



Mouvement pour la défense de Lausanne

MDL - Case postale 6929 - 1002 Lausanne

Téléphone et fax: 021 617 37 67

www.mdl-lausanne.ch

Recommandé

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

Lausanne, le 20 août 2018

Enquête publique CAMAC 170027 - Reconstruction après démolition, Démolition des bâtiments ECA 270, 3710 et 6977a,b,c et démolition partielle du bâtiment ECA 4680, suppression des places de parc extérieures pour la construction d'un immeuble de 92 logements avec garage souterrain de 69 places pour voitures, places pour motos et deux-roues, pose de panneaux solaires photovoltaïques en toiture, création de commerces et d'un café-restaurant au rez-de-chaussée.

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 très fermement au projet susnommé pour les raisons suivantes:

1. Ce projet n'est pas bon, il est très mal présenté et nous le considérons très incomplet.

Dans cette position centrale, il devrait comporter des photos montages depuis différents angles de la place afin de pouvoir évaluer son intégration dans le bâti actuel. De plus il n'y a aucune image claire des façades ou des matériaux, couleurs, verres prévus. C'est important pour comprendre l'impact des phénomènes de réverbération de chaleur et de bruit additionnel qui seront occasionnés par cet immeuble dans une place déjà soumise au bruit de réverbération (rue, transport public, passants nocturnes et fêtes à Sauvabelin...).

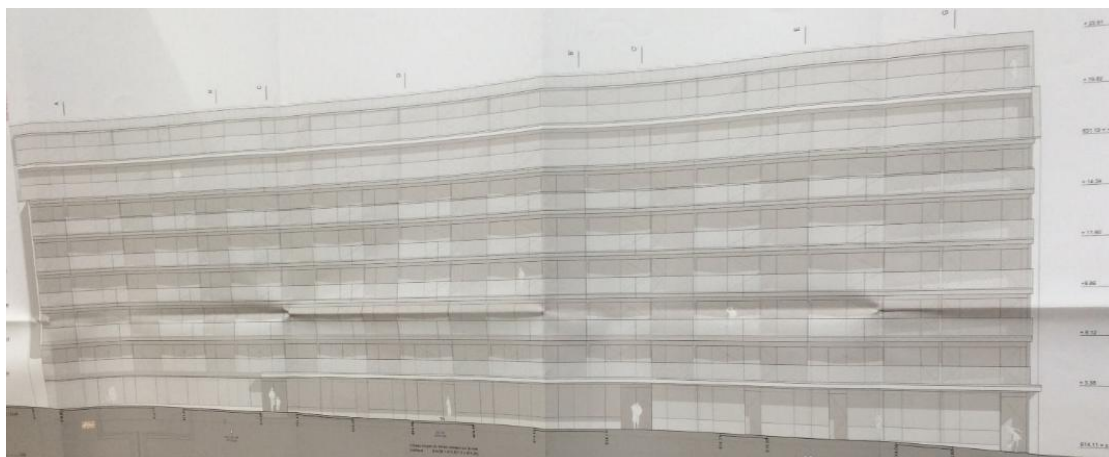
On y voit 1 café-restaurant-buvette et plus de surfaces commerciales, nous demandons quels commerces y seront implantés, ceux existant souffrant déjà ?

Des appartements mono orientés pour la plupart, certains difficile à meubler avec lumière zénithale. Des paliers très longs prône au bruit.

Ensuite aucune analyse n'est présentée du trafic additionnel de voitures dans le parking, des camions pour récolter des déchets et des livraisons sur cette place piétonne?

La volumétrie du nouveau bâtiment même si légale dans un zone urbaine est surdimensionnée et dépasse toute logique urbanistique dans un centre comme celui de la Sallaz. Il n'a aucun rapport avec ce qui existe juste à côté. Quant à la relation bâtiment place publique et piétons, il est quasi nul, on trouve un tout petit avant toit et un portique au rez-de-chaussée, il ne semble qu'aucune réflexion concrète a été faite sur son intégration dans la rue.

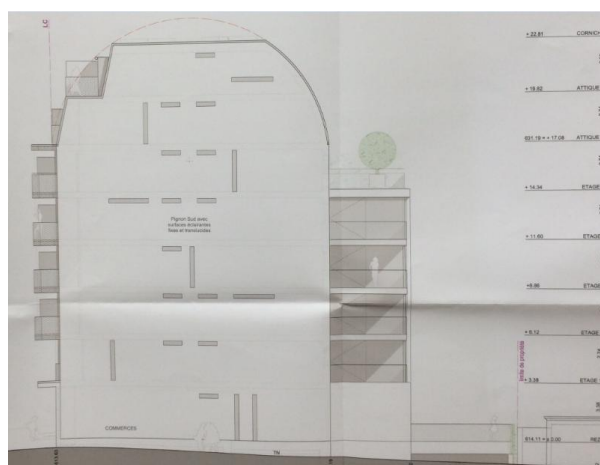
Si on regarde la façade ouest depuis la place de la Sallaz, on est en face d'un mur massif de 74 mètres de long et 23 mètres de haut.



