

Opéra de Lausanne

Immeuble avenue du Théâtre 12, à Lausanne
Demande de crédit d'ouvrage pour la rénovation et l'extension de la cage de scène,
des zones techniques, administratives et publiques
Réponse à une pétition du Mouvement de défense de Lausanne
Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue du Théâtre,
la rue Charles-Monnard, la rue Beau-Séjour et les limites est des parcelles n° 6026 et 6027
Radiation du plan d'extension n° 580 du 25 février 1977

Rapport-préavis N° 2007/58

Lausanne, le 8 novembre 2007

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'ouvrage de Fr. 31'700'000.- destiné à la rénovation et à l'extension de la cage de scène, des zones techniques, administratives et publiques de l'Opéra de Lausanne, immeuble sis à l'avenue du Théâtre 12.

Par ce rapport-préavis, elle répond également à la pétition « Pour la sauvegarde de la promenade Jean-Villard-Gilles » déposée le 27 février 2006 par le Mouvement de défense de Lausanne.

Le périmètre de l'Opéra et de la promenade Jean-Villard-Gilles est actuellement régi par le plan d'extension n° 580 du 25 février 1977 qui prévoit une extension de la zone d'utilité publique dans les gabarits du théâtre actuel au sud de la terrasse du restaurant et une construction basse sous la moitié inférieure de la promenade. Pour apaiser une polémique naissante, la Municipalité a préféré entamer une procédure de plan partiel d'affectation avec des dispositions calquées sur le projet retenu par le concours d'architecture, permettant ainsi un débat d'opportunité.

2. Préambule et historique

Le bâtiment du Théâtre municipal, qui abrite aujourd'hui l'Opéra de Lausanne, a été achevé en 1871 sous la direction de l'architecte Jules-Louis Verrey. Cet édifice comportait, outre le théâtre proprement dit, une salle de concert servant également de foyer et de salle de bal, un restaurant et divers locaux.

Depuis, ce bâtiment a subi diverses transformations et rénovations. L'intervention la plus importante, en matière d'impact sur son aspect, a eu lieu en 1932 et a eu des conséquences majeures sur la taille de la salle, qui a été considérablement agrandie, et sur l'aspect extérieur, au point qu'il ne reste plus de la façade d'origine que la partie supérieure située sur l'entrée, côté avenue du Théâtre. Les travaux qui ont suivi entre 1975 et 1995 n'ont eu que des incidences mineures sur les volumes intérieurs du bâtiment et concernaient essentiellement des rénovations et des sécurisations urgentes et indispensables à la poursuite de l'exploitation de l'Opéra, soit des installations techniques et scéniques. Ces travaux portaient sur la rénovation et l'amélioration de la fosse d'orchestre et de la salle afin de les adapter aux exigences du théâtre lyrique, sur le rafraîchissement du hall d'entrée et du promenoir, ainsi que sur la mise en conformité du bâtiment aux

normes de sécurité. Dans son préavis¹, la Municipalité relevait à propos de ces travaux que *« on peut d'emblée annoncer que des travaux constituant une étape future devront être réalisés pour améliorer les installations techniques de la scène... »*. En effet, ces installations donnaient déjà à l'époque des signes de fatigue.

Au recensement architectural, le bâtiment est classé en note 3, soit un objet intéressant au niveau local.

3. Présentation de l'Opéra

La Ville de Lausanne est depuis plus de 250 ans le seul lieu dans le canton de Vaud, non seulement d'accueil, mais aussi de production d'opéras. En 1755 déjà, la Ville a accordé aux entrepreneurs de l'Opéra italien la permission de jouer en ses murs. Le bâtiment du Théâtre municipal, autrefois appelé Casino-Théâtre ou salle Georgette, qui abrite l'actuel Opéra de Lausanne, a été inauguré le 10 mai 1871 avec la représentation du « Barbier de Séville ».

Les années 1980 ont marqué un tournant important dans l'histoire de l'Opéra de Lausanne. En 1981, la Municipalité, dans un préavis intitulé « Politique théâtrale lausannoise »², proposait la création de deux fondations, l'une pour l'art musical, lyrique et chorégraphique, l'autre pour l'art dramatique. Afin de mieux ancrer sa vocation lyrique et musicale, le Théâtre municipal de Lausanne a fait place à l'Opéra de Lausanne. A partir de cette date, une politique de production/coproduction d'opéras, et non plus simplement d'accueil, a été développée, s'inscrivant dans une tendance qui s'est largement généralisée en Europe et créant ainsi de véritables synergies entre les différents opéras européens. A Lausanne, cette politique a eu pour conséquence la mise en place d'une équipe technique fixe, la création d'un chœur semi-permanent et une collaboration étroite avec l'Orchestre de Chambre de Lausanne, ainsi qu'avec d'autres orchestres lausannois (le Sinfonietta, la Camerata de Lausanne, l'Orchestre du Conservatoire de Lausanne).

A l'heure actuelle, l'opéra, que ce soit au niveau local, national ou européen, connaît un fort intérêt du public des plus variés. Scène très active, l'Opéra de Lausanne produit et coproduit ses propres spectacles en collaboration avec des théâtres lyriques de toute l'Europe, principalement avec les opéras français, italiens, allemands ou belges. Il s'agit ici de véritables réseaux qui ont été mis en place avec le temps. Dans ce cadre, et même s'il n'entend pas rivaliser avec les plus grandes scènes européennes, il est primordial que ce théâtre lyrique puisse bénéficier d'une superficie scénique plus importante ainsi que d'installations techniques permettant de travailler dans des conditions adaptées aux nécessités actuelles, et garantissant des conditions de sécurité adéquates aux collaborateurs qui oeuvrent au bon déroulement des spectacles.

4. Etat du bâtiment et des installations

L'importante machinerie et serrurerie de scène, qui permet la mise en place et l'élévation des décors et des éclairages, est en fin de vie. Ses capacités de levage sont insuffisantes, et ses mécanismes ne sont plus adaptés aux normes en vigueur.

La charpente de toiture couvrant la scène et cette machinerie date de 1871 et a été renforcée en 1931. La capacité de charge de cet ouvrage, partiellement en bois, est insuffisante pour accueillir une machinerie moderne. L'isolation en plâtre se délite, et des morceaux tombent régulièrement sur le plateau.

Le plancher de scène fortement sollicité est usé et présente des différences de niveaux importantes. La structure porteuse date de 1931 et a été affaiblie par les multiples modifications.

En 2000, à la demande de la direction de l'Opéra, qui s'inquiétait des problèmes de sécurité, qui se sont aggravés depuis une quinzaine d'années, et de fonctionnalité, la Ville a commandé un audit auprès d'un bureau d'ingénierie scénique. Les résultats de ce bureau spécialisé, complétés en 2004, n'ont fait que préciser et confirmer les inquiétudes, à savoir :

¹ BCC 1989, tome 1, p.795 et ss - préavis n° 196 du 8 février 1989

² BCC 1982, tome 1, p.826 et ss - rapport-préavis n° 212 du 23 octobre 1981

- des déficiences en matière de sécurité des personnes ;
- une défense contre les incendies incomplète dans la cage de scène ;
- des problèmes de fonctionnalité des équipements scéniques obsolètes ;
- un espace scénique exigu ;
- un manque de ventilation et de refroidissement de la salle, gênant l'exploitation pendant 4 ou 5 mois chauds ;
- des manques ou inadaptations de certains locaux pour un théâtre lyrique.

Récemment, des travaux d'urgence de sécurisation de la charpente de scène ont été réalisés. L'Opéra de Lausanne a dû fermer ses portes au printemps 2007, n'ayant plus d'autorisation d'exploiter, principalement pour des questions liées à la sécurité incendie.

5. L'Opéra dans une autre salle ?

La proposition de déplacer l'Opéra dans une autre salle est une idée qui a été régulièrement évoquée. Les deux autres lieux les plus fréquemment cités sont le Théâtre de Beaulieu et la Salle Métropole. Malgré l'écho que ces propositions rencontrent parfois, ces alternatives se révèlent être, après étude, de mauvaises solutions et ce tant pour des raisons techniques ou d'occupation que des coûts occasionnés par les travaux indispensables à l'adaptation de ces salles pour l'opéra.

Théâtre de Beaulieu

En 1986-1987 déjà, une étude portant sur la modernisation du Théâtre de Beaulieu concluait qu'un montant de 18 millions de francs était nécessaire pour faire de cet endroit une vraie scène lyrique. Tous les aspects liés à la production d'opéra avaient été examinés, à savoir le grill et les cintres, l'accès des décors, la fosse, les dégagements latéraux de la scène, la salle et la sonorisation. Cependant aucune des facilités afférentes à un théâtre n'était comprise dans ce montant. Manquaient entre autres des loges et une salle de répétition adéquates pour les solistes, les choristes et les figurants, des ateliers ou encore des bureaux pour y loger l'administration. Le rapport final à la Municipalité du groupe de travail chargé de préparer une étude sur la transformation et la rénovation du Théâtre de Beaulieu, daté de février 1989, indiquait qu'il avait été décidé, lors d'une rencontre Municipalité – présidence et direction générale du Comptoir suisse en juillet 1988, de consacrer le Théâtre de Beaulieu en priorité à la musique et à la danse, l'art lyrique devant se concentrer au Théâtre municipal.

Il appert que la transformation du Théâtre de Beaulieu en véritable scène lyrique impliquerait, en raison de l'inflation, des coûts largement supérieurs à ceux prévus en 1986. Aux montants de l'époque, outre l'indexation, viendraient s'ajouter les autres transformations indispensables déjà évoquées (loges, ateliers, bureaux pour l'administration). De plus, l'exploitation d'une salle de 1'800 places signifierait des coûts d'exploitation largement supérieurs (augmentation du nombre de choristes, de musiciens, etc.) à ceux de l'Opéra actuel. L'on ne saurait enfin oublier que la production et l'accueil d'opéras nécessiteraient une utilisation quasi exclusive du Théâtre de Beaulieu. En effet, on peut estimer à 48 semaines l'occupation annuelle du plateau, pour les activités normales de l'Opéra.

Salle Métropole

S'agissant de la Salle Métropole, il convient de relever que l'équipement de celle-ci n'est pas adéquat pour y présenter de l'art lyrique. La Ville de Lausanne devrait là aussi consentir à financer d'importants travaux dans un bâtiment qui, rappelons-le, ne lui appartient pas et dont le bail arrive à échéance en 2019-2020. De manière à pouvoir accueillir temporairement l'Opéra, des travaux relatifs à l'agrandissement de la fosse d'orchestre ont été réalisés aux frais de la Fondation Métropole. Celle-ci a d'ores et déjà confirmé à la Municipalité qu'elle souhaite maintenir la vocation actuelle de la salle et n'accueillera pas d'opéra dans le futur. De plus, un transfert de l'Opéra au Métropole, même pour quelques saisons, implique de grandes

adaptations dans le choix du répertoire. Un tel transfert se fait donc par nécessité, mais ne peut se prolonger dans le temps.

Tout comme pour le Théâtre de Beaulieu, une salle de répétition et des loges adéquates pour les choristes et figurants, ainsi que des bureaux pour y loger l'administration et la billetterie font défaut. Il faut, enfin, rappeler que cette salle, gérée par la Fondation Métropole, est principalement occupée par l'Orchestre de Chambre de Lausanne ainsi que par de nombreux autres spectacles qui devraient alors se loger ailleurs.

Force est de constater que les propositions faites pour trouver des lieux alternatifs pour l'opéra ne sont pas réalisables car mal documentées sur les besoins et le fonctionnement d'un théâtre lyrique.

6. Projet de rénovation et d'extension

Au terme des mandats d'études parallèles en procédure sélective organisés par la Ville, c'est le projet « Sur la scène, dans la ville » du bureau lausannois Devanthéry & Lamunière architectes que la Municipalité a retenu en vue de sa réalisation, suivant ainsi le choix du jury du concours.

Le projet se conçoit comme un tout composé de trois pièces :

- le bâtiment théâtral existant ;
- un nouveau corps de bâtiment, indispensable à la poursuite de la production des opéras ;
- un jardin partiellement réaménagé et enrichi.

