

**Plan de quartier « Valentin – Riant-Mont » concernant les terrains
sis en bordure du Valentin entre l'avenue de Riant-Mont, la rue du Valentin
et la rue des Glaciers**

Abrogation du plan de quartier n° 461 du 22 janvier 1965

Préavis N° 2016/53

Lausanne, le 15 septembre 2016

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

En mai 2014, la Municipalité a reçu une demande de révision du plan de quartier (PQ) « Valentin – Riant-Mont » n° 461, approuvé le 22 janvier 1965, pour permettre la réalisation de nouveaux logements.

La révision du PQ porte sur la réalisation de huit logements, soit quatre unités dans chacune des tours du périmètre. Les nouveaux logements seront installés au dernier étage des deux bâtiments-tours et optimiseront l'utilisation du gabarit existant, nécessitant le déplacement des éléments techniques en toiture. En effet, l'étage sommital de chaque bâtiment-tour est défini comme « étage technique », non-habitable dans le plan en vigueur. A noter qu'une première demande du propriétaire visant à modifier le règlement du PQ afin de rendre habitable cet étage technique des deux bâtiments a été déposée en janvier 2000 puis retirée suite au constat de non-conformité de l'usage des zones de verdure et places de jeux.

La révision du PQ permet la clarification de ces enjeux, notamment les places de jeux (cf. point 3.5) et également la conservation du bâtiment ECA n° 2'540 sis sur la parcelle n° 1'936, dont la Municipalité ne souhaite pas la destruction pour des raisons patrimoniales.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	2
3. Préambule	2
3.1 Localisation	2
3.2 Statut actuel du sol	2
3.3 Objectifs du plan de quartier et logements à loyer modéré	3
4. Caractéristiques du plan	3
4.1 Equipement du terrain	3
4.2 Utilisation du sol	3
4.3 Affectation	4
4.4 Recensement architectural	4
4.5 Environnement, espaces verts, espaces extérieurs	4
4.6 Mobilité et stationnement	5
4.7 Aspects environnementaux	6
5. Agenda 21 – Développement durable	7
6. Planifications de rang supérieur	7
7. Règlement	8
8. Procédure	12
9. Incidences financières	12
9.1 Conséquences sur le budget de fonctionnement	12
9.2 Taxe sur l'équipement communautaire	12
10. Conclusions	13

3. Préambule

3.1 Localisation

Le périmètre du PQ n° 461 se situe au centre-ville, à proximité de la place de la Riponne. Il est bordé à l'ouest par la rue du Valentin et au sud par l'avenue de Riant-Mont. Il comprend les parcelles n^{os} 1'617, 1'626 et 1'636 qui occupent une superficie de 5'437 m².

3.2 Statut actuel du sol

L'affectation du sol des trois parcelles est régie par dispositions suivantes du PQ n° 461 du 22 janvier 1965 :

- sur la parcelle n°1'617 : une tour (A) de onze étages habitables complétés par un étage technique non habitable (machines d'ascenseurs, cheminées, ventilation, etc.) ;
- sur la parcelle n° 1'626 : une tour (B) de dix étages habitables complétés par un étage technique non habitable (machines d'ascenseurs, cheminées, ventilation, etc.) ;

- les tours précitées reposent sur un socle dont la dalle-toiture doit être aménagée en jardin-terrasse ;
- sur la parcelle n° 1'636 : un bâtiment de cinq niveaux habitables ;
- les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PQ doivent être démolies pour permettre la réalisation du plan ;
- toutes les surfaces des bâtiments sont affectées au logement et au commerce.

La quasi-totalité du plan a été réalisée, à l'exception du bâtiment sis sur la parcelle n°1'636 qui a été conservé. Le PQ a ainsi permis la réalisation d'un complexe architectural composé de deux bâtiments-tours sur socle totalisant 16'494 m² de surfaces plancher déterminantes (SPd) et dont les derniers niveaux respectifs sont actuellement des étages techniques non habitables.

