

Travaux

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la route du Pavement, le chemin de la Motte, la limite ouest des parcelles N^{os} 2772, 2773, 2774 et le chemin de la Forêt
Addenda au plan légalisé N^o 643 du 9 juin 1989
Vente et pacte d'emption**

Préavis N^o 2006/27

Lausanne, le 8 juin 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Cet addenda au plan N^o643 voté en 1989¹ se limite à une parcelle située à l'angle du chemin de la Motte et de la route du Pavement qu'il propose de densifier en ajoutant un immeuble de logements aux deux constructions déjà présentes sur le site. Le plan actuellement en vigueur avait laissé cette partie du terrain en zone de verdure et de jeux, en reportant les possibilités de densification en remplacement des deux bâtiments existants. Les propriétaires ont renoncé à faire usage de ces droits, ont souhaité maintenir les immeubles existants estimant illusoire tout agrandissement localisé, et présenté un projet implanté sur l'espace non-bâti.

Si les restrictions de bâtir, selon le plan de 1989, faisaient l'unanimité en leur temps, depuis cette date l'offre en terrains constructibles s'est fortement raréfiée et la densification est désormais le dénominateur commun des politiques urbaines sur des espaces non-bâties qui peuvent s'y prêter comme celui en cause. Après de nombreuses simulations, une implantation en diagonale par rapport aux bâtiments existants a été préférée puisqu'elle assure des distances acceptables avec le voisinage ainsi que des qualités d'orientation et d'ensoleillement supérieures. Une convention règle la cession à la Commune de Lausanne d'une bande de terrain le long de la route du Pavement qui permettra de faire coïncider la limite des constructions avec celle de la parcelle.

2. Préambule

2.1 Historique

Le périmètre de l'addenda est constitué d'une parcelle occupée par deux bâtiments de logements qui font partie d'un ensemble de sept immeubles construits de 1947 à 1948, perpendiculairement à la route du Pavement. Ce quartier forme un ensemble homogène dans son style et son affectation. Construits par des sociétés coopératives à une époque de forte pénurie de logements, ces immeubles ont été réalisés

¹ BCC 1989, Tome I, p. 494 à 506

ouvertement en dérogation à la zone périphérique du RPE, puisque longs de trente-sept à soixante mètres, au lieu des vingt-cinq autorisés. Les deux constructions de la parcelle N° 2774 étant les plus courtes et dégageant côté ouest une surface disponible, les demandes des constructeurs ont été constantes pour la bâtir aussi. En 1986, une mise à l'enquête d'un bâtiment réglementaire est refusée par la Municipalité selon l'article 77 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce qui implique l'ouverture d'une procédure de plan partiel d'affectation. Celui voté en 1989 est élargi à l'ensemble des sept bâtiments, avec pour but de :

- Maintenir la parcelle en cause en zone de verdure et de jeux ;
- Légaliser les bâtiments existants construits en dérogation ;
- Augmenter la constructibilité afin de permettre des extensions des immeubles existants pour améliorer le confort et l'équipement des appartements.

Les possibilités d'agrandissements imaginées sous la forme d'excroissances en façade (avant-corps, bow-windows etc.) n'ont jamais été considérées comme faisables par les propriétaires, car nécessitant des transformations trop lourdes pour cette catégorie de loyers. Les demandes de construction sur la zone libre sont donc réapparues et ont ré-ouvert la question dans un contexte nouveau.

En 1989, la restriction des possibilités de bâtir sur cette parcelle s'expliquent par le souci de maintenir un espace vert sympathique et jouant le rôle d'une place de jeux modestement aménagée pour les enfants des immeubles concernés et du quartier, mais aussi par la relative exigüité de la surface à disposition pour construire un nouveau bâtiment. En 2003, la sévère pénurie de logements a incité les pouvoirs publics à un réexamen approfondi du solde de terrains libres situés en zone urbaine et susceptibles d'accueillir les logements qui font cruellement défaut aujourd'hui. La partie ouest de la parcelle N° 2774 a été jugée adéquate pour ce type d'affectation, proche des transports en commun, écoles, commerces, etc. Enfin, le solde des espaces verts sur l'ensemble de la parcelle est par ailleurs suffisant pour implanter une nouvelle zone de jeux qui remplace l'existante.

2.2 Périmètre d'implantation

Compte tenu de l'orientation nord-sud des bâtiments existants, le choix de l'implantation du nouveau bâtiment a consisté à rechercher un parti architectural qui tienne compte du bâti actuel, de la qualité d'ensoleillement des futurs logements, des distances admissibles aux bâtis voisins et des conditions d'accessibilité des véhicules très limitée par le chemin de la Motte exclusivement. La portion de terrain concernée par le bâtiment futur présente, par ailleurs, une différence de niveau de près de 4 mètres entre celui des entrées des bâtiments actuels et le bas de la parcelle, côté chemin de la Motte (cf la coupe AA sur le plan).

L'implantation du bâtiment projeté a donc fait l'objet de diverses simulations (ajouts sur les volumes existants, prolongation du bâti actuel, immeuble distinct etc). Ces études ont permis de constater que les solutions d'ajouts sur les volumes existants nécessitaient de toute manière un complément, sous forme d'un volume distinct, afin d'offrir une constructibilité admissible. Cette variante, onéreuse et peu réaliste, a été abandonnée. Un immeuble rectangulaire, perpendiculaire aux immeubles de la parcelle N° 2774, a certes été envisagé car plus conforme à la morphologie des immeubles-barres de l'ensemble compris dans le PPA N° 643. Mais le volume nécessaire créait une forte emprise sur le solde du terrain, avec des vis-à-vis très délicats à régler. En outre, la zone d'accès au parking souterrain et aux places de parc en surface, apparaissait sous-dimensionnée et nécessitait des solutions lourdes et esthétiquement délicates pour l'améliorer (espace de manœuvre à concevoir sous le bâtiment futur).

