



CONSEIL COMMUNAL
DE LAUSANNE
1000 Lausanne

Lausanne, le 26 janvier 2015
T 17/56 - IdAIF 147'808 AB/JPD

Réponse à la Pétition du collectif « NON au projet de la Bâloise – NON au bétonnage des Cottages » et consorts de 718 signatures : « Opposition aux demandes de permis de construire au chemin des Cottages 1, 3 et 5 »

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Le 13 novembre 2012, le collectif « NON au projet de la Bâloise – NON au bétonnage des Cottages » a déposé auprès du Conseil communal une pétition munie de 718 signatures qui appuyait les oppositions à l'encontre des projets ayant fait l'objet de demandes de permis de construire au chemin des Cottages 1, 3 et 5.

La Commission des pétitions a traité cet objet le 13 février 2013. Elle a décidé à l'unanimité des membres présents, de recommander le renvoi de la pétition à la Municipalité pour étude et communication. Dans sa séance du 3 décembre 2013, le Conseil communal en application de l'article 73 lit. B) RCCL, a confirmé la décision de la commission précitée.

Dans sa séance du 9 décembre 2014, le Conseil communal a pris acte du rapport-préavis N° 2014/54 du 18 septembre 2014, concernant les initiatives et pétitions en cours de traitement au 30 juin 2014 et a, entre autres, décidé de prolonger au 30 novembre 2014 le délai de réponse à la pétition mentionnée en titre.

1. Historique

En 2012, la Société Bâloise assurances SA a mis à l'enquête publique deux projets au chemin des Cottages. Un projet de surélévation de deux bâtiments au chemin des Cottages 1 et 3¹ (surélévation par deux attiques pour l'immeuble au sud et par un niveau complet et deux attiques pour l'immeuble au nord) et un projet de construction d'un immeuble locatif de 6 logements au chemin des Cottages 5².

Le projet des Cottages 1 et 3 a été soumis à l'enquête publique du 3 juillet au 6 septembre 2012. La durée inhabituelle de celle-ci est imputable à la pose inadéquate des gabarits, ce qui a nécessité une prolongation de la procédure. L'enquête a suscité 9 oppositions (dont une retirée) et 3 interventions. Au nombre des oppositions figurait celle du collectif « NON au projet de la Bâloise » munie de 482 signatures.

¹ Identifiant goéland 131'515

² Identifiant goéland 144'966

Municipalité de Lausanne

Secrétariat municipal
place de la Palud 2
case postale 6904
CH-1002 Lausanne
tél. ++41 21 315 22 15
fax ++41 21 315 20 03
municipalite@lausanne.ch

Le projet des Cottages 5 a, pour sa part, fait l'objet d'une enquête publique du 9 novembre 2012 au 10 décembre 2012 laquelle a suscité 3 oppositions.

La Municipalité a délivré en date du 1er février 2013 le permis pour le projet du chemin des Cottages 1 et 3 en rejetant les oppositions. Elle a estimé que les surélévations projetées s'intégraient dans le quartier existant et n'avaient pas d'impact spécifique sur le bâtiment de la garderie. En effet, une portion importante du quartier est située en zone mixte de forte densité et il comprend déjà plusieurs bâtiments de cinq niveaux. Un recours a été interjeté par des opposants (Catherine Allaz et consorts) contre la décision de la Municipalité. Par arrêt du 9 décembre 2013, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) a débouté les recourant, lesquels ont recouru contre cette décision au Tribunal fédéral qui a confirmé le jugement de première instance en date du 16 décembre 2014. Le permis de construire est donc exécutoire.

En date du 29 mai 2013, la Municipalité a refusé le projet du chemin des Cottages 5 pour des raisons d'intégration, décision contre laquelle la Société Bâloise assurances SA, propriétaire de la parcelle 4835, a recouru. La CDAP a rendu son arrêt le 4 septembre 2014. Le recours a été rejeté et la décision municipale confirmée. Aucun recours n'a été déposé auprès du Tribunal fédéral.

2. Contenu de la pétition

Les signataires de la pétition s'opposent aux projets concernant les parcelles 4450 et 4835 sises au chemin des Cottages 1, 3 et 5, appartenant à la Société Bâloise assurances SA.

Les raisons invoquées s'intéressent principalement aux thématiques suivantes :

- 1) nuisances des chantiers qui perturberont les enfants de la garderie voisine ;
- 2) atteinte à un bâtiment à l'inventaire cantonal des monuments historiques non classés (Garderie de Montelley), recensé en note 2 ;
- 3) non respect des servitudes privées ;
- 4) déclassement d'une bande de terrain d'utilité publique ;
- 5) construction d'un bâtiment de 25 m de long et 4 m de large au chemin des Cottages 5 en rupture avec le bâti environnant ;
- 6) atteinte à l'intégrité visuelle et à l'harmonie urbanistique du quartier ;
- 7) suppression d'une zone verte.