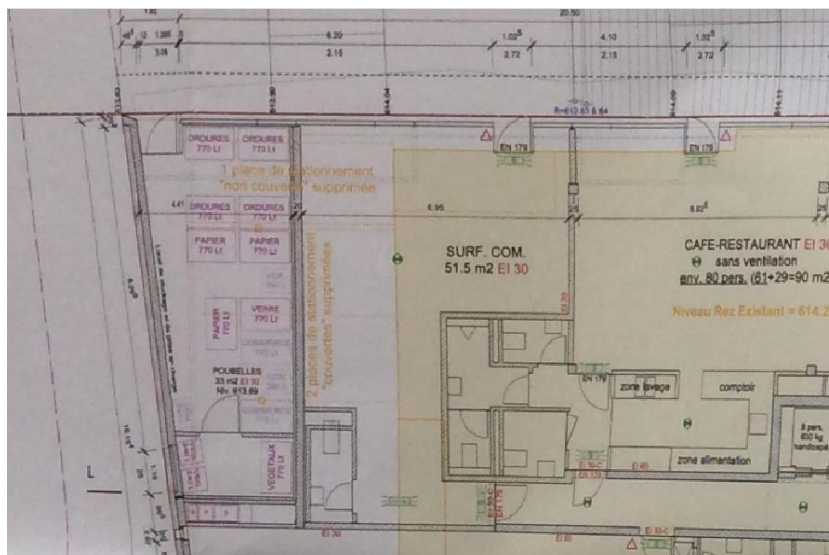
Du côté de la façade est, il semble avoir été rehaussé par un bloc homogène de 2 étages qui arrive là comme une surélévation après une première construction amplifiant encore plus cette masse titanesque. Ce sont les 2 étages de trop qui péjorent fortement ce projet sur cette façade est ci dessous.



Les façades latérales façon « Tetris » seront sans fenêtres et laissent présager une continuation possible latérale.



Quant aux espaces de service (container, recyclage...) pour les habitants, magasins et restaurant) ils semblent tous repartis du côté sud. On assistera à des convois de containers/poubelles dans l'immeuble du nord au sud? Au même endroit ce sera aussi l'entrée du parking, de la route allant aux immeubles voisins... on n'ose imaginer tous les désagréments engendrés pour les voisins avec un bâtiment de 92 logements, un restaurant de 80 places et des magasins. On y accèdera par une seule petite porte sur la place de la Sallaz.



2. Il représente donc une nouvelle atteinte irrémédiable à la dynamique du quartier avec une intégration inexistante entre ancien et nouveau style. Il crée un nouveau précédent sur un quartier déjà malmené en y ajoutant un nouvel élément inadéquat non sans rappeler le nouveau bâtiment de la BCV à Chailly. Aujourd'hui il a été clairement annoncé par le service de l'urbanisme que de tels immeubles dans cette zone urbaine ne seraient plus autorisés et le nouveau PGA serait rédigé dans cette perspective avec une plus grande prise en compte des études faites par l'ISOS.

L'architecture du bâtiment projeté est en total désaccord avec les autres constructions qui forment cet ensemble de par :

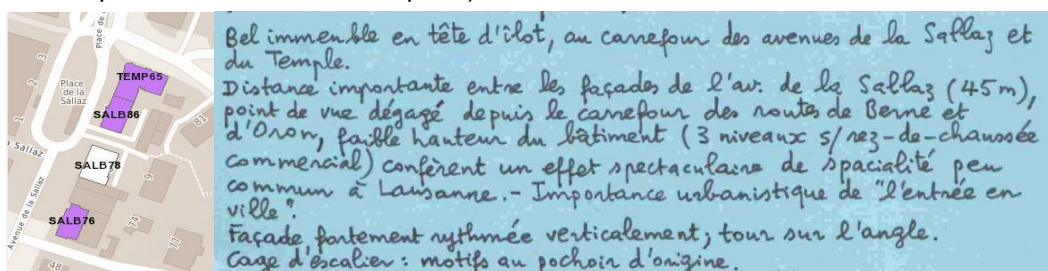
- l'ampleur de sa façade ouest qui s'étend uniformément sur 74 mètres, le maximum possible constructible, sans aucun effort d'intégration aux autres immeubles à côté. Avec en plus une dérogation de limite de propriété non justifiable car l'art. 114 du PGA s'applique aux zones de moyennes densités, alors que l'on se trouve dans une zone urbaine certes jouxtant une zone de moyenne densité. Si on utilise ce concept zone de moyenne densité on pourrait rajouter que les façades sont trop hautes d'environ 10 mètres sur l'avant.
- Aucune relation avec la place.
- le toit qui sera totalement disproportionné et ne correspondra en rien avec le tissu bâti aux alentours directs. L'art. 22 « Limitation dans le calcul de la hauteur des façades » et 23. du PGA « Gabarit des toitures et des attiques » devrait être invoqué afin de limiter le gigantisme de ce toit en attique.
- la couverture du toit sera en métal (cuivre ou zinc), il devrait être en tuile par respect des toits aux alentours directs, les balcons dépassent encore l'arc de cercle de 8m.
- son avancement sur la place, le no.76 des années 30 s'avancera encore plus sur la place marquant ainsi une plus grande emprise de l'espace publique.
- les diverses superstructures qui accentueront encore la hauteur et généreront réverbérations et bruits supplémentaires.