Les espaces d'accueil et la salle du théâtre ne sont pas touchés. Ils sont de qualité, et le public y est attaché. Très mesuré, le projet s'attache à ce qui est indispensable, aussi bien sur le plan de la sécurité que sur celui de l'équipement qu'exige de nos jours une mise en scène. Seuls sont créés des sas d'entrée, des aménagements simples tels qu'une nouvelle régie, un élévateur et des sanitaires pour les handicapés, un système de ventilation et de refroidissement amélioré pour le confort des usagers. Les peintures des circulations seront rafraîchies, les moquettes changées. Le salon Alice Bally sera équipé de fenêtres acoustiques, sa lumière améliorée et ses fresques restaurées. Leur restauration sera en partie financée par le fonds des arts plastiques de la Ville. Quant au restaurant du Théâtre, aucune intervention n'est prévue dans les surfaces de restauration. Toutefois, la suppression des places de parc nécessite la création d'une plateforme élévatrice pour la livraison des marchandises, depuis l'avenue du Théâtre.

Le nouveau bâtiment donne sur la rue Beau-Séjour. Il est composé d'un corps inférieur sur lequel repose le volume de la cage de scène ; son extrémité Ouest est abaissée de trois niveaux. Ces deux volumes découlent des exigences de la technique de scène et de la sécurité. Ils assurent le minimum nécessaire au fonctionnement de l'opéra moderne, attrayant et sûr. L'entrée du personnel et des artistes est au rez-de-chaussée, avec des locaux techniques et un atelier. Les loges et le dessous de scène sont au premier, la scène et l'indispensable salle de répétition au deuxième, l'administration est répartie dans les niveaux supérieurs.

La volumétrie nécessaire à ces améliorations s'inscrit près d'un étage en dessous du gabarit actuel, en retrait de près de trois mètres de la limite des constructions. Les surfaces brutes de plancher de l'opéra, actuellement de 9'182 m², passeront à 11'601 m². Après la démolition de 13'520 m³ et la reconstruction/agrandissement de 27'586 m³, le volume SIA passera de 34'100 m³ à 48'166 m³.

La cage de scène qui s'élève au-dessus est en retrait de 3,50 m de la façade qui donne sur la rue Beau-Séjour. La hauteur de cette superstructure, uniquement technique, correspond au vide sur scène de 18 mètres nécessaire au dégagement des décors et des poutres porteuses de la toiture où sont logés les moteurs.

Cette cage de scène est entièrement close pour répondre aux exigences acoustiques. Grâce à une « peau » de plus en plus miroitante vers le haut, elle se fond dans le ciel et sera aussi animée que lui. La construction basse sur la rue Beau-Séjour témoigne des activités intérieures de l'opéra à travers de grands vitrages au rez-de-chaussée et au dernier étage de bureaux. Ces vitres sont en même temps réfléchissantes, tout comme une partie des verres et des panneaux d'inox de la façade. Alternativement des bacs de végétation agrémentent

les façades et, en toiture, ils permettent une végétalisation généreuse de celle-ci. L'absorption acoustique déjà prévue sur la façade est ainsi encore renforcée.

La promenade Jean Villard-Gilles est presque entièrement préservée. Son jardin et ses arbres sont conservés. Seule disparaît la partie sise sur la parcelle n° 6'029, qui ne fait pas partie intégrante de la composition et qui est actuellement dévolue à un espace de jeux. La partie du jardin, en contrebas de la terrasse, est légèrement remodelée de manière à concilier son assiette avec la pente du terrain et une cour anglaise assurant l'éclairage et la ventilation naturels des étages inférieurs de l'extension projetée.

7. Descriptif des travaux

CFC 10, 11, 17 - Travaux préparatoires

Le projet général est composé de deux blocs, l'un bas et allongé, l'autre vertical. Le corps de bâtiment repose sur le terrain naturel, au niveau de la rue Beau-Séjour, constitué de remblais. Les tassements impliquent la mise en place d'un système de fondations ponctuelles profondes prenant appui sur la molasse.

Les soutènements sont assurés par une paroi berlinoise (angle rue Beau-Séjour et rue Charles-Monnard) et une paroi gunitée (côté promenade Jean Villard-Gilles).

CFC 21 - Gros œuvre 1

La situation urbaine et exiguë du projet rend l'installation de chantier complexe.

Les structures porteuses sont composées de dalles plates sur murs en béton et d'une structure de poutres métalliques sur la scène et la salle de répétition.

CFC 22 - Gros œuvre 2

La façade est de type métallique alternant en mosaïque l'inox poli, brillant ou mat, le verre réfléchissant et des éléments végétalisés.

Au niveau de la rue Beau-Séjour, 80% de la façade est vitrée sur les ateliers et le foyer des artistes conférant au socle du nouveau bâtiment l'aspect urbain commun aux constructions voisines. L'entrée des artistes se trouve à l'ouest de la rue Beau-Séjour et ménage un vaste espace de déchargement en site propre desservi par le monte-décors.

Les toitures sont végétalisées afin d'offrir une cinquième façade embellie.

CFC 23 - Installations électriques

Dans le cadre de la rénovation de l'opéra, le poste électricité concerne la rénovation de l'ensemble du bâtiment de l'Opéra et tous ses réseaux.

Au niveau de la sécurité, l'opéra est mis en conformité aux normes en vigueur. Il s'agit de la détection incendie, d'un système de sonorisation de secours, d'un système de désenfumage par exutoires, ainsi qu'un système d'éclairage de secours autonome et une alimentation de secours autonome en cas de panne.

Une boucle magnétique, permettant aux spectateurs malentendants de se rendre à l'opéra et d'y suivre les représentations avec un confort nettement amélioré, sera installée.

CFC 24 et 25 - Chauffage, froid, ventilation, sanitaire

Le plan directeur adopté récemment par la Municipalité pour l'extension du réseau de chauffage à distance prévoit des développements importants à l'est de la gare dès 2008. Il sera ainsi possible d'assurer la production de chaleur par ce vecteur énergétique performant tant du point de vue économique qu'environnemental. La nouvelle distribution de chaleur prend place au centre du rez-de-chaussée de l'extension et alimente tout le bâtiment, y compris le restaurant.

Pour l'extension, la distribution de chaleur est effectuée par des radiateurs dans les locaux de services et par du chauffage de sol dans les bureaux et les vestiaires. La distribution de chaleur par radiateurs du bâtiment existant est conservée et adaptée.

La ventilation de la salle est complétée par l'adjonction d'une batterie d'eau glacée dans le monobloc afin de pouvoir refroidir en toute saison l'air neuf pulsé dans l'enceinte.

Une nouvelle installation de ventilation est prévue pour pulser de l'air neuf rafraîchi et/ou humidifié sur la scène, dans les salles de chant et de répétition et dans quelques locaux borgnes. Une installation de production de vapeur alimentée au gaz naturel est prévue pour permettre l'humidification de l'air.

La production d'eau chaude sanitaire est assurée en chaufferie par la production de chaleur et permet d'alimenter en eau chaude sanitaire l'extension et la partie du bâtiment conservée. Le restaurant a sa propre installation de production d'eau chaude sanitaire. La rétention des eaux pluviales est prévue en toiture.

Un réseau d'extinction automatique du type « sprinkler » est prévu dans l'atelier sous la scène. Le réseau existant sous la salle est conservé. Un réseau d'extinction dit « déluge » manipulé par les pompiers est installé dans la cage de scène et sous la toiture dans les coulisses côté cour et jardin et dans l'arrière-scène.

CFC 26 – Ascenseurs

Le nouveau bâtiment est équipé de deux ascenseurs, l'un à l'ouest pour lier le hall d'entrée avec les loges et bureaux, l'autre à l'est, réservé à la technique, pour la circulation entre les dépôts, la scène et les cintres.

Un nouvel élévateur léger, en site propre, garantit l'accès du hall au parterre pour les handicapés.

CFC 27 et 28 - Aménagements intérieurs 1 et 2

Les cloisons internes aux espaces sont en plaques de plâtre enduit et peint. Selon le programme, quelques murs en plot de ciment brut peint sont nécessaires. Les installations techniques restent apparentes. Dans la cage de scène et la salle de répétition, les murs sont recouverts de matériaux absorbants phoniques.

Dans la majorité des locaux, le sol est recouvert de parquet en bois naturel ou d'une résine pour les dépôts et la technique. La scène, les coulisses et la salle de répétition bénéficient d'un parquet flottant adapté à la danse.

Les plafonds sont, pour la majeure partie des locaux, en béton propre de décoffrage. Les grands espaces comme le foyer, la salle de conférences ou le studio de chant réclament une isolation phonique particulière.

Les travaux de rénovation de la salle de spectacle se limitent à la création de sanitaires accessibles aux handicapés, l'installation de portes coupe-feu et la rénovation complète des installations son et lumière. Un réaménagement de la partie guichet du hall, la rénovation des déambulateurs et du salon Bailly sont prévus.

CFC 31 - Machinerie et éclairage scénique, tentures

Les équipements de machinerie scénique sont entièrement mis à niveau par l'installation de nouveaux éléments fiables tout en intégrant des technologies de pointe.

Ces équipements sont les suivants :

- Mise en place sur toute la surface du plateau d'un faux gril apte à recevoir les équipements mécaniques des équipes, poulies moufles, poulies de renvoi, passage de filins.
- Mise en place sur toute la surface du plateau d'un gril doté d'un platelage en caillebotis autorisant la circulation des techniciens grâce à une hauteur disponible de 3.50 m dans la structure de la cage de scène, ainsi que la mise en place de treuils ponctuels ou d'éléments lourds.
- Mise en place de trois niveaux de passerelles de service à jardin, à cour et au lointain.
- Mise en place d'un dessous de scène constitué d'éléments modulaires de 1,10 m x 1,10 m coulissants manuellement et verticalement et autorisant une modularité totale du plateau.
- Implantation et répartition sur toute la profondeur du plateau d'équipes type poutre-échelle motorisées.
- Positionnement d'une patience d'avant scène permettant des ouvertures à la grecque, à l'italienne et à l'allemande.
- Positionnement d'un rideau pare-flammes adapté aux nouvelles dimensions du cadre, implanté à la face, conçu suivant les recommandations du règlement de sécurité en vigueur.
- Positionnement d'un faux gril d'arrière scène équipé de porteuses à motorisation simplifiée.
- Implantation à cour et à jardin d'un faux gril doté de porteuses fixes et de cadres coulissants.
- Remplacement du monte-orchestre existant.

La salle de répétition est dotée d'un réseau de passerelles transversales et d'une passerelle périphérique aptes à recevoir les projecteurs, les gradateurs mobiles et les réseaux.

CFC 34 - Chauffage, ventilation, réfrigération

Une production d'eau glacée est prévue pour évacuer les charges thermiques des équipements de scénographie principalement pendant les spectacles et les répétitions.

CFC 36 - Installations de levage

La livraison des décors s'effectue depuis la rue Beau-Séjour au moyen d'un monte-décors de 8,95 m sur 2,85 m. Ce dernier dessert le rez-de-chaussée (ateliers), le 1^{er} étage (dessous de scène et fosse d'orchestre) et le 2^{ème} étage (scène et salle de répétition).

Une plateforme élévatrice assure la livraison des marchandises du restaurant depuis l'avenue du Théâtre.

CFC 37 - Aménagements intérieurs I

Les loges sont équipées de tablettes de penderies et d'armoires.

CFC 41, 42, 45, 46 - Aménagements extérieurs

Les travaux sont constitués d'un nouvel aménagement du jardin côté restaurant la création d'une surface plane et d'une courette anglaise, la plantation d'arbres et d'une nouvelle zone de raccord avec le domaine public côté rue Beau-Séjour et rue Charles-Monnard.

CFC 50-51-52-53-56 - Frais secondaires

Ce poste comprend notamment les frais de demande d'autorisation, les taxes usuelles, les frais de reproductions et d'échantillons, la part de l'assurance globale contractée par le maître de l'ouvrage, les frais de surveillance du chantier et les expertises des immeubles voisins.

CFC 94 - Ameublement et décoration

La réalisation d'une signalétique des locaux et diverses signalisations autour du bâtiment est prévue.