Ainsi, en définitive, en rupture avec le reste du quartier malgré le caractère à première vue surprenant de l'implantation diagonale, il est apparu que cette solution offrait le meilleur dégagement pour les logements par rapport aux bâtis voisins, conservait des vues directes et obliques et surtout, offrait le meilleur

ensoleillement pour les appartements futurs. Les projections d'ombres sur le bâti voisin restent admissibles, en toute saison. A noter que les appartements des bâtis lamelliformes des parcelles voisines sont orientés nord-sud, implantation qui n'est guère favorable pour du logement. Afin de tenir compte de cette disposition particulière, le règlement de l'addenda a été conçu de manière à affirmer clairement le volume principal, de forme quasi carrée, en limitant les éléments débordants comme des loggias ou balcons.

Une cote d'altitude "bloque" le volume de 4 niveaux sur rez, soit approximativement un niveau plus bas que le dernier étage des deux bâtiments situés sur la même parcelle. La toiture sera obligatoirement "végétalisée" afin de tenir compte des vues dominantes.

Après une première mise à l'enquête publique en novembre 2004, le projet de plan a fait l'objet d'une seconde mise à l'enquête en juillet 2005, après un ripage du périmètre d'implantation en direction de l'ouest et un dégagement à 3 mètres de la limite ouest du parking semi-enterré.

3. Caractéristiques du plan

Ce plan est un addenda qui annule partiellement les dispositions du plan N° 643 dans une partie de son périmètre, sauf pour certains articles concernant les bâtiments existants qui perdent leurs possibilités d'agrandissement et les périmètres d'implantation élargis, octroyés par le plan précédent. En effet, celles-ci sont transférées sur la nouvelle construction autorisée. Les bâtiments existants peuvent donc être maintenus, rénovés, transformés ou reconstruits dans les gabarits actuels avec une marge côté nord, sauf pour la façade la plus proche de la nouvelle construction. Cette dernière est très précisément définie par le plan qui fixe son implantation, le nombre d'étages, la surface limite de plancher utile maximal et la cote d'altitude maximale autorisée.

A cause de son orientation oblique, par rapport au bâti voisin, ce futur bâtiment sera de forme carrée et contenu dans le périmètre prescrit, les balcons seuls pouvant déborder de plus de 1,8 m de cette limite. Le parking partiellement enterré abritera quinze places au maximum. Il devra respecter la limite de trois mètres côté ouest et la hauteur du socle ainsi formé ne dépassera pas 1,8 m par rapport au point le plus bas du terrain naturel. Le nouveau bâtiment aura un toit plat végétalisé pour tenir compte des vues dominantes puisqu'il sera un niveau plus bas que ses deux voisins les plus proches sis route du Pavement 33-39. Avec eux le coefficient d'utilisation du sol du plan passera de 0,89 à 1,10 alors que les deux autres parcelles comprises dans le plan N° 643 sont à respectivement 1,01 et 1,33.

L'affectation entièrement réservée au logement prévue par le plan, permet d'attribuer à la parcelle un degré II de sensibilité au bruit selon l'ordonnance fédérale de protection contre le bruit.

4. Agenda 21 – Développement durable

Pour un addenda aussi limité en surface, la conformité à l'Agenda 21 est naturellement relative aux enjeux en cause et concerne ici essentiellement la densification d'un territoire urbain déjà construit. Les bénéfices d'une telle démarche concernent l'utilisation et la rentabilisation des services publics disponibles comme les transports publics ou les établissements scolaires. S'y ajoutent encore ici les effets de la mixité sociale, le nouveau bâtiment ne relevant pas du secteur subventionné.

5. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après :

Titre I - Dispositions générales

1. La zone d'addenda a pour but de permettre la construction d'un bâtiment nouveau afin d'améliorer l'offre en logements dans un secteur urbain proche des transports publics, écoles, commerces, etc.
2. Sous réserve des rappels cités plus bas, le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, les autres dispositions du PPA N° 643.

Sont réservées cependant, les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune qui complètent celles du présent plan.

Titre II - Zone d'addenda

Bâtiments existants

3. Les bâtiments existants peuvent être maintenus, rénovés, transformés ou reconstruits dans leur gabarit selon les dispositions des articles 3, 5, 6, 7, 11, 12 et 13 du PPA N° 643.

Bâtiment et construction partiellement enterrée nouveaux

4. Le bâtiment nouveau est destiné au logement et doit obligatoirement être implanté à l'intérieur du périmètre d'implantation défini par le plan.
5. Le nombre de niveaux habitables, la surface brute de plancher utile totale, ainsi qu'une cote d'altitude maximale sont indiqués sur le plan.
6. La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent pas en considération les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail.
7. Compte tenu de son orientation oblique par rapport au bâti voisin, le bâtiment futur sera obligatoirement de forme carrée ou s'en approchant. Les balcons ne débordent pas de plus de 1,8 m à l'extérieur du périmètre d'implantation.

Les éléments secondaires comme des vérandas, bow-windows, etc. doivent obligatoirement être inscrits dans le périmètre d'implantation et ne sont pas admis au rez-de-chaussée inférieur (niveau de l'entrée), afin d'affirmer un effet de socle.

8. Les cordons et bandeaux, piliers et pilastres, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abri PC, escaliers et rampes d'accès aux immeubles et garages, pergolas, passages couverts, etc. pourront déborder des périmètres d'implantation.
9. La toiture sera plate et traitée en surface "végétalisée" afin de tenir compte de vues dominantes. Elle sera recouverte au minimum de 3 cm de substrat terreux-sableux etensemencée afin de permettre le développement d'une végétation maigre, à l'exception des surfaces éventuellement aménagées en terrasse accessible. Les superstructures d'ascenseurs seront réduites au minimum nécessaire et traitées architecturalement. Aucune installation autre que celles liées à l'immeuble ne sera admise.
10. Des places de parc seront réalisées dans une construction partiellement enterrée à raison d'une place au minimum par logement et au maximum 15 places. Le volume du parking enterré pourra déborder du périmètre figuré à titre indicatif jusqu'en limite de propriété, mais ne pourra pas

dépasser la limite côté ouest fixée par le plan. La hauteur de l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel ne dépassera pas 1,8 m.

