

**Plan partiel d'affectation « Jumelles – Bel-Air » concernant les terrains compris entre la rue des
Terreaux, la place Bel-Air, les escaliers de Bel-Air, la rue de Genève et la parcelle n° 458.
Addenda au plan partiel d'affectation n°635 du 10 juin 1988.
Convention avec vente, avec Genevoise compagnie immobilière SA.**

Préavis N° 2011/35

Lausanne, le 1^{er} juin 2011

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Les longs travaux de transformation du centre commercial Métropole terminés, c'est au tour de l'ensemble historique de Bel-Air Métropole d'être rénové. Mis à part la salle Métropole et certains appartements, l'essentiel du bâtiment n'a jamais fait l'objet de travaux importants depuis sa réalisation entre 1931 et 1934. La majorité des interventions envisagées peut être réalisée dans le cadre réglementaire du plan partiel d'affectation n° 635¹, mis en vigueur en 1988 ; cependant, certains aménagements nouveaux et non prévus nécessitent une légalisation par un addenda au plan n° 635 en vigueur.

Les transformations visent essentiellement une mise aux normes actuelles des circulations verticales afin d'améliorer la sécurité et le confort d'utilisation, et une réaffectation des espaces en contact avec le domaine public : le volume entre l'escalier de Bel-Air et la façade est, la cour intérieure, ainsi que le socle donnant sur la rue de Genève. Le réaménagement de la façade sur la rue de Genève vise à tenir compte de l'évolution du contexte créé par la métamorphose qu'a connue la plateforme du Flon et de la fréquentation croissante de cet accès à la salle Métropole. Ce plan s'accompagne d'une convention entre la Commune de Lausanne et Genevoise, propriétaire des bâtiments, pour régler toutes les questions de remise en état et d'entretien concernant les escaliers de Bel-Air, ainsi que la vente d'une fraction du domaine public des escaliers de Bel-Air.

Cette réhabilitation de l'ensemble Bel-Air Métropole va permettre une mise à niveau de cet édifice historique avec son environnement redynamisé durant la dernière décennie. Elle assurera à cet ensemble phare de l'entre-deux-guerres lausannois une pérennité tant au niveau architectural qu'économique.

¹BCC, 1988, tome I, p. 52 ss.

2. Préambule

2.1. Historique

Le complexe Bel-Air Métropole est édifié à l'emplacement de la propriété « Le Bosquet ». Construite en 1829, la maison est entourée d'un jardin richement arboré, progressivement cerné par le développement urbain. A l'est, les escaliers de Bel-Air, à l'emplacement de l'ancien « chemin des Moulins », permettent de rejoindre la vallée du Flon depuis le niveau du Grand-Pont.

Dès 1927, l'ingénieur-géomètre Alfred Cottier y planifie un projet d'une ampleur inédite pour Lausanne. Des avant-projets sont d'abord esquissés par les architectes Joseph Austermayer, puis Eugène Jost. Ne trouvant pas les fonds nécessaires, Cottier cède le projet à une entreprise zurichoise de construction Eugène Scotoni-Gassmann, propriétaire de la société Terra-Film et du plus grand cinéma de Suisse (1700 places), l'Apollo à Zurich, fraîchement réalisé. L'étude de projet est alors confiée à Alphonse Laverrière (1872-1954), architecte dominant à cette époque le marché des mandats publics et privés lausannois. A l'instigation des Scotoni, marqués par un récent voyage aux Etats-Unis, Laverrière s'oriente dès 1929 vers un projet de tour. Celle-ci suscite une vive polémique qui mobilise toutes les instances concernées de près ou de loin par la question (partis politiques, syndicats, associations, journalistes et écrivains), mettant aux prises une réaction conservatrice, menée par les ligues de défense du patrimoine, aux tenants du progrès, soutenus par la gauche et une majorité de la population. Au-delà du débat d'architecture, une série de thèmes propres aux années 30 (tradition et modernisme, américanisme et xénophobie) se manifestent à cette occasion.

D'un point de vue urbanistique, Bel-Air Métropole est destiné à devenir un pôle d'attraction constitué d'un grand ensemble multifonctionnel : commercial, administratif, résidentiel, artisanal, avec un cinéma-théâtre de 1600 places et plusieurs restaurants. Il ambitionne de déplacer, plus à l'ouest, une partie de l'attractivité de Saint-François.

Au printemps 1930, les premiers travaux de démolition et d'excavation débutent, alors que la procédure et les polémiques sur la tour Bel-Air ne sont pas terminées. A l'automne 1931, après trois mises à l'enquête, deux recours au canton et une grève, le chantier de la tour peut commencer. L'ensemble est inauguré le 27 août 1932, mais rencontre déjà des difficultés financières. Evalués initialement à 6 millions, les travaux ont finalement été réalisés pour 8 millions. En 1938, après une mise en faillite, l'ensemble est vendu à Genevoise Assurance pour 7 millions.

En 1975, l'ensemble Bel-Air Métropole est porté au Recensement architectural et reçoit la note *3* (objet d'importance locale).

Approuvé en 1988, le plan partiel d'affectation « Jumelles – Bel-Air » légalise formellement la tour (quelque 50 ans après sa construction) et prévoit le remplacement des bâtiments de 1898 et 1928, existants du côté du passage des Jumelles, par une construction qui prolonge volumétriquement l'ensemble Bel-Air Métropole.

Le cinéma Métropole est fermé depuis plusieurs années lorsqu'en 1990, Genevoise Assurance, toujours propriétaire de l'ensemble, projette de créer un cinéma « multisalles » dans le volume de la salle Métropole. Largement relayée par la presse, cette nouvelle va susciter un élan protestataire pour sa conservation, notamment auprès des mêmes associations qui étaient pourtant le plus farouchement opposées à la réalisation de cet édifice 60 ans plus tôt.

Le 21 août 1992, « la salle de cinéma-théâtre, ses annexes et le foyer du théâtre dans leur ensemble » sont classés monuments historiques par le Conseil d'Etat. Toutes les parties non classées sont inscrites à l'inventaire. Lors de la révision du recensement en 1996, la note *1* (monument d'importance nationale) est accordée à l'ensemble, consacrant ainsi la première tour élevée en Suisse.

2.2. Les raisons du présent plan

Si l'on peut se féliciter que Bel-Air ait globalement échappé à des réfections et des mises au goût du jour intempestives depuis sa construction, il est aujourd'hui indispensable d'entreprendre des travaux de grande ampleur pour une rénovation complète avec une mise aux normes actuelles particulièrement en termes de sécurité incendie. S'y ajoutent une restructuration de certains espaces et une réorganisation des accès, justifiées par un environnement urbain en plein essor. L'ensemble des espaces en contact avec le domaine public se doit d'être rendu plus attractif.

Les opérations prévues sont les suivantes :

- la rénovation et transformations intérieures de la tour. Il s'agit de la première étape des travaux, conforme au plan partiel d'affectation n° 635 en vigueur ;
- le long de l'escalier de Bel-Air, en façade est du socle de la Tour, le remplacement des coursives par un volume fermé dans lequel pourraient être aménagés des escaliers mécaniques facilitant le flux piétonnier ;
- dans la cour intérieure, le rehaussement de l'arrière-scène de la salle Métropole, ce qui nécessite une surélévation de la cote autorisée par le plan partiel d'affectation n° 635 ;
- sur tout le niveau de la rue des Terreaux, la revitalisation des surfaces internes aujourd'hui inutilisées notamment en couvrant la cour intérieure, avec de nouvelles liaisons jusqu'en façade. Le plan partiel d'affectation en vigueur autorise déjà que la cour soit aménagée en surface commerciale couverte par une verrière, mais la limitation de la hauteur est telle qu'elle ne permet pas une réalisation satisfaisante ;
- sur la façade de la rue de Genève, une redéfinition de l'accès à la salle Métropole, ainsi qu'aux cages d'escaliers, et une volonté d'ouvrir des surfaces aux commerces. Ces mesures permettent d'accompagner l'usage croissant que font les spectateurs de cet accès marginal à sa conception, mais qui aujourd'hui tend à rivaliser avec l'entrée sur la place Bel-Air. La proposition de l'avant-projet est de donner la possibilité de couvrir ces accès par un avant-corps en porte-à-faux de 4 mètres sur deux niveaux côté rue de Genève ;
- la création d'une passerelle au-dessus des escaliers de Bel-Air pour relier l'ensemble Bel-Air à la terrasse Jean Monnet (toiture du bâtiment situé au pied de la tour Bel-Air), tel que déjà imaginé au départ par l'architecte Laverrière. Bien que l'article 4 du règlement du présent addenda propose cette liaison, sa réalisation sera soumise à l'enquête publique selon l'article 13 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 (l'escalier Bel-Air est en effet du domaine public). Elle ne figure par ailleurs pas sur le plan et est hors du périmètre du présent PPA.