8. Coûts des travaux

CFC	Désignation	Montant	Total
1	Travaux préparatoires		1'370'500.-
10	Relevés, études géotechniques	28'300.-	
10	Expertises des bâtiments voisins	130'000.-	
11	Déblaiement, préparation du terrain	564'700.-	
17	Fondations spéciales	647'500.-	
2	Bâtiment		16'763'700.-
20	Excavation	235'800.-	
21	Gros œuvre 1	2'644'000.-	
22	Gros œuvre 2	2'863'000.-	
23	Installations électriques	1'550'000.-	
24	Raccordement CAD, chauffage, ventilation, conditionnement d'air	1'481'000.-	
25	Installations sanitaires	710'200.-	
26	Installations de transports	270'500.-	
27	Aménagements intérieurs 1	1'100'200.-	
28	Aménagements intérieurs 2	1'455'000.-	
29	Honoraires	4'192'000.-	
	Honoraires reprise projet + enquête + appel offres	262'000.-	
3	Equipements d'exploitation		9'456'300.-
31	Machinerie et éclairage scéniques, tentures, parquet de scène	7'568'000.-	
34	Chauffage, ventilation, réfrigération	572'600.-	
35	Installations sanitaires	63'300.-	
36	Installations de transport	241'300.-	
37	Aménagements intérieurs 1	66'900.-	
39	Honoraires scénographes, y c. reprise projet	944'200.-	
4	Aménagements extérieurs		304'500.-
41	Constructions	6'700.-	
42	Jardins + terrasses & façades	164'800.-	
45	Conduites de raccordement au réseau	8'600.-	
46	Petits tracés	124'400.-	
5	Frais secondaires		1'255'400.-
50	Frais de concours	339'000.-	
51	Autorisations, taxes	446'000.-	
52	Echantillons, maquettes, reproductions	237'200.-	
53	Assurances	13'400.-	
56	Autres frais secondaires	219'800.-	
6	Divers et imprévus		2'473'600.-
60	Divers et imprévus (env. 7 %)	2'473'600.-	
9	Ameublements et décoration		76'000.-
94	Petit inventaire	76'000.-	
	Total TTC de la demande de crédit		31'700'000.-

Le coût de l'opération est devisé sur la base des prix en vigueur en février 2006 et d'un taux de soumissions rentrées d'environ 70 %, y compris les honoraires des mandataires. Il ne tient pas compte d'éventuelles hausses légales qui pourraient intervenir en cours de réalisation et qui doivent être honorées conformément à la loi sur les marchés publics.

Dans sa séance du 30 août 2005, votre Conseil a approuvé le préavis n° 2005/26³ et décidé de porter de Fr. 350'000.- à Fr. 1'800'000.- le montant du compte d'attente n° 3302.582.311 ouvert le 8 février 2001⁴. A ce jour, le compte d'attente enregistre pour Fr. 1'802'582.- d'engagements et Fr. 1'653'248.80 de dépenses.

9. Calendrier des travaux, permis de construire

La Municipalité a estimé que le programme du concours devait respecter les dispositions du PE 580, datant de 1977, en étant consciente que cet ancien plan est sur plusieurs points lacunaire.

La demande de permis de construire a fait l'objet de huit oppositions et deux interventions. Elles émanaient pour l'essentiel du voisinage immédiat. Elles ont mis en évidence notamment deux questions litigieuses, soit celle de la hauteur du projet et celle d'une démolition partielle. Sur la base d'un avis de droit, la Municipalité a dû constater que ce projet ne paraissait pas conforme à la réglementation actuelle. Elle ne pouvait donc délivrer un permis de construire et a décidé d'ouvrir une procédure de PPA. Elle a profité de ce délai supplémentaire pour mener une démarche participative avec les opposants et a cherché à trouver des solutions notamment en adaptant le projet pour éviter de nouvelles oppositions lors de la mise à l'enquête du PPA (voir chapitre 13).

La Municipalité avait prévu le calendrier suivant, qui tenait compte de la programmation de l'Opéra :

- | | |
|--|----------------|
| • Fermeture de l'Opéra | avril 2007 |
| • Vote du rapport-préavis par le conseil communal | fin 2007 |
| • Demande de permis de construire | printemps 2008 |
| • Préparation projet d'exécution, soumissions, adjudications | fin 2008 |
| • Ouverture du chantier | début 2009 |
| • Réouverture de l'Opéra | février 2011 |

L'ouverture du chantier est dépendante de la modification du PPA et du résultat de la mise à l'enquête, ainsi que des possibilités de recours pour ces deux procédures. Pour des raisons de sécurité, l'Opéra est fermé depuis avril 2007.

10. Aspects énergétiques

10.1 Approvisionnement énergétique - Agenda 21

Un effort particulier est fait sur la qualité de l'enveloppe de l'extension puisque le calcul selon le bilan thermique SIA 380/1 met en évidence que la demande d'énergie de chauffage pour le bâtiment est de 81% de la valeur-limite, soit très proche des exigences du label Minergie (80%).

Le chauffage à distance de la Ville sera disponible dans le quartier de l'Opéra dès 2010 et sera donc utilisé comme vecteur énergétique principal.

La participation financière à l'extension réseau et au raccordement est estimée à Fr. 250'000.-.

Les installations électriques sont conçues en favorisant l'utilisation de matériaux et d'appareils à faible consommation électrique, à longue durée de vie et composés de matériaux aisément recyclables.

³ BCC 2005 en cours

⁴ BCC 2001, tome I, page 214

L'éclairage privilégie l'utilisation de détecteurs de mouvement. Au niveau scénique, la rénovation de l'éclairage permettra l'utilisation d'un éclairage à plus faible consommation électrique en lieu et place de projecteurs halogènes très gourmands en énergie.

10.2 Production énergétique et marketing urbain

La production de chaleur provenant de l'extension du chauffage à distance pour l'ensemble du bâtiment est centralisée afin de regrouper les besoins pour l'Opéra et le restaurant et d'optimiser la régulation.

La production d'eau glacée est rendue nécessaire par les charges thermiques très importantes qui sont dégagées par le matériel de scénographie, principalement durant les spectacles. Il n'y a donc pas de refroidissement prévu pour les bureaux et autres locaux qui n'ont pas de charges internes générées par du matériel d'exploitation. Dès que la température extérieure s'abaisse en dessous de 12-13°C, une grande partie du froid est produite en "free-cooling", c'est-à-dire sans les compresseurs mais uniquement avec les aéro-refroidisseurs. L'eau glacée est ainsi produite avec très peu d'énergie électrique.

Toutes ces installations sont pilotées par le système de télégestion des bâtiments développé et géré par le service du gaz et du chauffage à distance des services industriels. Ce système permettra d'optimiser le fonctionnement des installations dès le début de l'exploitation du nouveau bâtiment.

A l'instar de la culture, le développement durable est un des piliers du marketing urbain actuellement mis en place par la Ville. Les travaux de réfection de l'Opéra s'inscrivent dans ce double cadre.

11. Déménagement et fonctionnement provisoire de l'Opéra

Le projet nécessite le déménagement complet de l'Opéra, à l'exclusion du restaurant qui pourra poursuivre son activité durant les travaux. Durant le chantier, la vie et la programmation de l'Opéra continueront dans d'autres lieux. L'administration poursuivra son activité dans les locaux de l'Opéra (partie non publique) puis déménagera dès le printemps 2008 dans les bureaux des anciens abattoirs de Malley. La partie technique se déplacera dans les entrepôts de la Borde. Quant aux représentations, elles auront lieu dans les salles Métropole et de Beaulieu, qui seront louées par la Fondation pour l'art musical, lyrique et chorégraphique (voir chapitre 5). La Fondation prendra en charge et organisera le déménagement afin de libérer les lieux pour le début des travaux.

Il convient de préciser que la programmation d'un spectacle d'art lyrique ou dramatique s'organise plusieurs années avant sa représentation. Actuellement, la Fondation a déjà pris des engagements contractuels jusqu'en 2011. Dès l'automne 2010, l'Opéra réintégrera par étapes ses murs nouvellement construits et rénovés en vue de la réouverture programmée en février 2011. Tous les frais inhérents à l'emménagement et à l'ameublement des locaux rénovés et agrandis feront l'objet d'une demande séparée, le moment venu, par le biais d'un crédit spécial. En effet, ces frais sont difficiles à estimer en l'état actuel des études.

Il convient de relever que le présent crédit d'ouvrage ne tient pas compte des équipements audiovisuels estimés à Fr. 600'000.- TTC qui feront probablement l'objet d'un financement par des organismes privés. Par ailleurs, d'autres recherches de fonds ou de sponsoring seront également entreprises et seront portées en amortissement du présent crédit d'ouvrage.

12. Plan des investissements et conséquences sur le budget

Le projet figure au plan des investissements pour les années 2008 et 2009 pour un montant de 30,9 mios de francs.

Pour un investissement global de Fr. 31'700'000.-, la charge financière annuelle, calculée selon la méthode des annuités constantes au taux de 4%, avec une durée d'amortissement de 20 ans s'élève à Fr. 2'332'500.00.-.

Quant aux charges d'exploitation et de maintenance, basées sur la tarification 2007, elles se présentent comme suit :

Chauffage à distance

La consommation future pour le chauffage est estimée à 750'000 kWh, dont 160'000 kWh pour le restaurant, le solde étant destiné à chauffer l'Opéra et à produire de la vapeur afin d'humidifier l'air pulsé sur la scène et dans la salle de répétition (pour une consommation annuelle de 70'000 kWh).

Dans la perspective d'une mise en service en 2011, les charges annuelles peuvent être estimées à environ Fr. 60'000.-.

A cela, il conviendra de rajouter les frais de maintenance du chauffage pour un montant de Fr. 2'000.-.

EAU

En raison de l'installation de douches dans les loges, la consommation d'eau devrait augmenter de 40% pour atteindre 4200m³/an.

Cela représente une charge annuelle d'environ Fr. 15'000.-, taxe d'épuration comprise.

ELECTRICITE

La consommation future du bâtiment rénové et agrandi est estimée comme suit :

- Consommation de base du bâtiment et des locaux communs	290'000 kWh
- Consommation des installations de chauffage, ventilation et production de froid	200'000 kWh
- Consommation de la partie scénique (éclairage, motorisation et divers)	200'000 kWh

Soit un total d'environ 690'000 kWh, ce qui représente une charge annuelle d'environ Fr. 160'000.-.

Les frais de maintenance de la détection - incendie et de la sécurité sont estimés à Fr. 10'000.- par année.

Récapitulation des frais d'exploitation, hors maintenance :

Total du bâtiment (hors restaurant)	Chauffage à distance	Eau	Électricité	Total	Total du bâtiment (hors restaurant)
Consommations prévues	750'000 kWh	4'200 m3	690'000 kWh		Consommations prévues
Charges prévues	60'000.-/an	15'000.-/an	160'000.-/an	235'000.- /an	Charges prévues
Charges actuelles	66'900.-/an	9'700.-/an	85'100.-/an	195'100.- /an	Charges actuelles
augmentation	10%	40%	300%	20%	augmentation

Plan partiel d'affectation

13. Préambule

Le plan d'extension des terrains compris entre l'avenue du Théâtre, la rue Charles-Monnard et la rue Beau-Séjour (n° 580) actuellement en vigueur sur le périmètre de l'Opéra a été mis à l'enquête en novembre 1974, voté par le Conseil communal en décembre 1975 et approuvé par le Conseil d'Etat en février 1977⁵. Cette longue gestation trahit les circonstances difficiles qui ont présidé à sa mise au point. Le problème n'était pas l'Opéra lui-même, mais les deux parcelles privées qui sont devenues la promenade Jean-Villard-Gilles et qui à cette époque sont une friche depuis la démolition, en 1971, de la propriété du photographe Gaston de Jongh. Différentes reconstructions sont projetées jusqu'à ce que la mise à l'enquête publique d'un immeuble réglementaire, couvrant tout l'espace entre l'avenue du Théâtre et Beau-Séjour, ne décide la Municipalité à bloquer la procédure en ouvrant une étude de plan partiel. Ce plan sous-entend une reprise ou un échange des parcelles privées par la Commune, puisqu'il crée une zone de verdure en extension de la terrasse du restaurant du Théâtre, prolongée au sud par une dalle-toiture, aménagée en verdure, au-dessus d'une construction basse avec une façade apparente sur Beau-Séjour. Tout le reste du périmètre du plan est placé en zone de construction d'utilité publique, avec pour hauteur maximale la généralisation de la cote d'altitude de la corniche du toit de l'Opéra (non compris les superstructures). Il s'agit en fait d'une mesure préventive unilatérale pour d'éventuels futurs besoins, puisqu'à l'époque aucun projet précis n'est à l'ordre du jour. De fait, après le passage des parcelles privées en mains communales, par échange de parcelles, les seuls travaux effectués sont l'aménagement des jardins du Théâtre selon le préavis du 17 février 1978⁶. En hommage au poète et chansonnier, les jardins sont baptisés "Promenade Jean-Villard-Gilles" le 7 septembre 1982. Depuis, l'aspect général des lieux n'a pas connu de modifications, alors que différents travaux s'effectuaient à l'intérieur du théâtre. Au moment où c'est au tour d'une partie des bâtiments du théâtre d'être reconstruits et agrandis, on constate que le plan d'affectation en vigueur offre plus de surfaces constructibles que nécessaires pour le projet retenu, exception faite du volume en hauteur sur la cage de scène. Plutôt que de s'engager plus avant dans une polémique juridique sur la nature des superstructures techniques autorisées, la Municipalité a choisi de refaire un PPA basé sur le projet architectural présenté dans ce préavis.