3. Réponse de la Municipalité

La Municipalité répond de la manière suivante aux thématiques soulevées par les pétitionnaires :

- 1) Nuisances des chantiers qui perturberont les enfants de la garderie voisine ;*

Tout chantier induit son lot de nuisances qui sont dans la mesure du possible réduites au minimum. En ce sens, la présence d'une garderie ou d'une école à proximité ne peut pas être un critère bloquant l'évolution du tissu bâti. La Municipalité doit faire respecter d'office les dispositions découlant du droit public ou administratif sur le bruit et l'air.

2) *Atteinte à un bâtiment à l'inventaire cantonal des monuments historiques non classés (Garderie de Montelly), recensé en note 2 :*

Les surélévations projetées n'ont pas d'impact spécifique sur le bâtiment de la garderie. Le côté nord-ouest de la garderie est occupé, au rez inférieur par des locaux de services et au rez supérieur par des locaux de jeux et de sieste. L'ouverture s'organise du côté sud-ouest ou s'avance l'esplanade servant de lieu de récréation. Dans ce contexte, les surélévations n'entraînent pas la qualité de l'espace bâti actuel.

3) *Non respect des servitudes privées :*

La constructibilité des parcelles est régie par des plans d'affectation qui relève du droit public, quant aux servitudes, elles relèvent du droit privé. Il n'appartient pas à la Municipalité de faire respecter le contenu des dites servitudes privées. Ces questions ne sont donc pas traitées lors de l'analyse des projets de construction en vue de l'octroi des permis de construire lorsque la ville n'est pas concernée.

4) *Déclassement d'une bande de terrain d'utilité publique :*

Suite à une demande de la Société Bâloise assurances SA, une portion de la parcelle 4459, entièrement située en zone d'utilité publique, lui a été vendue. Il s'agissait d'une étroite bande de 7,3 m de long sur 1,5 m de large pour une surface totale de moins de 11 m². Cette vente a permis de donner une forme géométrique régulière à la parcelle 4835 et a facilité, ainsi, le respect de la distance de 6 m entre un nouveau bâtiment et la limite de propriété imposée dans la zone mixte de forte densité du PGA. Cette portion de zone d'utilité publique étant entièrement située dans les 6 m, son affectation ne doit pas nécessairement être modifiée pour construire cette parcelle, puisque la distance réglementaire n'est exigée que depuis la limite de propriété et non pas depuis la limite de zone.

5) *Construction d'un bâtiment de 25 m de long et 4 m de large au chemin des Cottages 5 en rupture avec le bâti environnant :*

La demande de permis de construire a été refusée par la Municipalité en date du 29 mai 2013 pour des raisons d'intégration qui a invoqué la clause d'esthétique. Elle a notamment fait valoir que le gabarit du bâtiment projeté lié à la configuration de la parcelle ne correspondait pas à la structure de l'urbanisation actuelle du quartier.

6) *Atteinte à l'intégrité visuelle et à l'harmonie urbanistique du quartier :*

Les bâtiments chemin des Cottages 1 et 3 sont implantés sur la limite entre le secteur amont dudit chemin constitué par des bâtiments aussi massifs qu'hétérogènes bordant le chemin de Montelly et le secteur aval, constitué d'un ensemble de villas ouvrières érigées vers 1912, selon des échelles homogènes et des styles identiques sur des parcelles grevées d'une servitude collective interdisant toute modification de gabarit pour maintenir la trame constructive. Dans ce contexte, les surélévations envisagées n'aggraveront pas sensiblement le contraste volumétrique ou esthétique entre le secteur amont et le secteur de villas qui ont leur dégagement en direction du sud-ouest.

7) *Suppression d'une zone verte :*

La parcelle 4835 accueille aujourd'hui 5 places de parc, le solde étant effectivement non bâti. Son statut en zone constructible n'est pas remis en question. Il n'est donc pas prévu par la Municipalité de racheter cette parcelle pour en faire un parc. La proximité du parc de la Vallée de la Jeunesse ainsi que de parcs de dimensions plus modestes bien répartis dans le quartier (chemins du Capelard, de Contigny et de Montelly) démontrent que les besoins en cette matière sont satisfaits.

Enfin, il est à relever dans cette affaire que les positions que la Municipalité a défendues ont été systématiquement confirmées par la CDAP et le Tribunal fédéral.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Au nom de la Municipalité

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Sylvain Jaquenoud

Copie : Collectif « Non au projet de la Bâloise - Non au bétonnage des Cottages »
c/o M. Samuel Pache