3.3 Objectifs du plan de quartier et logements à loyer modéré

Actuellement, le PQ n° 461 ne permet pas de réaliser des logements dans le dernier niveau des bâtiments-tours. Le plan de 1965 précise le nombre de niveaux habitables et la vocation technique du dernier étage. La révision du PQ permettra, ainsi, la réalisation de logements supplémentaires dans des gabarits existants.

Elle permettra pour le surplus la création de logements à loyer modéré, puisque la Municipalité a conclu avec la société propriétaire, Investissements Fonciers S.A. « La Foncière », une convention précisant que les loyers des nouveaux logements ne dépasseront pas CHF 240.- au m² net (SIA 416) et seront soumis à un contrôle de conformité au droit du bail pour une durée de dix ans.

Enfin, la révision du plan permettra la conservation du bâtiment ECA n° 2'540 sis sur la parcelle n° 1'636, dont le hall d'entrée avec décor en faïence figure en note *2*.

4. Caractéristiques du plan

4.1 Equipement du terrain

Le périmètre du PQ « Valentin – Riant-Mont » est entièrement équipé au sens de l'article 19 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de l'article 49 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il est, en ce sens, desservi par une voie d'accès et par des conduites pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

4.2 Utilisation du sol

Avec l'installation des huit logements au dernier étage des tours, le total des SPd de ce complexe d'habitations et d'activités passera de 16'494 m² (logements : 8'210 m² + activités : 8'284 m²) à 17'222 m², soit une augmentation de 4.4%.

Le bâtiment ECA n° 2'540 sis sur la parcelle n° 1'636 sera conservé. Ses deux premiers niveaux accueillent actuellement des commerces et des bureaux, alors que les cinq niveaux supérieurs sont destinés à l'habitation.

4.3 Affectation

Le PQ affecte les parcelles en zone mixte d'habitations et d'activités de forte densité et les constructions autorisées sont définies par :

- une aire d'implantation des constructions basses, divisée en quatre secteurs d'altitude maximale différente. Cette aire reprend la volumétrie actuelle des socles qui suivent la topographie et permet de redéfinir le front bâti sur la rue du Valentin en suivant la limite des constructions ;
- une aire des constructions hautes, qui reprend la hauteur des deux bâtiments-tours avec une surlargeur en façade et une surhauteur en toiture pour permettre le renouvellement des enveloppes des constructions ;
- une aire d'accès et de stationnement, inconstructible en surface, qui garantit l'accès au parking souterrain existant sous le bâtiment-tour aval et aux places semi-enterrées de la parcelle n° 1'636.

4.4 Recensement architectural

En 1965, lors de l'élaboration du PQ n° 461, le bâtiment ECA n° 2'540 sis sur la parcelle n° 1'636 était voué à la démolition en cas de réalisation du plan. En 1995, l'édifice n'étant toujours pas démolit et ayant subi plusieurs transformations, a été recensé en note *4* avec une mention « V » signalant la présence de vitraux intéressants. Le hall d'entrée avec son décor de faïences a reçu une note *2* et a été inscrit dans son ensemble à l'inventaire des monuments non classés le 12 avril 1999 en application des articles 49 et suivants de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

Urbanistiquement, avec son pan coupé sur le carrefour, il constitue avec son vis-à-vis, édifié par les mêmes architectes deux ans plus tard, une véritable « porte d'entrée » de l'avenue de Riant-Mont, quartier particulièrement plaisant et apprécié. La révision du présent PQ garantit ainsi le maintien de cet édifice.

4.5 Environnement, espaces verts, espaces extérieurs

Zone de verdure

Le PQ n° 461 définit une zone de verdure « inconstructible », sous réserve des accès piétons et voitures » (extrait du règlement de 1965).

Aujourd'hui, cette surface est entièrement bitumée, et est destinée aux accès piétons du socle de la tour sise sur la parcelle n° 1'626 et à son garage souterrain. La révision du plan confirme son utilisation en créant une « aire d'accès et de stationnement ».

Dalles-toitures paysagères des socles des tours et toitures des immeubles-tours

Le dispositif réglementaire vise à maintenir et renforcer les qualités paysagères et écologiques existantes, tout particulièrement les jardins implantés sur les constructions basses et les toitures des constructions hautes.