14. Caractéristiques du plan

Le nouveau plan reprend le périmètre du plan d'extension n° 580 et confirme les limites existantes des constructions sur les trois rues adjacentes. Il distingue cinq zones selon leurs caractéristiques et leurs affectations. La zone de parcs et de verdure est celle de la promenade Jean-Villard-Gilles qui occupe toute la face ouest du plan, avec pour limite est la terrasse du restaurant puis, dans le même alignement, la nouvelle construction basse des futures annexes de l'Opéra. Cette zone est maintenue en l'état et aucune modification majeure n'est planifiée.

La zone de terrasses et d'aménagements paysagers s'étend de la façade du restaurant jusqu'à la promenade. Elle confirme les aménagements existants liés à l'exploitation de la terrasse du restaurant en faisant transition avec la promenade. Deux éléments nouveaux sont autorisés par le plan : une véranda ou jardin d'hiver en prolongement du restaurant et une cour anglaise, au sud de la zone, permettant l'éclairage naturel et la ventilation des locaux des nouvelles constructions en contre-bas. Cette cour anglaise doit être traitée de manière paysagère et végétalisée.

La zone de bâtiment à conserver au sens de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), concerne la partie du théâtre non touchée par les reconstructions ; à savoir l'entrée principale, le restaurant et la salle jusqu'à la scène. Cet élément original du bâtiment, dans son enveloppe tout au moins, est soumis aux dispositions cantonales et communales sur la protection des monuments, des sites et du patrimoine. Cette zone n'est d'ailleurs pas impliquée par le projet actuel, puisque le seul aménagement évoqué par le règlement est la possibilité de créer une véranda fermée en façade du restaurant.

⁵ BCC, 1975, pp. 540-554 et 1100-1103

⁶ BCC, 1978, pp. 813 et 877 - 903

La zone de construction nouvelle couvre la partie reconstruite du bâtiment principal, de la rue Charles-Monnard à la promenade Jean-Villard-Gilles. La hauteur maximale est fixée à la cote 493,20, donc en dessous de la corniche actuelle (495,50) ; deux petites zones, à respectivement 488,00 cote terrasse et 484,50 cote entrée Charles-Monnard, font la liaison avec les refends de l'ancien bâtiment. La cage de scène s'élève à la cote 506,50 dans l'axe de la salle, en restant à trois mètres en retrait de la façade sur Beau-Séjour.

Une zone de construction nouvelle, dont la toiture doit être aménagée en jardin-terrasse, fait la transition entre les nouveaux bâtiments et la promenade Jean-Villard-Gilles en ne dépassant pas la cote 484. Toutes les toitures des nouvelles constructions sont plates ou à faible pente. Les superstructures à fonction technique font l'objet des restrictions habituelles.

Sur le plan de l'architecture, le règlement précise que le traitement des volumes et des façades s'exprimera comme un apport contemporain à un édifice représentatif du XIXe siècle, intégré dans un quartier de valeur architecturale significative. Les façades seront traitées dans une alternance de surfaces en maçonnerie, acier, verre et de végétalisation. En conséquence, lors de la demande de permis de construire, une étude acoustique sera produite à l'attention de l'autorité de surveillance. L'étude démontrera que les matériaux choisis répondent au principe de prévention de limitation des nuisances, dont notamment celle des réflexions sonores.

15. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le plan a pour but de permettre la transformation et l'extension du Théâtre Opéra de Lausanne, en vue de son adaptation aux normes et besoins actuels. Le plan confirme aussi l'ensemble formé de la promenade Jean-Villard-Gilles et de la zone de terrasses.
2. Le plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans d'affectation légalisés antérieurement.

CHAPITRE II – AFFECTATION

3. L'ensemble formé des parcelles N° 6029 et 7411 est en zone d'équipements culturels. Les constructions sont affectées à un théâtre, un opéra, avec les fonctions qui leur sont liées, locaux de répétitions, ateliers, administration, foyer, etc., ainsi qu'à un café-restaurant.

CHAPITRE III – BATIMENT A CONSERVER

4. La partie originelle du Théâtre municipal, définie comme «bâtiment à conserver», est soumise aux dispositions cantonales et communales sur la protection des monuments, des sites et du patrimoine. En application de ces dispositions, elle peut faire l'objet de transformations et agrandissements limités – tels notamment une véranda, un jardin d'hiver, prolongeant le café-restaurant – anticipant sur les zones voisines et ne compromettant ni son aspect général ni sa valeur architecturale.

CHAPITRE IV – CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et dimensions

5. L'implantation et les dimensions des constructions nouvelles sont fixées par le plan et constituent des gabarits maximums.
6. Seuls peuvent déborder desdits gabarits : les avant-toits, marquises, corniches, sauts-de-loup, escaliers extérieurs et rampe d'accès, plate-forme élévatrice, emplacement pour conteneurs, ainsi que la cour anglaise mentionnée à l'article 14 ci-après.

Toitures et altitudes

7. Les toitures des constructions nouvelles seront plates ou à faible pente.

Une attention particulière devra être apportée à leur traitement ainsi qu'à celui des superstructures, compte tenu des vues dominantes.

Les toitures, dont les cotes d'altitude maximales sont fixées à 493.20 et 506.50, seront végétalisées au minimum avec 8 cm de substrat terreux sableux et ensemencées afin de permettre au moins le développement d'une végétation maigre et d'assurer la rétention des eaux pluviales.

Un plan des toitures sera produit lors de la demande de permis de construire.

8. La portion de construction nouvelle, dont la toiture doit être aménagée en jardin-terrasse, sera plantée et traitée en harmonie avec la promenade Jean-Villard-Gilles.

9. La hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée par les cotes d'altitude figurées sur le plan. Aucun élément, autre que ceux définis à l'article 10 ci-après, ne peut dépasser cette cote.

10. Les superstructures à fonction technique, telles que cages d'ascenseurs, de ventilation, cheminées, exutoires de fumée ou de climatisation, capteurs solaires, peuvent dépasser les cotes d'altitude fixées. Elles seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.

Architecture et protection contre le bruit

11. Le traitement des volumes et des façades s'exprimera comme un apport contemporain à un édifice représentatif du XIXe siècle, intégré dans un quartier de valeur architecturale significative. Les façades seront traitées dans une alternance de surfaces en maçonnerie, acier, verre et de végétalisation.

12. Lors de la demande de permis de construire, une étude acoustique sera produite à l'attention de l'autorité de surveillance. L'étude démontrera que les matériaux choisis répondent au principe de prévention de limitation des nuisances, dont notamment celle des réflexions sonores.

CHAPITRE V – ZONE DE TERRASSES ET D'AMENAGEMENTS PAYSAGERS

13. La zone de terrasses et d'aménagements paysagers est conçue comme une aire de transition entre la promenade Jean-Villard-Gilles et les constructions. Les aménagements et les plantations seront traités dans cet esprit.

14. En plus des cheminements piétonniers et des surfaces de terrasses revêtues de matériaux pierreux existant à la légalisation du plan, seuls sont autorisés : des aménagements liés à l'exploitation de la terrasse du café-restaurant, une cour anglaise d'une largeur maximale de 5 mètres, située au sud de la zone, permettant l'éclairage naturel et la ventilation des locaux situés en regard dans les constructions nouvelles ; ainsi que les agrandissements limités cités à l'article 4 ci-devant. Ladite cour anglaise sera traitée de manière paysagère et végétalisée.

Les autres surfaces seront ensemencées.

CHAPITRE VI – ZONE DE PARC ET DE VERDURE

15. La zone de parc et de verdure est affectée aux espaces verts, places et aires de jeux.

16. La zone doit être aménagée, ensemencée et plantée. Elle est inconstructible. Les éléments existants, tels que cheminements piétonniers, amphithéâtre, construction de minime importance liée à l'entretien du parc, etc., peuvent être maintenus, adaptés ou légèrement modifiés.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

17. Selon les puissances en énergie demandées par les nouvelles constructions, un emplacement devra être mis à la disposition du service de l'électricité pour y aménager une sous-station de transformation, à l'intérieur ou à l'extérieur des périmètres d'implantation.

18. Au-delà des limites des constructions, seules sont autorisées les anticipations prévues au titre III du Plan général d'affectation.

19. Les constructeurs sont tenus de respecter les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.

20. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune, complétant le présent règlement.

16. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE) conformément aux dispositions de l'art. 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 19 mars au 26 avril 2007 et a suscité 19 oppositions et 2 observations.

Conformément à l'art. 58, al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), tous les opposants ont été conviés à une séance de conciliation avec des représentants de la Municipalité et de la Direction des travaux. Toutes les oppositions ont été maintenues.

16.1 Observation de la régie NAEF et Cie SA, Lausanne

En notre qualité de gérant de l'immeuble rue Beau-Séjour 24 nous vous informons que la société propriétaire, à savoir le Club Alpin Suisse, n'entend pas faire opposition aux travaux liés à la rénovation du Théâtre de Lausanne.

Toutefois, nous réservons tous nos droits en cas de litiges qui pourraient naître entre les locataires et la société propriétaire suite aux nuisances que pourraient engendrer les travaux (exemple, réduction de loyer).

Réponse

Il est pris note de cette observation. Il doit être cependant précisé que les travaux projetés font partie du renouvellement normal du tissu urbain et, qu'à moins d'incidents exceptionnels, ils ne sauraient justifier les mesures évoquées.

16.2 Observation de la Banque de dépôts et de gestion, av. du Théâtre 14, Lausanne

En sa qualité de voisin direct, propriétaire d'immeubles directement voisins dont certaines façades sont situées le long de la rue Charles-Monnard, la Banque de dépôts et de gestion requiert qu'une attention toute particulière soit portée aux extracteurs de ventilation, bouches de ventilation et d'aération, prévus côté rue Charles-Monnard, afin de réduire au maximum les nuisances de toute nature y relatives.

Le souci à ce propos est d'autant plus justifié que la rue Charles-Monnard est étroite et constitue une sorte de "boyau". En conséquence, les nuisances entraînées par l'extraction d'air par ces bouches d'aération et de ventilation ne peuvent être qu'accentuées par la configuration des lieux.

A cet égard, la Banque de dépôts et de gestion requiert qu'elle soit tenue informée, cas échéant consultée au préalable ou en tous cas en temps utile, à l'égard de ce qui précède.

Réponse

Lors de la mise à l'enquête du permis de construire des immeubles, l'intervenant pourra s'assurer dans le détail des plans de réalisation que les normes en la matière ont été respectées.

