

Plan partiel d'affectation "Ancien-Stand"
concernant les terrains situés entre la route des Plaines-du-Loup,
le chemin de l'Ancien-Stand, le Bois-Mermet et l'avenue du Vieux-Moulin
Radiation partielle des plans légalisés N° 187 et 290
Radiation des plans légalisés N° 422, 607 et 607 annexe

Préavis N° 118

Lausanne, le 2 décembre 1999

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Cette procédure est la quatrième que votre Conseil consacre au quartier de l'Ancien-Stand, depuis le vote du premier plan en 1961. Aujourd'hui, cependant, il ne s'agit plus de se limiter à un nouvel addenda, mais d'entreprendre une remise à jour générale de tout le périmètre, ceci avec trois objectifs :

- une extension de la constructibilité de la zone de sports et de loisirs, pour permettre la réalisation d'une salle omnisports ;
- la planification des nouvelles constructions dans la partie Sud du périmètre ;
- une remise à jour de la réglementation générale correspondant au bâti existant.

L'élément catalyseur de ce plan est la nécessité de relocaliser les salles de gymnastique du projet de collège refusé à l'Hermitage, ceci le plus près possible d'Entre-Bois, où sont déplacées les salles de classe. Après examen des possibilités, le choix pour la réalisation d'une salle omnisports s'est porté sur le site du collège du Vieux-Moulin, qui offre des espaces nécessaires en tenant compte de la démolition de l'actuelle salle de gymnastique et d'un terrain de sport attenant, aujourd'hui désaffecté.

Très sommairement esquissée dans le plan de quartier de 1961, l'affectation de la partie Sud du périmètre a fait l'objet de deux addenda, en 1981, pour une poste et une agence bancaire et, en 1993, pour un EMS. Pour le reste du terrain constructible, le présent plan prévoit quatre immeubles d'affectation mixte, qui peuvent être complétés par des constructions basses semi-enterrées créant un nouveau front de rue le long de l'avenue du Vieux-Moulin.

Le reste du quartier est confirmé dans sa physionomie et son aménagement existant. Cet ensemble homogène mérite en effet d'être conservé en l'état, comme un exemple représentatif de l'urbanisme de son époque.

2. Préambule

2.1 *Le plan de quartier de 1961 (N° 422)*

Comme le lieu-dit « Ancien-Stand » l'évoque, ce site a abrité les installations de tir de Lausanne, de 1865 à 1958. Les divers bâtiments de service étaient situés à l'extrémité Sud du périmètre et les lignes de tir, axées plein Nord, pénétraient jusque dans le Bois-Mermet. Lorsque, en 1959, le stand de Vernand ouvre ses portes, quelques 46'000 m² deviennent disponibles et suscitent de nombreux projets, dont une « unité d'habitation » de stricte obédience « corbusienne ». L'influence du maître reste néanmoins sensible dans le plan de quartier N° 422, finalement adopté en avril 1961¹. La partie logement du plan, avec cinq grands immeubles de cinq à quinze niveaux, se réalise rapidement jusqu'en 1964, y compris une école avec une salle de gymnastique et une piscine extérieure. La partie Sud du plan se résume à une grande zone constructible, sommairement délimitée, puisque les demandes sont multiples et encore mal définies, dont une salle de quartier, un restaurant, un parking et enfin des locaux pour la caserne voisine. Avec le temps, ces besoins disparaissent ou ne trouvent pas les moyens d'aboutir, et seuls les projets de la poste et de la banque cantonale se concrétisent. Un droit de superficie est accordé en 1978 à la Banque cantonale vaudoise (BCV) et aux Télécom (PTT), mais une opposition formaliste au sujet des affectations autorisées par le plan amène une procédure d'addenda.

2.2 *Les addenda de 1981 et 1993*

Un addenda est donc voté en 1981² pour adapter le plan N° 422 à ces nouvelles affectations tertiaires et pour préciser les possibilités de construire. Le plan N° 607, à part le bâtiment des agences postale et bancaire (A₂ sur le plan), prévoit une autre construction avec les équipements de quartier toujours projetés (restaurant, salle de quartier, centre de loisirs). C'est au sujet de ce bâtiment non réalisé que l'histoire se répète une décennie plus tard, avec cette fois un projet d'EMS qui, légalement, n'est pas assimilable à un équipement de quartier.

L'addenda au plan N° 607, voté en février 1993³, ne concerne qu'un article de règlement ; le préavis précise que l'aménagement des derniers espaces disponibles et leur densification souhaitable seront entrepris par un nouveau plan d'affectation à venir. C'est la nécessité de réaliser de nouvelles constructions scolaires qui fait entreprendre aujourd'hui cette procédure.

2.3 *Le nouveau plan partiel d'affectation*

Après le vote négatif du 12 mai 1996 sur le collège de l'Hermitage, la Municipalité a dû renoncer définitivement à l'application, dans le secteur Nord de la ville, du principe d'unité fonctionnelle et géographique qui sert de base à l'organisation de cinq autres établissements secondaires lausannois. En effet, aucune parcelle du secteur ne permet de placer l'entier du programme prévu pour l'établissement C.-F. Ramuz à proximité du collège de la Rouvraie.

¹ Bulletin du Conseil communal, 1961, pages 272 à 276 et 392 à 395

² Bulletin du Conseil communal, 1981, pages 309 à 317 et 380 à 385

³ Bulletin du Conseil communal, 1993, tome II, pages 128 à 139

Elle a donc étudié une solution alternative⁴, visant à limiter à la fois les conséquences négatives d'un éloignement des bâtiments sur l'organisation de l'enseignement (contraintes d'horaire et de déplacements, doublement de certains équipements ou modification de la localisation des classes) et les coûts d'investissement et de fonctionnement du futur établissement.