11. La position de la voie d'accès au parking souterrain et aux places visiteurs est fixée par le plan pour des questions de sécurité des accès.

Titre III - Aménagements extérieurs coordonnés

12. La zone d'aménagement coordonné englobe les surfaces aménagées en verdure, en espace de jeux, ainsi que les voies d'accès aux immeubles. Seules des places de stationnement pour visiteurs pourront être admises ; la Municipalité pourra en limiter le nombre.

Des constructions légères telles que pergolas, couverts, etc. pourront être également admises.

13. Les articles sous titre VII bis du Règlement concernant le Plan d'extension de la Commune de Lausanne, en vigueur au jour de la mise à l'enquête du présent plan, sont applicables pour les zones de verdure, places de jeux et plantations.
14. Les niveaux sur les limites nouvelles des constructions, qui seront fixés par la Municipalité, devront être respectés pour toute nouvelle construction.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 22 juin au 21 juillet 2005. Il a suscité 4 oppositions, dont une non motivée munie de 78 signatures.

6.1 Opposition de Mme et M. Muriel et Karl Syfrig, Pavement 30, 1018 Lausanne

Il y a déjà eu semblable mise à l'enquête l'année passée, et il y a environ 5 ans. Nous avons déjà fait opposition. De qui se moque-t-on? Un bâtiment à cet endroit serait un non-sens, très mal placé. La place de jeux est très prisée par les enfants. Les habitants des maisons avoisinantes ont besoin de l'étendage et de verdure. De plus, il y a de magnifiques arbres, qui devraient être abattus. Une maison à cet emplacement cacherait la vue aux voisins, qui n'auraient qu'un mur en face d'eux. Nous espérons que c'est la dernière fois que nous devons faire opposition, et que l'affaire sera classée pour toujours.

Réponse

L'implantation de ce bâtiment a fait l'objet d'une étude approfondie, si la solution choisie est certes inhabituelle, elle répond aux critères objectifs concernant les distances aux bâtiments voisins, l'orientation et l'ensoleillement.

Cette parcelle est privée et son rôle n'est pas de répondre aux carences des propriétés voisines concernant les jeux, la verdure et l'étendage. Les deux immeubles existants du plan disposeront encore de suffisamment d'espace entre eux pour répondre à ces besoins. La place de jeux actuelle sera reconstruite au nord de la parcelle, entre les deux immeubles existants. Les arbres, eux-mêmes en fin de vie vu leur âge, seront replantés. Les distances les plus rapprochées n'ont rien d'exceptionnelles et sont communes dans le tissu urbain. C'est l'avantage de la disposition choisie de relativiser ces distances et l'effet craint par l'opposant.

6.2 Opposition de Mme Flora Petit-Zürcher, ch. du Grandchamp 2, 1018 Lausanne

J'ai pris la peine d'examiner la correction apportée au plan partiel concernant le terrain précité et je dois avouer que je ne suis pas convaincue par le décalage de 1,50 mètre du périmètre d'origine, ni par le mètre supplémentaire envisagé entre la parcelle ouest et la façade apparente du parking. Je considère que c'est de la "poudre aux yeux" et je suis sûre qu'en votre âme et conscience, vous ne pouvez pas être d'accord avec moi.

La promiscuité entre les bâtiments, donc entre leurs occupants restera la même. Les habitants des immeubles existants et les nouveaux venus finiront inmanquablement par se sentir pris dans un "ghetto" moderne, mais ô combien pesant, qui ne favorisera ni les bonnes relations, ni l'épanouissement, ni l'harmonie entre les occupants. Et pourtant, ces trois facteurs me semblent primordiaux dans la vie stressante que mènent les gens actuellement.

Par ailleurs, la construction envisagée ne me paraît pas d'une urgence réelle. En effet, dans mon immeuble – qui est, on ne peut plus voisin – un très joli appartement de trois pièces, entièrement refait, avec cuisine intégrée et terrasse carrelée, pour un loyer raisonnable, n'a intéressé personne, ceci malgré deux annonces dans 24 heures, alors que la gérance s'attendait plutôt à une longue liste de demandeurs.

Il est vrai que dans ce même chemin de la Motte, une villa vient d'être vendue pour destruction et construction d'un nouvel immeuble au même endroit, le deuxième en peu de temps dans la même rue.

En ce qui concerne l'immeuble dont vous projetez la construction, son promoteur, Monsieur Baumberger, au cours d'un entretien téléphonique – très courtois d'ailleurs – que nous avons eu à son initiative, répondant à ma question de savoir s'il accepterait lui-même d'y habiter, m'a répondu – et ce sont là ses propres paroles : "oui, mais au dernier étage"! Malheureusement, comme vous le savez, il n'y a qu'un seul dernier étage. Serait-ce donc tant pis pour les autres ?

Toutes ces considérations font que je reste farouchement opposée à la construction envisagée, qui ne rendrait personne heureux tout en privant un quartier, déjà dense en population, de la bouffée d'air dont il a un impératif besoin.

Réponse

Les distances entre le nouveau bâtiment et ses voisins existants sont tout à fait comparables à celles existant entre les bâtiments actuels puisqu'il y aura 9 mètres avec le N° 2 du chemin du Grandchamp, qui lui-même est situé à 8 mètres du N° 2, comme entre les N° 2 et 4 ; ce dernier étant même en partie à 4 mètres du N° 6. L'angle Est de la future construction, qui dépasse de 3 mètres la droite virtuelle reliant les façades ouest des deux bâtiments existants sur le plan, sera à 10 mètres de ces façades. L'occupation d'un espace que l'on a connu vide jusqu'à maintenant est toujours mal ressenti, mais les choix politiques largement soutenus pour une densification du milieu urbain se doivent d'utiliser de telles réserves inexploitées.