16.3 Opposition du Mouvement pour la défense de Lausanne par son président M. Eric Magnin

- 1. Un groupe d'habitants du quartier a déposé une pétition auprès du Conseil communal demandant la sauvegarde de la promenade Jean-Villard-Gilles. Cette pétition a été prise en considération à la quasi unanimité du Conseil communal et transmise à la Municipalité pour étude et rapport en date du 30 mai 2006. Ne pas répondre à cette demande avant la présente mise à l'enquête peut être considéré comme une violation de l'alinéa 2, art. 4 LAT.*
- 2. Après le retrait du projet mis à l'enquête en janvier 2006, Mme Zamora avait annoncé (voir 24 heures de juillet 2006) que les opposants seraient entendus. Cela n'a jamais été le cas.*

3. Une deuxième pétition s'insurgeant contre l'agrandissement du théâtre a été déposée par des habitants du quartier le 17 octobre 2006. Aucune suite ne lui a été donnée avant la présente mise à l'enquête ; il s'agit d'une nouvelle violation de la LAT.
4. Face à ce mutisme, en novembre 2006, des habitants du quartier, l'association soussignée et le collectif des pétitionnaires se sont adressés à la direction des travaux pour demander à être entendus (copie de la lettre jointe à la présente). Aucune suite, ni accusé de réception n'ont été donnés, alors que cette lettre a été transmise tant par courrier postal que par fax.
5. L'autorité s'était engagée, dans la démarche Quartiers 21, à "consulter les habitants du quartier concerné avant la validation du cahier des charges de projets d'aménagement d'intérêt public" (projet n° 10). Cela aurait-il été oublié ?
6. Au sein de la CCUT, les réticences émises n'ont pas plus été entendues.
7. La séance d'information des habitants du quartier a eu lieu le jour de l'ouverture de la procédure d'enquête du PPA. Le vice de procédure est avéré.

Aménagement du territoire

8. L'atteinte aux espaces verts de l'extension projetée est véritablement massive. Par l'importance des constructions, on peut affirmer que l'agrandissement massacrerait littéralement la promenade existante. Cela n'est pas souhaitable à aucun point de vue, même pour le théâtre : sa position privilégiée dans cet écrin de verdure serait perdue.

L'atteinte patrimoniale à la promenade Jean-Villard-Gilles est un aspect que nous déplorons vivement. Cette promenade est un bien commun des habitants de la ville, espace qu'il a été possible, grâce à maints efforts fournis il y a quelques décennies, à être soustrait à la construction. Ce bien nous paraît inaliénable.

9. Une grande partie de l'extension serait consacrée à une salle de répétition entièrement borgne. Pourquoi construire en surface un volume qui pourrait être enterré ? L'atteinte mentionnée au point 8 se double d'une aberration. Cette salle de répétition, comme cela a été précisé le 19 mars 2007 lors de la présentation publique, peut supporter une autre localisation. Elle s'impose donc.

Toujours en rapport avec cette salle, il a été précisé qu'elle pourrait aussi être placée en souterrain, sous la scène. Cette variante n'a pas été retenue en raison d'un surcoût. Ce raisonnement n'est cependant pas recevable, car construire dans les espaces verts a aussi un coût : on usurpe des surfaces de patrimoine qui appartiennent à la collectivité tout entière (et pas seulement aux amateurs d'opéra) pour les offrir sans contrepartie à une seule catégorie d'usagers.

10. Les dimensions prévues des extensions de l'opéra sont fort importantes. Elles dépassent de loin les possibilités offertes par la réglementation de la zone d'utilité publique du PGA, qui pourtant est celle qui autorise les volumes les plus importants. Cette comparaison est nécessaire pour illustrer à quel point les cotes maximales prévues par le PPA sont hors d'échelle.
11. La surélévation de la cage de scène est aussi problématique. Elle modifie de façon importante l'harmonie générale des toitures alentours et prêterite la vue sur le sud depuis la rue Benjamin Constant. De plus, par le choix des matériaux, le hiatus entre l'existant et les autres toitures est complet. Aucune recherche d'intégration n'a été faite.
De plus, la nécessité d'une telle hauteur de cage n'est requise que pour certains spectacles achetés, pour lesquels il est pourtant possible de contourner la difficulté en ajustant les décors à la salle et non le contraire. Certes cela a un coût. Mais la surélévation coûte également, non seulement en terme financier mais aussi en valeur patrimoniale, cette dernière étant à nouveau assumée par la collectivité sans que cela ne soit porté au compte du projet.

Urbanisme

12. L'opéra est entouré d'ensembles architecturaux de très grandes valeurs, qui seraient fortement dépréciés par l'extension envisagée, compte tenu de l'excessive volumétrie et d'une architecture totalement étrangère au lieu. Ce faisant, on peut véritablement parler d'une atteinte majeure au caractère prédominant de ce quartier qui présente une homogénéité générale exceptionnelle.
13. Le bâtiment de l'opéra est doté pour l'entier de son volume actuel d'une note *3* au recensement architectural. La démolition de la partie sud n'est donc pas souhaitable en terme de conservation

des monuments historiques. Son maintien en l'état est aussi préférable compte tenu de l'absence complète d'intégration, en termes architecturaux, de la partie qui serait reconstruite.

La protection du patrimoine, c'est aussi savoir faire preuve de sagesse en respectant les limites données par les volumes. C'est aussi éviter d'affubler nos édifices historiques d'annexes qui, malgré les qualités propres qu'elles peuvent avoir, sont presque par définition des verrues planifiées.

- 14. L'ajout de verdure sur une œuvre architecturale est en général l'aveu d'une déficience de qualité qui doit être masquée. C'est bien ce que l'on observe sur l'aile ouest.*
- 15. Entre la version mise à l'enquête en janvier 2006 et les modifications de la version 2007, on constate qu'il s'agit de purs détails mineurs. La cage de scène n'est abaissée que de 2 m. Plus grave, l'emprise au sol a augmenté.*
- 16. Les photomontages sont particulièrement trompeurs. La vue du nord, prise depuis le 3^e et 4^e niveau de l'hôtel de la Paix, donne la vision des seuls clients de l'établissement. Pour le citoyen lausannois, qui circule à hauteur de rue, la perspective est très différente : l'impact est bien plus fort. De plus, la représentation même de la surélévation, par quelques touches de couleurs évanescentes, est sans rapport avec ce qui sera visible en réalité.*

Considérations pratiques

- 17. Pour certains spectacles d'opéras, nous restons convaincus que Beaulieu, moyennant quelques adaptations, doit rester une option. Grands décors, grande salle et grandes voix. Petits décors, avec des petites voix et des petits chœurs peuvent aisément trouver place dans le théâtre actuel, simplement rénové et modernisé au niveau des infrastructures. L'option Beaulieu est d'autant plus pertinente compte tenu de sa perte d'importance en terme de congrès, vu les projets de l'EPFL dans ce domaine.*
- 18. Une collaboration avec le Grand Théâtre de Genève ne devrait pas non plus être exclue. Ce que l'on concentre au niveau des équipements hospitaliers, des Hautes Ecoles, etc. devrait aussi devenir un réflexe dans le domaine des spectacles. En train, Genève n'est qu'à 30 minutes de distance de Lausanne.*
- 19. Eviter de coincer dans des bâtiments d'une pointure trop petite des projets qui trouveraient mieux leur place dans des volumes plus grands est finalement un signe d'élégance et de bon goût.*

Pour toutes ces raisons, nous invitons le Conseil communal à ne pas accepter ce PPA.

Réponse

Procédure

Le chapitre suivant répond à la pétition en particulier. Il est juste rappelé ici que la promenade Jean-Villard-Gilles est mieux sauvegardée par le nouveau plan que par l'actuel qui y prévoit un bâtiment bas sur sa moitié sud. Les pétitionnaires ont été reçus par la commission des pétitions en mai 2006. La lettre de novembre 2006 a reçu une réponse en date du 13 décembre 2006. La publicité donnée au concours d'architecture par l'exposition au forum d'architecture de Villamont, puis la première mise à l'enquête du projet, ont fait que les points de vue de toutes les parties ont été largement connus. Celui des opposants a été "entendu" puisque après une relecture approfondie du projet avec tous les acteurs concernés et une ultime expertise d'un tiers, il a pu être gagné deux mètres sur la hauteur de la cage de scène et neuf mètres sur le haut de la façade ouest, pour réduire au maximum l'impact visuel des constructions.

Aménagement du territoire

L'opposant sollicite la réalité en incluant dans la promenade un espace de jeux et un parking arborisé qui ne se trouvent pas sur son parcours. La zone de parc et de verdure s'inscrit conformément sur la parcelle n° 6028 qui déjà dans le plan précédant était celle réservée à un parc, mais avec un bâtiment en sous-sol. L'enterrement de la salle de répétition a été examiné mais refusé par ses futurs utilisateurs pour qui elle doit impérativement rester de plain-pied avec la scène. La délocalisation enlèverait une des raisons principales d'effectuer ces transformations et laisserait persister une disfonctionnalité majeure de l'organisation actuelle. De même, la cage de scène ne peut être réduite sous peine d'annihiler tous les bénéfices attendus de la rénovation de l'Opéra. La mission et la qualité de l'Opéra de Lausanne ne doivent pas être les otages d'une

approche purement extérieure de l'enveloppe de bâtiments. L'appréciation catastrophique faite par l'opposant doit être pour le moins nuancée par le fait que la majorité de la nouvelle toiture se situera à la cote 493.20, donc en dessous de la corniche des bâtiments existants à 495.50. La cote de la cage de scène se trouve, elle, à cinq mètres au-dessus du faite du toit actuel de la salle.

Urbanisme

La notion de quartier est à la fois vague et ambiguë, comme celle d'homogénéité pour des bâtiments dont la période de construction va des années 1880 jusqu'à la première guerre mondiale. On peut parler d'une conformité "Hausmannienne" sur le parcours des avenues du Théâtre, de Georgette et de la Gare, avec la notable exception de la tour de Georgette et de son socle remontant l'avenue du Théâtre. C'est justement à cet endroit que l'on aura la seule vue lointaine et globale du nouvel Opéra qui, vu la densité du quartier ne pourra interférer avec l'image unitaire qu'il offre depuis les avenues afférentes.

Le choix de conserver le bâtiment actuel nie tout l'effort de mise à niveau des infrastructures voulu par la Municipalité, il n'entre donc pas en ligne de compte. Cela sous-entend aussi que l'on préférerait une architecture d'accompagnement ou même de pastiche à la ligne claire choisie telle qu'elle s'exprime à l'art. 11 du règlement pour une expression contemporaine. L'apport de verdure en façade répond aujourd'hui à ce choix, comme le prouvent de récentes réalisations dans des capitales voisines.

Le photomontage a été fait à l'endroit où la nouvelle construction risquait de porter atteinte à des vues lointaines de valeur comme sur le Léman et les Alpes depuis un hôtel. Pour un piéton, ce ne peut être le cas puisque les bâtiments sur Beau-Séjour sont déjà trop hauts (environ sept mètres de plus que la cote 493.20). La pose de gabarits, mesure exceptionnelle pour un PPA, a donné les moyens d'une appréciation hors de toute polémique.

Considérations pratiques

Au chapitre 4 du préavis "L'Opéra dans une autre salle ?" sont expliquées toutes les raisons qui font de Beaulieu une fausse option. Un argument supplémentaire et qui vaut aussi pour Genève, est représenté par la différence de dimensions dans la salle qui suppose une expression vocale et instrumentale supérieure et un nombre de sièges qui appellent une fréquentation assurée par un autre répertoire que celui qu'offre Lausanne en coproduction avec des villes de province française présentant les mêmes paramètres.

16.4 Déclaration d'opposition signée pour les personnes suivantes :

<i>Georges Seger</i>	<i>rue Beau-Séjour 14, administr. SI Mouette SA</i>
<i>Marcel Chambart</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Janine Chappuis</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Patrick Durussel et Anne Collet</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Yvan Gillard</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Myriam Grandjean et Daniel Petey</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Antoine Guex</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Gérard Guex</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Monique Guex-Ciabacchi</i>	<i>rue Beau-Séjour 22</i>
<i>Carmen Perret-Chambart</i>	<i>av. des Bergières 49</i>
<i>Patrick Perret-Chambart</i>	<i>av. des Bergières 49</i>

Par la présente, je/nous déclarons faire opposition au projet de modification du plan partiel d'affectation concernant l'avenue du Théâtre et les rues Charles-Monnard et Beau-Séjour.