Le présent addenda au plan partiel d'affectation n° 635 est basé sur un projet architectural qui a été soumis régulièrement à un groupe de consultation formé du Conservateur cantonal des Monuments et des Sites, du délégué au patrimoine bâti de la Ville, avec consultation ponctuelle du président de la Commission fédérale des monuments historiques, vu l'importance et la valeur du bâtiment d'un point de vue historique. Ce processus de pesée d'intérêt a été d'autant plus délicat qu'il présente un cas de figure assez exceptionnel d'une construction d'importance nationale, en main privée et affectée à du commerce de distribution.

Les incidences extérieures du projet ont rapidement mis en évidence qu'un addenda au plan partiel d'affectation existant serait nécessaire : la nouvelle façade en soubassement du côté des escaliers de Bel-Air, les surélévations de cotes de la cour intérieure, ainsi que l'important porte-à-faux côté rue de Genève.

3. Caractéristiques du plan

Le plan d'affectation n° 635 approuvé en 1988 avait pour but d'accorder des droits à bâtir au bâtiment commercial limitrophe situé à l'ouest de l'ensemble Bel-Air Métropole, tout en spécifiant que ledit ensemble était un « bâtiment à maintenir dans son gabarit actuel ». Le plan permettait toutefois déjà quelques volumes supplémentaires, notamment la création d'un porte-à-faux côté rue de Genève sous forme d'un bow-window : « (...), l'étage situé au niveau de la rue des Terreaux peut se prolonger, côté rue de Genève, au-

delà de la limite existante des constructions, en porte-à-faux de 3 mètres au maximum. En façade Est du bâtiment à maintenir, le même étage pourra s'étendre jusqu'en limite de propriété. » (PPA n° 635, art. 4)². Cet élément a été réalisé sur l'ensemble des nouveaux bâtiments qui se sont construits à l'ouest de l'ensemble Bel-Air Métropole. Le plan spécifiait également une cote d'altitude maximale dans la cour intérieure de l'ensemble Bel-Air Métropole à 499.00 m, c'est-à-dire au niveau du plancher du premier étage, avec la spécification suivante : « *Dans la cour intérieure, les toitures seront traitées sous forme de verrière* » (PPA n° 635, art. 10)³. Le nouvel addenda ne modifie pas fondamentalement le plan en vigueur et ne concerne que trois aspects majeurs apportés par le projet. Pour le reste, les dispositions du plan originel restent applicables, bien que plusieurs chapitres soient abandonnés par l'article 14 du règlement du présent addenda dans un souci de simplification.

En résumé, les trois modifications majeures sont :

- les secteurs A et B concernant les rehaussements de l'arrière-scène de la salle Métropole et de la verrière dans la cour intérieure ;
- le secteur C pour de nouveaux volumes en façade est du soubassement de la tour, jusqu'en limite de l'escalier de Bel-Air ;
- en façade sur la rue de Genève, un avant-corps en porte-à-faux sur deux étages sous la cote 493.50 m correspondant au niveau de la rue des Terreaux.

Concernant la cour intérieure, les coupes du plan donnent l'image de ces apports qui visent à intégrer cet espace aux surfaces commerciales du niveau de la rue des Terreaux et de recréer autour de la verrière au niveau supérieur une coursive de circulation et de services pour les habitants. Le premier étage leur sera ainsi réservé et ne sera pas librement accessible au public pour éviter les incivilités et les déprédations nocturnes.

L'autre chantier important concerne la façade est de l'ensemble entre les niveaux de la place Bel-Air et la rue de Genève. Elle se présente actuellement sous forme de coursives superposées donnant accès à divers locaux, dont un club discothèque. Ces aménagements correspondaient à l'origine à des espaces de services d'arrière-cour et des voies de fuite. Aujourd'hui, le flux piétonnier sur l'escalier de Bel-Air ainsi que ceux induits par les activités nocturnes engendrent d'importants problèmes de sécurité, à l'instar de la malheureuse chute mortelle d'un jeune homme en septembre 2010. Par ailleurs, le tout présente un aspect prosaïque qui n'a rien de la prestance de la partie supérieure de l'édifice. Il a été relevé par le groupe de consultation en charge de la protection de cet important patrimoine bâti, qu'à l'époque, l'architecte Laverrière a sans doute vu ses projets contrariés dans ce secteur à défaut d'accord avec la propriétaire située en face, la société du Lausanne-Ouchy. Le groupe a estimé qu'une requalification de cet espace apporterait un meilleur usage de ce volume.

Le plan et son règlement tels que mis à l'enquête prévoient en façade sur la rue de Genève un avant-corps en porte-à-faux sur deux étages, sous la cote 493.50 m qui correspond au niveau de la rue des Terreaux. Pensé comme un élément de continuité entre le bâtiment actuellement occupé par la FNAC et l'ensemble Bel-Air Métropole, il a été vivement critiqué par certains opposants et réexaminé par les responsables du patrimoine. Afin de répondre aux arguments fondés de certains opposants, la Municipalité propose de renoncer à cette partie du projet dont la pertinence n'est pas suffisante eu égard à la valeur patrimoniale élevée de cet objet et aux risques d'atteinte à la substance de cet édifice emblématique. En conséquence, un amendement à la conclusion n° 1 propose la suppression du premier alinéa de l'article 3 du chapitre II du règlement. Il est suggéré de maintenir le deuxième alinéa. Celui-ci a pour but d'annuler la possibilité offerte par le plan partiel d'affectation en vigueur de fermer par un bow-window le balcon situé au niveau de la rue

²BCC, 1988, tome I, p 55.

³BCC, 1988, tome I, p. 56.

des Terreaux côté rue de Genève. Or le Conservateur cantonal des Monuments et des Sites a clairement souhaité éviter une telle fermeture, même en supprimant l'avant-corps en porte-à-faux de 4 mètres. Ces modifications ont été admises par la propriétaire.

Bien qu'hors périmètre du plan, les dispositions de l'addenda permettent en outre une liaison entre l'ensemble Bel-Air Métropole et son vis-à-vis occupé actuellement par la FNAC, aussi bien par un passage souterrain sous les escaliers (art. 5), que par une passerelle (art. 4). Pour leur réalisation, ces deux éléments nécessiteront une mise à l'enquête selon les dispositions de la loi sur les routes. Dans le secteur de l'escalier de Bel-Air, une modification de la limite du domaine public est également proposée afin de permettre l'organisation intérieure du volume C. Sur l'ensemble de l'addenda, les nouvelles surfaces constructibles sont destinées aux mêmes activités que pour le reste des bâtiments, c'est-à-dire au secteur tertiaire, qu'elles soient commerciales, administratives, culturelles, médico-sociales, enseignement, sports, loisirs, ainsi qu'au logement. Les livraisons se feront depuis les véhicules stationnés le long du trottoir de la rue de Genève, avec une zone de déchargement à l'intérieur du bâtiment. Du côté salle Métropole, un espace de liaison intérieur devra être accessible par des camionnettes depuis la rue de Genève. Il est à signaler que le plan ne prévoit aucune place de parc individuelle et qu'il a été coordonné avec le projet de tram qui doit relier la place de l'Europe vers Renens, puis Bussigny.

4. Agenda 21 – Développement durable

La portée limitée de cet addenda sur le plan constructif ne permet pas d'attendre de grands effets sur le plan environnemental, au-delà d'une meilleure efficacité des matériaux et techniques introduites par les rénovations. Il faut aussi admettre le principe que sur un tel objet, il est difficile d'atteindre des performances énergétiques équivalentes à un objet sans qualité patrimoniale.

D'un point de vue plus général, ce plan s'inscrit dans les orientations stratégiques qui visent le maintien et l'amélioration des surfaces commerciales, administratives et de logements qui permettent une densification de l'habitat et des emplois à l'intérieur de l'agglomération compacte à proximité immédiate des transports publics.

5. Règlement

Chapitre I – But du plan, dispositions générales

1. Le présent plan a pour but principal une modification limitée du plan légalisé n° 635 (plan partiel d'affectation « Jumelles – Bel-Air ») en vue de permettre la réaffectation souhaitée du bâtiment « Bel-Air », pour en assurer la pérennité tout en conservant ses qualités qui lui ont valu la note *1* au recensement architectural.
2. Toutes les dispositions contenues dans le plan légalisé n° 635, qui ne sont pas modifiées par le présent addenda, restent applicables.

Chapitre II – Limites des constructions, anticipations

3. Un avant-corps, côté rue de Genève, inscrit dans le gabarit, figuré en plan et en coupe, peut être réalisé. Sa toiture, accessible, servira de terrasse et d'accès aux niveaux supérieurs et sera munie d'un garde-corps débordant du gabarit, en dessus de la cote de 493.50 m. Les éléments constructifs nécessaires à cet avant-corps peuvent déborder légèrement des limites indiquées, tout en respectant une hauteur libre de 5.50 m au minimum sur la rue de Genève.