Ainsi, à l'intérieur des aires d'implantation des constructions basses, les dalles-toitures paysagères sont destinées à accueillir des jardins-terrasses accessibles. Les espaces verts existants, qui représentent environ 1'200 m², doivent être maintenus. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0.50 m au minimum, plantés d'arbustes et de végétation herbacée, et végétalisés de façon à permettre le développement d'une végétation extensive indigène diversifiée en faveur du sous-réseau écologique des milieux secs. De même,

dans le but de soutenir le réseau écologique des milieux secs, les toitures non accessibles seront végétalisées de manière extensive selon les critères de compensation écologique de la norme SIA 564'312.

Places de jeux

Le règlement du PQ n° 461 indique que « des places de jeux pour enfants en bas âge devront être prévues pour chaque immeuble en dehors des bâtiments à raison de 1 m² par 30 m² de plancher brut habitable ». Aujourd'hui, seule une place de jeux est aménagée sur le socle des tours et elle est exclusivement utilisée par la garderie de l'Etat de Vaud présente dans la tour du Valentin 34. Force est de constater qu'elle ne répond ni à la réglementation en vigueur, ni à l'actuel Plan général d'affectation (PGA).

Par conséquent, au vu de l'aménagement actuel des surfaces libres de construction, lors de la demande de permis de construire, le propriétaire devra prévoir, en plus de l'espace déjà installé et utilisé par la garderie, au minimum 116 m² d'aménagements destinés aux enfants (cf. article 7 du règlement du PQ). Le règlement stipule par ailleurs que leur aménagement fera l'objet d'un plan spécifique établi conjointement à la demande de permis de construire.

4.6 Mobilité et stationnement

Mobilité douce

Le projet de révision du PQ ne change aucunement l'organisation spatiale au niveau du sol. Par conséquent, les cheminements de mobilité douce actuels sont maintenus. Le périmètre étant principalement occupé par le socle des tours, l'accessibilité piétonne aux différents programmes se fait par la rue du Valentin. Seuls les logements de l'immeuble sis sur la parcelle n° 1'636 possèdent leur accès depuis l'avenue de Riant-Mont.

Transports publics

Les lignes de bus tl 1 et 2 (Blécherette – Maladière et Désert – Maladière) assurent une bonne desserte en transports publics du quartier. Le projet n'aura pas d'impact sur le réseau tl.

Trafic individuel motorisé

Le quartier est desservi principalement par la rue du Valentin. Le sud du périmètre jouxte l'avenue de Riant-Mont. Lors du dernier comptage (2010), la rue du Valentin accueillait une moyenne de 5'700 véhicules par jour. Le trafic généré par la création de huit logements n'aura pas de conséquence sur le réseau routier.

Accès aux places de stationnement

L'accès des véhicules motorisés au socle des bâtiments-tours sis sur les parcelles n^{os} 1'617 et 1'626 se fait exclusivement depuis la rue du Valentin : une trémie menant au parking souterrain est implantée entre la tour aval et le bâtiment de la parcelle n° 1'636. Quelques places destinées aux activités et aux visiteurs sont directement accessibles depuis la rue du Valentin.

Stationnement

Actuellement le périmètre du PQ « Valentin – Riant-Mont » compte 120 places de stationnement. Les parcelles n^{os} 1'617 et 1'626 comprennent 107 places de stationnement dans leur parking souterrain, dont 62 répondent aux besoins des appartements, seize à ceux des

commerces et 29 sont disponibles pour le parking public, ainsi que onze places de stationnement à l'extérieur. Le bâtiment sis sur la parcelle n° 1'636 n'exploite que deux garages individuels semi-enterrés au nord-est de la parcelle. Les autres locataires bénéficient soit d'un macaron pour stationner dans le quartier, soit d'une location d'une place dans le garage souterrain du complexe en amont.