6.3 Opposition de Mme Francesca Migliore, administratrice de la PPE Résidence "Sous-Bois" ch. de la Motte 20, 1018 Lausanne

En tant qu'administratrice de la PPE Sous-Bois, ainsi qu'au nom des 10 propriétaires de ses lots, je forme opposition au projet de construction évoqué en référence.

Nous sommes propriétaires de la parcelle N° 2861, voisins au sud de l'immeuble projeté et de sa nouvelle route d'accès.

1) Zone périphérique

La parcelle se situe en zone périphérique. L'ordre non contigu y est obligatoire et se caractérise, entre autre, par l'implantation et les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété. Cela s'applique également aux bâtiments situés sur une même propriété.

Le but de cette zone tend donc à conserver un habitat de transition entre la zone urbaine et la zone de villa. Elle freine ainsi les tentatives d'exploitation maximale de la surface à disposition.

Actuellement, l'ensemble des immeubles longeant la rue de la Motte, respecte donc de larges interruptions (au minimum 15 mètres) entre les façades des bâtiments. La parcelle N° 2774 contenant déjà l'immeuble-barre le plus long de la rue, dont la façade ininterrompue de 10 fenêtres par étages (Immeuble continu Pavement 35 et 37) rappelle la zone urbaine.

2) Plan N° 643

Le plan N° 643, légalisé en juin 1989 (mentionné par erreur 1998 sur document "Enquête publique") qui régit ces parcelles, prévoit le maintien des immeubles actuels et interdit spécifiquement toute nouvelle construction à l'ouest de la parcelle N° 2774, afin de maintenir un modeste espace vert.

Ce plan N° 643 octroie cependant des densités supérieures mais uniquement en fonction de démolitions – reconstructions éventuelles sur l'une ou l'autre des trois parcelles.

3) Position diagonale

La volonté du constructeur de densifier au maximum la surface à disposition provoquerait l'édification "en diagonale" d'un immeuble, qui ne respecterait aucun des alignements du quartier où tous les immeubles sont parallèles entre eux.

Nous ne pouvons accepter que cette choquante implantation en diagonale et réfutons les tentatives de justification de ce mauvais goût urbanistique en fonction des "solstices d'hiver et d'été" et des simulations d'ombre.

Les arguments invoqués en fonction de l'ensoleillement maximal s'appliqueraient, de fait, également à notre immeuble, étant de même forme carrée. Toutefois, afin de s'intégrer au quartier et de respecter ses alignements, il n'a jamais été question d'implanter notre bâtiment en diagonal (ce qui aurait été un non-sens esthétique). Il serait donc incohérent de voir construire aujourd'hui, à côté de notre immeuble, un bâtiment de forme identique mais implanté en diagonal.

4) Volume du projet

A l'examen du dossier d'enquête, il apparaît d'emblée que la construction projetée tente d'utiliser le maximum de la surface verte (pourtant interdite de construction par le PPA N° 643). Une telle situation de "bétonnage en règle", rappelle dès lors la zone urbaine et donnerait lieu à l'implantation rapprochée d'un immeuble qui ne s'intégrerait pas à son voisinage.

La construction projetée irait ainsi à l'encontre du but recherché par l'article 101 RPE.

Comme le démontre l'étude proposée, si le projet était implanté conformément à la morphologie des immeubles voisins, il créerait inmanquablement des problèmes de distances de voisinage et de "vis-à-vis". Cela suffit à démontrer que la parcelle N° 2774 n'est en réalité pas adaptée au simple ajout d'une construction d'une telle ampleur.

Il serait bien trop facile de ne pas avoir à respecter les alignements et parallélismes aux immeubles voisins afin de jouer sur les vis-à-vis et de pouvoir implanter un bâtiment plus important sans avoir à respecter les distances entre immeubles.

5) Parallélisme des bâtiments voisins

Il paraît étonnamment contradictoire de lire que, concernant le projet initial des promoteurs consistant en un volume de liaison avec façade incurvée entre les deux bâtiments ; "Cette disposition nie les implantations parallèles des bâtiments situés le long de la route du Pavement. Cette proposition a été abandonnée".

Cela d'autant plus que le nouveau projet nie justement de manière bien plus choquante les implantations parallèles de l'ensemble des bâtiments voisins et s'approche bien plus des façades de la parcelle voisine.

6) Manque de logement à Lausanne

Le but du PPA N° 643 était justement d'interdire toute construction supplémentaire sur les parcelles N°s 2772, 2773, 2774 étant donné qu'elles ne pourraient assurément pas être conforme à la morphologie des immeubles existants.

Toutefois, ce judicieux plan légalisé prévoit déjà une possibilité d'augmentation de la densité de construction possible (afin d'augmenter le nombre de logements en cas de besoin) par une démolition – reconstruction sur l'ensemble de la parcelle. Vu l'existence d'une solution qui de plus est financièrement supportable pour une caisse de pension, il n'y aurait donc pas lieu d'esquiver l'étude d'un projet d'aménagement global, pour l'ensemble de la parcelle.

Le but du projet actuel est pourtant, manifestement, de rentabiliser au maximum le terrain en investissant le minimum, donc en tentant de conserver les bâtiments actuels. C'est pourtant justement cette solution qu'interdit le plan N° 643 de 1989 qui deviendrait aujourd'hui (16 ans plus tard) obsolète et devrait être suspendu au prétexte du manque de logement à Lausanne.

Ce faux argument, exploite simplement une situation de crise pour déroger à un plan légalisé. Etant donné qu'il existe déjà une possibilité pour l'octroi de densités supérieures, il n'y a pas lieu d'accepter l'addenda proposé.