L'article 4 du plan légalisé n° 635 n'est pas applicable à la parcelle n° 549.

4. Une passerelle ouverte peut être construite, au-dessus de l'escalier de Bel-Air, pour rejoindre la terrasse Jean-Monnet. La Municipalité fixera les conditions précises de réalisation (implantation, matériaux, etc.).
5. La Municipalité peut admettre une liaison souterraine (passage sous les escaliers de Bel-Air) entre les bâtiments ECA 5843a et 265.

Chapitre III – Implantations, surfaces utiles

6. Dans le secteur constructible A, un étage surmonté d'un toit plat peut être ajouté. Cet étage sera, de par son architecture, le plus respectueux possible vis-à-vis du bâtiment existant. Le vitrage de la cage d'escalier existant devra rester libre. La limite est de la zone A ouest est déterminée par l'avant-corps de la cage d'escalier existante, qui restera libre sur toute la hauteur.
7. Le secteur de cour B pourra être couvert d'une verrière. Celle-ci se raccordera sur les façades existantes de la cour, en dessous des tablettes de fenêtres du 1^{er} étage situé au-dessus du niveau de la rue des Terreaux et sera de la plus grande transparence possible. Des aménagements construits légers peuvent être réalisés dans le volume ainsi créé. La verrière couvrira la zone B d'un seul tenant, pourra s'étendre dans la zone A, au-dessus des volumes A, selon une conception architecturale adaptée, à l'intérieur des limites indiquées sur la coupe A-A. Des éléments constructifs de cette verrière peuvent déborder de la zone B si la construction choisie le rend nécessaire.
8. Un accès aux cages d'escalier et aux volumes de la zone A pourra être réalisé entre le toit de la verrière et la façade existante. Cet accès pourra être couvert, mais ne sera ni fermé ni chauffé.
9. Le secteur constructible C est limité en altitude par la cote de 493.50 m indiquée sur la coupe.
10. Les superstructures importantes tels que cages d'escalier et d'ascenseur, locaux de ventilation et de climatisation, sont, en principe, incorporées dans les bâtiments. Toutefois pour des raisons techniques, La Municipalité pourra admettre le dépassement des cotes d'altitude maximales.
11. Les superstructures à fonction technique, tels que canaux de cheminées, souches de ventilation et de climatisation, seront autant que possible groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière qui soit esthétiquement satisfaisante.

Chapitre IV – Destination des constructions

12. Les surfaces existantes du bâtiment sont destinées à l'habitation, à des locaux commerciaux et tertiaires, ainsi qu'aux liaisons internes.
13. Les nouvelles surfaces constructibles sont destinées aux activités appartenant au secteur tertiaire (activités commerciales, administratives, culturelles, médico-sociales, enseignement, sports et loisirs, etc.), à l'affectation logement ainsi qu'aux liaisons internes.

Chapitre V – Prescriptions complémentaires

14. Les articles 7 et 8 du chapitre III et les chapitres IV, V, VI et VII du plan légalisé n° 635 ne sont pas applicables dans le périmètre de cet addenda.
15. Chaque intervention sur le bâtiment existant ainsi que toute demande de permis de construire concernant le bâtiment à maintenir (bâtiment Bel-Air) feront l'objet, avant l'enquête publique, d'un avant-projet établi à l'échelle 1:100 qui sera soumis au conservateur cantonal des monuments et sites pour approbation.
16. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions, ainsi que les mesures de gestion des eaux claires et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
17. La Municipalité fixera le profil, la largeur et les niveaux des paliers du nouvel escalier de Bel-Air en assurant les accès aux sorties de secours du bâtiment Bel-Air et à la place d'entrée au bâtiment ECA 265.

18. Les surfaces commerciales comportant des activités nocturnes (dancing, discothèque, etc.) ne seront pas en contact direct avec l'escalier de Bel-Air.
19. Un espace de livraison à l'intérieur du bâtiment sera prévu pour les camionnettes de livraison (dimensions de base du profil géométrique minimum selon SN 640'201). L'espace intérieur devra comprendre une zone supplémentaire pour le déchargement des véhicules. Il sera accessible depuis la rue de Genève.
20. Un emplacement pour conteneurs sera prévu à l'intérieur du bâtiment. Sa dimension et son emplacement seront fixés d'entente avec la Municipalité.
21. Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan, en application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB).
22. Selon les puissances demandées en énergie, les constructeurs mettront à disposition des Services industriels un emplacement dans la zone constructible pour réaliser une sous-station de transformation.
23. Le bâtiment existant et les nouvelles surfaces seront raccordés au réseau de chauffage à distance.
24. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune complétant ou modifiant le présent règlement.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Service cantonal du développement territorial (SDT) du Département de l'économie, conformément aux dispositions de l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 17 juin au 16 juillet 2009. Il a suscité dix oppositions et une observation. Conformément à l'article 58 LATC, la Direction des travaux a invité les opposants à être entendus dans le cadre de séances de conciliation, à l'exception de ceux relevant uniquement des aspects déjà autorisés par le plan en vigueur. Certains ont décliné l'invitation.

Deux opposants ont retiré leurs oppositions. Celles-ci n'appelant pas de réponses, elles ne figurent pas dans le présent préavis. La première émanait de la Librairie Apostrophe, opposante reçue dans le cadre d'une séance de conciliation, et la seconde de la Société d'Art Public.

6.1. Observation de PRO VELO, région Lausanne, par Mme Florence Germond, présidente, et M. Stéphane Bolognini, membre du comité

Nous avons examiné les plans de la mise à l'enquête susmentionnée sous l'angle du stationnement pour deux-roues légers. En effet, le règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) indique à son article 32 que les constructions doivent être pourvues de locaux ou de couverts pour les deux-roues légers non motorisés et surtout l'art. 40a dudit règlement fixe qu'en l'absence de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers (notamment les normes VSS 640 065 et VSS 640 066).

Il n'existe actuellement que très peu de possibilités de stationnement vélo sur l'axe Chauderon – Saint-François et encore moins aux abords immédiats de la place Bel-Air. Or, les cyclistes sont aussi des utilisateurs importants des commerces du centre-ville et ils doivent pouvoir trouver des infrastructures de stationnement qui répondent à leur besoin. La proportion de clients piétons et cyclistes avoisine 50% dans les commerces des centres-villes. Le vélo, par sa souplesse d'utilisation, sa faible consommation d'espace et son large rayon d'action, est sans aucun doute le mode le plus efficace pour faire ses courses en ville.

Le développement du vélo améliore fortement l'accessibilité des commerces. La circulation à vélo réclame environ six fois moins d'espace que la voiture, son stationnement est environ dix fois moins gourmand que celui d'une voiture, et coûte environ cinquante fois moins cher à équiper. A moyens constants, il est nécessaire de favoriser les cyclistes et les piétons pour augmenter la clientèle et les chiffres d'affaire.

Les cyclistes apparaissent comme les uniques clients capables de stimuler la croissance des commerces du centre-ville et de proximité. Une meilleure prise en compte des intérêts de cette clientèle est bénéfique pour les commerçants (économie en place de parc coûteuse et augmentation du chiffre d'affaires), comme pour les individus.

Il nous paraît donc indispensable que la problématique du stationnement vélos soit prise en compte spécifiquement dans cet addenda au plan partiel d'affectation compte tenu de la situation catastrophique du stationnement vélos à cet endroit. Cet addenda devrait prévoir précisément un nombre de place de stationnement vélos correspondant aux normes du PGA pour l'ensemble des surfaces du périmètre touché et non seulement pour les nouvelles surfaces construites.

Nous vous demandons donc de bien vouloir étudier la création de places de stationnement deux-roues équipées d'arceaux pour les vélos, selon la norme VSS 640.066. Ce n'est qu'à cette condition qu'elles seront bien utilisées par les cyclistes qui sont des consommateurs à ne pas négliger.

Pour ce bâtiment situé en plein centre-ville, dans une zone fortement utilisée par les cyclistes et ne comportant que peu de possibilités de stationnement pour deux-roues, nous vous demandons de tout mettre en œuvre pour que les cyclistes aient des possibilités de stationnement adéquates.

