



Mouvement pour la défense de Lausanne

MDL - Case postale 6929 - 1002 Lausanne

Téléphone et fax: 021 617 37 67

www.mdl-lausanne.ch

RECOMMANDEE

Service de l'urbanisme
Office des permis de construire
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 11 mai 2024

Enquête publique CAMAC 220942 - Pl. Bel-Air 4 / Rue Mauborget 5, 7, 9, 11(futur) - Transformation(s), Transformations int. et ext. comprenant la surélévation d'un niveau du bâtiment existant, la modification des façades, l'aménagement de surfaces commerciales et de bureaux et d'un restaurant en attique, la création de 59 studios, d'une piscine et d'un SPA au 2ème sous-sol, installation de deux monoblocs, de panneaux solaires, et de deux exutoires de fumées sur la toiture haute et d'un aérorefroidisseur et d'un monobloc dans un édicule en caillebotis au nord-est de la parcelle.

Construction d'un niveau supplémentaire par rapport à l'art. 94 du PGA - Base légale d'octroi : art. 79 PGA.

Mesdames, Messieurs

Après examen des plans mis à l'enquête, discussions avec diverses personnes, le Mouvement pour la Défense de Lausanne s'oppose au projet susnommé pour les raisons suivantes :

1. Gabarits

Art. 6 al.1 du PGA de 2006 mentionne clairement : « La Municipalité exige du propriétaire le profillement de la construction au moyen de gabarits ».

Malgré avoir tenté de voir si des gabarits avaient bien été posés, il ne nous a pas été possible de les trouver, c'est un manque grave dans un endroit si exposé à la vue !



2. Intégration & Esthétique

Nous ne nous étions pas opposés au projet précédent qui fut abandonné dans une vague médiatique. Nous étions donc intéressés de voir un projet revenir sur la table, néanmoins au vu des retours qui nous sont parvenus (dont du milieu de la construction), nous avons décidé d'y faire opposition.

Dans ce nouveau projet on profite de rajouter des éléments qui vont encore plus amplifier l'impact de cet immeuble qui est déjà de loin pas le mieux intégré dans ce tissu bâti caractérisé par de nombreux bâtiments offrant une architecture très riche.

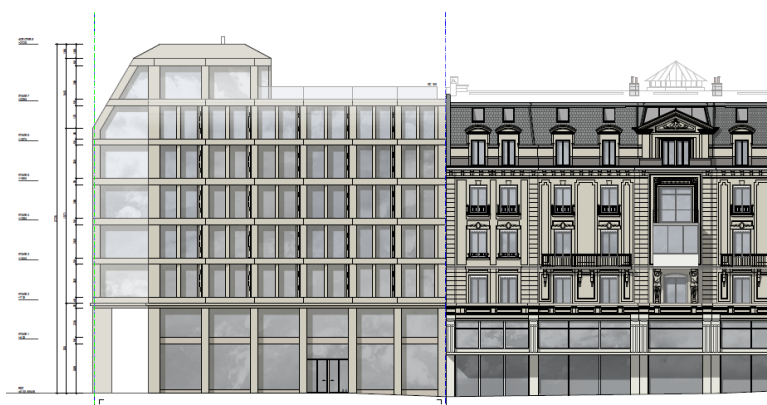
En rajoutant un étage de plus avec une solution architecturale sans pareille dans le quartier, on renforce le désaccord total avec toutes les autres constructions qui forment cet ensemble. Cela devient très lourd.

Rappelons que la position phare de ce bâtiment sur la place Bel-Air fait que cette parcelle est très visible et que pour cette raison il nous faut y apporter une attention urbanistique particulièrement fine afin de permettre une intégration optimale en respect aux édifices voisins très emblématiques.



Les piliers ronds actuels du rez sur l'avenue Mauborget sont aujourd'hui assez légers mais seront agrandis sous forme de piliers carrés et le toit recevra une extension sur le côté, tous ces éléments contribueront à former un ensemble disgracieux qui en impactera l'intégration et contribuera à renforcer l'effet de masse en comparaison avec les autres constructions qui forment cet ensemble.