Seule la démolition des vieux bâtiments étriquées (moins de 9 mètres de large, sans confort, ni style, pas même équipés d'ascenseurs...) que personne ne regrettera, permettra l'aménagement d'un concept global de nouveaux logements correspondants aux besoins et aux attentes de notre époque. Dans ce cas, les promoteurs de ce terrain pourront se targuer d'offrir à notre ville une réelle quantité de logement de qualité et qui, dans leur ensemble, contribueront réellement à "Améliorer le cadre de vie urbain et optimiser l'utilisation du sol" et ce pour tous les habitants de la parcelle.

C'est donc à tort, que le projet actuel de 9 appartements est prétendu conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) car ces buts ont été définis pour une vision d'ensemble et non pas pour permettre un entassement incohérent et au coup par coup sur une parcelle qui avait justement été protégée contre une telle construction. Il est gravement contradictoire de prétendre qu'il y aura une amélioration du cadre de vie urbain en supprimant un espace vert qui avait justement été protégé dans ce but.

7) Vision sur l'avenir

Le PPA N° 643 de 1989 était résolument visionnaire. Octroyant des densités supérieures en fonction de démolition sur l'une ou l'autre des trois parcelles, il avait déjà envisagé que nécessairement, tôt ou tard, ce vieux concept d'immeubles-barres simplistes sera détruit. Afin d'empêcher "un bricolage" intermédiaire, tel que le projet proposé aujourd'hui et qui empêchera la réalisation d'un futur concept global cohérent, il a clairement interdit les simples ajouts de bâtiments.

La Commune de Lausanne n'a pas à déroger aujourd'hui à des plans légalisés récents afin de diminuer l'investissement financier de particuliers pour 9 appartements, mais doit avant tout penser à valoriser son

territoire, ses quartiers (ce qui avait été pensé en 1989) et ses espaces verts, spécialement quand des solutions sont déjà prévues.

La taille des parcelles N°s 2772, 2773 et 2774 et leur belle situation à l'orée de la forêt pourra permettre, dans le cadre d'un réel projet de réaménagement global, d'offrir de réels et optimales possibilités d'habitat, à même de répondre aux orientations de la LAT en fournissant quantité de logement de qualité. L'octroi d'un permis de construire pour ce projet intermédiaire de 9 appartements risque au contraire de compromettre toute possibilité de réaménagement d'un ensemble cohérent, pourtant souhaitable pour tous.

En attendant un réel projet d'amélioration de l'habitat de ces parcelles, la Commune de Lausanne, doit continuer de judicieusement mettre à disposition des promoteurs privés et des coopératives des terrains qui lui appartiennent, notamment les projets dans les zones foraines de Lausanne, afin d'éviter de détériorer des quartiers résidentiels en autorisant les constructions sur les espaces verts protégés.

8) Cadre de vie

Il est regrettable que la rue de la Motte soit réduite à n'être un milieu "d'architecture certes modeste" (cf Plan partiel d'affectation du 21.06.05). Les simplistes immeubles des parcelles N°s 2772, 2773 et 2774 contribuent d'ailleurs grandement à cette piètre image. Notre immeuble, au contraire, a justement fait une recherche architecturale (plusieurs couleurs, reliefs sur les façades, corniche, fenêtre du dernier étage arrondies...) afin de donner une impulsion positive au quartier qui comporte encore trop de vieux immeubles non rénovés. Cet effort serait anéanti si cet immeuble entassé et en diagonal était implanté au milieu du chemin de la Motte. Il découragerait tout investissement futur pour revaloriser notre quartier. La richesse d'un quartier c'est la mixité et il serait regrettable d'abandonner ce quartier à n'être qu'une zone défavorisée avec des immeubles simples et sans aucune recherche esthétique.

D'autre part, les logements avec des loyers "avantageux" ne doivent plus nécessairement être ou vieux ou sans style ou sans confort ou sans dégagement. Un cadre de vie agréable est souhaitable pour toute la population. Le temps des barres HLM, des "cages à lapin" et des immeubles entassés sans cohérence est aujourd'hui révolu. Heureusement, les nouveaux grands projets de construction de Lausanne sont aujourd'hui élaborés en tenant justement compte de l'importance du cadre de vie tout en offrant de plus une réelle quantité de logements supplémentaires et abordables. Cela doit rester ainsi.

9) Espace vert (ouest 2774)

Ce modeste mais sympathique espace vert contient quatre magnifiques arbres majeur à protéger (pas seulement deux!?). Il s'agit de deux grands peupliers Carolins au tronc d'un mètre de diamètre, mais également d'un grand sapin, ainsi qu'un superbe saule pleureur.

Cet espace vert, déjà protégé en 1989 pour le bien être des habitants devrait conserver tout son sens en 2005. Il se situe au milieu de la rue et fait symétriquement face à l'ouverture laissée entre notre parcelle et les parcelles N°s 2887, 2890, 2891. Distance entre nos façades (vis-à-vis) de 15 mètres, pour une profondeur de 45 mètres, se terminant également par un immense et magnifique arbre majeur. Cette espace vert s'intègre donc parfaitement et prolonge l'ouverture faite de l'autre côté de la rue, il interrompt ainsi la continuité des bâtiments et fait partie d'un tout cohérent à protéger.

Dans la rue parallèle à la notre (chemin de la Forêt) il y a également de gros immeubles barres (plus récents années 1970) et la parcelle comprend également un espace vert bien plus important. Bien que l'espace vert y soit encore plus grand, il serait inconcevable de songer à y implanter un immeuble, quelle que soit la crise des logements. Comment justifier diminuer la qualité de vie d'une multitude de logements pour le soi-disant bien-être de 9 ménages ?

10) Nouveau débouchée sur la rue de la Motte

Le nouveau projet prévoit également l'ouverture, face à notre parcelle, d'une route d'accès aux places de parc extérieures et au garage collectif, ainsi qu'une place de manœuvre extérieure. Ce débouché desservirait non seulement les 14 places de parc existantes (accès par la rue du Pavement) mais également 15 nouvelles places de parc.