Réponse

Si les arguments sont tout à fait légitimes et d'ailleurs partagés par la Municipalité, PRO VELO doit néanmoins s'incliner devant la réalité des faits qui montrent que sur le périmètre de ce PPA il n'est actuellement pas possible de répondre positivement à cette demande. Pour les locataires, le projet de transformation prévoit un espace d'environ 40 m² au niveau 1 de la cour intérieure, qui sera accessible par ascenseur aux seuls habitants. Cette sécurisation est indispensable, car à la difficulté de trouver un espace disponible s'ajoute l'obligation de protéger les cycles des incivilités communes dans cette partie du centre-ville. Pour les commerces, l'option de créer des places deux-roues à l'intérieur des bâtiments soulève les mêmes problèmes d'accès aux heures d'ouverture et de fermetures des commerces.

Le récent rapport-préavis n° 2010/32 du 14 juillet 2010 répondant au postulat de Mme Andréa Egli « *Les vélos se parquent aussi !* »⁴, qui demande du stationnement pour vélo sur l'axe Chauderon – Bel-Air – Saint-François, illustre de manière plus exhaustive la problématique du stationnement deux-roues au centre ville. En effet, une réelle solution ne sera envisageable que dans le cadre des études des Axes forts de transports publics urbains (AFTPU) liées au projet du Plan d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). L'axe Chauderon – Terreaux – Saint-François sera alors entièrement réaménagé. La question de l'amélioration du stationnement pour les vélos sera prise en compte, en particulier près des interfaces importantes de transports publics. Il est notamment prévu de revoir l'aménagement de surface des places Chauderon, Bel-Air et Saint-François.

6.2. Pétition initiée par M. Sylvain Duperrex, Terreaux 7 : « Assez de surfaces commerciales, arrêtons l'uniformisation du Centre-Ville ». Cette pétition a été signée par 307 personnes sans avoir été transmise à d'autres instances ; elle est donc traitée ici comme une opposition collective
Opposant reçu dans le cadre d'une séance de conciliation

Cette pétition a pour but de soutenir les oppositions à la mise à l'enquête de la base légale du plan d'affectation de quartier concernant la transformation scandaleuse de la base de la tour Bel-Air, au niveau de la rue de Genève et des Terreaux, entraînant la suppression des petits commerces spécialisés et des artisans au profit de grandes surfaces inintéressantes et inutiles car déjà trop nombreuses. Les commerçants piégés par l'attrait exagéré du Flon en font l'amère expérience.

⁴ Cet objet est inscrit à l'ordre du jour du Conseil communal en date du 6 avril 2011.

Réponse

Cette pétition s'oppose globalement à des modes de consommation et à des pratiques commerciales qui échappent à la juridiction et à la compétence d'un plan partiel d'affectation. Celui-ci ne prescrit que des droits à bâtir dans des volumes selon un gabarit limité et pour des affectations précises. Sur la base du plan actuel, ces transformations « scandaleuses » pourraient déjà être faites ; et les débordements limités qu'autorise l'addenda en façade n'ont pas d'incidence sur le phénomène de société refusé par la pétition.

Par contre, l'addenda avec son article 15 apporte un élément nouveau puisque : « *chaque intervention sur le bâtiment existant, ainsi que toute demande de permis de construire concernant le bâtiment à maintenir doit faire l'objet, avant l'enquête publique, d'un avant-projet établi à l'échelle 1:100 qui sera soumis au Conservateur cantonal des Monuments et Sites pour approbation* ». Cette procédure sera une garantie de plus pour empêcher que le socle de la tour soit transformé dans le sens redouté par la pétition puisqu'elle assurera le respect des ouvertures existantes et des accès internes. Il faut aussi signaler que la rénovation de la partie sud-est de la façade devrait réhabiliter de nombreuses surfaces commerciales plus petites qui conviendront à des artisans et des commerces spécialisés.

6.3. Opposition de l'association des commerçants Grand-Pont – Bel-Air – Terreaux – Chauderon, par M. Jean-Marie Vionnet, président et M. Pierre Recchia, vice-président Opposants reçus dans le cadre d'une séance de conciliation

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'objet en référence, notre association de commerçants s'oppose formellement à l'adoption de ce PPA aux motifs suivants :

1. *Le projet de modification du PPA mis à l'enquête aura comme conséquence la création d'un centre commercial à l'emplacement des numéros 5, 7, 9 & 11 de la rue des Terreaux et des numéros correspondants de la rue de Genève. Ce centre commercial se fera au détriment des actuels commerçants indépendants actifs dans cette rue et de l'offre commerciale diversifiée qu'ils apportent.*
2. *En facilitant la circulation des piétons entre la rue des Terreaux et la rue de Genève, le projet en question concourra à la dilution de la zone de chalandise constituée par la rue des Terreaux et cela sans intérêt public prépondérant mais en fonction d'intérêts privés clairs.*

Réponse

1. Par la nature même de son dispositif réglementaire, un plan d'affectation partiel ne peut être rendu responsable de favoriser un centre commercial au détriment de commerces indépendants. Ceci vaut en particulier pour le cas de l'ensemble Bel-Air, puisque le plan existant de 1988 permettait déjà tout ce que redoutent aujourd'hui les opposants. Le nouvel addenda va, au contraire, rendre les choses plus difficiles ; en effet l'article 1 du règlement parle de « conserver les qualités du bâtiment qui lui ont valu la note *1* au recensement architectural », alors que l'article 15 dispose : « chaque intervention sur le bâtiment existant, ainsi que toute demande de permis de construire concernant le bâtiment à maintenir (Bel-Air) feront l'objet, avant enquête publique, d'un avant projet établi à l'échelle 1:100 qui sera soumis au conservateur cantonal des monuments et sites pour approbation ».

Or, parmi les « qualités à conserver » de Bel-Air, il faut citer le rapport du bâtiment à la rue, avec les nombreuses entrées et passages vers l'intérieur de l'immeuble, qui a été conçu comme un prolongement de la place Bel-Air, avec des établissements et leurs terrasses à l'est et au sud. De même, dans le sens vertical, entre les niveaux Terreaux et rue de Genève, la transformation de la façade va multiplier les accès et créer un escalier roulant pour redynamiser ces espaces aujourd'hui isolés. Toutes ces dispositions favorisent le fractionnement et la multiplication des commerces plutôt que la fermeture d'étages entiers pour de grandes enseignes. Le relatif statu quo commercial qui a caractérisé le socle de la tour jusqu'à maintenant ne doit donc rien au règlement d'urbanisme et les modestes aménagements permis par l'addenda concourent au maintien d'un ensemble ouvert et polyvalent.

2. Comme exposé dans la présentation de la genèse du plan, un projet sur ce site ne peut aujourd'hui ignorer le nouveau contexte créé depuis la transformation de la plate-forme du Flon, avec la fréquentation

piétonne longeant la rue de Genève et une offre de parcage concernant tous les visiteurs du centre-ville. Les liaisons actuelles par l'escalier de Bel-Air et l'ascenseur de la place Jean-Monnet sont insuffisantes et doivent être mises au niveau du passage des Jumelles. Il y a un intérêt public prépondérant à ce que la circulation piétonne et les synergies de fonctions de cette partie du centre-ville soient renforcées. Bien que la présente opposition des commerçants puisse susciter une certaine sympathie devant les craintes exposées, il est probable qu'elle relève également de l'expression d'intérêts privés.

6.4. Opposition de Sun Store, société anonyme au siège Jordils 38, 1025 St-Sulpice VD Opposant reçu dans le cadre d'une séance de conciliation

I. Recevabilité

1. *Sun Store est titulaire d'un bail à loyer en qualité de locataire dans les tours jumelles (sic) Bel-Air à Lausanne (pièce littérale 1).*
2. *En cette qualité, elle est directement touchée par le PPA entrepris et a un intérêt digne de protection à ce que le plan partiel d'affectation soit rejeté, respectivement modifié.*
3. *En effet, plus que d'autres, l'opposante peut démontrer un avantage pratique et concret à l'annulation ou à la modification de la décision contestée, en l'espèce dans la mesure où son activité sera touchée par la nouvelle configuration des tours Bel-Air, laquelle commence par le PPA, avec un risque à ne plus pouvoir occuper les locaux tels qu'ils lui sont actuellement loués.*
4. *Son intérêt personnel se distingue clairement de celui de la collectivité.*
5. *Il se traduit notamment dans le cadre de la procédure actuellement en cours devant les autorités régionales de conciliation en matière de bail (pièces littérales 2 et 3).*
6. *Partant, elle a qualité pour s'opposer.*
7. *Déposée, en deux exemplaires, dans le délai d'enquête au 16 juillet 2009, la présente opposition est recevable.*