Alors certes on peut aimer ou non le bâtiment actuel avec ces façades en tôles, mais il représente quand même une époque tout en restant plus ou moins dans le gabarit du bâti environnant.



Aujourd'hui on y rajoute une couche très discutable en permettant maintenant une surélévation grâce à une dérogation que la Municipalité peut décider d'offrir au promoteur.

Nous considérons qu'il faut absolument améliorer l'esthétique de cette zone qui est très exposée et visible depuis plusieurs points de vue (Palace, axe du Grand Pont...) afin de donner une certaine cohérence architecturale. L'étude des sites faite par la Confédération (ISOS) mentionne d'ailleurs cette place comme un des pôles majeurs Lausannois.

Ce serait ici vu le contexte une exigence urbanistique logique que de veiller à une amélioration du bâti.

Ce projet représente donc une sérieuse atteinte à la dynamique de ce périmètre avec une intégration malheureuse qui va causer un nouvel appauvrissement de la qualité urbanistique qui caractérise ce quartier comme rapportée dans l'analyse faite par l'ISOS.

Pour cette raison, 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. Valeur patrimoniale

Cette mise à l'enquête touche un immeuble d'un style de la deuxième partie du 20^{ième} siècle qui néanmoins est un témoin d'un style spécifique pouvant mériter d'une considération patrimoniale, même si ce n'est pas un succès.

Au niveau fédéral, selon l'étude faite par l'ISOS, cet immeuble est situé dans une zone « B » juste à la frontière de la zone A. La conservation recommandée préconise la sauvegarde de la structure historique. L'étude recommande de sauvegarder ce caractère en conservant la disposition, l'aspect des constructions et des espaces libres. Des prescriptions particulières doivent être prises en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles. Ce qui n'est pas respecté dans ce projet.

P	7	Extension urbaine dominant la vallée remblayée du Flon, bâtiments résidentiels, administratifs et commerciaux de quatre à huit niveaux, rez dédiés au commerce, quelques bâtiments détachés parmi un ordre ess. contigu, façades d'expression princ. minérale ; à l'O espace-rue plutôt fermé délimité par deux places, Chauderon et Bel-Air, à l'E front unilatéral présentant une ouverture sur le quartier du Flon ; l'un des pôles majeurs de la ville, relié à la place St-François par le Grand-Pont, années 1890-20 ^e s.	BC	X	/	X	B
B	La catégorie d'inventaire « B » indique l'existence d'une structure d'origine . L'organisation spatiale historique est conservée ; la plupart des bâtiments présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région.		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.		<ul style="list-style-type: none"> - démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel - prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles 	

Rappelons aussi que nous sommes dans une zone PGA classé centre historique avec de nombreux bâtiments recensés dont juste à côté un ensemble bâti de grande qualité.

De plus selon l'art. 90 PGA sur le traitement des façades il est demandé que « La composition des façades s'inspire des proportions propres à l'architecture traditionnelle dans cette zone ». On n'y est pas vraiment sur ce projet.

3. Dérogation

Tout cela requiert une dérogation à l'art. 94 du PGA (selon l'art. 79 du PGA) qui demande dans la zone historique de faire une construction dans le même gabarit, mais comme cet article ne sera pas respecté ici, cette dérogation sera une des sources de la péjoration sur l'intégration du nouveau projet.

A noter que les dérogations accordées par l'article 79 du PGA de 2006 ont été modifiées dans le nouvel article 79 du MPGA qui peut déjà être invoqué juridiquement dans une mise à l'enquête. Dans ce cas précis cette dérogation porte fortement atteinte au patrimoine bâti qui doit être mieux respecté.

Certes c'est une bonne nouvelle que quelque chose se passe sur cette place mais la réalisation architecturale choisie ne participe pas à en améliorer l'intégration du bâtiment actuel, mais nous apparait finalement comme une plus-value sur un immeuble existant en le densifiant pour y ajouter plus des surfaces.

Pour ces différentes raisons, nous invitons la Municipalité à ne pas délivrer le permis de construire afin de trouver des solutions permettant une amélioration de ce projet.

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

Mouvement pour la Défense de Lausanne

François Mercanton
Président