



# PLAN D'AFFECTATION

" ALPHA-PALMIERS "

## RÈGLEMENT

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ DE  
LAUSANNE DANS SA SÉANCE DU

\_\_\_\_\_

Le syndic :

Le secrétaire :

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DE  
LAUSANNE DANS SA SÉANCE DU

\_\_\_\_\_

Le président :

Le secrétaire :

PLAN SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE À  
LA DIRECTION DE LA CULTURE ET DU  
DÉVELOPPEMENT URBAIN

Du : \_\_\_\_\_

Au :

Lausanne, le : \_\_\_\_\_

Le syndic :

Le secrétaire :

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT  
COMPÉTENT

La cheffe du département :

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le : \_\_\_\_\_



<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
Art. 1	But du plan	5
Art. 2	Périmètre	5
<b>TITRE II</b>	<b>ZONE CENTRALE 15 LAT</b>	<b>5</b>
<b>Chapitre 1</b>	<b>Destination et composition</b>	<b>5</b>
Art. 3	Destination	5
Art. 4	Composition de la zone	5
<b>Chapitre 2</b>	<b>Construction</b>	<b>5</b>
Art. 5	Périmètre d'implantation des constructions	5
Art. 6	Périmètre des bâtiments avec potentiel de surélévation	5
Art. 7	Hauteur des constructions	5
Art. 8	Toitures	6
Art. 9	Matériaux	6
<b>Chapitre 3</b>	<b>Protection du patrimoine bâti</b>	<b>6</b>
Art. 10	Bâtiments à conserver	6
<b>Chapitre 4</b>	<b>Espace libre</b>	<b>6</b>
Art. 11	Aire des aménagements extérieurs	6
<b>Chapitre 5</b>	<b>Places de stationnement</b>	<b>7</b>
Art. 12	Stationnement pour voitures	7
Art. 13	Stationnement pour vélos	7
Art. 14	Stationnement pour deux-roues motorisés	7
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES</b>	<b>7</b>
Art. 15	Bruit	7
Art. 16	Énergie	8
Art. 17	Gestion des eaux	8
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS FINALES</b>	<b>8</b>
Art. 18	Disposition supplétives	8
Art. 19	Définition géométrique des différentes limites d'implantation	8
Art. 20	Entrée en vigueur	8



# TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## Art. 1 But du plan

Le présent plan d'affectation (PA) règle la constructibilité de l'ensemble formé par les bâtiments de l'hôtel Alpha Palmiers. Il a en particulier pour but de permettre la surélévation des constructions existantes en définissant de nouveaux droits à bâtir.

## Art. 2 Périmètre

Le PA s'applique au périmètre tel que défini sur le schéma NORMAT 2.

# TITRE II ZONE CENTRALE 15 LAT

## Chapitre 1 Destination et composition

### Art. 3 Destination

L'ensemble du PA est affecté en zone centrale selon l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) destinée à des activités économiques et sociales de forte densité, telles que l'hôtellerie, la restauration, les petits commerces, les bureaux, les services, le petit artisanat, les activités d'intérêt public, ainsi que l'habitation.

### Art. 4 Composition de la zone

Cette zone comprend :

- le périmètre d'implantation des constructions ;
- le périmètre des bâtiments avec potentiel de surélévation ;
- les bâtiments à conserver ;
- l'aire des aménagements extérieurs.

## Chapitre 2 Construction

### Art. 5 Périmètre d'implantation des constructions

<sup>1</sup> Les constructions s'inscrivent à l'intérieur du périmètre tel que défini sur le plan de détail.

<sup>2</sup> Les balcons, marquises, avant-toits, porches d'entrée, sauts-de-loup, rampes, ou autres empiètements analogues peuvent déborder au maximum de 1.80 m du périmètre d'implantation des constructions.

### Art. 6 Périmètre des bâtiments avec potentiel de surélévation

Les bâtiments existants peuvent être maintenus, transformés, surélevés selon la nouvelle capacité constructive.

### Art. 7 Hauteur des constructions

<sup>1</sup> La hauteur des constructions est déterminée par la cote d'altitude maximale figurant en coupe.

<sup>2</sup> Elle est de 490 m pour toutes les constructions, sauf pour les bâtiments à conserver.