Les 120 places existantes respectent les dispositions du règlement du Plan général d'affectation (RPGA) 2006 en vigueur. Vu l'offre en stationnement actuelle, aucune nouvelle place de stationnement ne sera autorisée pour les huit nouveaux logements prévus.

4.7 Aspects environnementaux

Bruit

Le degré de sensibilité au bruit (DS) « III » selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, est attribué à l'ensemble du périmètre. Considérant un trafic journalier moyen de l'ordre de 5'700 véh./j (données 2010 issues des comptages Lausanne-région) sur la rue du Valentin et une distance réelle de plus 30 m, les valeurs limites d'immission (VLI) fixées par l'OPB seront respectées pour ces nouveaux appartements au 11^e et 12^e étage.

Toutefois une note technique acoustique accompagnée d'une description des éventuelles dispositions devra faire partie du dossier de demande de permis de construire des nouveaux appartements en considérant le bruit du trafic de la rue du Valentin et les immissions sonores des nouvelles installations techniques en toiture (qui devront respecter les valeurs de planification fixées par l'OPB).

Rayonnement non ionisant

Selon l'Office fédéral de la communication (OFCOM), plusieurs installations de télécommunication se trouvent à proximité du périmètre. Celles-ci sont situées à plus de 100 m du projet. Dès lors, conformément aux exigences de l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23 décembre 1999 (état au 1^{er} juillet 2012), la présence de ces installations n'a pas d'incidence sur la révision du PQ.

Energie

En application de l'article 97 LATC, la révision du PQ portant notamment sur la création de logements au 11^e et au 12^e étage des tours existantes doit favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. En vue d'améliorer le bilan énergétique du complexe bâti du Valentin 30-32-34, un audit énergétique a été réalisé en juillet 2013.

Plusieurs recommandations ont été formulées relatives à l'isolation du toit, à l'installation d'une isolation périphérique permettant de supprimer les ponts thermiques et au remplacement des fenêtres existantes.

Dans le cadre de la demande de permis de construire des huit logements supplémentaires, une évaluation des différentes solutions d'approvisionnement énergétique devra être réalisée en tenant compte notamment de la révision de la loi sur l'énergie qui est entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Une étude énergétique devra accompagner la demande de permis de construire.

De plus, vu que le règlement indique l'obligation de toiture plate ou à faible pente, l'installation de panneaux solaires est possible, en bonne synergie avec une végétalisation extensive.

5. Agenda 21 – Développement durable

La révision du PQ permet une utilisation optimisée du sol et des volumes construits, ainsi que le développement de logements en centre-ville, dans une zone bien desservie en transports publics.

6. Planifications de rang supérieur

Plan directeur cantonal (PDCn) – adaptation 2bis du 15 juin 2013 (article 8 LAT)

La présente révision est conforme aux exigences du PDCn adopté en 2008. Elle s'inscrit en particulier dans les lignes d'actions et mesures A1 – localiser l'urbanisation dans les centres, B31 – habitat collectif et R11 – agglomération Lausanne-Morges.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)

Le PQ « Valentin – Riant-Mont » étant situé dans le centre-ville, il s'inscrit dans le périmètre compact défini par le PALM 2012 dont l'objectif de densité est compris entre 200 et 400 habitants-emplois par hectare pour les sites stratégiques et les centralités principales.

La révision du PQ est conforme aux orientations stratégiques du PALM 2012, notamment :

- développer l'agglomération vers l'intérieur : le projet propose une densification sur un site déjà bâti en optimisant une partie des gabarits existants ;
- intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité : le projet propose des logements de qualité en les installant au dernier étage de deux tours ;
- mener une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales.

Les prévisions du PALM 2012 montrent qu'environ 69'000 nouveaux habitants viendront s'installer dans le périmètre compact du PALM d'ici à 2030 (la quatrième révision en cours du PDCn relève cette estimation à 80'000 nouveaux habitants pour la même période). Pour éviter un étalement urbain et le mitage du paysage, le PALM a mis sur pied une double politique : créer du logement dans les sites stratégiques et densifier la ville sur elle-même dans les autres quartiers.