Cela créerait inmanquablement un trafic et des nuisances supplémentaires sur notre petite route (démarrages, freinages, entrées, sorties et manœuvres de quantité de véhicules). On ne peut décemment pas prétendre que la création d'une nouvelle débouchée sur la petite rue de la Motte desservant 29 places de parc, ainsi qu'une place de manœuvre soit sans impact sur la rue et sur les bâtiments directement voisins. Cela est d'autant plus dérangeant que ce sont les 20 fenêtres de nos chambres à coucher qui font justement face à cette parcelle. Il faut donc bien admettre que l'ouverture de ce nouveau débouché impliquerait une modification très sensible de la topographie existante et donnerait lieu à un préjudice évident pour le voisinage.

11) Place de parc supplémentaire

Il apparaît que la suppression d'espace vert protégé par un plan légalisé, en vue de la création de 15 places de parc supplémentaires pour un projet de 9 nouveaux appartements ne respecte pas le principe de proportionnalité.

12) Plan directeur communal

La vocation première de notre quartier est essentiellement résidentielle. Ce n'est certainement pas en supprimant un espace vert spécialement protégé il y a juste 16 ans pour le bien être des habitants et en abattant quatre magnifiques arbres afin de pouvoir introduire, en diagonal, un immeuble pas même adapté à la morphologie des immeubles de sa propre parcelle, que la valorisation de notre quartier (objectif du plan directeur communal) se fera, bien au contraire.

D'autant plus que cette construction impliquerait encore la création d'un nouveau débouché (pour le passage d'au moins 29 véhicules) sur la petite route de la Motte, comportant pas moins de 3 passages piétons fortement utilisés par les écoliers des écoles enfantines, primaires et secondaires du quartier et qui ne sont pour l'heure toujours pas protégés (ni feux de signalisation, ni même de ralentisseurs type "gendarme couché" pourtant hautement souhaitable).

13) Conclusion

Vous devez comprendre que nous ne serions certainement pas venu investir dans le quartier de Bellevaux si nous pouvions soupçonner nous retrouver finalement au milieu d'un entassement d'immeubles sans style et sans cohérence en lieu et place des espaces verts prétendus inconstructibles. Par notre recherche esthétique et notre investissement personnel dans ce quartier, nous escomptons bien que les responsables de l'urbanisme de Lausanne voient positivement le signe d'une revalorisation du quartier et n'autorisent dès lors plus les projets de promoteurs dont le seul but est l'exploitation maximale de la surface disponible au moindre coût, sans se soucier de l'esthétique ni de l'intégration de leurs constructions. (Immeubles et quartiers dans lesquels ces investisseurs ne viendront généralement jamais vivre). Lausanne se doit d'être plus exigeant, pour créer des quartiers harmonieux ou conserver l'acquis, plutôt que de laisser son environnement se dénaturer.

En résumé, le seul prétexte de la pénurie du logement de 2003 ne devrait pas permettre de déroger à un plan protectionniste édicté il y a seulement 16 ans. Il ne devrait pas non plus permettre de dévaloriser tout un quartier par l'implantation d'immeubles non intégrés et qui ne respectent pas même les alignements du quartier, face à un immeuble (le notre) de forme identique mais orientée différemment pour finalement "surtout" offrir un meilleur ensoleillement en fonction des solstices. Un tel chaos urbanistique sur la parcelle N° 2774 serait choquante et dévaloriserait notre quartier. Ainsi, les promoteurs désireux d'augmenter la

densité de leurs immeubles ne devraient pas pouvoir se soustraire pour des raisons économiques à un réaménagement complet de la parcelle, tel que prévu dans le plan N° 643 en vigueur, seule solution légitime, pour le bien de tous. Ils se doivent d'être soucieux non seulement de l'ensoleillement du nouvel édifice, mais aussi de son intégration globale.

Plutôt que de légiférer afin d'amoindrir les investissements de privés, notre commune se doit de protéger avant tout le cadre de vie de ses habitants et de soutenir sa mise en valeur par l'embellissement et la recherche architecturale de ce petit quartier fréquenté (accès tribunal cantonal, accès bois de Sauvabelin) afin qu'il ne devienne pas simplement une zone dortoir, sans style, ni personnalité, mais reste un cadre de vie agréable et harmonieux pour tous. Habitants et pendulaires.

Réponse

- 1) Le plan partiel d'affectation (PPA) N° 643 de 1989 a remplacé la zone périphérique sur la parcelle en question et a légalisé les bâtiments existants qui depuis ne font référence qu'au règlement spécifique du PPA N° 643.
- 2) Le présent préavis détaille les raisons qui ont amené la Municipalité à modifier les possibilités de construire sur ce site et de transférer les possibilités d'agrandissement des immeubles existants sur une nouvelle construction.
- 3) Dans l'absolu, l'implantation du nouvel immeuble est préférable à celle nord-sud des bâtiments existants et plus proche de l'implantation majoritaire à Lausanne qui est parallèle aux rives du Lac. La zone périphérique devenue zone de moyenne densité dans le nouveau Plan général d'affectation qui vient d'être approuvé par le Conseil communal, est une zone non contiguë qui ne requiert donc pas de respect des alignements bâtis. Les immeubles barres du plan N° 643 qui vont arriver à soixante ans d'existence pourraient à terme être remplacés par de nouvelles constructions qui seraient certainement dans leur typologie et leur orientation plus proche du nouveau bâtiment que de l'image actuelle donnée par la structure "en peigne" le long de la route du Pavement.
- 4) Comme déjà répondu aux oppositions précédentes, les distances créées n'ont rien d'exceptionnel et se retrouvent dans l'environnement direct du projet. Celui-ci doit aussi être imaginé dans le futur du quartier comme évoqué précédemment.
- 5) Un volume de liaison entre les deux bâtiments aurait fermé l'espace entre deux parallèles et donc altéré l'image et la nature même de ce type d'implantation. Le choix fait de la diagonale, par l'absence de contact et les échappées laissées latéralement, côtoie et accompagne l'ancien ordre sans le dénaturer ; ceci d'autant plus que cette diagonale se situe exactement à 45% et par là respecte l'alignement antérieur.
- 6) et 7) Le plan N° 643 proposait une répartition de nouvelles constructibilités qui densifiait le bâti existant et ne justifiait donc pas d'utiliser la parcelle vide en contre-bas. Cette formule qui requalifiait les anciens bâtiments n'a finalement pas été retenue par les propriétaires et la Municipalité ne peut les y obliger. Dans l'attente d'une solution nouvelle et globale pour l'ensemble des bâtiments concernés qu'elle ne peut décréter aujourd'hui, la Municipalité a estimé justifié de pouvoir construire sur le terrain vacant compte tenu de la pénurie de logement et du fait que les espaces verts ne manquent pas autour des anciens bâtiments. La modestie et l'emplacement du nouveau bâtiment font qu'il ne prétérite en rien l'avenir d'un futur quartier qui remplacerait les bâtiments du plan N° 643. Il est d'ailleurs souhaitable, mais peu probable, que ce renouvellement se fasse en même temps pour les trois propriétaires concernés ; l'abrogation du plan actuel sera alors suivie éventuellement d'un nouveau plan ou du retour à la zone PGA, mais cela n'est pas pour demain.