II. Motivation en fait et en droit

1. *L'opposante soussignée se prévaut du non-respect du droit public cantonal et fédéral notamment de la loi cantonale vaudoise sur l'aménagement du territoire et son règlement d'application.*
2. *Sun Store est titulaire d'un bail à loyer en qualité de locataire dans les tours jumelles Bel-Air à Lausanne.*
3. *Elle exploite son enseigne de pharmacie à cet endroit depuis le 1^{er} septembre 2004.*
4. *A ce titre, elle a pu mesurer toute la richesse de la composante architecturale des tours jumelles Bel-Air et le besoin évident à pouvoir la conserver.*
5. *Le PPA prévoit notamment une nouvelle configuration des lieux qui préfigure la modification intérieure des tours avec des conséquences sur l'extérieur qui modifieront totalement la configuration de ce monument classé.*
6. *De plus cette nouvelle configuration confond manque d'entretien – auquel il convient de remédier – et destruction architecturale.*
7. *Tout objet ne méritant pas une protection, il faut procéder à un examen global, objectif et basé sur des critères scientifiques, qui prenne en compte le contexte culturel, historique, artistique et urbanistique du bâtiment concerné. Les constructions qui sont les témoins et l'expression d'une situation historique, sociale, économique et technique particulière, doivent être conservées.*
8. *En l'espèce, le PPA contesté relève clairement le caractère historique des tours, sans toutefois en tirer les conséquences utiles, à savoir que le PPA dénature totalement ledit caractère historique en autorisant une étendue et des constructions le permettant.*

9. *En particulier, les articles 3, 4, 6 (ajout d'un étage supplémentaire surmonté d'un toit plat), 7 (verrière sur le secteur de Cour B), 10 (dépassement des cotes d'altitude maximale), 18 du règlement, vont trop loin et dénaturent clairement le site qui devait être maintenu dans sa qualité architecturale initiale, ce qui ne sera plus le cas.*
10. *Par ailleurs, le critère esthétique n'est pas le seul à devoir être appliqué ; est également protégé ce qui est typique d'une époque ou représentatif d'un style, même relativement récent, ce qui permet de sauvegarder des bâtiments industriels ou commerciaux de notre siècle et qui ne sont pas nécessairement des œuvres d'art (cf. ATF 118 la 384 consid. 5a p. 389 ; Moor, op. cit., n. 59 ; Bernhard Furrer, Motive und Objekte der heutigen Denkmalpflege, in Aktuelle Rechtsfragen der Denkmalpflege, 2004, p. 13 ss ; Waldmann/Hännli, op. cit., n. 19 ; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, 2008, p. 18 ss).*
11. *Une mesure de protection peut aussi s'imposer pour une construction présentant un caractère symbolique, par exemple sur le plan typologique. Présentent une valeur typologique les bâtiments qui sont les rares témoins encore existants d'une manière de construire, la qualité des objets en question n'étant pas ici déterminante. Dans certaines circonstances, ce n'est pas un style de construction historique que le bâtiment représente, mais une certaine époque. Un édifice ou un ensemble d'édifices peut également devenir significatif du fait de l'évolution de la situation et d'une rareté qu'il aurait ainsi acquise (Philip Vogel, La protection des monuments historiques, 1982, p. 24, Ditter von Reding, Mesures de protection des sites construits et qualité du milieu bâti, in VLP-ASPAN Territoire & Environnement 2002, p. 50 s. ; Walter Engeler, op. cit. p. 124 ss et 139 ss).*
12. *Tel est le cas en l'espèce et nous estimons que le PPA n'en tient pas compte en privilégiant les rêves de grandeur du propriétaire au détriment de la réalité historique des tours Bel-Air et de ses habitants, dont fait partie la pharmacie propriété de l'opposante.*
13. *Pour ce motif-là, il doit être donné suite à la présente opposition manifestement bien fondée. De plus, l'opposante reproche à l'autorité de planification de ne pas avoir appliqué les dispositions du droit fédéral de la protection de l'environnement et notamment d'avoir insuffisamment tenu compte et développé l'aspect de l'impact sur l'environnement du PPA.*
14. *Elle aurait notamment dû se prononcer concrètement sur les questions d'équipement, de bruit et de protection de l'air liées aux modifications proposées. Elle devait en outre indiquer si et dans quelle mesure une réalisation des possibilités de construire conforme au plan augmenteront ou, au contraire, diminueront les charges pour l'environnement, notamment en terme de trafic automobile.*
15. *En ce sens, l'indication selon laquelle les impacts globaux ne vont pas modifier la situation est insuffisamment documentée.*
16. *Pour ce motif également, la présente opposition doit être déclarée bien fondée.*

Réponse

- I. La validité et l'opportunité d'un PPA ne peut être contestée pour des motifs de bail à loyer.
- II. Le dispositif de l'addenda ne concerne en aucun point les locaux loués par l'opposant. De plus, aucun élément dans ces locaux rénovés à plusieurs reprises depuis leur construction n'est, en l'état, digne de protection.

Les arguments développés sont sans pertinence pour l'addenda et sans objet pour un dispositif mis en place par le plan n° 635, en vigueur depuis le 10 juin 1988. Ils visent des transformations intérieures qui n'interviendront qu'après avoir été autorisées sur la base d'un permis de construire, objet d'une mise à l'enquête où ce genre d'intervention pourra se faire.

Les instances fédérales et cantonales dont se prévaut l'opposant ont été associées à l'élaboration du PPA. Conformément à la procédure de la LATC, l'addenda a été examiné par les services cantonaux dans le cadre d'un avis préalable, sans lequel un plan ne peut être soumis à l'enquête publique et espérer, ensuite, être approuvé puis mis en vigueur.

6.5. Opposition de M. Olivier Freymond, directeur du LOFT CLUB et LOFT café, place Bel-Air 1 Opposant reçu dans le cadre d'une séance de conciliation

Je vous signifie mon opposition à l'addenda au plan n° 635, qui écrit que « la clientèle des discothèques ne pourra pas emprunter les escaliers de Bel-Air » - « ne sera pas en contact directe avec les escaliers de Bel-Air ».

Cette mention pose un grave problème pour le Loft dont je suis co-fondateur et directeur depuis 11 ans.

En effet, toute notre clientèle, 60'000 à 80'000 personnes par année, empruntent ces escaliers pour se rendre dans nos établissements le Loft Club et le Loft café. Cet accès a aussi été validé par l'ECA comme issue de fuite en cas d'incendie.

Pour un très grand nombre de personnes à Lausanne, en Suisse, ainsi qu'à l'étranger, le Loft est un repère urbain et un patrimoine identitaire et culturel. Vous comprendrez qu'il est donc de mon devoir pour le public ainsi que pour les nombreux employés du Loft, de m'opposer à toute action, de la part de la Ville de Lausanne ou de la société propriétaire, qui irait à l'encontre du bon développement ou du bon fonctionnement du Loft.

Depuis 11 ans le Loft a été un des rares, si ce n'est le seul commerce et lien culturel et social, qui a animé le socle de la tour Bel-Air de manière discontinue et s'inscrit ainsi parfaitement dans les buts du Plan directeur cantonal, article 43 LATC.

Réponse

L'opposition fait référence à l'article 18 du règlement selon lequel : « *Les surfaces commerciales comportant des activités nocturnes (dancing, discothèque, etc.) ne seront pas en contact direct avec l'escalier de Bel-Air.* » Il ne s'agit là que d'une mesure de sécurité pour empêcher les attroupements formés avant d'entrer dans un établissement public, ceux-ci augmentant le risque de chutes sur les escaliers de Bel-Air ou à l'extérieur. De telles concentrations de personnes se sont déjà produites devant le club de l'opposant situé en haut des escaliers avec des conséquences dramatiques, preuve en est le récent accident mortel. La Ville, responsable du domaine public dont les escaliers font partie, se doit de prendre des mesures.

Cette disposition ne vise donc pas ces activités en tant que telles, comme il a été confirmé à l'opposant lors d'une séance de conciliation. A cette occasion, l'opposant a alors proposé de créer un hall d'attente libre d'accès à l'intérieur du bâtiment transformé, ce qui libérerait l'escalier. Pour autant que ce lieu soit suffisamment dimensionné, la Municipalité accepte ce compromis et propose un assouplissement de l'article 18 sous forme de précisions par les textes en italique suivants :

« Pour des raisons de sécurité, les surfaces commerciales comportant des activités nocturnes (dancing, discothèque, etc.) ne seront pas en contact direct avec l'escalier de Bel-Air, à moins d'être accessibles par un hall mesurant au minimum 15% de la surface destinée aux activités nocturnes ».

Cet amendement a été accepté par la propriétaire et la Municipalité. Aussi il vous est proposé à la conclusion n° 1.

6.6. Opposition de M. Stéphan Zrehen, Terreaux 13

Je m'oppose à ce plan de modification de l'immeuble, qui, s'il est exécuté, nous provoquera de nombreuses nuisances supplémentaires à notre cadre de vie. Nous n'avons pas l'intention d'habiter au-dessus d'un centre commercial lorsque nous avons emménagé.