Plan directeur communal (PDCoM 1996 – en cours de révision)

Le PQ « Valentin – Riant-Mont » s'inscrit dans le « secteur à vocation résidentielle pouvant comprendre des activités et équipement à caractère local » du PDCoM, à la limite du centre-ville, à proximité immédiate d'un axe de mobilité efficace (transports publics et individuels). La révision du plan rejoint également les objectifs et principes du PDCoM en cours de révision, notamment le premier objectif du PDCoM et son programme d'action, à savoir : « Valoriser et accompagner la mutation du territoire par des actions territoriales différenciées ».

La révision du plan n° 461 participe :

- au renforcement des fonctions d'agglomération et de l'attractivité du centre-ville (favoriser l'accueil et le développement d'entreprises, administrations et services de rang central et contribuer au maintien des activités, commerces et équipements de proximité) ;
- au maintien d'une vocation également résidentielle du centre-ville (renforcer la présence de logements au centre-ville) ;
- à la mise en valeur patrimoniale du centre historique dans son périmètre élargi (assurer la protection de son caractère au-delà des recensements).

Par conséquent, les dispositions de la révision du plan sont conformes aux objectifs du PDCom en cours de révision.

Plan général d'affectation (PGA 2006)

Lors de la mise en vigueur de la révision du PQ, les dispositions du PGA qui ne sont pas contraires à celui-ci s'appliqueront à titre supplétif.

7. Règlement

Titre I - But du plan et champ d'application

Article 1 : But

Le présent plan de quartier a pour but de :

- assurer un développement cohérent de l'ensemble bâti, par le maintien ou la rénovation des bâtiments existants ;
- rendre habitable le dernier étage existant des deux bâtiments-tours (aire d'implantation des constructions hautes) par le déplacement des éléments techniques en toiture ;
- conserver le bâtiment ECA n° 2'540.

Article 2 : Champ d'application

Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement. Les dispositions du Plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, s'appliquent à titre supplétif.

Titre II - Zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité

Chapitre 1 : Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Article 3 : Destination de la zone

¹ La zone mixte d'habitation et d'activités de forte densité est destinée au logement et aux activités tertiaires ou artisanales compatibles au logement, ainsi qu'aux installations (para-) publiques.

² Par parcelle, un minimum de 40% du total des surfaces de plancher déterminantes (SPd) est destiné au logement et un minimum de 25% destiné aux activités.

³ Les surfaces de plancher déterminantes (SPd) sont calculées selon la norme SIA 421.

Article 4 : Subdivision de la zone

La zone comprend :

- a. une aire d'implantation des constructions hautes ;
- b. une aire d'implantation des constructions basses ;
- c. une aire d'accès et de stationnement ;
- d. un bâtiment à conserver.

Chapitre 2 : Aire d'implantation des constructions hautes et des constructions basses

Article 5 : Bâtiments existants

¹ Les bâtiments existants peuvent être maintenus, entretenus, rénovés et transformés. Les agrandissements doivent s'inscrire à l'intérieur des aires d'implantation des constructions.

² Le gabarit maximal des constructions est défini par les cotes d'altitude indiquées en plan et en coupe et mesurées à la corniche, à l'acrotère ou au garde-corps plein.

Article 6 : Empiètements des constructions hautes

Les balcons, loggias, oriels, marquises, coursives, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, rampes, etc., peuvent déborder au maximum de 2.50 m de l'aire d'implantation des constructions hautes.

Article 7 : Dalles-toitures paysagères des constructions basses

¹ Sous réserve des aménagements destinés aux piétons (accès, stationnement pour vélos, etc.), les dalles-toitures paysagères sont destinées à accueillir des jardins-terrasses accessibles dans l'aire d'implantation des constructions basses.

² Sont autorisés les aménagements paysagers extérieurs, le mobilier urbain, les places de jeux, les ouvrages légers, tels que murets, pergolas, édicules, couverts, etc., ainsi que les cheminements pour piétons et les places de stationnement pour vélos.