Riverain(s) d'une des artères touchées, j'ai (nous avons) qualité pour nous opposer au projet.

Les motivations avancées sont les suivantes :

- *Le projet augmente de manière démesurée le coefficient d'utilisation du sol dans une zone déjà très dense.*
- *Le projet supprime une zone de jeu pour la petite enfance et réduit l'espace détente jouxtant la promenade Jean-Villard-Gilles.*
- *Les hauteurs prévues sont excessives et inadaptées compte tenu du lieu :*
 - o *Elles conduisent à supprimer la vue sur le lac depuis l'avenue Benjamin Constant*
 - o *Elles sont sans rapport avec l'étroitesse de la rue Beau-Séjour qui ne verra pratiquement plus le soleil sous la tour prévue*
 - o *Elles sont sans commune mesure avec le reste du patrimoine bâti sur les rues Beau-Séjour et Charles-Monnard*
 - o *Elles sont susceptibles d'être assimilées à une expropriation matérielle pour les habitants des immeubles voisins qui seront dès lors privés de la lumière du jour*
- *Le projet augure d'une augmentation de la circulation dans les artères touchées, déjà bruyantes pour les résidents.*
- *Le projet ne correspond à aucune vision à long terme de l'utilisation judicieuse du sol mais tend à satisfaire les caprices de la Municipalité qui a poursuivi aussi longtemps que possible la politique du fait accompli.*
- *Le projet a déjà suscité une pétition des riverains qui y ont ainsi déjà démontré leur opposition.*

Réponse

Les surfaces brutes de plancher de l'Opéra, actuellement de 9'182 m², passeront à 11'549 m², soit une augmentation de 25,7%. L'ordre contigu est une des caractéristiques de l'hypercentre et en particulier du quartier du Théâtre, il n'est donc pas surprenant que ce terrain ait toujours été planifié comme constructible et se densifie maintenant.

Les (rares) utilisateurs de cette zone de jeux trouveront encore plus de jeux au jardin de Derrière-Bourg de l'autre côté de l'avenue du Théâtre.

Seule la cage de scène, soit un élément de 25 m de long sur un bâtiment qui en fait 65 au total dépasse de 5 m le faite du toit de l'actuel Opéra. Pour le reste, la cote de hauteur autorisée du nouveau bâtiment se situe 7 m plus bas que le faite des toits de la rangée sud de Beau-Séjour. Ce sont eux qui empêchent de voir le lac depuis Benjamin Constant, mais pas l'horizon des Alpes savoyardes. Comme Beau-Séjour est orienté est-ouest, ce sont naturellement les bâtiments de la rangée sud qui font de l'ombre sur la rue. Le nouveau bâtiment, par ses surfaces lisses et claires, reflétera plus de lumière que ce n'est actuellement le cas. Comme le nouvel Opéra supprime les places existantes sous la terrasse du restaurant et n'en prévoit aucune dans les nouvelles constructions, on ne voit pas pour quelles raisons la circulation augmenterait. Depuis trente-trois ans, soit la mise à l'enquête du plan précédent, ces terrains sont affectés à des constructions d'intérêt public, dans le souci de maintenir l'Opéra de Lausanne à son niveau technique et artistique. Aujourd'hui, il en est fait usage pour une reconstruction partielle strictement dimensionnée et dont l'expansion architecturale a été sélectionnée par une mise en concurrence de bureaux spécialisés.

16.5 Opposition de Maître Eric Ramel, avocat, pour la Fondation du Denantou, propriétaire de l'immeuble sis Rue Beau-Séjour 7-13, Argant SA, propriétaire de l'immeuble sis Rue Beau-Séjour 15, ainsi que par PBBG Gérances et gestions immobilières SA, administratrice de la propriété par étages de l'immeuble Rue Beau-Séjour 20.

Avant de faire part de leurs différents griefs aussi bien quant à la manière employée que sur le fond, les opposants tiennent à exprimer leur incompréhension au sujet de l'idée même de procéder à un investissement aussi massif pour un résultat dont on sait par avance qu'il sera insatisfaisant. Aussi bien le projet du début de l'année 2006 que son frère presque jumeau que l'on tente d'imposer par le biais d'un nouveau plan partiel d'affectation ne prévoient pas la création d'une seule place supplémentaire de spectacle après travaux alors que des montants de l'ordre de plusieurs dizaines de millions ont été articulés comme coût de ces travaux de rénovation et d'extension. Les opposants estiment que l'on ne peut pas faire l'économie d'une réflexion plus

globale. La nécessité d'un "théâtre municipal" ou d'un opéra à Lausanne n'est évidemment pas remise en question. Selon le rapport de conformité du 2 mars 2007 (le rapport), le plan partiel d'affectation soumis à enquête répondrait aux lignes directrices de la révision de plan directeur cantonal en s'inscrivant dans son objectif 2 ("améliorer le cadre de vie urbain et optimiser l'utilisation du sol") et dans l'orientation 4 ("favoriser l'offre en équipements et en services dans les agglomérations et les villes"). Rien n'est moins sûr. Selon les chiffres qu'articule le service de l'aménagement du territoire dans ses explications à propos du nouveau plan directeur cantonal, les prévisions d'expansion démographique sont de 150 000 habitants supplémentaires dans les 25 prochaines années ou de 100 000 habitants pour les 15 prochaines années. Une partie de cette population pourra à bon droit vouloir fréquenter l'opéra de Lausanne ; or le projet qui est proposé aux lausannois et aux habitants du canton n'anticipe absolument pas cet important accroissement de la population. Un investissement de 30 ou 40 millions de francs mérite mieux que le statu quo en termes d'offre de places. La question mérite une réflexion plus globale qui est simplement escamotée par la manière utilisée par la Municipalité pour imposer un projet totalement insatisfaisant.

a) Généralités

La Municipalité tente de faire entrer par la porte de derrière ce qui avait été refusé par l'entrée principale au début de l'année passée et avait provoqué une véritable levée de boucliers. Actuellement, le secteur concerné par le projet querellé est réglementé par un plan spécial, le plan d'extension 580 "des terrains compris entre l'av. du Théâtre, la rue Charles-Monnard et la rue Beau-Séjour". Comme le rappelle le rapport, un projet de rénovation lourde avait été mis au concours et le projet "Sur la scène, dans la ville" des architectes Devanthéry & Lamunière architectes a été retenu et soumis à l'enquête publique au mois de janvier 2006, projet qui a soulevé de nombreuses oppositions, dont celle des propriétaires mentionnés ci-dessus. Par un raccourci saisissant, le rapport indique (page 4) que "la Municipalité pensait, avant connaissance du projet issu du concours d'architecture, que des dispositions du plan d'extension n° 580 du 25 février 1977 pouvait couvrir une certaine proposition de transformation et d'agrandissements. Elle a ensuite décidé de passer par une procédure de planification, sous forme du présent plan partiel d'affectation", cette démarche "devant également permettre un débat d'opportunité et la participation de la population". Dans les faits, il convient de rappeler que le projet "Sur la scène, dans la ville" violait en fait manifestement les dispositions du plan d'extension 580 : La construction projetée s'inscrivait à l'intérieur de la "zone destinée à des constructions d'utilité publique" au sens de l'article 3 du règlement PE 580 : le bâtiment existant peut être maintenu, rénové, transformé ou agrandi. Les superstructures à fonction technique peuvent être admises au-dessus de certaines cotes. La cote pertinente est la cote d'altitude maximale du bâtiment (niveau de la corniche ou du parapet plein). Elle est de 495.50. Or l'acrotère de ce qui était qualifié par le descriptif du projet de rénovation et d'extension comme étant la "tour de scène" devait s'élever à plus de 31 mètres en dessus de la rue, à 508.49 mètres. La "tour de scène" dépassait donc de 13 mètres la cote d'altitude maximale du bâtiment prescrite par la disposition précitée. Le maître de l'ouvrage et ses architectes croyaient probablement pouvoir se fonder sur l'article 3 in fine PE 580 et considérer qu'il s'agissait de "superstructures à fonction technique". Cette interprétation du règlement PE 580 était totalement insoutenable et le projet a été retiré. En d'autres termes, la Municipalité, qui n'a pas réussi à passer l'épaule (et le reste...) au début 2006 entend aujourd'hui réintroduire de force le même projet, ou presque, en passant cette fois par une procédure de planification sous forme du plan partiel d'affectation auquel il est fait opposition. La méthode est critiquable. Et très peu respectueuse du "débat d'opportunité et de la participation de la population"...

b) Hauteurs

La seule modification significative par rapport au projet de 2006 semble tenir au fait que la "tour" (qui porte bien son nom) a été réduite de deux mètres pour culminer à 506,5 mètres. Il n'en reste pas moins que la cote maximale d'altitude dépasse de 11 mètres la hauteur maximale actuelle autorisée par le règlement PE 580. Cette augmentation massive conduirait à accentuer de façon inacceptable le phénomène de "canyon" déjà présent à cet endroit de la rue Beau-Séjour. En outre, si l'art. 9 du projet de règlement prescrit que la hauteur maximale des constructions nouvelles est déterminée par des cotes d'altitudes figurées sur le plan, l'art. 10 vient immédiatement tempérer cette règle en prévoyant que les superstructures à fonction technique peuvent dépasser les cotes d'altitudes fixées. Or c'est justement, comme rappelé ci-dessus, en se fondant sur une disposition analogue que les promoteurs du premier projet de 2006 avaient essayé d'interpréter le règlement actuel pour violer de façon manifeste la disposition réglementaire sur la hauteur ! La seule façon

d'éviter toute équivoque ou interprétation extensive de l'art. 10 du projet de règlement est d'insérer une cote maximale supplémentaire en ce qui concerne les "superstructures à fonction technique".

c) Equilibre du jardin, de la promenade Jean-Villard-Gilles, Protection des arbres

De manière générale, les opposants sont une nouvelle fois consternés de constater que le projet qui est soumis à l'enquête reviendrait à défigurer définitivement la promenade Jean-Villard-Gilles : ce qui fait l'équilibre de cet espace vert aujourd'hui serait définitivement ruiné par la construction projetée. La promenade Jean-Villard-Gilles ne serait pas "préservée" comme le soutient la "notice de présentation du projet et du plan partiel d'affectation", elle serait totalement déséquilibrée. Contrairement à ce que soutient cette même notice, le projet contesté entraînerait l'abattage de nombreux arbres, dont le cyprès de Lawson qui doit culminer à environ 30 mètres au-dessus de Beau-Séjour. Aucune mesure de compensation n'est prévue. Enfin, par rapport au projet de 2006, la surface du jardin semble encore avoir été diminuée de 180 m² environ.

d) Absence de coordination de deux très gros projets dans une même rue

Quelques jours après la mise à l'enquête publique du plan partiel d'affectation du Théâtre paraissait celle du projet de démolition de trois bâtiments à la rue Beau-Séjour 8 et de construction de quatre nouveaux immeubles de logements avec parking souterrain. La pose de gabarits a permis de se rendre compte de l'importance de ce projet. Il est regrettable et incompréhensible que ce nouveau très gros chantier soit soumis aux règles ordinaires de l'aménagement du territoire communal et n'ait pas fait l'objet lui aussi d'une réflexion plus générale quant à l'architecture de la rue elle-même. On peut se rendre compte en consultant les documents soumis à l'enquête publique que la façade du bâtiment principal serait alignée avec celle des bâtiments se trouvant immédiatement à l'est, ce qui aurait pour conséquence d'accentuer encore un peu plus "l'effet canyon" mentionné ci-dessus. L'adoption d'un plan partiel d'affectation pour toute la rue Beau-Séjour est certainement la seule façon de coordonner de manière harmonieuse ces deux projets et de donner à ses habitants la possibilité de participer de manière adéquate à sa transformation.

e) Information et participation

Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la présente loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure. Elles veillent à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 al. 1 et 2 LAT). Ces principes auraient dû recevoir une attention toute particulière en raison du fait mentionné à plusieurs reprises que le premier projet soumis à enquête avait suscité des oppositions en nombre qui avaient entraîné son retrait. Le rapport se contente d'indiquer que la participation et l'information "se feront lors de contacts directs entre les autorités municipales et les acteurs directement concernés et lors de l'enquête publique". Les propriétaires dont les immeubles sont touchés n'ont pas été avertis par lettre recommandée comme l'impose l'art. 57 al. 2 LATC. Contrairement à ce qu'indique ce même rapport, la voie choisie du plan partiel d'affectation n'a pas pour but de "permettre un débat d'opportunité et la participation de la population" mais démontre la volonté de la Municipalité de mettre les propriétaires concernés devant le fait accompli. Les opposants ne sauraient l'admettre.

f) Demande de baisse de loyer des locataires

Les travaux que la Municipalité se propose de réaliser à la rue Beau-Séjour si le plan devait être avalisé seraient pharaoniques. Comme indiqué ci-dessus, ils seraient conduits parallèlement à ceux de démolition et de reconstruction des immeubles de Beau-Séjour 8. L'accès pour les différents engins de chantier qui seraient nécessaires d'engager serait extrêmement problématique. Il en résulterait des nuisances sonores considérables et une perturbation majeure du trafic, accompagnées de trépidations et autres désagréments propres à un chantier de cette ampleur. Il est surprenant que le projet mis à l'enquête publique ne comporte aucun examen quant aux nuisances sonores en particulier. Les propriétaires opposants doivent faire ici toute réserve eu égard aux demandes de baisse de loyer que leurs locataires ne manqueraient pas de présenter et qu'ils devront répercuter.

g) Audition des opposants

Les opposants requièrent expressément d'être entendus par la Municipalité ou une délégation de celle-ci, conformément à l'art. 58 al. 1 LATC.

RéponsePréambule

L'exercice de futurisme auquel se livre l'opposant est purement gratuit et dilatoire, car aucune des conditions budgétaires et politiques que suppose la reconstruction totale d'un opéra ne sont réunies. Or l'heure est à l'urgence puisque l'Opéra actuel s'est fait retirer les autorisations d'exploiter. Les seules oppositions au projet sont celles des habitants et propriétaires du quartier.

Généralités

La Municipalité a eu le souci de réduire au maximum les désagréments causés par l'interruption de l'exploitation de l'Opéra en évitant une procédure supplémentaire purement formelle. Si le projet n'a pas plus évolué depuis la première enquête, c'est qu'il n'est plus réductible sans entraver son fonctionnement.

Hauteurs

La hauteur maximale actuelle dans les faits est celle du faite du toit à pente de l'Opéra qui culmine à la cote 501. C'est aussi, et il faut le souligner, la cote effective des immeubles situés de l'autre côté de la rue Beau-Séjour. La cage de scène va donc dépasser ce niveau de 5 m, pour un volume de 15 m sur 25 m. Cette élévation ponctuelle est composée par le recul de ce volume de 3 m en retrait de la façade et l'abaissement du niveau général du nouveau bâtiment à 493,2 alors que la corniche du bâtiment actuel est à 495,5, chiffre repris par le plan d'extension 580. Ces hauteurs et ses voisinages n'ont rien d'exceptionnel dans ce quartier comme on peut l'observer à l'autre extrémité de Beau-Séjour, à la rue du Midi ou à Charles-Monnard.

Par définition, les superstructures doivent être réduites au maximum et sont dans la pratique dimensionnées par le format usuel des équipements techniques utilisés. Elles ne sont donc pas limitées par une mesure supplémentaire dans les plans partiels. Après vérification du projet de construction, un amendement sera proposé au Conseil communal pour supprimer, de l'art. 10 du règlement concernant les superstructures, toutes références aux cages d'ascenseur et de ventilation.

Promenade Jean-Villard-Gilles

Réglementairement la promenade Jean-Villard-Gilles n'a jamais dépassé le périmètre de la parcelle 6028. Le plan 580 réduit même sa moitié sud à une toiture jardin sur une construction basse, bordée par la zone constructible jusqu'à la cote 495,5. Le nouveau plan confirme l'état actuel des aménagements et déplace la construction basse avec toiture jardin sur la parcelle 6029 du théâtre pour améliorer la transition entre les deux zones. Cette dernière parcelle a toujours été constructible et le devient comme prévu par la planification ; elle n'appartient pas au domaine public et sa vocation n'est pas d'offrir un espace vert aux bâtiments situés de l'autre côté de Beau-Séjour.

Coordination

Les procédures réclamées n'ont pas été entreprises car elles n'ont pas de raison d'être, puisque les outils de planification sont à disposition et soit le PGA, soit le PPA ne font que confirmer les options prises dans le passé et confortées par la volonté de densifier la ville et d'en renforcer la centralité. Il y va aussi de l'égalité de traitement entre parcelles privées, y compris celles de la Ville de Lausanne. Ces parcelles ne doivent pas, par défaut, assurer la verdure et le dégagement que les propriétaires n'ont pas jugé nécessaire de réserver sur leurs parcelles.

Information et participation

Les projets entourant l'Opéra sont médiatisés depuis longtemps. Après leur exposition publique au FAR de l'av. Villamont et la première mise à l'enquête, le sujet a été largement présenté et commenté. Il a d'ailleurs été réexaminé par l'Autorité et ses mandataires à la lumière des réactions enregistrées. La concertation et la participation ont donc bien eu lieu, avec des incidences concrètes sur le projet. Pour le reste, il n'est pas compressible dans ses données techniques (cage de scène).

L'article 57 al. 2 LATC ne s'applique qu'aux plans de quartier, la procédure en cause ici est celle d'un plan d'affectation.

Demande de baisse de loyer

La démolition – reconstruction projetée s'inscrit dans le processus traditionnel de renouvellement du tissu urbain, qui, à l'exception de circonstances exceptionnelles non identifiables à ce stade, ne justifie pas les revendications évoquées.

Audition

Les opposants ont été invités à une séance de conciliation au sens de l'art. 58 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions. Malgré des échanges étendus sur la problématique générale de la rénovation de l'Opéra et ses incidences sur le quartier, ils sont restés sur leurs positions.

16.6 Opposition de M. et Mme Françoise et René Schnorf, rue Beau-Séjour 16

- *(c/f règlement, chapitre IV, articles 9 et 10) Compte tenu de l'importance et des hauteurs du bâtiment projeté, les superstructures mentionnées ne devraient pas être envisageables (il est impensable d'imaginer par exemple une cage d'ascenseur dépasser du toit de la salle de répétition, ce que permettrait le PPA soumis à l'enquête). Nous proposons donc le maintien de l'art. 9, amputé de l'élément "autre que ceux définis à l'article 10 ci-après" et la suppression de l'article 10 dans son ensemble. (Le fait que l'on pense grouper ces superstructures montre bien qu'elles sont prévues).*
- *(c/f règlement, chapitre VII, article 17) La sous-station ne devrait pas être réalisée à l'extérieur du périmètre d'implantation : nous proposons donc la suppression des mots "ou à l'extérieur".*

Réponse

Il n'existe pas aujourd'hui de bâtiments neufs sans un minimum de superstructures. Dans le cas du nouvel Opéra, le constructeur est conscient qu'il devra les réduire au strict nécessaire, ce que pourra vérifier l'opposant lors de la mise à l'enquête publique de la demande de permis de construire. Après vérification du projet de construction, un amendement sera proposé au Conseil communal pour supprimer, de l'art. 10 du règlement concernant les superstructures, toutes références aux cages d'ascenseur et de ventilation.

Les prescriptions techniques et de sécurité sont prioritaires et expliquent les précautions formelles prises dans ce domaine. Le projet de construction est aujourd'hui assez avancé pour être sûr que la sous-station sera intégrée au bâtiment. L'art. 17 du règlement sera amendé afin de supprimer la variante extérieure.

16.7 Opposition de Mme Anne de Kalbermatten, rue Beau-Séjour 18

Le nouvel Opéra est une version modifiée de façon homéopathique du premier PPA qui a fait l'objet d'une contestation, n'est qu'une façon de changer les règles dans le but de faire passer un projet architectural déjà bouclé, qui n'a reçu l'assentiment de personne hormis des intéressés, et de la presse Lamunière qui soutient l'architecte Lamunière.

Impossible dans ces conditions d'émettre ou de faire passer un avis contradictoire. Ce PPA cautionne donc les constructions suivantes :

- 1) *A l'arrière de l'opéra, une tour de rangement, tour dont on imagine aisément qu'elle sera obsolète dans dix ans vu l'avance des technologies, et sachant que les compagnies disposent toujours de plusieurs décors par spectacle, adaptables à toutes salles.*
- 2) *Sur la rue Beau-Séjour, un cube de béton d'une hauteur de 16 m afin d'abriter une salle de répétitions sur deux étages !!! dont l'opéra s'est très bien passé jusqu'à ce jour, cette salle pouvant exister dans une usine ou une friche industrielle réhabilitée à cet effet ; ainsi que des bureaux, loges et autres commodités dont on ne doute pas qu'ils existent déjà dans le bâtiment de l'opéra actuel. Toutes ces constructions ne sont donc projetées que pour résoudre des problèmes techniques et administratifs. Dans ce but il faudrait, au mépris de tout bon sens et de toute notion d'urbanisme, sacrifier un espace vert, espace rare dans le quartier, et y couper de grands arbres ; sachant que ce jardin a déjà été sagement sauvé une fois d'un projet de construction, grâce à un échange de terrains. Il faudrait anéantir le charme et l'esthétique d'un quartier ancien, et la vision qu'on en a depuis Benjamin Constant. Le joli alignement des immeubles Wanner disparaîtra, ils seront effacés, écrasés par un cube de béton borgne recouvert de plaques brillantes sur lesquelles il est prévu d'y faire dégouliner quelques plantes vertes afin d'en atténuer la laideur et la masse. Ce seront donc : 30 millions de francs investis dans un projet en faveur de l'opéra, sans que cela ne contribue à la création d'une seule place de spectacle supplémentaire ; 30 millions pour massacrer un jardin et tout un quartier sans aucun impact social ou culturel d'envergure ! L'opéra aura le même nombre de places et ne répondra toujours pas aux attentes d'un grand nombre, d'un public plus nombreux et amateur de beaux spectacles, 30 millions pour la même petite élite. Le futur opéra de Lausanne ne peut réaliser ses ambitions sur un espace aussi restreint, dans un environnement nullement adapté à ses besoins. L'opéra doit chercher, ou construire un lieu, vaste, dégagé, d'accès facile, adapté à ses projets grandioses, à ses problèmes techniques, à l'évolution du monde du spectacle et aux espoirs des amateurs d'opéra.*

Réponse

La cage de scène est un élément indispensable d'un vrai opéra qui ne peut être remplacé par quelque nouvelle technologie. Il ne se voit souvent pas dans les grands opéras, car ces énormes bâtiments recouvrent toutes les annexes dans leur toiture.

Le seul autre élément nouveau apporté par la reconstruction est une salle de répétition, au niveau de la scène. Cette disposition assure des conditions et des moyens indispensables à la nouvelle vocation que s'est donné l'Opéra de Lausanne il y a plus de vingt ans ; devenir une scène lyrique de création et de coproduction et non une simple salle d'accueil.

La partie réservée à un parc, devenu la promenade Jean-Villard-Gilles, a toujours été limitée à la parcelle 6028, inscrite comme telle dans le plan 580 et confirmée dans le nouveau plan. Le reste du périmètre a été réservé à des constructions d'intérêt public, que ce soit pour l'opéra ou autre. Sa vocation n'a donc jamais été de compenser un bâti très dense sur les parcelles privées, qui disposent d'ailleurs d'espaces verts sur leurs façades sud.

L'accroissement du nombre de place n'a jamais été un objectif pour l'Opéra de Lausanne car cela entraîne alors des répercussions sur le format de l'orchestre, le type de répertoire et d'interprète, etc. Lausanne a la sagesse de limiter ses ambitions dans ces domaines car il est évident qu'elle ne dispose pas des conditions politiques et budgétaires nécessaires. Les seules oppositions au projet sont celles des habitants et propriétaires du quartier.