- 8) L'option "historicisante" choisie pour l'architecture du bâtiment propriété de l'opposante, sis chemin de la Motte 20 n'est pas à discuter ici, mais elle n'est certainement pas plus légitime en soi que l'option contemporaine qui sera celle de la future construction de l'addenda au plan N° 643. Les immeubles "simplistes" des parcelles N°s 2772 à 2774 ont bientôt soixante ans et doivent être jugés dans le contexte historique ; le vrai problème serait de reloger les habitants qui les apprécient avant tout pour leur niveau de loyer.
- 9) Comme déjà expliqué, cet espace n'est pas protégé par le plan N° 643, mais compensait les pertes de terrain consécutives aux agrandissements autorisés autour des deux immeubles allongés situés au-dessus. Les possibilités étant supprimées par l'addenda, la réserve n'a plus de justification. La procédure de densification opérée sur cette parcelle est dès lors la même que celle qui a permis à l'opposante de remplacer (sur la parcelle N° 2861 située en face) une villa et l'espace vert et arborisé qui l'entourait, par un bâtiment de quatre étages, ce qui n'a pas manqué de soulever aussi de nombreuses oppositions. Cette opération était réglementaire c'est pourquoi elle a été autorisée, mais elle n'a certainement pas le caractère exemplaire que l'opposant cherche à lui donner.
- 10) 11) et 12) Comme l'indique le règlement du plan, un maximum de 15 places est autorisé pour la nouvelle construction. Il n'y aura pas plus de véhicules au débouché du chemin de la Motte, puisque les deux bâtiments de la route du Pavement gardent leur accès véhicules sur cette même route. Le nombre de places alloué est conforme aux normes du secteur, il est d'ailleurs à comparer avec celui du bâtiment de l'opposante (14 places pour 10 logements).
- 13) Le but de ce plan est de débloquer la situation actuellement figée du plan N° 643 au profit d'une nouvelle construction, ceci sans hypothéquer ni le présent, ni l'avenir, de l'ensemble que l'on peut considérer comme existant de la route du Pavement. Ce processus de densification de la Ville, bien que faisant l'objet d'un consensus aussi bien académique que politique, crée naturellement des problèmes et des résistances lorsqu'il se concrétise dans un quartier. Ceci a été récemment le cas pour la parcelle de l'opposante et maintenant pour la parcelle N° 2774, vis-à-vis. L'opposante ne peut sérieusement utiliser maintenant ces arguments à son strict intérêt.

6.4 Opposition non motivée munie de 78 signatures

Cette opposition non motivée n'est pas recevable puisqu'en l'absence de tout argument aucune réponse ne peut être formulée.

7. Vente et pacte d'emption

Par devant Claude Rossier, notaire à Lausanne pour le Canton de Vaud, se présentent :

D'une part :

1. André Antoine fils d'Anton Baumberger, non-marié, né le sept janvier mille neuf cent quarante et un, originaire de Lausanne, domicilié à Ecublens (Vaud), chemin de l'Ormet dix-neuf, agissant tant en son nom, qu'au nom et pour le compte de :
2. Claude Aloïs fils d'Anton Baumberger, non-marié, né le sept juillet mille neuf cent quarante-quatre, originaire de Lausanne, domicilié à Ecublens (Vaud), chemin de l'Ormet cinquante, en vertu d'une procuration du dix-huit octobre deux mille cinq dûment légalisée, qui restera ci-annexée ;
3. Jean fils d'Anton Baumberger, marié, né le vingt janvier mille neuf cent quarante-six, en vertu d'une procuration du dix-huit octobre deux mille cinq dûment légalisée, qui restera ci-annexée.

(Ci après dénommés "les cédants") Et d'autre part :

Au nom de la Commune de Lausanne,

Monsieur Yves Deillon, Chef de service à la Direction des travaux, qui agit en vertu de procuration de la Municipalité du six avril deux mille quatre, produite pour demeurer ci-annexée.

Il est exposé préliminairement ce qui suit :

André Baumberger, Claude Baumberger et Jean Baumberger sont propriétaires, propriété commune, société simple, de la parcelle N° 2774 de la Commune de Lausanne ci-dessous désignée.

La Commune de Lausanne propose d'augmenter les possibilités de bâtir sur cette parcelle, par le moyen d'un plan partiel d'affectation (PPA). En raison des avantages consentis par ce PPA et pour faciliter l'aménagement futur du domaine public adjacent de la route du Pavement, les parties conviennent de ce qui suit :

Cession

André Baumberger, Claude Baumberger et Jean Baumberger cèdent à la Commune de Lausanne, qui accepte, une parcelle d'environ septante-cinq mètres carrés (75 m²), teintée en jaune sur le plan du quatre mars deux mille quatre établi par la Direction des travaux de la Ville de Lausanne, dont un exemplaire sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte.

