



RECOMMANDEE

Ville de Lausanne
Direction de la culture et du développement
urbain
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 12 avril 2019

Enquête publique - Ch. des Bouleaux 14 a-b-c futurs - Démolition des bâtiments ECA 12802, ECA 7657 et 15397 et construction nouvelle. Bâtiment A Minergie de 2 unités accolées de 3 logements et bâtiment B de 18 logements, pompe à chaleur et sondes géothermiques, panneaux photovoltaïques en toiture, local conteneurs, parking souterrain 26 places dont 3 visiteurs, abri PCi, 33 vélos, aménagements extérieurs dont 2 places de jeux et un emplacement pour la prise en charge des conteneurs.

Mesdames, Messieurs,

Après examen des plans mis à l'enquête, visite sur place, et discussion avec les habitants, le Mouvement pour la Défense de Lausanne s'oppose fermement au projet susnommé pour les raisons suivantes:

1. Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine

Il représente une sérieuse atteinte à la dynamique du quartier avec une intégration malheureuse et disgracieuse entre ancien et nouveau style. Par sa démesure, il créera un précédent qui risque d'entraîner le reste du quartier dans la même optique désastreuse.



L'architecture du bâtiment projeté est en total désaccord avec les autres constructions qui forment cet ensemble. La volonté du législateur de créer une zone de faible densité est ici totalement vidée de son contenu. C'est ici une exigence urbanistique logique que de veiller à une certaine homogénéité du bâti. Alors que d'autres voisins se sont efforcés de respecter le tissu bâti de ce quartier, ici il est clair que le but visé est d'utiliser les règles au maximum possible sans aucun respect d'intégration au bâti existant.

Finalement, Il est regrettable de voir disparaître une petite maison de 1910 avec une chapelle qui toutes deux semblent apparemment en bon état. On peut aussi regretter la disparition d'un centre culturel sur Chailly.

De par ce fait, ce projet déroge donc aux articles du chapitre 3.8 du PGA. Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine (articles 69, 73, et 86 LATC).

2. Patrimoine

Selon l'étude faite par l'ISOS, cette maison est située dans une zone C indiquant l'existence d'un caractère spécifique d'origine caractérisée par des espaces très verts avec un esprit encore campagnard. L'étude faite recommande de sauvegarder son caractère et de maintenir l'équilibre entre anciennes et nouvelles constructions. Ce n'est pas du tout le cas avec ce projet.

<p>C La catégorie d'inventaire « C » indique l'existence d'un caractère spécifique d'origine. Les constructions anciennes et nouvelles sont mélangées; les bâtiments et les espaces présentent des caractéristiques propres à une époque ou à une région différentes.</p>	<p>C L'objectif de sauvegarde « C » préconise la sauvegarde du caractère. Maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles; sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère.</p> <p>– prescriptions particulières lors de l'intégration de constructions nouvelles</p>
---	---

P	86	Secteur résidentiel installé sur le coteau, comprenant le noyau historique de Chailly situé sur le tracé sinueux d'une voie ant. à l'urbanisation du quartier; tapis de maisons individuelles, quelques-unes locatives, rares petits immeubles, quelques témoins du passé agricole, jardins à la végétation souvent foisonnante, dès 19 ^e s., ess. années 1920-vers 1960, jusqu'au déb. 21 ^e s.	C	/	/	X	C
---	----	---	---	---	---	---	---

3. Densification

Nous nous trouvons en présence d'un parfait exemple de densification malheureuse à éviter. Ce projet se situe dans une zone mixte de faible densité sur la partie nord et de moyenne densité sur la partie sud, mais cette règle du PGA ne semble pas appropriée à ce périmètre au vu des considérations ci-dessus. La révision du plan général d'affectation est à l'étude actuellement. Elle pourra avoir une incidence sur ce périmètre. Il est donc indispensable d'attendre cette révision pour confirmer cette affectation.

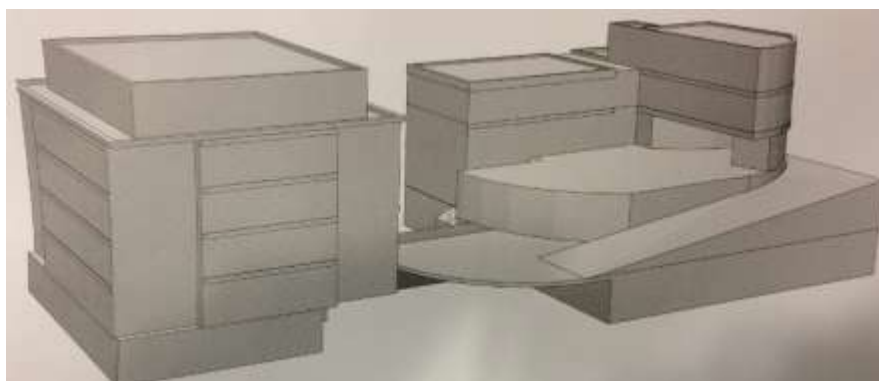


a. Une zone de faible densité

Nous avons ici un cas de figure courant dans un terrain en pente, qui découle de l'art 123 al.2 PGA qui dit « la surface brute de plancher du dernier niveau peut aussi être répartie entre le dernier niveau et un niveau inférieur supplémentaire dégagé par la pente du terrain. Donc avec ce terrain en pente, on est proche de 4 niveaux hors terre sans compter les parties souterraines.

