



Ville de Lausanne

Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 6 février 2020

Question n° 17 de M. Jacques Pernet et consorts, déposée le 19 octobre 2019 « Vente de la ferme Aebi »

Rappel

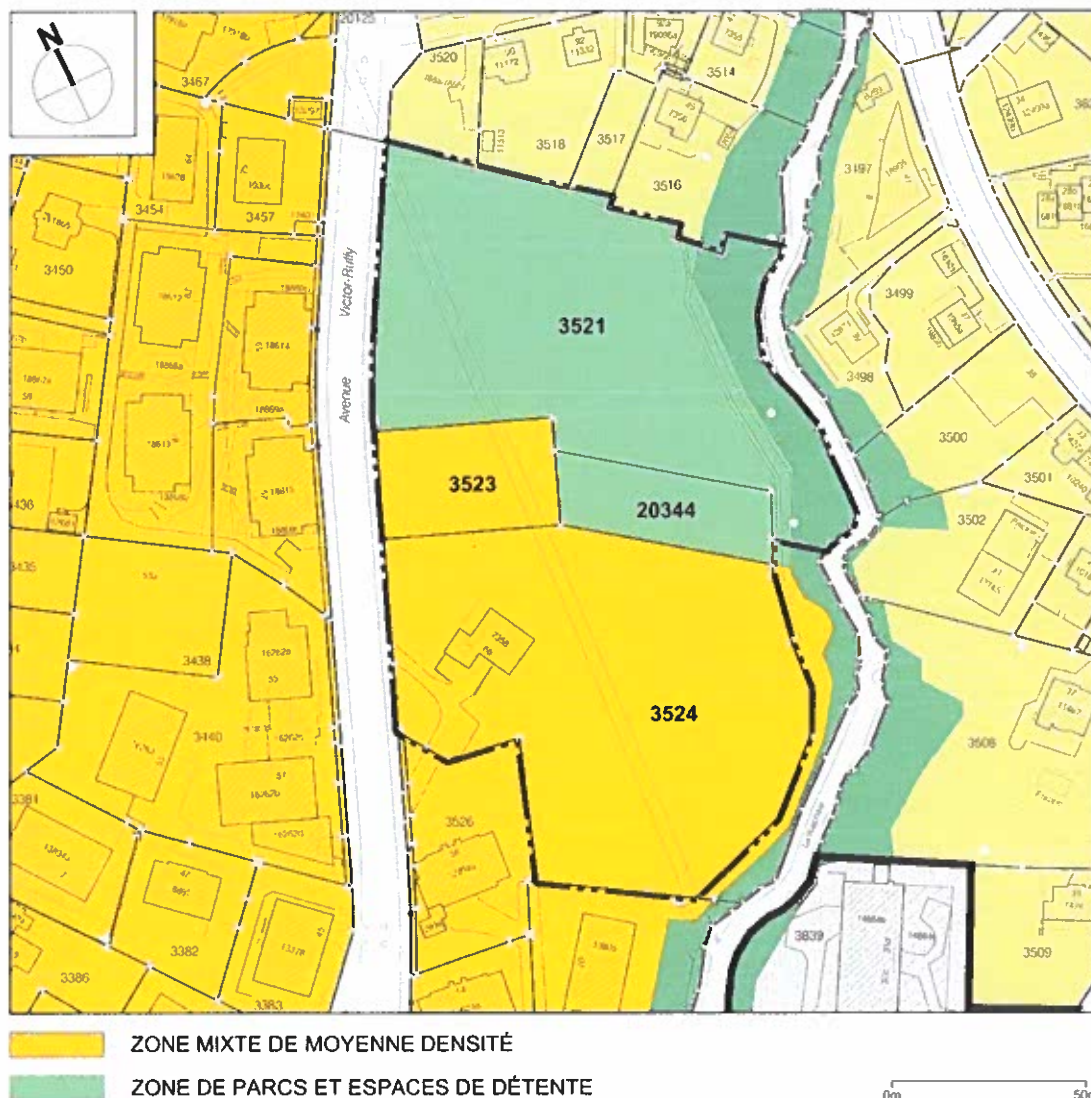
« Par la presse, j'ai appris que les propriétaires de la ferme Aebi, sise sur l'Avenue Victor-Ruffy, en mains familiales depuis plusieurs générations d'agriculteur, faute de successeur, pensaient vendre leur domaine ».

Préambule

Dès le mois de juin 2017, M. Aebi a annoncé l'arrêt de son activité de maraîchage à la fin de cette même année, sans perspective concrète de reprise de cette activité par la suite. Le domaine exploité couvre une surface d'environ 1.8 hectares, comprenant les parcelles n°s 3'524 et 20'344, propriété de l'hoirie Aebi, ainsi que les parcelles communales n°s 3'521 et 3'523. Le domaine est désormais loué à un exploitant maraîcher.

Sur les quatre parcelles concernées, deux (n°s 3'521 et 20'344) sont affectées en zone de parcs et espaces de détente du Plan général d'affectation (PGA) et ne sont pas constructibles. Les deux autres (n°s 3'523 et 3'524) sont affectées en zone mixte de moyenne densité du PGA, dont la parcelle sur laquelle est sise la ferme (n° 3'524).

Par ses activités de maraîchage, la tenue d'un marché de fruits, légumes et plantons à la belle saison et un marché de sapins de Noël à la fin de l'année, la ferme Aebi constitue un lieu de rencontres et de socialisation apprécié des Lausannois-es.



L'hoirie Aebi envisage de valoriser la parcelle n° 3'524, en remplaçant la ferme et les serres par quatre bâtiments comprenant 28 logements chacun, soit un total de 112 logements. La création d'un parking souterrain de 77 places pour voitures, la pose de panneaux solaires en toiture et des aménagements extérieurs avec place de jeux et emplacement à conteneurs sont par ailleurs prévus. Au total, environ 9'333 m² de surfaces brutes utiles de plancher sont prévues ; elles sont dévolues au logement et aux activités compatibles avec le logement. Le projet est développé par un bureau d'architecture, lauréat d'une mise en concurrence effectuée par l'hoirie. Un dossier de demande de permis de construire a été déposé à l'administration communale au début août 2019.

La ferme familiale de l'hoirie Aebi prévue à la démolition a été construite entre la fin du XVIII^e et le début du XIX^e siècle ; elle figure au recensement architectural du Canton de Vaud avec une note *3*, signalant ainsi un objet d'intérêt local qui mérite d'être conservé. Le bâtiment est vétuste et n'a pas fait l'objet de travaux depuis plusieurs décennies.

Selon l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS), la ferme Aebi et les parcelles cultivées qui l'entourent constituent le périmètre environnant n° LXI, auquel un objectif de sauvegarde « a » a été attribué. Cet objectif préconise la « *sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre. Conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ; suppression des altérations* ». Le périmètre n° LXI est décrit ainsi : « *Champs faisant partie d'une exploitation agricole comprenant la ferme Aebi, entourée de serres, toujours en activité, formant un surprenant intermède vert et agricole entre des secteurs bâtis de caractère urbain, probablement 1803* ».

Le rapport de visite établi par une historienne de l'architecture spécialisée dans l'étude des maisons rurales – mandatée par le Service de l'urbanisme – a mis en évidence les qualités constructives de ce bâtiment, en particulier la cave voûtée et certains murs en molasse appareillée qui attestent de la relative aisance de ses constructeurs. Comme le bâtiment n'a plus été habité depuis des décennies, et par conséquent n'a plus non plus été entretenu ni mis aux normes du confort contemporain, l'intérieur a conservé beaucoup de substance dont certains éléments remontant au XVIII^e siècle. Il s'agit donc au sens littéral du terme d'un objet particulier à Lausanne, ce d'autant plus qu'il s'agit de la dernière ferme située « en ville ».

Sur la base de cette expertise externe, la déléguée à la protection du patrimoine, a émis un préavis défavorable à la démolition dans le cadre de la procédure de permis de construire. Consulté dans le même temps, le Service des parcs et domaines a annoncé son intérêt à maintenir sur le site des activités liées à l'agriculture urbaine, rejoignant ainsi le vœu exprimé par un collectif d'habitants, « Chailly 2030 ».

En juillet 2019, l'hoirie a déposé le projet de construction précité sur leurs parcelles en propriété privée. Le dossier de demande de permis de construire est en cours d'examen. Le Service de l'urbanisme, par son Bureau des permis de construire, a d'ores et déjà informé l'architecte mandaté de l'hoirie Aebi du préavis défavorable de la déléguée à la protection du patrimoine à la démolition de la ferme, tout en réservant le résultat de l'enquête publique, la décision municipale sur l'octroi du permis de construire et le droit des tiers.

Réponse de la Municipalité

Question 1 : Est-ce réellement le cas ?

En l'état, la Municipalité ignore si le domaine est à vendre. Elle ne peut qu'informer de la dépose d'un dossier de demande de permis de construire.

Question 2 : Si oui, la Municipalité était-elle au courant avant que la Presse relate le fait ?

Oui, la Municipalité a été informée que M. Aebi allait cesser son activité de maraîchage à la fin de l'année 2017. Des discussions ont eu lieu avec le représentant de l'hoirie Aebi pour envisager la modification de la constructibilité du site et la conservation du bâtiment de la ferme, toutefois, elles n'ont pas abouti.

Question 3 : Si cette vente semble être avérée, la Ville peut-elle exiger le maintien d'une ferme familiale à cet emplacement ?

Le PGA ne comprend pas de règles spécifiques pour protéger la ferme en tant que telle. Toutefois, elle a reçu une note *3* au recensement architectural. Ainsi, au sens de de l'article 46 de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), elle est sous protection générale. La Municipalité se déterminera sur le maintien ou non de la ferme en tant que bâtisse au

terme de la procédure de permis de construire. Elle aura alors en mains toutes les informations nécessaires pour procéder à une pesée des intérêts et à une prise de décision d'octroyer ou de ne pas octroyer le permis.

Question 4 : Partant du principe que ce point 3 n'est probablement pas possible, la Municipalité envisage-t-elle entreprendre quelque chose à l'égard de la future affectation de cette importante propriété ?

Les démarches entreprises auprès du représentant de l'hoirie Aebi, pour revoir la constructibilité du site n'ont pas abouti à une modification de celle-ci.

Cela étant, une solution, telle qu'expliquée à la réponse à la question 7, pourrait permettre le maintien d'une activité urbaine sur le site.

Question 5 : Si oui, dans quelle direction entend-elle intervenir ? (intentions, compétences, marges de manœuvre)

Aujourd'hui, les marges de manœuvre de la Municipalité sont celles définies par la procédure de permis de construire en tant qu'autorité de droit public délivrant les autorisations de construire. Elles sont dès lors limitées.

Question 6 : Si non, quelles sont les raisons qui pourraient justifier son désintéressement ?

La Municipalité dispose d'une marge de manœuvre dans la procédure de permis de construire. Elle se déterminera sur l'octroi ou non du permis de construire au terme de la procédure.

Question 7 : Serait-ce du domaine du "pensable" que la Municipalité se porte acquéreur (voire utilise l'un de ses fonds ?) d'une partie – ou du tout – de la propriété dans le but de conserver l'esprit de cet espace vert, bienvenu dans le bétonnage ambiant ? (comme par exemple : jardins familiaux, espaces verts, places de jeux ou toute autre animation liée de près ou de loin avec la nature)

La Municipalité a envisagé cette possibilité. Toutefois, l'hoirie propriétaire n'a pas souhaité entrer en matière sur une éventuelle vente.

Cela étant, au titre de propriétaire des parcelles n^{os} 3'521 et 3'523 au nord du site, la Ville projette le développement d'un espace vert à vocation publique et dédié au thème de l'agriculture urbaine. L'association « Chailly 2030 » a par ailleurs approché la Ville et le Service des parcs et domaines qui étudient différents scénarii d'aménagement et d'exploitation du site.

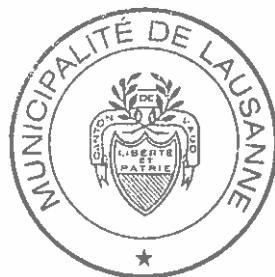
La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Jacques Pernet et consorts.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 6 février 2020.

Au nom de la Municipalité



Le vice-syndic
David Payot



Le secrétaire
Simon Affolter