Cette parcelle est à détacher de l'immeuble suivant :

Propriétaire : Baumberger André Antoine fils d'Anton, Baumberger Claude Aloïs fils d'Anton, Baumberger Jean fils d'Anton, propriété commune, société simple.

Commune : Lausanne
 N° immeuble : 2774
 Adresse(s) : Route du Pavement 33/35/37/39
 N° plan : 59
 Surface : 3'495 m², numérique
 Mutation :
 Genre(s) de nature : Place-jardin, 2'126 m²
 Revêtement dur, 699 m²
 Bâtiment(s) : Habitation, N° ECA : 12064, 335 m²
 Habitation, N° ECA : 12066, 335 m²

Feuillet de dépendance :

Mention mens. officielle :

Estimation fiscale : 5'000'000.- 2002, 21.02.2003

Observation(s) :

Mentions : aucune

Servitudes : 10.02.1948 307'654 C Collecteur d'égouts en faveur de la Commune de Lausanne

Charges foncières : aucune

Annotations : aucune

Gages immobiliers :

18.06.1948 307'333 Cédule hypothécaire au porteur du capital de cinq millions de francs (Fr. 5'000'000.-), RF N° 307'333 du 18.06.1948, premier rang, intérêt maximum de dix pour cent (10%). ID 2002/003556.

18.06.1948 307'334Cédule hypothécaire au porteur du capital de cinq cent mille francs (Fr. 500'000.-), RF N° 307'334 du 18.06.1948, deuxième rang, profit des cases libres, intérêt maximum de dix pour cent (10 %). ID 2002/003557.
La parcelle formera un bien-fonds distinct.

La cession est conclue aux conditions suivantes :

1. La parcelle cédée sera transférée à la Commune de Lausanne, libre de toute mention, annotation et location, ainsi que tout droit de gage immobilier et usufruit.
2. Elle reste soumise aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au Registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
3. La parcelle cédée est destinée à passer au domaine public ; la servitude intéressant dite parcelle ne sera donc pas reportée.
4. La parcelle cédée sera transférée au chapitre de la Commune de Lausanne dès que le plan d'abornement aura été levé.
5. La parcelle cédée est destinée à permettre l'aménagement de la voirie de la route du Pavement. Cependant, la Commune de Lausanne ne prend aucun engagement quant à la date d'exécution de ces travaux. Jusqu'à ce moment, la parcelle sera laissée en jouissance aux cédants, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien-plaire. Celle-ci précisera que l'aménagement et l'entretien de la parcelle cédée, des murs, escaliers, barrières et autres ouvrages existants sur dite parcelle incomberont aux cédants, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne.
6. L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent la parcelle cédée, restent à la charge des cédants jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au Registre foncier.
7. Le prix de cession est fixé à la somme de UN FRANC (Fr. 1.-) payable au moment du transfert.
8. La Commune de Lausanne exonère les cédants de toute contribution de plus-value pour les travaux qui seront effectués sur la parcelle cédée, dans le cadre de la présente convention.
9. L'exonération du droit de mutation est demandée par la Commune de Lausanne en raison du caractère d'utilité publique de cette acquisition, conformément à la loi en la matière.

Droit d'emption

Le transfert immobilier ne pouvant être inscrit au Registre foncier avant que le plan d'abornement définitif n'ait été levé, les cédants concèdent à la Commune de Lausanne un droit d'emption pour garantir l'exécution des engagements pris par eux dans le présent acte.

Ce droit porte sur la parcelle de septante-cinq mètre carrés (75 m²) environ, teintée en jaune sur le plan précité, à détacher de l'immeuble susdésigné. Il est concédé aux mêmes conditions que celles faisant l'objet de la cession qui précède, pour une durée de dix ans dès aujourd'hui. Il sera annoté au Registre foncier, l'échéance de cette annotation étant fixée au trois novembre deux mille quinze.

Les cédants s'engagent d'ores et déjà à requérir le transfert immobilier résultant du présent acte sur simple réquisition de la Commune de Lausanne et sur la base du plan d'abornement définitif.

La Commune de Lausanne requerra la radiation de l'inscription du droit d'emption le jour où la totalité de la parcelle cédée aura été inscrite à son chapitre.

Si le projet mentionné dans l'exposé préliminaire n'était pas réalisé, la cession et le droit d'emption seraient considérés comme caducs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre.

Le droit d'emption serait alors radié au registre foncier par les soins et aux frais de la Commune de Lausanne.

Consentement des créanciers

La Banque cantonale vaudoise en sa qualité de créancier-porteur des cédules hypothécaires nos RF 307'333 et 307'334 désignées ci-dessus, déclare consentir aux stipulations qui précèdent, en vertu d'un consentement daté du vingt-six octobre deux mille cinq, légalisé et ci-annexé.

Les frais d'actes et de plans sont à la charge de la Commune de Lausanne. Par contre, ceux de libération de gages immobiliers sont à la charge des cédants.

Réquisition pour le Registre foncier

1. Annotation : droit d'emption échéant le trois novembre deux mille quinze.
2. Postposition des gages immobiliers. Dont acte, lu par le notaire aux comparants, qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à Lausanne, le trois novembre deux mille cinq.

La minute est signée : A. Baumberger, Y. Deillon, C. Rossier, notaire.

8. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2006/27 de la Municipalité, du 8 juin 2006 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la route du Pavement, le chemin de la Motte, la limite ouest des parcelles N^{os} 2772, 2773, 2774 et le chemin de la Forêt, addenda au plan légalisé N° 643 du 9 juin 1989 ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité aux 4 oppositions déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et le propriétaire de la parcelle N° 2774 telle qu'elle figure au chapitre 7 ;
5. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche