



Mouvement pour la défense de Lausanne

MDL - Case postale 6929 - 1002 Lausanne

Téléphone et fax: 021 617 37 67

www.mdl-lausanne.ch

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

Lausanne, le 22 octobre 2021

**Enquête publique Camac 172748 - Av. de France 60b (futur), ch. des Aubépines 39-41 - Reconstruction après démolition, Démolition des bâtiments ECA n° 4400, 4401 et 4402 et construction d'un immeuble d'habitation, d'une garderie, pompe à chaleur par sondes géothermiques verticales, un abri PCi, 14 places de parking dont 3 extérieures et 11 au rez inférieur, un ascenseur et panneaux solaires photovoltaïques en toiture, modification des aménagements extérieurs comprenant une place de jeux.
Dérogation à l'article 106 du PGA pour le parking souterrain - base légale d'octroi : art. 81 PGA**

Mesdames, Messieurs,

Rappel historique

A notre connaissance, cette mise à l'enquête semble être la 3ième, un premier projet Pro Koban Immobilier datant de 2003 (société promotrice qui disait dans un article de presse que « les styles changent et les bâtiments vieillissent ») portait déjà sur les deux maisons sur ces parcelles. Un plan d'affectation avait été évoqué par M. Cosandey, chef du service des constructions, à ce moment, reconnaissant une valeur à cette zone, et qui suggérait cette solution pour parvenir à protéger ce quartier, mais qui n'a jamais été entreprise. Le groupe « Sauvons les Aubépines » aspirait déjà à y privilégier la qualité de vie et à sauver ce patrimoine qui disparaît à grand pas dans toute la Suisse.



En 2003 la Municipalité avait refusé le permis de construire en précisant : « ... La qualité de cet immeuble et son état actuel méritent une sauvegarde. Les jardins figurent aussi, globalement, au recensement provisoire des jardins historiques – moins pour leur composition que pour l'atmosphère agréable qui s'en dégage. Ils créent une unité encadrant des bâtiments d'architectures diverses... »

Un second projet a été lancé en 2012, aussi de Pro Koban Immobilier, mais qui cette fois proposait un gigantesque bâtiment en arc de cercle. Projet aussi refusé par la Municipalité en septembre 2015.



Aujourd'hui, après un changement de propriétaire, voici le projet Vitemis sur les 2 mêmes parcelles.

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 à nouveau fermement au projet susnommé pour les raisons suivantes :

1. Intégration

Il représente une atteinte à la dynamique de ce périmètre avec une intégration malheureuse qui impactera fortement la distribution des masses de ce dernier bout de campagne du XIXe siècle.

L'architecture du bâtiment projeté est massive avec des barrières de balcon toutes aussi lourdes et donc en désaccord total avec les autres constructions qui forment cet ensemble. Cela nous semble ici une exigence urbanistique logique que de veiller à une certaine homogénéité du bâti. Sans parler de la destruction d'une zone riche en verdure faisant partie du patrimoine du canton de Vaud.



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, cet ensemble se situe dans un périmètre de valeur « B » avec un objet en note A, ayant une qualité historique évidente. L'étude faite recommande de sauvegarder intégralement sa structure et demande que toutes destructions soient exceptionnelles. Il faudra donc veiller à la conservation de la disposition, de l'aspect des constructions et des espaces libres existants.

- B** L'objectif de sauvegarde « B » préconise la **sauvegarde de la structure**. Conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ; sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure.
- démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel
 - prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles

P	53	Secteur résidentiel structuré par trois axes routiers parallèles – les avenues d'Echallens, de France et Collonges – qui suivent plus ou moins fidèlement les courbes de niveaux, rues secondaires perpendiculaires ; bâti s'alignant le long des axes, quelques maisons locatives, fin 19 ^e -déb. 20 ^e s., ess. immeubles d'habitation d'env. cinq niveaux entourés de jardins, 1 ^{er} q. 20 ^e s., même typologie se retrouvant souvent dans un petit groupe de bâtiments voisins, quelques complements au cours du 20 ^e s.	B	/	/	/	B		174, 176, 178, 180, 183
EI	53.0.1	Temple St-Paul, style néogoth., implantation suivant l'alignement des bâtiments le long de l'avenue de France, clocher se dressant côté rue créant un impressionnant fond de perspective en venant depuis l'E, 1908–09				×	A		176, 178
	53.0.2	Ligne de chemin de fer LEB ouverte en 1873 (également 54.0.2)						o	174, 175
EI	53.0.3	Double front de rue ponctué par deux immeubles cossus à l'O formant une situation de porte, quatre et cinq niveaux surmontés d'un toit à la Mansart, tout déb. 20 ^e s.				×	A	o	174

On peut remarquer dans ce périmètre l'existence de plusieurs jardins historiques recensés en note 3 et certifiés ICOMOS parmi 3278 objets vaudois, ce qui demande au minimum une meilleure réflexion sur le bâti planifié et une attention paysagère particulière. Selon l'article 5 LPNMS, ces jardins peuvent être considéré comme un véritable petit biotope à protéger comme un cordon naturel avec le voisinage, permettant ainsi à toute une faune de pouvoir se développer.



Nous faisons aussi remarquer que sur le site du recensement du canton, nous pouvons voir qu'il y a un foyer de maisons très intéressantes dans cette zone qui ont toutes des notes allant de 3 à 4. Dont la maison située sur Aubépinés 39 appelée Castel Alice, un des sujets de cette enquête.



Afin de prouver, la valeur de ce bout de quartier, nous pouvons faire le rapport suivant sur la chronologie du bâti aux alentours directs :

- Avenue Collonges 21 - Campagne de Collonges, architecte H. Perregaux 1820
- St Paul 2-2b - Chalet Ferney, architecte : F. Isoz
- St Paul 4 - Villa Orange, entrepreneur : A. Clerici 1894
- St Paul 5 - La Bastide, entrepreneur : A. Clerici 1895
- St Paul 7 - Villa Mignon, entrepreneur : A. Clerici 1895
- France 62 - Préville, construit par monsieur Boyard propriétaire 1893
- Aubépines 41 - Petit Coteau, construit par un monsieur Rey 1890
- Aubépines 39 - Castel Alice, architecte : G. Corbaz 1911
- Echallens 62 - Le Jasmin, architecte : F. Isoz 1894
- Avenue de France 45 - architecte : A. Guignet 1911

Nous sommes donc clairement dans une zone où le développement s'est fait dans un laps d'une vingtaine d'années, et souvent par les mêmes architectes et entrepreneurs de cette époque. Ce qui est proche d'un ensemble bâti comme reconnu sur le quartier de Beau-site.

3. **Densification**

Nous nous trouvons en présence d'un parfait exemple de densification malheureuse avec un CUS de 1.69 dans une zone définie comme mixte de forte densité, zone qui a été distribuée sans grande analyse du patrimoine sur le terrain lors de l'élaboration du PGA de 2006. Avec la révision de ce PGA de 2006 pour le PACOM qui est à l'étude actuellement, elle pourra avoir une incidence capitale sur ce périmètre, ses espaces verts et le rapport avec le maintien de la verdure. Il est donc indispensable d'attendre cette révision pour confirmer cette affectation déjà repoussée maintes fois.

Rappelons que le projet Métamorphose seulement aux Plaines du Loup apportera plus de 13'000 habitants grâce à son « Ecoquartier » digne des banlieues françaises. Sans parler des futurs projets au Prés-de-Vidy et à côté de la Bourdonnette.

Vu le quartier et la vue, ici les logements seront de toute façon très chers et sont donc dans une catégorie où il n'y a pas de pénurie.

4. **Déroptions et limite de propriété**

La limite des 6 mètres ne semble pas non plus être respectée partout.