Ensuite grâce à l'article 125 du PGA permettant la construction d'un bâtiment comprenant plusieurs unités accolées, on va pouvoir coller 2 bâtiments de 3 étages. Ce qui était une règle permettant de faire des maisons jumelées servira ici à faire deux immeubles en forme de L.

S'en suit la rampe du parking à deux pistes, 2 étages et des sémaophores, qui en vue de son ampleur requiert en plus la dérogation de l'art. 81 du PGA sur la limite constructible (désormais une règle dans tous les projets). Tout ceci donne la touche finale au bétonnage total.



Le chemin privé des Bouleaux est grevé d'un ensemble de servitudes entre les parcelles qu'il dessert. De par sa dénomination il est donc petit et n'est pas destiné à subir un trafic important car il ne permet pas de croiser. On le juge néanmoins apte à accueillir une augmentation de plus de 60% de trafic et de plus de 100% d'habitants, mais on exige un parking à 2 pistes qui aboutira dans un chemin ne permettant aucun croisement. Finalement, on peut se demander vu la grandeur du chantier et les tonnes de terre à enlever, comment résistera ce chemin avec des centaines de camions et comment ces mêmes camions pourront-ils manœuvrer?

En s'intéressant à l'étude de trafic faite, on découvre que les données sont anciennes, de nouveaux habitants se sont installés dans le quartier et des changements de trafic ont reporté la circulation sur ce quartier.

Le parking est compliqué au possible, sera-t-il vraiment utilisable?

Basé sur ces réflexions, le parking devrait être limité à 50%, car ainsi en appliquant les mesures les plus restrictives en termes de parking (suite à l'expérience faite sur les fiches Nord), il ne serait plus que 13 places et cette réduction aurait un impact majeur sur ce projet permettant ainsi de faire diminuer la profondeur du terrassement, la circulation et le bétonnage du site.



Si on se penche maintenant sur les travaux de terrassement avec des fondations de plus de 7m de profondeur sur 30 m. En tenant compte du bâtiment B, les travaux de terrassement vont générer un volume de plus de 9000m³ de terre à enlever. C'est un changement radical du terrain mettant en péril le quartier et les sources mentionnées risquent de se tarir ou de causer des problèmes en changeant leur cours. On ne voit d'ailleurs aucune analyse du terrain qui semble être en molasse grise à cet endroit. Si c'est le cas les travaux de terrassement impliqueront un picage de la molasse sur 7m suivant la profondeur de la couche. De même pour le percement des 14 sondes géothermiques. Tous ces travaux seront donc très éprouvants pour l'écologie et pour le voisinage.

On peut en conclure que la zone de faible densité sera donc totalement dévouée au service de la zone de moyenne densité et que toutes les nuisances seront reportées sur la zone de faible densité qui d'une certaine manière sera donc annexée de facto en zone de moyenne densité, ce qui est totalement contraire à l'esprit voulu par le législateur dans le PGA.

b. Zone de moyenne densité

Le bâtiment B certes en zone de moyenne densité est plus haut que les autres bâtiments du fait de l'ampleur de son attique, un étage de moins permettrait une intégration bien plus respectueuse sur le voisinage. L'art 23 al.2 peut être invoqué car que lorsque le gabarit des toitures et des attiques est défini par des arcs de cercle et un plan tangent aux arcs de cercle: la Municipalité peut exiger un abaissement ou une interruption de ce gabarit pour des raisons d'intégration.

4. Espaces verts

Sur la parcelle de faible densité, les espaces verts seront artificiels car ils reposeront sur le parking souterrain. Toute cette parcelle de faible densité sera bétonnée sur 87% de la parcelle. Elle ne contiendra quasiment plus aucun vrai espace vert et grâce aux 5% de plus permis par la norme Minergie c'est encore pire, car avec une mesure écologique on peut détruire encore plus de verdure.

Les plantations en pleine terre ne sont quasi plus possibles et il s'agit donc d'un grave appauvrissement dans l'aménagement du végétal dans un quartier qui justement a de la valeur pour son esprit campagnard.

Deux places de jeux seront faites, alors que la zone de faible densité ne le demande pas et que suivant l'art 52 al.5 L'aménagement de places de jeux communes à plusieurs bâtiments est admissible. Enlever une place de jeux inutile, permettra de créer plus de surface verte dans un ensemble de béton à moins que les enfants du bas ne doivent pas se mélanger à ceux du haut ?

5 Sécurité

En cas d'incendie, avec 100% d'augmentation des habitants cela fait beaucoup de monde sur ce chemin.

Selon l'art. 36 al 1. Accès aux véhicules lourds de sauvetage, « pour toute nouvelle construction de plus de 3 niveaux, combles compris, les aménagements extérieurs comprennent un accès et des espaces de manœuvre pour les véhicules lourds de sauvetage. » Ici nous avons bien plus de niveaux repartis en 2 immeubles et rien n'est entrepris, ni aucune référence faite par l'étude de trafic?

Nous sommes de nouveau en face d'une affaire immobilière pure et simple où on maximise la rentabilité et les m² constructibles. Comme les propriétaires n'habiteront plus là, ils n'ont donc ni la volonté de respecter le bâti actuel, ni l'envie d'intégrer leur projet, mais seulement un désir de maximiser leur revenu.

Pour ces différentes raisons, nous invitons fortement la Municipalité à ne pas délivrer le permis de construire.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Mouvement pour la Défense de Lausanne

François Mercanton
Président