Il nous apparaît comme une exigence urbanistique minimale que de veiller à une certaine homogénéité du bâti actuel.



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

3. Sur le plan du patrimoine, nous nous trouvons dans un ensemble de bâtiments des années 30 classés en note 3. Le bâtiment no.76 avec son garage à piliers champignons sera démoli et le bâtiment de 1932 faisant l'angle de Victor Ruffy et de l'avenue de la Sallaz (classé A sur l'ISOS, très marquant et exemplaire) sera écrasé par ce projet. (voir le texte du recensement ci-dessous qui définit très bien cet espace)



On va créer un mur, là où aujourd'hui on a un dégagement agréable vers l'est permettant un bel ensoleillement de la place, on va créer un espace sombre et hors échelle humaine, ce qui péjorera fortement cette place déjà en recherche d'identité.



Ce genre de projet ne devrait pas arriver à une mise à l'enquête avant qu'une étude concrète soit menée en amont pour des associations locales ou une commission d'urbanisme et d'esthétique, afin d'éviter à tout le monde de perdre du temps et de l'argent.

Avec plus d'imagination, en évitant le concept actuel de « tabula rasa » où on détruit tout, on pourrait reprendre le fronton du garage et ses colonnes recensées en note 3 et les insérer dans le nouvel immeuble comme une entrée ou un passage à un restaurant, un jardin, des magasins.... On garderait ainsi un regard sur le patrimoine tout en misant sur l'avenir. On aurait pu maintenir le concept des 2 immeubles avec un centre plus bas mais en rajoutant 1-2 étages au milieu et une terrasse jardin au dessus. On aurait pu imaginer reprendre le concept de tour ronde du 1^{er} bâtiment en note 3 aussi et faire en quelque sorte un pendant au sud. Au même simplement restaurer et améliorer l'existant. Avec des étages en moins et un toit en tuile pour garder l'esprit de cette partie du centre de la Sallaz en d'écraser les maisons voisines. Au lieu de tout cela on fait un blockhaus bien dense qui va jeter une ombre énorme et qui n'a aucun rapport avec la rue.

Depuis l'école hôtelière jusqu'en bas du Bugnon, nous assistons sur la route de Berne à de constructions massives qui donnent de plus en plus le sentiment de rentrer dans un couloir de béton pour descendre au centre de Lausanne. Des belles vues sur le Léman, il ne restera bientôt plus qu'un vague souvenir remplacés par du béton gris et des immeubles massifs témoins d'une densification à outrance. Cela se fait en toute légalité, et si cela ne joue pas, on change les règles grâce à un plan de quartier, un PPA et à coup de dérogations continues afin de permettre ce genre d'urbanisations dévastatrices.

Le centre de la place de la Sallaz a subi ces 10 dernières années des travaux constants, des changements énormes et des essais urbanistiques qui peinent à être utilisés et qui ne font pas vraiment l'unanimité des habitants. Cela demande déjà de gros efforts d'animations de toutes parts, ne les anéantissons pas encore une fois.

Aujourd'hui un projet majeur va prendre place en son centre. C'est une occasion unique de rattraper les erreurs et faire un projet de qualité à taille humaine qui pourra enfin lier toutes ces années de recherche d'urbanisation. C'est à notre regard une responsabilité urbanistique immense juste donnée à un bureau d'architecte sans vision et un propriétaire qui cherche seulement à augmenter le rendement de ses placements.

Pour ces différentes raisons, nous invitons la Municipalité à ne pas délivrer le permis de construire afin de mener une vraie réflexion participative entre association, promoteur et architecte pour comprendre les enjeux non sur le plan simplement rendement /densification mais sur un plan urbanisme et bien-être social.

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

Mouvement pour la Défense de Lausanne

François Mercanton
Président