Réponse

Nous supposons que le centre commercial cité fait référence aux activités qu'abritera la cour intérieure recouverte d'une verrière. Celle-ci devra assurer que dans la cour, le degré de sensibilité III au bruit est respecté, selon l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. La fermeture de cet espace hors des heures de chalandise empêchera toutes les nuisances existantes aujourd'hui.

6.7. Opposition de Mmes Christine Lefèbre et Véronique Krafft, physiothérapeutes, Terreaux 13

Nous nous opposons spécialement à la constructibilité partielle de la cour intérieure. Pour nous, un déménagement signifie une :

- *perte de clientèle assurée ;*
- *perte financière très importante d'un rachat de la clientèle et de matériel en 2003 (Mme Krafft) ;*
- *Mme Lefèbre est à six ans de la retraite, et un déménagement l'empêcherait de revendre sa part du cabinet à sa juste valeur (perte de clientèle) ;*
- *actuellement aucun local centré n'est disponible (surface et prix désiré) ;*
- *la proximité actuelle des bus, la situation et la grandeur de l'ascenseur.*

Réponse

Les motifs évoqués relèvent des rapports des opposantes au bailleur des locaux qu'elles occupent. La rénovation à venir du bâtiment va multiplier les locaux offerts à toutes les affectations autorisées par le plan, mais les transformations sont déjà possibles avec le plan de 1988, l'addenda mis à l'enquête n'apporte que des modifications complémentaires aux droits existants.

6.8. Opposition de M. Bruno Corthésy du bureau de recherche en histoire de l'architecture, av. Vulliemin 10**Opposant reçu dans le cadre d'une séance de conciliation**

En tant qu'historien de l'architecture et auteur d'une étude sur l'ensemble Bel-Air Métropole parue en 1996, je m'oppose au plan partiel d'affectation mentionné en titre.

Les transformations et agrandissements permis par le nouveau plan d'affectation et annoncés par le propriétaire sont de nature à déqualifier considérablement dans son aspect intérieur et extérieur la volumétrie et l'expression stylistique du bâtiment du Bel-Air Métropole.

En particulier, l'adjonction d'un volume en saillie sur les 2^e et 3^e étages de la rue de Genève et des escaliers de Bel-Air aura pour effet de détruire totalement la verticalité et l'apparence élancée de l'ensemble. La promenade en porte-à-faux circonscrivant le bâtiment au niveau des Terreaux n'a de sens que dans sa légèreté et dans la limite qu'elle exprime clairement entre l'espace inférieur de la vallée du Flon et l'espace supérieur de la place Bel-Air. L'excroissance envisagée est en contradiction complète avec les intentions des concepteurs de 1930.

La dimension emblématique et hautement significative de l'ensemble Bel-Air Métropole autant d'un point de vue historique qu'architectural n'est plus à démontrer. Elle a fait l'objet de nombreuses publications, expositions et autres formes de diffusion dont je ne cite ici que les principales :

- *Eveylne Lang, architecture des années 20 et 30. L'architecture moderne en Suisse, 1985*
- *Pierre Frey, L'immeuble de la Tour Bel-Air et la salle du Métropole à Lausanne, 1995*
- *Bruno Corthésy, Lausanne. Pour ou contre le premier « gratte-ciel » à Lausanne, 1997*
- *Isabelle Rucki et Dorothee Huber, Architektenlexikon der Schweiz. 19./20. Jahrhundert, 1998*
- *Pierre Frey, Alphonse Laverrière 1872-1954. Parcours dans les archives d'un architecte, 1999.*

C'est faire peu de cas des études et analyses accomplies par des spécialistes de la question, autant à l'échelle de Lausanne que sur le plan national, que d'entrer en matière sur un tel projet.

*Enfin, le bâtiment bénéficiant d'une note *1* dans l'échelle du recensement cantonal, il paraît inconcevable que de telles atteintes à son intégrité puissent être envisagées. Telle qu'elle est définie dans la publication « Recensement architectural du canton de Vaud » éditée par le Département des travaux publics, cette note est attribuée au « Monument d'importance nationale ». « Le monument est à conserver dans sa forme et sa substance » (page 14). Transiger sur ces deux critères sur la base des éventuelles nécessités en présence revient à remettre en cause le bien-fondé même d'un recensement architectural, des mesures de protection du patrimoine et des institutions en charge de les mettre en application.*

Au début des années 1990, la salle du Bel-Air Métropole a fait l'objet d'une large campagne de sauvetage menée et soutenue par la Municipalité de Lausanne, l'Etat de Vaud et les organismes de défense du patrimoine. Autoriser aujourd'hui ce projet destructeur équivaldrait à un déni pur et simple du travail accompli et de la haute estime dont le bâtiment du Bel-Air Métropole bénéficie au sein de la population lausannoise.

Réponse

Cette opposition est révélatrice du problème posé par l'attribution d'une valeur de recensement maximale (*1*, importance nationale) et de ses conséquences sur un tel ensemble, qui n'est ni un édifice culturel ou officiel, mais privé, affecté à du commerce et du service, situé de plus en plein cœur d'une grande ville suisse. On peut alors certes se réfugier derrière de grands principes et mettre les experts dans un camp ou dans un autre, mais cela n'est pas d'une grande utilité dans les choix concrets à opérer. Preuve en est que malgré une procédure conforme et un groupe de suivi formé d'experts officiels, d'autres experts récusent entièrement les options choisies.

Ces généralités exposées et pour revenir au présent addenda, la Municipalité, en concertation avec le Conservateur cantonal des Monuments et Sites, a réévalué la pertinence des propos de l'opposant concernant la partie formée de l'avant-corps en façade des étages 3 et 4 de la rue de Genève. L'intervention projetée représente une atteinte irréversible dans l'un des fondements de cet ensemble inscrit à l'inventaire. En effet, l'entrée à la salle coté rue de Genève pourrait tout autant être couverte par une simple marquise. Basé sur des arguments fondés, cet avant-corps étant nettement le plus critiqué par l'opposant, et après pesée d'intérêt, la Municipalité a décidé d'abandonner ce gabarit. Cela se traduit par un amendement au plan partiel d'affectation⁵ qui supprime le premier alinéa de l'article 3 du règlement et le liseré vert sur les documents graphiques. Cependant la Municipalité maintient le deuxième alinéa qui spécifie que l'article 4 du plan partiel d'affectation originel n'est pas applicable. Cet article offre en effet la possibilité de fermer par un bow-window le balcon situé au niveau de la rue des Terreaux côté rue de Genève, ce qui a été réalisé sur les bâtiments voisins à l'ouest.

Sur deux autres aspects du projet, l'option du plan est par contre confirmée, à savoir la transformation du rez sur la rue des Terreaux et le réaménagement complet du soubassement de la tour en façade est. Ces possibilités données par le plan répondent à des évolutions inéluctables des fonctionnalités du bâtiment, suite à des changements objectifs de son environnement urbain. La mutation des activités commerciales et culturelles qui se sont opérées simultanément au Flon et aux Terreaux a fait de la tour Bel-Air un îlot contourné par la dynamique transitant d'un axe à l'autre. Une mise à niveau générale du bâtiment Bel-Air s'est fait attendre depuis longtemps ; elle peut aller jusqu'à une réinterprétation des parties les plus utilitaires de la construction originelle, comme le niveau rue de Genève et la façade de galeries le long de l'escalier de Bel-Air. Cette façade, en particulier, doit définitivement plus à l'improvisation nécessaire, suite à l'absence d'accord pour une continuité avec le bâtiment voisin occupé aujourd'hui par la FNAC, qu'à la maîtrise de l'architecte. Il serait ainsi préférable, pour la cohérence architecturale, que le portique de six colonnes formant la base de la tour repose sur un socle plutôt que sur un balcon comme actuellement. Il est vrai que le

⁵Soumis au Conseil Communal dans la conclusion n°1 du présent préavis.

souci de l'opposant, concernant la verticalité et l'expansion stylistique, doit être pris en compte au moment de la réalisation et c'est la tâche du Conservateur Cantonal des Monuments et Sites de suivre l'ensemble des interventions avant la demande du permis de construire et pendant les travaux (art. 15).

Concernant l'intérieur du bâtiment, les travaux s'articulent autour de quatre priorités : le besoin d'assainissement de la structure (métallique), la mise en conformité en termes de sécurité, l'assainissement de l'enveloppe et les transformations intérieures. Plusieurs éléments d'origine ne pourront pas être maintenus, notamment lorsque la structure métallique doit être défloquée et libérée de toutes les parties en maçonnerie.

Au sujet de la salle Métropole, ce serait en effet peu tenir compte de l'effort entrepris pour son sauvetage que d'empêcher, par exemple, la modernisation de ses équipements et de ses accès tout à fait insuffisants depuis la rue de Genève.