³ Les espaces verts existants, qui représentent environ 1'200 m², doivent être maintenus. Ils doivent être recouverts d'une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0.50 m au minimum, plantés d'arbustes et de végétation herbacée, et végétalisés de façon à permettre le développement d'une végétation extensive indigène diversifiée en faveur du sous-réseau écologique des milieux secs. Les surfaces accueillant des ouvrages légers, les cheminements pour piétons et les places de stationnement pour vélos ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts. Leur aménagement devra faire l'objet d'un plan spécifique établi conjointement à la demande de permis de construire des huit logements situés au dernier étage des deux bâtiments-tours.

⁴ Une place de jeux d'un minimum de 116 m², comprise dans les espaces verts, doit être prévue sur la parcelle n° 1'626. Son aménagement devra faire l'objet d'un plan spécifique établi

conjointement à la demande de permis de construire des huit logements situés au dernier étage des deux bâtiments-tours.

⁵ Le chapitre 3.5 « Espaces verts, places de jeux et plantations » du RPGA en vigueur n'est pas applicable.

Article 8 : Toitures et superstructures

¹ Les toitures sont plates ou à faible pente.

² A l'exception des surfaces aménagées en terrasses accessibles, les toitures doivent être végétalisées de manière extensive selon les critères de compensation écologique des normes SIA 564312 et intégrer des mesures de gestion des eaux pluviales conformément à la directive municipale en la matière. Les éventuels panneaux solaires doivent être compatibles avec la végétation extensive.

³ Les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers et d'ascenseurs, canaux de ventilation et de climatisation, cheminées, garde-corps, panneaux solaires, etc.) doivent être groupées, réduites au minimum nécessaire et leur traitement architectural doit être soigné.

⁴ Leur hauteur maximale, mesurée à partir du niveau fini de la toiture, est limitée à 2.00 m.

Article 9 : Qualité architecturale

La Municipalité est en droit de refuser tout projet dont l'architecture ne s'intégrerait pas à son environnement bâti.

Chapitre 3 : Aire d'accès et de stationnement

Article 10 : Destination

L'aire d'accès et de stationnement depuis la rue du Valentin est destinée à la circulation et à l'accessibilité des bâtiments par les piétons, les véhicules motorisés et vélos, à la manutention (chargement et déchargement) ainsi qu'au stationnement. Cette aire garantit l'accès aux différents parkings existants.

Article 11 : Constructions souterraines et semi-enterrées

¹ Les constructions souterraines ou semi-enterrées sont autorisées pour le stationnement, les caves, les dépôts, les locaux techniques, les abris PC, etc.

² Elles peuvent être admises et ce jusqu'en limite de propriété.

Article 12 : Aménagements extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager visant à diminuer l'impact visuel des accès.

² Les constructions de minime importance (murets, couverts, etc.) peuvent être admises.

Chapitre 4 : stationnement

Article 13 : Stationnement des véhicules automobiles

Les 120 places de stationnement actuelles répondent aux besoins et représentent un maximum. Aucune nouvelle place n'est autorisée. Toutefois, les places existantes peuvent être déplacées à l'intérieur du plan.

Article 14 : Stationnement des vélos

¹ Les places de stationnement pour les deux-roues doivent être réalisées conformément aux articles 63 et 66 ainsi qu'à l'annexe 1 du RPGA en vigueur.

² Les places de stationnement pour vélos peuvent être réalisées en surface ou à l'intérieur des immeubles. Lorsque les places de stationnement pour vélos se trouvent à l'extérieur, elles doivent être abritées, situées à proximité des entrées principales des bâtiments et équipées d'un système de sécurité efficace contre le vol.

Chapitre 5 : Bâtiment à conserver

Article 15 : Bâtiment ECA n° 2'540

¹ Le bâtiment sis sur la parcelle n° 1'636 est à conserver. Il peut faire l'objet de transformations, de modestes agrandissements, de changement d'affectation si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Toute intervention est soumise aux conditions et restrictions que fixera la Municipalité en application de l'article 73 du RPGA. La Municipalité est en droit de refuser tout projet qui, par sa conception, compromettrait l'environnement architectural de ce bâtiment à conserver.