<sup>3</sup> La hauteur maximale des bâtiments à conserver est de 486 m. Leur surélévation doit comporter un retrait d'au minimum 2 m pour la façade longeant la rue du Petit-Chêne.

## Art. 8 Toitures

<sup>1</sup> La forme des toitures est plate.

<sup>2</sup> Les toitures doivent être traitées avec une conception d'ensemble et un soin particulier. Le dossier de permis de construire doit comprendre un plan figurant l'ensemble des éléments qui le composent, ainsi que les mesures de gestion des eaux pluviales : installations techniques (monoblocs de ventilation, tuyauterie apparente horizontale, échangeurs de chaleur, tours de refroidissement, pompes à chaleur, etc.), type de végétation et emplacements, ouvertures, verrières, cage d'ascenseur, panneaux solaires, etc. La Municipalité peut exiger des documents complémentaires permettant une meilleure compréhension du projet.

<sup>3</sup> Les installations techniques ne peuvent pas dépasser les toitures.

<sup>4</sup> L'ensemble des toitures doit recevoir des installations solaires compatibles avec la végétation extensive. Si la densité des panneaux photovoltaïques nécessaires compromet la végétalisation de l'entier de la surface, des alternatives en façade ou autres (pare-soleil à l'intérieur de la cour, balcons, etc.) doivent être trouvées.

<sup>5</sup> Les toitures non accessibles intègrent des mesures de gestion des eaux pluviales et sont végétalisées de façon à permettre le développement d'une végétation extensive indigène, diversifiée et favorable à la biodiversité, sur un substrat de 12 cm à 14 cm d'épaisseur en moyenne (après tassement). Les surfaces de végétalisation extensive correspondent aux critères de la norme SIA pour les exigences élevées en matière de compensation écologique (SIA 564 312 dans sa version en vigueur à la date de la demande de permis de construire).

<sup>6</sup> Les toitures accessibles, localisées sur plan, sont aménagées en terrasse avec des garde-corps transparents ou ajourés. Elles doivent contenir au moins 50% de végétation arbustive et herbacée favorable à la biodiversité et adaptée aux changements climatiques, sur une épaisseur de substrat de minimum 60 cm. Elles peuvent comporter des installations démontables, tels que des parasols ou autres couverts mobiles.

## Art. 9 Matériaux

Des matériaux de construction « de faible empreinte carbone tout au long de leur cycle de vie », comme par exemple le bois, sont à privilégier pour les surélévations.

## **Chapitre 3 Protection du patrimoine bâti**

### Art. 10 Bâtiments à conserver

<sup>1</sup> Ces bâtiments, reconnus comme objets d'importance locale – note \*3\* selon le recensement architectural, doivent conserver leur façade côté rue du Petit-Chêne. Des transformations, travaux d'entretien ou changements d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur des façades et si elles ne mettent pas en péril les caractéristiques qui ont justifié leur conservation.

<sup>2</sup> Toute intervention sur ces constructions et leurs abords immédiats doit être annoncée à la Commune qui se déterminera après consultation de sa délégation à la protection du patrimoine.

## **Chapitre 4 Espace libre**

### Art. 11 Aire des aménagements extérieurs

Des aménagements, tels des escaliers, du mobilier urbain (éclairages, bancs, etc.), des aménagements de terrains (talus, murets, etc.) et des accès pour les véhicules de service et de mobilité active sont autorisés dans l'aire des aménagements extérieurs, ainsi que les empiètements prévus à l'art. 5, al. 2.

Les surfaces libres d'aménagement sont végétalisées par des plantes favorables à la biodiversité et adaptées au changement climatique.

## Chapitre 5 Places de stationnement

### Art. 12 Stationnement pour voitures

<sup>1</sup> Aucune nouvelle place de stationnement pour voitures ne peut être autorisée dans le parking existant.

<sup>2</sup> Les places pour voitures peuvent être remplacées par des places pour vélos ou pour deux-roues motorisés.