Avec la dérogation habituelle à l'article 106 du PGA pour le parking souterrain, quasi utilisée par 80% des projets, cette dérogation qui pour nous est plutôt une règle, va fortement impacter le restant des terres plaines et en diminuer l'importance. Ce qui nous amène sur les risques de toucher encore une fois aux systèmes radiculaires des arbres aux abords du cèdre et sur des autres arbres sur la parcelle voisine à l'ouest.

5. **Côte de hauteur**

Ce projet se situe entre deux rues, le chemin des Aubépines et l'Avenue de France. Il n'apparaît nulle part sur les coupes, quel est le niveau de référence qui sert de base pour définir la hauteur du bâtiment, selon l'article 22 du PGA. A ce que l'on peut voir, il se base sur l'avenue de France.

Dans ce périmètre, la hauteur est limitée à 14,50 mètres. La hauteur depuis l'Avenue de France est d'environ 14,30 mètres à la corniche. Altitude moyenne de l'avenue de France environ 511.37. L'altitude de l'attique est de 531.01 soit 19,64 mètres plus haut que l'altitude moyenne de l'Avenue de France, nous pensons que dans ce cas les 8 mètres d'arcs de cercle pour faire les attiques ne devraient pas être autorisés. En effet, par souci de maintenir la qualité du bâti, la Municipalité se devrait d'invoquer l'art. 23. Al. 2a du PGA : *Gabarit des toitures et des attiques* qui dit 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. »

6. **Bruit**

Une augmentation de bruit est évidente vu le volume du nouveau bâtiment et la disparition de la végétation, la réflexion des ondes sonores en sera fortement augmentée. Est-ce que des mesures anti-bruit ont été prises ?

7. Mouvement de terre

Le sous-sol se situe par endroits à 5 mètres en dessous du niveau du chemin des Aubépines, cela va impliquer des tonnes de mètres cubes de terres à déplacer. Il en résultera un changement de la pente naturelle du terrain originel, ce qui aura un impact direct sur le rapport aux parcelles avoisinantes. Ce qui pourrait aussi poser des problèmes de statique aux terrains et bâtiments voisins lors des terrassements. Sans compter le nombre de camions qu'il faudra afin d'évacuer cette bonne terre de son lieu d'origine et si le sous-sol est molassique tous les travaux de piquages.

8. Espace vert

Ce projet déroge à l'article 51 du PGA - Espaces verts.

1. Chaque tranche ou fraction de 100,00 mètres carrés de surface de plancher brute habitable (voir art. 17.2), murs extérieurs compris, mais sans tenir compte des caves et des combles non habitables, entraîne l'obligation d'aménager une surface de 20,00 mètres carrés en espaces verts.

2. Les voies d'accès et places de stationnement ne sont pas comprises dans le calcul de cette surface.

En se basant sur les documents officiels, nous avons une surface de plancher brute habitable de 2431m² ce qui doit être balancé par une zone verte en pleine terre de 486.2 m². Nulle part nous ne voyons ce calcul. Force est de constater qu'avec la place de jeux, les places de parc et autres aménagements, ce rapport ne sera pas respecté.

9. Arbres d'essences majeures

Ce point aussi pose plusieurs problèmes :

Tout abord une atteinte aux arbres existants, surtout sur le cèdre de l'Atlas du côté est. Comme on peut le voir sur la photo, le cèdre est bien plus près du futur bâtiment ce que ni les plans, ni les photos montages ne montrent. Il est donc évident que l'emplacement de cet arbre d'essence majeure ne correspond pas à la réalité sur les plans.

On rappellera que les couronnes représentent au minima l'espace vital des arbres - il est admis que le périmètre des racines correspond au moins à l'ampleur de la couronne de l'arbre mais bien souvent, les racines dépassent le volume de la couronne – de sorte que si les racines formant cet espace vital venaient à être empiétées par une construction, les arbres périraient inéluctablement. Dans ce sens, l'art 58 du PGA interdit toute mutilation ou coupe excessive.

Le futur de ce cèdre de l'Atlas magnifique est donc en grand danger de même que celui sur la propriété à l'ouest du terrain. La norme SIA 318 n'est pas non plus respectée.