² En cas de destruction accidentelle, le bâtiment existant peut être reconstruit selon le même gabarit et avec le même nombre d'étages hors sol en dessous de la corniche.

Titre III - Dispositions complémentaires

Article 16 : Bruit

¹ Conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit (DS) « III » est attribué à l'ensemble du périmètre.

² La conception architecturale ainsi que les typologies de logements doivent être guidées par la recherche de solutions permettant une protection phonique efficace des volumes habitables.

³ Pour toute nouvelle construction ou transformation importante, une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions doit faire partie du dossier de demande de permis de construire des huit logements situés au dernier étage des deux bâtiments-tours, en considérant le bruit du trafic de la rue du Valentin et les immissions sonores des nouvelles installations techniques en toiture.

Article 17 : Gestion des eaux

Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus conformément au Plan directeur de la distribution de l'eau (PDEE) et au Plan général d'évacuation des eaux

(PGEE), notamment de manière à limiter au maximum le débit des eaux pluviales rejetées à l'exutoire.

Article 18 : Construction durable et énergie

Les constructions et installations comprises à l'intérieur du plan doivent favoriser une utilisation rationnelle et durable de l'énergie. Une étude énergétique devra accompagner la demande de permis de construire des huit logements situés au dernier étage des deux bâtiments-tours.

Article 19 : Installations techniques

Les constructions ou installations techniques nécessaires aux services industriels peuvent être autorisées à l'intérieur du périmètre du plan lorsque leur emplacement est imposé par leur destination.

Article 20 : Dispositions supplétives

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires, édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant celles du présent plan.

8. Procédure

Le 21 mai 2014, le représentant du propriétaire des deux tours sises sur les parcelles n^{os} 1'617 et 1'626 a adressé un courrier à la Municipalité qui demande une modification du PQ afin de rendre habitable les étages techniques des tours A et B. Dans sa séance du 19 juin 2014, la Municipalité a décidé d'ouvrir la procédure de révision.

La révision du PQ a été élaborée par le service d'urbanisme de la Ville de Lausanne. Conformément à l'article 68 LATC, les propriétaires concernés et leurs représentants ont été consultés le 2 février et le 12 mai 2015.

Le projet de PQ a été envoyé au Service du développement territorial (SDT) du Canton de Vaud le 16 juillet 2015 pour examen préalable conformément à l'article 56 LATC. Le 9 novembre 2015, le SDT a préavisé favorablement le projet de PQ. Le plan a été soumis à l'enquête publique du 16 décembre 2015 au 25 janvier 2016 et n'a suscité aucune opposition.

9. Incidences financières

9.1 Conséquences sur le budget de fonctionnement

Néant.

9.2 Taxe sur l'équipement communautaire

La taxe sur l'équipement communautaire s'appliquera conformément au règlement y relatif, adopté le 17 février 2015 par préavis N° 2014/70. La taxe s'appliquera uniquement sur les surfaces nouvellement légalisées des parcelles n^{os} 1'617 et 1'626.

Calcul du montant perçu :

Affectation du PQ Valentin – Riant-Mont	Taxe en CHF/m ² selon règlement	SBP en m ² assujettie à la taxe (n° de parcelle)	Montant de la taxe en CHF
Logement 100%	CHF 147.00	365 (1617)	CHF 53'655.-
		363 (1626)	CHF 53'361.-
Totaux		728	CHF 107'016.-

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2016/53 de la Municipalité, du 15 septembre 2016 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du Plan général d'affectation le plan de quartier « Valentin – Riant-Mont » concernant les terrains sis en bordure du Valentin entre l'avenue de Riant-Mont, la rue du Valentin et la rue des Glaciers ;
2. d'abroger le plan de quartier n° 461 du 22 janvier 1965 ;
3. d'abroger du Plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
4. de donner à la Municipalité les pleins pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

6. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction de la culture et du développement urbain, rubrique n° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Grégoire Junod

Le secrétaire :
Simon Affolter

Annexe : plan de situation