6.9. Opposition du MDL, mouvement pour la défense de Lausanne, par M. Eric Magnin, président

Le Mouvement pour la défense de Lausanne a examiné attentivement l'addenda au plan partiel d'affectation susmentionné. Il s'y oppose résolument.

I. Remarques générales

- 1. Le PPA Jumelles – Bel-Air est un objet très sensible dans le contexte de l'urbanisme lausannois. Son adoption originelle a été déjà difficile et est sortie d'un consensus des urnes. Une modification sous forme d'addenda a déjà été autorisée il y a peu. Revenir en charge pour régler des problèmes d'architecture liés à l'augmentation des surfaces commerciales, nous paraît finalement inapproprié.*
- 2. Le bâtiment Bel-Air Métropole bénéficie d'une note *1* au recensement cantonal. Il n'est dès lors pas pensable de porter atteinte à son intégrité. Telle qu'elle est définie dans la publication Recensement architectural du canton de Vaud éditée par le Département des travaux publics, cette note est attribuée au « Monument d'importance nationale ». « Le monument est à conserver dans sa forme et sa substance » (page 14). Transiger sur cette exigence revient à remettre en cause le bien-fondé même d'un recensement architectural, des mesures de protection du patrimoine et des institutions en charge de les mettre en application. Ce serait un déni fondamental de nos institutions et règles de droit.*
- 3. Au début des années 1990, la salle du Bel-Air Métropole a fait l'objet d'une large campagne de sauvetage menée et soutenue par la Municipalité de Lausanne, l'Etat de Vaud et les organismes de défense du patrimoine. Autoriser aujourd'hui une modification des règles à bâtir équivaldrait à un déni pur et simple du travail accompli et de la haute estime dont le bâtiment du Bel-Air Métropole bénéficie au sein de la population lausannoise.*
- 4. Les modifications du PPA autoriseraient de très graves atteintes au monument, d'autant plus que le projet est déjà très avancé, connu et largement diffusé. Les transformations et agrandissement permis par le nouveau plan d'affectation et annoncés par le propriétaire sont de nature à déqualifier considérablement dans son aspect intérieur et extérieur la volumétrie et l'expression stylistique du bâtiment du Bel-Air Métropole.*
- 5. Concrètement :*
 - a) L'ajout d'une mezzanine extérieure de 2 étages sur le socle est incongru et déplacé. Cette extension bancale n'est d'aucune utilité pour redéfinir l'entrée de la salle Métropole par la rue de Genève. Cette adjonction aura pour effet de détruire totalement la verticalité et l'apparence élancée de l'ensemble. La promenade en porte-à-faux circonscrivant le bâtiment au niveau des Terreaux n'a de sens que dans sa légèreté et dans la limite qu'elle exprime clairement entre l'espace inférieur de la vallée du Flon et l'espace supérieur de la place Bel-Air. L'excroissance envisagée est en contradiction complète avec les intentions des concepteurs de 1930. Une transformation lourde et irréversible de la façade du socle n'est pas admissible pour un bâtiment classé de cette importance.*
 - b) La cour intérieure et l'accès aux appartements doivent conserver leur morphologie actuelle.*

c) *La création d'escaliers mécaniques à l'est ne peut être admise que dans la mesure où la lecture du bâtiment originel reste bien lisible (p. ex. par une fermeture légère et réversible en verre).*

II. *Remarques concernant les dérogations aux différents règlements, communal, cantonal et fédéral*

1. *Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine*

- *art. 69 PGA, Intégration des constructions : Ce projet compromet grandement l'aspect le caractère ainsi que la valeur historique de l'édifice. Il ne respecte pas l'article 69 du PGA.*
- *art. 17 LAT, Zones à protéger : Les zones à protéger comprennent : c. les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels.*
- *art. 3 LPN, Devoirs de la Confédération et des cantons*
- *art. 6 LPN, Importance de l'inventaire*

Ce projet de modification du PPA ne respecte par les articles de la LAT et LPN cités ci-dessus.

2. *Cet addenda au PPA « Jumelles – Bel-Air » est contraire au but qui est défini en page 3 du rapport OAT 2^{ème} § : « Le but de cet addenda est donc d'assurer la pérennité de cet édifice, d'un point de vue architectural, urbanistique et économique. »*

*Loin d'assurer la pérennité (état, caractère de ce qui dure toujours ou très longtemps, synonyme : durabilité, permanence, perpétuité...) de l'édifice classé en note *1*, cette transformation lourde va selon le projet présenté sous le point 2.2 du rapport OAT altérer durablement l'ensemble de l'édifice.*

Du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage par la couverture de la cour intérieure pour l'aménagement de grandes surfaces commerciales (secteur B sur le plan). Le corollaire direct, c'est la modification et le déplacement de l'entier du dispositif des liaisons intérieures verticales sur plusieurs niveaux pour l'accès aux locaux ou logement dans les étages (secteur A sur le plan).

La volumétrie. Le porte-à-faux côté rue de Genève sur 2 niveaux ainsi que le volume fermé en face du bâtiment de la FNAC sont des modifications importantes et inappropriées de l'enveloppe du bâtiment (secteur C sur le plan).

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons de renoncer à cet addenda et au plan de cadastration lié.

Réponse

1. L'opposant confond le PPA Jumelles – Chauderon (n° 618 de 1984), qui a effectivement fait l'objet d'un référendum et d'un récent addenda, avec le plan Jumelles – Bel-Air (n° 635 de 1988) pour lequel la présente procédure d'addenda est proposée.
2. L'application de ces principes n'est pas si simple et unilatérale puisqu'elle relève de l'appréciation des experts au sein des institutions responsables. Il y a donc plus de nuances que d'unanimité et en définitive c'est à l'autorité exécutive de trancher. Toutefois, suite à des séances de conciliation, la Municipalité, en concertation avec le Conservateur cantonal des Monuments et Sites, a décidé de réévaluer la pertinence de la partie formée de l'avant-corps en façade des étages 3 et 4 de la rue de Genève.
3. Concernant la salle Métropole, il ne s'agit pas de sauvegarder seulement un objet, mais d'exploiter une salle de spectacle en renouvelant ses installations, en assurant un certain niveau de services et de confort. Ainsi les circulations doivent être mises aux normes de sécurité et d'évacuation actuelles, et le cintre de la scène doit pouvoir être modernisé.
4. et 5. La réponse donnée à l'opposition 6.8 peut être reprise en guise de réponse à cet argumentaire, ainsi qu'au point II de l'opposition.

6.10. Conclusions concernant les oppositions

Suite aux séances de conciliation, la Municipalité propose deux amendements au plan partiel d'affectation⁶, afin de répondre à des arguments fondés de certaines oppositions, en particulier celles développées aux points 6.5., 6.8. et 6.9 du présent préavis. Conformément aux dispositions de l'article 58 LATC, ces deux amendements ont été soumis préalablement au SDT qui a estimé que ces modifications ne nécessitaient pas d'enquête publique complémentaire. La seule lésée pouvant être la propriétaire, cette dernière a donné son accord par écrit.

7. Convention du 12 avril 2011 relative aux opérations immobilières et aux travaux nécessaires à la concrétisation du plan partiel d'affectation « Jumelles – Bel-Air », concernant une fraction de la parcelle 549 de Lausanne, et le domaine public de la rue de Genève et des escaliers de Bel-Air

entre d'une part,

GENEVOISE COMPAGNIE IMMOBILIERE SA (précédemment **GENEVOISE, COMPAGNIE D'ASSURANCE SUR LA VIE, GENEVE**), ci-après, dénommée « Genevoise »,

et d'autre part,

la **COMMUNE DE LAUSANNE**, représentée par sa Municipalité, ci-après, dénommée « la Commune »,

Il est exposé préalablement ce qui suit :

Genevoise est propriétaire de la parcelle 549 du registre foncier de Lausanne, qui supporte un bâtiment dénommé la tour « Bel-Air ». Un important projet de rénovation et de réaffectation de la tour Bel-Air est en cours d'élaboration (ci-après : le « projet »). Cette parcelle est régie par les dispositions du plan partiel d'affectation « Jumelles-Bel-Air » (ci-après : le « PPA ») n° 635, du 10 juin 1988.

La réaffectation du bâtiment « Bel-Air » nécessite l'élaboration et l'adoption d'un addenda à ce PPA, lequel devrait autoriser notamment un agrandissement du bâtiment en façade Est. Cet agrandissement empiètera en partie sur le domaine public actuel (DP 110, escaliers de Bel-Air) ; cet empiètement correspond à la surface teintée en rouge sur le plan « A » du 12 avril 2011 annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

Les parties souhaitent établir la présente convention avec pour objectif de définir les conditions :

1. d'acquisition par Genevoise de la fraction du domaine public des escaliers de Bel-Air qui correspond à la surface en rouge du plan « A »,
2. de réalisation des constructions et des accès,
3. d'exploitation normale du bâtiment et du domaine public adjacent,
4. de la prise en charge des frais des réalisations prévues par l'addenda au PPA 635.