Ensuite, nous faisons remarquer qu'aucune liste des arbres à abattre n'est fournie. C'est clairement une volonté de passer le vert au 2^{ème} plan même si ce n'est pas obligatoire dans une mise à l'enquête. Vu les temps qui courent et les messages de conservation constants sur les arbres, beaucoup de bureaux d'architecte les mettent à des fins de clarté dans leurs projets. Nous espérons que ceci sera obligatoire dans le PACOM !

Finalement, concernant le nombre obligatoire d'arbres d'essence majeures, selon l'art 53 du PGA, devra correspondre à 3 sur cette parcelle de 1439m². De nouveau, les plans sont très pauvres ou inexistant sur la description des surfaces vertes, quels arbres seront coupés ou parmi ceux d'essence majeures existants seront conservées ? Ou les nouveaux seront plantés, rien n'est clairement expliqué, ni quelles sortes d'arbres d'essence majeure ou quels autres éléments verts seront plantés ?

C'est un manquement grave pour un quartier qui est très vert et nécessite donc un plan de jardin détaillé. Le manque de détails sur les jardins futurs nous choque d'autant plus que ce sont des jardins historiques certifié ICOMOS en note 3 parmi 3278 objets vaudois. C'est à nos yeux un total irrespect de ce patrimoine.

10. Garderie

Le concept de la garderie est certes intéressant mais il ne semble pas avoir été étudié en rapport avec les autres offres du quartier et ne semble donc pas combler un manque vu que les habitants confirment qu'il y a assez et donc pas une réelle pénurie de place de garderie dans ce quartier pour le moment.



Maintenant, son agencement pose un certain nombre de problèmes que ce soit au niveau du bruit, du trafic, du manque de place, de la position des places et des manœuvres qu'elle engendrera sur un espace très restreint. En effet ce sera dangereux pour tous les autres acteurs de cet endroit que ce soit piétons, vélos, enfants, locataires de l'immeuble et autres passants car il faudra manœuvrer dans tous les sens pour en sortir en marche arrière sur un trottoir et une route déjà étroite sans compter avec en plus passage du bus No. 4 sur l'avenue de France. Nous n'avons pas non plus trouvé le nombre d'enfants qu'elle pourra accueillir. Une fausse bonne idée ?

11. Volonté politique

Rappelons encore une fois le message de la Municipalité sur le réchauffement climatique et la volonté générale pour la conservation des espaces verts et des arbres.

<https://www.lausanne.ch/vie-pratique/nature/patrimoine-arbore.html>

Il est clair que nous sommes devant une nouvelle belle affaire immobilière où on joue fort habilement en proposant une garderie et 50% de places de parc dans un but social et écologique.

Néanmoins, les valeurs écologiques et les espaces verts sont relégués en dernière position et représentent à nos yeux un non-respect pour des jardins historiques en note 3 qui mériteraient au minimum un plan paysager de qualité.

Quant à la valeur patrimoniale et architecturale, comme nous l'avons fait remarquer, il s'agit bien d'un développement architectural contemporain qui a été fait sur cette zone, raison pour laquelle de nombreuses notes ont été données à juste titre. Il est donc primordial de conserver cet espace dans sa structure actuelle et même voir pour l'améliorer comme le démontre l'analyse de l'ISOS.

Il nous semble donc clair que ce bout de quartier possédant un charme indéniable mérite absolument d'être conservé tel quel en évitant toute construction parasite et en maintenant ces espaces verts merveilleux.

Dans l'éventualité d'une destruction inévitable, il faudrait alors densifier ce coin de quartier plus harmonieusement tout en ménageant le voisinage direct (barrière de verdure ou un mur léger en bois), mais vu la densification et le courant architectural du moment qui se résume au béton lourd, murs massifs et attiques, nous ne voyons malheureusement pas d'autre solution harmonieuse en respect de la nature que de maintenir ce magnifique quartier dans son état actuel.

Pour ces différentes raisons, nous invitons vivement 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