16.8 Opposition de M. Harry Gueltzer, rue Beau-Séjour 18

L'ancien PPA a été établi justement pour empêcher la construction d'ouvrages démesurés qui jureraient avec le style du quartier fait d'immeubles fin XIXème début du XXème siècle tout à fait harmonieux et à échelle humaine. De plus, changer les règles du jeu en cours de partie avec un nouveau PPA "sur mesure" afin que l'ouvrage projeté ne transgresse pas le règlement et respecte "une légalité de façade" est inacceptable car c'est faire peu de cas de l'avis des citoyens.

La barre d'immeuble longeant la rue Beau-Séjour, bien que légèrement raccourcie, mesure tout de même 65 m de long et 16 m de haut. La diminution est négligeable. La tour au-dessus de la cage de scène a diminué de 2 m (29 m au lieu de 31 m), une différence qui n'est pratiquement pas perceptible vue depuis le niveau de la rue Beau-Séjour. L'empiètement sur la promenade Jean-Villard-Gilles est très important et ce n'est pas l'artifice de la "végétalisation" du toit et des façades donnant sur le parc qui y changera quoi que ce soit. Le nouveau PPA vous laissera beaucoup plus de liberté pour modifier plus tard l'ouvrage projeté surtout en ce qui concerne les hauteurs de la nouvelle construction.

Réponse

Le PPA 580 actuellement en vigueur rend constructible tout son périmètre à l'exception de la terrasse du restaurant et son extension en parc public. Il donne plus de volume constructible que le nouveau plan ; celui-ci n'est justifié que par le dépassement de la cage de scène de 10.5 m, puisque sa limite des constructions est située 2 m plus haut que le nouveau plan (495.5 contre 493.2 pour le nouveau plan). La promenade Jean-Villard-Gilles et sa parcelle 6028 n'est pas touchée par les constructions, la parcelle 6029 a toujours été prévue à reconstruire.

16.9 Opposition de M. Gustave Burnier, rue Beau-Séjour 18

Je ne puis cautionner l'astuce utilisée pour imposer la réalisation d'un projet de construction dont les plans initiaux ont déjà été contestés, et ceci même si lesdits plans n'ont été que très légèrement modifiés pour essayer de les rendre acceptables. La pose de quelques gabarits ne donne qu'une très piètre image de l'importance du bâtiment dont l'architecture dépareillera irrémédiablement l'ensemble du quartier. Que dire également des photomontages trompeurs car habilement décorés de verdure. L'aspect dispendieux de la construction (30 millions annoncés + imprévus, dépassement de crédits et autres surprises) donne aussi à réfléchir. Je suis conscient du faible impact de mon opposition en regard de la volonté politique d'imposer à tout prix la réalisation de ce projet. Peut-être conviendrait-il de demander l'avis de la population autrement que par l'entremise de mises à l'enquête qui passent inaperçues d'une majorité de gens.

Réponse

Les constructions prévues sont conformes à un plan voté depuis plus de vingt ans, à l'exception d'un élément de 25 m sur 15 m, indispensable et incompressible. C'est la seule raison du nouveau plan. Le projet de nouvel Opéra a largement été médiatisé. Il n'a soulevé aucune contestation et les seuls opposants sont les propriétaires et habitants de la rue Beau-Séjour.

16.10 Opposition de M. Albert Burdet, rue Beau-Séjour 18

- *Le projet retenu par la Municipalité aura comme conséquence le saccage d'un parc public.*
- *La construction prévue sur l'espace vert (salle de répétition) est inacceptable compte tenu de l'architecture générale du quartier.*
- *Les gabarits ne semblent pas respecter la distance légale aux limites des propriétés.*
- *Le procédé qui consiste à imposer une construction controversée par le biais d'un réaménagement d'un plan partiel d'affectation me paraît pour le moins discutable.*

Réponse

Les gabarits ont été installés par une entreprise spécialisée et vérifiés dans leur positionnement. Il a été déjà répondu aux autres points dans les oppositions précédentes (15.5 et 15.7) auxquelles nous prions l'opposant de se référer.

16.11 Opposition de Mme Catherine Mercier, rue Beau-Séjour 22

- *Les volumes des constructions prévues et les surfaces d'occupation au sol sont agressifs par rapport à l'aspect général du quartier.*
- *Les hauteurs qui seraient autorisées rompent une décision des générations précédentes à laquelle tiennent les lausannois et qu'admirent les touristes : la préservation des vues lointaines sur le Léman, les Alpes et la Savoie.*
- *La modification du plan prévoit de supprimer des espaces verts précieux en plein centre ville, d'éliminer une place de jeux pour enfants et va faire de la promenade Jean-Villard-Gilles une sorte de couloir, en partie coincé entre les immeubles.*
- *L'arborisation prévue pour remplacer ce qui disparaîtrait n'est qu'un décor de théâtre fait de bacs, de plantes ruisselant sur des parois et... de reflets ! Ma préférence va à un vrai jardin de pleine terre, tel qu'il existe actuellement et non à un leurre, si tentante soit la photographie.*

Les projections d'images virtuelles qui nous montrent les reflets des bâtiments voisins sur la façade aveugle de la construction projetée ou le texte lyrique de la plaquette de présentation inquiètent plus qu'ils ne convainquent.

En fait les habitants des appartements de l'immeuble dans lequel je loge ne verraient plus le ciel et la lumière du jour n'entrerait que peu par les fenêtres ; la vue vers le nord, proche ou lointaine, disparaîtrait en partie. La rue Beau-Séjour serait transformée en une rue encaissée, sombre et plus bruyante encore.

J'espère vivement que l'un ou l'autre d'entre vous, architecte, responsable de parti politique, fonctionnaire au service de l'urbanisme, municipal, conseiller communal, ... sera sensible aux arguments des opposants, se souviendra que Lausanne n'est pas une grande capitale et qu'il faudrait savoir la préserver, sans la déparer par des ambitions architecturales démesurées. Il faudrait aussi se rappeler que les priorités changent souvent très rapidement, il ne serait pas inutile de cataloguer les erreurs passées, irréparables, amèrement regrettées. On peut aussi se rappeler ce qui a été sauvé par des prises de position de la population : maison de la rue du Midi no 8 ou bâtiment du Conservatoire..., pour ne parler que de ce quartier.

Réponse

La Municipalité consciente du changement apporté par la nouvelle construction a opté pour une procédure sélective entre des bureaux d'architecture connus pour leur compétence dans ce secteur. Le projet lauréat, d'un des bureaux les plus connus de Suisse, offre une approche contemporaine, en ligne avec ce qui se réalise aujourd'hui pour des édifices culturels dans le monde. Il est probable qu'une autre approche se serait fait accuser de médiocrité et de provincialisme. Les vues lointaines ne seront modifiées que sur les 25 m de la cage de scène puisque le reste du bâtiment nouveau sera plus bas (493.2) que le faite des bâtiments de Beau-Séjour (500.9 pour le no 22).

Les espaces verts que regrette l'opposante ont toujours été planifiés à construire et non à agrémenter une rue qui peut encore être densifiée à l'image des autres rues du quartier. Au vu de l'orientation de la rue et des bâtiments, les incidences de la cage de scène sur l'ensoleillement peuvent être relativisées pour des appartements normalement orientés sur leur façade sud. Rappelons que cette cage est de 3 m en retrait de la façade actuelle et que cette superstructure n'est pas le reflet d'ambitions démesurées, mais un outil indispensable à l'exploitation correcte de la scène en dessous.

16.12 Opposition de M. Raymond Abplanalp, rue Beau-Séjour 24

Cette opposition est simplement signée et n'est pas argumentée sur un point précis du projet.

17. Réponse à la pétition du Mouvement de défense de Lausanne (MDL)

Le MDL a déposé le 27 février 2006 une pétition munie de 262 signatures et intitulée « Pour la sauvegarde de la promenade Jean-Villard-Gilles ».

Selon les pétitionnaires, cette promenade serait gravement menacée par le projet d'agrandissement de l'Opéra de Lausanne. Cette construction empièterait non seulement sur une part importante de ce parc, mais par ses dimensions et sa disposition, détruirait de façon irrémédiable la qualité de cet espace cher aux Lausannois et qui est aussi lieu de mémoire d'un artiste de renom. Les pétitionnaires demandent au Conseil communal qu'il prenne fait et cause pour la sauvegarde de ce parc et qu'il mette tout en œuvre pour le maintenir dans sa complète intégrité.

Dans sa séance du 12 mai 2006, la Commission permanente des pétitions a auditionné les représentants des pétitionnaires. Elle a constaté que la pétition demande la sauvegarde de la promenade Jean-Villard-Gilles alors que les pétitionnaires critiquent surtout l'aspect et la volumétrie du bâtiment rénové. Leurs remarques vont bien au-delà d'une simple sauvegarde de la promenade.

Lors de sa séance du 30 mai 2006, le Conseil communal a renvoyé cette pétition à la Municipalité pour étude et rapport⁷.

La Municipalité rappelle que le projet a fait l'objet d'une mise à l'enquête publique ; les oppositions et les interventions sont actuellement en cours de traitement et feront l'objet d'une décision municipale. Il convient de préciser que la promenade définie comme telle sur la parcelle communale n° 6028 n'est pas touchée.

L'extension projetée est exclusivement prévue sur la parcelle communale n° 6029, objet du plan de quartier autorisé par le Conseil communal. On peut encore préciser que la terrasse du restaurant de l'Opéra n'est pas touchée par le projet.

La Municipalité confirme donc que la sauvegarde de la promenade Jean-Villard-Gilles est assurée.

Pour rappel, une autre pétition, contre la transformation et l'agrandissement du Théâtre municipal – Opéra signée par des riverains, a été déposée au Conseil communal le 24 octobre 2006.

⁷ BBC 2006 (à paraître)

18. Conclusions

Nous fondant sur ce qui précède, nous vous prions, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 2007/58 de la Municipalité, du 8 novembre 2007;

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 le projet de rénovation et d'extension de la cage de scène, des zones techniques, administratives et publiques de l'Opéra de Lausanne, immeuble sis à l'Avenue du Théâtre 12 ;**
2. **d'allouer à cet effet à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 31'700'000 francs ;**
3. **d'amortir annuellement le solde du crédit à raison de 1'585'000.- francs, par la rubrique 3302.331 du budget de la direction de la culture, du logement et du patrimoine, service du logement et des gérances ;**
4. **de faire figurer sous la rubrique 3302.390 « imputations internes » du budget de la direction de la culture, du logement et du patrimoine, service du logement et des gérances, les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit ci-dessus ;**
5. **de balancer le compte d'attente ouvert pour couvrir les frais d'étude par prélèvement sur le montant prévu sous point 2 ;**
6. **de porter en amortissement du crédit mentionné sous chiffre 2 ci-dessus les éventuelles recettes de sponsoring ;**
7. **de prendre acte de la réponse de la Municipalité à la pétition « Pour la sauvegarde de la promenade Jean-Villard-Gilles » déposée le 27 février 2006, par le Mouvement de défense de Lausanne.**
8. **d'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue du Théâtre, la rue Charles-Monnard, la rue Beau-Séjour et les limites est des parcelles n° 6026 et 6027, radiation du plan d'extension n° 580 du 25 février 1977, avec les modifications suivantes au règlement du plan :**
 - **à l'art. 10 les termes "cages d'ascenseur, de ventilation" sont supprimés,**
 - **alinéa nouveau : "sont également admises les installations permettant la végétalisation des façades",**
 - **à l'art. 17 les termes "ou à l'extérieur des périmètres d'implantation" sont supprimés et remplacés par "des constructions nouvelles" ;**
9. **de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;**
10. **d'approuver la réponse de la Municipalité aux 19 oppositions et 2 interventions déposées pendant l'enquête publique ;**

- 11. 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 ;**
- 12. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des "dépenses d'investissement du patrimoine administratif" ;**
- 13. 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 12 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;**
- 14. 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 :
Philippe Meystre

Annexe : Plan partiel d'affectation – Radiation du PE n° 580 du 25 février 1977 – Octobre 2007