<sup>3</sup> En cas de démolition du parking existant et de reconstruction, le nombre de places de stationnement pour voitures est déterminé par la norme VSS-40281 en prenant le critère donnant le résultat le plus bas :

- les besoins, par type d'activités, sont définis selon le tableau 1 du chiffre 10.1 de la norme VSS-40281 (dans sa version 2019). Le nombre ainsi obtenu est multiplié, au choix du constructeur, par 0 (minimum des places admissibles) à 0,2 (maximum des places admissibles), lequel est ensuite arrondi à l'entier supérieur ;
- pour les logements, le nombre admissible est calculé ainsi :
  - une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP) ou une place par logement (cf. le chiffre de 9.1 la norme VSS-40281 dans sa version 2019), en prenant le critère donnant le résultat le plus bas ;
  - s'y ajoutent 10% du nombre obtenu, pour les places visiteurs ;
  - lequel est multiplié, au choix du constructeur, par 0 (minimum des places admissibles) à 0.4 (maximum des places admissibles) ;
  - ce n'est qu'à la fin de ce calcul, après avoir fait tous les totaux, qu'intervient l'arrondissement du nombre de places de stationnement à l'entier supérieur.

### Art. 13 Stationnement pour vélos

<sup>1</sup> Lors de tout agrandissement, l'offre en places de stationnement pour vélos (y compris vélos à assistance électrique) est déterminé au minimum selon la norme VSS-40065 dans sa version en vigueur à la date de la demande de permis de construire, sans application de facteur de réduction dans le dimensionnement. L'offre sera construite en un temps.

<sup>2</sup> La conception et l'accessibilité des places de stationnement doivent tenir compte des vélos à assistance électrique, lourds, et des vélos spéciaux (vélos cargos bi-porteurs ou tri-porteurs), volumineux.

<sup>3</sup> L'aménagement, la géométrie et les systèmes de support des zones de stationnement pour vélos doivent être situés proches des entrées principales, de plain-pied, accessibles sans obstacle des bâtiments et offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme selon la norme VSS- 40066 dans sa version en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

### Art. 14 Stationnement pour deux-roues motorisés

Des places pour deux-roues motorisés peuvent être autorisées en remplacement de places de stationnement pour voitures dans le parking en ouvrage.

## TITRE III DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

### Art. 15 Bruit

Conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA.

#### Art. 16 Énergie

<sup>1</sup> Les nouvelles constructions doivent prévoir les ouvrages nécessaires au raccordement au réseau de chauffage à distance développé par la Commune de Lausanne et seront tenues de s'y raccorder selon l'art. 25 de la loi sur l'énergie (LVLEne).

<sup>2</sup> Elles doivent en outre être conçues de manière à obtenir une haute performance énergétique conformément au label Minergie-P-Eco.

<sup>3</sup> Une étude sur le potentiel énergétique réalisable par les panneaux photovoltaïques doit figurer dans le/s dossier/s de demande de permis de construire.

#### Art. 17 Gestion des eaux

<sup>1</sup> L'évacuation des eaux claires et usées doit être mise en œuvre selon les conditions fixées par la Municipalité.

<sup>2</sup> Un concept global de gestion des eaux claires est requis. Celui-ci doit être élaboré en coordination avec le service communal compétent et en amont de la demande de permis de construire. Les eaux claires doivent faire l'objet de mesures de régulation, notamment par les toitures plates végétalisées et des aménagements extérieurs.

### **TITRE IV DISPOSITIONS FINALES**

#### Art. 18 Disposition supplétives

Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant celles du présent plan. Pour ce qui n'est pas réglé par le présent règlement, les dispositions du règlement du plan général d'affectation de Lausanne (ou du plan d'affectation qui le remplace) sont applicables à titre complémentaire.

#### Art. 19 Définition géométrique des différentes limites d'implantation

Les différentes limites d'implantation (limites de zones, de constructions et autres périmètres) sont disponibles au format numérique et doivent être demandées auprès du Service du cadastre de la Commune de Lausanne.

#### Art. 20 Entrée en vigueur

<sup>1</sup> Le présent plan est mis en vigueur par le Département compétent.

<sup>2</sup> Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, en particulier le plan partiel d'affectation n°662 - addenda au plan d'extension n°585 - concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, le chemin privé des Charmettes et le chemin privé dit de Richemont, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 juin 1993 et le plan d'affectation n°585 et son annexe concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex et le chemin privé dit de Richemont, approuvés par le Conseil d'Etat les 26 juillet 1978 et le 31 janvier 2003.