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier, des projets et des réalisations effectives pouvant nécessiter des modifications ou des adaptations à cette convention par voie d'avenant, d'entente entre les parties.

⁶Soumis au Conseil Communal dans la conclusion n°1 du présent préavis.

Cela exposé, les parties conviennent :

7.1. Vente de la fraction du domaine public des escaliers de Bel-Air

Le plan « A » annexé indique en rouge la surface approximative de 53 m² qui serait colloquée en « zone constructible C ». Après cadastration au chapitre privé de la Commune de Lausanne, cette surface serait transférée à Genevoise pour le montant de CHF 300'000.-⁷, sous réserve de l'approbation de cette vente par le Conseil communal de Lausanne.

Le transfert de la fraction du domaine public des escaliers de Bel-Air interviendra dès que le permis de construire relatif au socle du bâtiment entre la rue des Terreaux et la rue de Genève sera en force. Un acte de vente conditionnel avec pacte d'emption sera constitué dès la signature de la présente convention par les deux parties.

Tous les frais d'actes, de plans, de décadastration, de registre foncier et autres seront à la charge de Genevoise.

7.2. Remise en état des escaliers de Bel-Air

La réalisation des constructions prévues dans la zone constructible « C », du niveau de la rue de Genève à celui de la place Bel-Air, devra s'accompagner de l'obligation pour Genevoise de remettre en état les escaliers adjacents, formant le solde du domaine public des escaliers de Bel-Air qui auraient été détruits ou abimés dans le cadre du projet de construction de Genevoise. La réalisation de ces travaux sera à la charge de Genevoise. Cette dernière s'engage à ce que le projet approuvé par la Commune et son exécution soient conformes aux normes et directives des services concernés, qui seront régulièrement consultés dans le cadre de la réalisation de ces travaux. Tous les frais d'étude, de réalisation et d'équipements, y compris tous les déplacements de canalisations qui pourraient se révéler nécessaires, seront à la charge de Genevoise. Une fois réalisés, les parties conviendront de la date de réception des travaux. Dès réception de l'ouvrage par les services concernés, la Commune en assumera seule l'entretien et le renouvellement éventuel ultérieur, à l'entière décharge de Genevoise.

Toutes les garanties liées aux travaux seront prévues comme cessibles et transférées à la Commune lors de la remise de l'ouvrage à cette dernière.

7.3. Liaisons à la parcelle 551

La parcelle 551, propriété de LO IMMEUBLES SA, est séparée de la parcelle 549, propriété de Genevoise, par les escaliers de Bel-Air. Des liaisons sous les escaliers ou par passerelle au niveau de la Terrasse Jean-Monnet pourraient être envisagées au niveau du droit privé sous réserve de l'obtention des autorisations et ratifications légales, d'entente entre les deux propriétaires concernés. Les frais d'étude et de réalisation, y compris tous les déplacements de canalisations qui pourraient se révéler nécessaires, seront à la charge des bénéficiaires, sans participation financière aucune ou d'une autre nature de la Commune, à quelque titre que ce soit.

Ces ouvrages feront l'objet de concessions d'usage du domaine public au sens de l'art. 29 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou), qui préciseront, entre autres, que les bénéficiaires supporteront tous les frais d'entretien et de renouvellement éventuel, ainsi que toutes responsabilités pour tout accident, dégât ou inconvénient dont ils pourraient être la cause ou l'objet, tant à l'égard de la Commune, des utilisateurs des bâtiments desservis que du public en général.

⁷La valeur du terrain a été déterminée par la Commission immobilière en tenant compte de la situation exceptionnelle dans l'hypercentre de Lausanne ainsi que de l'utilisation prévue qui permettra d'améliorer grandement l'accès à un certain nombre de commerces.

7.4. Réaménagement de la rue de Genève

La rue de Genève est destinée à court terme à recevoir une ligne de tramway. Le tronçon au droit de la parcelle 549 sera fermé à la circulation, les livraisons restant toutefois autorisées. Les gros véhicules pourront stationner le temps nécessaire à leurs livraisons sur une zone non privative sur le trottoir public ; les petits véhicules (camionnettes de livraison : dimension de base du profil géométrique selon SN 640'210 : largeur 2.20 m plus une marge de sécurité horizontale de 0.4 m, hauteur 3.0 m) devront impérativement stationner à l'intérieur du bâtiment pour leurs livraisons.

Le plan « B » du 12 avril 2011, annexé à la présente convention pour en faire partie intégrante, indique l'emplacement approximatif de la zone non privative de stationnement sur le domaine public nécessaire aux livraisons par gros véhicules. Le renforcement de la structure de cette zone pour poids lourds, sur le trottoir public, sera exécuté par la Commune et aux frais de Genevoise, selon les normes et directives du service communal des routes et de la mobilité et en coordination avec les travaux liés au passage du tramway et du projet de rénovation de Genevoise. Une fois ces travaux réalisés, l'entretien et le renouvellement éventuel ultérieur seront à la charge exclusive de la Commune.

Pour des raisons liées à la TVA, Genevoise honorera directement les factures des bureaux techniques et des entreprises adjudicataires jusqu'à concurrence du montant de sa participation totale.

7.5. Autorisation à bien-plaire

L'autorisation à bien-plaire n° 2950 sera adaptée à la nouvelle situation foncière dès le transfert des 53 m² à Genevoise.

7.6. Dispositions finales

Genevoise s'engage, en cas de vente de sa parcelle ou en cas de modification de sa personnalité juridique, à donner connaissance de la présente convention au nouveau propriétaire, et à lui faire reprendre toutes les charges et obligations qui en découlent.

L'entrée en force de la présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- a) la légalisation de l'addenda au plan partiel d'affectation « Jumelles-Bel-Air » n° 635 ;
- b) l'obtention par la Commune de toutes les autorisations et ratifications légales nécessaires à la vente de la surface de 53 m² environ figurant sur le plan « A » annexé, en faveur de Genevoise et aux conditions prévues sous chiffre 1 ci-dessus ;
- c) l'obtention par Genevoise de toutes les autorisations et ratifications légales nécessaires à la réalisation de son projet.

Pour le cas où l'une ou l'autre de ces conditions ne serait pas remplie, la présente convention serait purement et simplement considérée comme caduque de plein droit, sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

7.7. Droit, clause d'arbitrage et for

La présente convention est soumise au droit suisse. Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation de la présente convention seront soumis à un tribunal arbitral constitué conformément au concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante.

Le for est à Lausanne.

Etablie en 2 exemplaires originaux, un pour chaque partie, à Lausanne, le 12 avril 2011

8. Conclusions

Fondée sur 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° 2011/35 de la Municipalité, du 1^{er} juin 2011 ;

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 partiel d'affectation « Jumelles – Bel-Air » concernant les terrains compris entre la rue des Terreaux, la place Bel-Air, les escaliers de Bel-Air, la rue de Genève et la parcelle n° 548, addenda au plan partiel d'affectation n° 635 du 10 juin 1988 avec les modifications suivantes :
 - la suppression du premier alinéa de l'article 3 chapitre II portant sur l'avant-corps, et du liseré vert sur le plan, la coupe B-B, l'élévation, ainsi que dans la légende ;
 - les compléments à l'article 18 chapitre V par les textes en italique suivants :
« Pour des raisons de sécurité, les surfaces commerciales comportant des activités nocturnes (dancing, discothèque, etc.) ne seront pas en contact direct avec l'escalier de Bel-Air, à moins d'être accessibles par un hall mesurant au minimum 15% de la surface nette destinée aux activités nocturnes. » ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'observation et aux oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la vente à Genevoise d'une surface approximative de 53 m² pour le montant de CHF 300'000.-, telle qu'elle figure au chapitre 7.1. du préavis et de porter le montant de l'opération en augmentation du crédit relatif aux acquisitions d'immeubles, de droits réels immobiliers de d'actions ou parts de sociétés immobilières⁸ ;
5. de prendre acte de la convention entre la Ville de Lausanne et la propriétaire telle qu'elle figure au chapitre 7 du préavis ;
6. de donner à la Municipalité les 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 ;

⁸Selon l'octroi par votre Conseil le 23 janvier 2007 sur la base du préavis n° 2006/52.

7. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
8. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 6 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
9. 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 :

Daniel Brélaz

Le secrétaire municipal:

Christian Zutter

Annexes :

- hors texte de l'addenda au plan partiel d'affectation n°635
- annexe 1 à la convention, PLAN A, éch. 1:500
- annexe 2 à la convention, PLAN B, éch. 1:1'000