Si le site d'Entre-Bois s'est imposé tout naturellement pour une part importante du programme, plusieurs variantes ont été examinées pour déterminer l'emplacement des futures salles de gymnastique. Comme il est par ailleurs établi que les trois salles omnisports lausannoises (Bergières, Grand-Vennes et Vallée de la Jeunesse) ne suffisent plus à répondre aux nombreuses demandes, une solution qui donnerait à la fois satisfaction à l'usage scolaire et à celui des sociétés sportives a été étudiée.

Après examen des possibilités, le choix s'est porté sur le site du collège du Vieux-Moulin, qui offre, sur sa partie Nord, une possibilité d'extension, surtout si l'on inclut dans la surface disponible l'actuelle salle de gymnastique à démolir et le terrain de sports aujourd'hui désaffecté.

La nouvelle construction projetée (immeuble D), un ensemble de trois salles de gymnastique formant une salle omnisports, se substitue à une construction existante. On modifie donc peu la physionomie de la partie centrale du quartier, qui, pour le reste, ne va pas connaître d'autre changement. En effet, les vellétés exprimées il y a quelques années de densifier le site par de nouvelles constructions le long de la route des Plaines-du-Loup sont aujourd'hui abandonnées. La raison principale est d'éviter de porter atteinte à un modèle d'urbanisation appliqué avec talent dans le cas de l'Ancien-Stand, en particulier par la disposition aérée des bâtiments et leur insertion réussie dans ce site vallonné.

Si l'essentiel du périmètre du plan doit rester en l'état, la pointe Sud, avec l'espace situé entre la rue interne et l'avenue du Vieux-Moulin, attend encore un aménagement définitif. Il s'agit ici de compléter la constructibilité d'un site déjà occupé par l'immeuble bas des agences postale et bancaire et celui de l'EMS. Il est aussi nécessaire de préciser l'image de ce qui forme l'entrée principale du quartier ainsi que d'améliorer la relation visuelle et fonctionnelle avec le carrefour de la Pontaise. Le concept général d'implantation, établi pour le positionnement de l'EMS en 1992, est conservé avec des bâtiments de deux ou trois niveaux, qui constituent un « peigne » en face de la masse importante du bâtiment (X) principal existant. Toutefois, pour compenser le poids supplémentaire que représentera la salle omnisports, il est allégé, en ce sens que la barre prévue au Nord de l'établissement socio-médical est supprimée. A la place, une construction (E) plus petite délimitera l'espace du préau de l'école à l'Est. Le long de la rue intérieure, des affectations publiques ou des activités doivent renforcer le caractère de pôle, de centre de vie du quartier. Les barres B et C accueillent des logements ; un parking souterrain complète l'ensemble.

Le dispositif du plan permet d'envisager deux cas de figure en ce qui concerne la relation avec l'avenue du Vieux-Moulin. La construction des bâtiments A, B et C peut se faire sur un seul niveau de parking, accessible depuis la rue interne, sans intervention au niveau avenue du Vieux-Moulin. Les nouveaux bâtiments peuvent aussi s'édifier sur un socle plus important, ayant un front apparent sur l'avenue, avec des activités tertiaires en front de rue et une entrée parking à ce niveau. Cette hypothèse amènerait une modification paysagère importante, notamment parce qu'elle permettrait de compléter le trottoir manquant de ce côté de la rue. Pour la pointe Sud du quartier, le plan propose un dispositif qui reconnaît le carrefour Plaines-du-Loup / Vieux-Moulin comme le lieu de transition entre l'urbanisation du XIXe siècle, limitée à la Pontaise, et celle du XXe siècle au-delà. L'espace situé entre la route et le futur front bâti sera traité comme un « mail » ou une contre-allée. Il constituera, à terme, avec l'ancien Pré-des-Casernes en face, une sorte de porte verte. Le bâtiment BCV/PTT (A₁), prolongé au Sud par le bâtiment A₂, créera la liaison avec le quartier de la Pontaise.

⁴ Bulletin du Conseil communal, 1998, tome I, pages 437 à 447

3. Caractéristiques

Le périmètre du plan reste le même que celui de 1961, avec des ajustements de limites dans la zone forestière et l'avenue du Vieux-Moulin. L'implantation des bâtiments construits dans les années soixante, qui ne correspond pas au plan initial, est mise en conformité avec l'état existant. A l'exception de la salle de gymnastique et du bâtiment BCV/PTT, les bâtiments existants sont maintenus dans leur volume actuel et ne peuvent être reconstruits que dans les gabarits existants. Les affectations actuelles sont confirmées avec une ouverture vers un peu plus de mixité, puisqu'il y a aujourd'hui environ 900 habitants et 230 emplois dans ce quartier. Aussi, dans les immeubles de logement U, V, W, 15 % des surfaces peuvent être affectés à des bureaux, alors que les deux étages inférieurs du bâtiment T peuvent accueillir du commerce et des équipements publics. Le bâtiment X conserva sa vocation de centre de service du quartier, avec deux niveaux inférieurs consacrés à des activités tertiaires, de l'artisanat et des équipements publics. Les bâtiments S et Y sont destinés à des équipements publics et abritent des salles de classe. Le bâtiment Z, le dernier construit, confirme son affectation à des équipements publics et à un établissement médico-social.

Deux bâtiments existants sont prévus à reconstruire par le plan. La salle de gymnastique D est remplacée par une salle omnisports, modulable en trois salles de gymnastique traditionnelle. Elle est complétée par une zone de verdure, sport et loisirs comprenant la piscine. La construction A₂, qui abrite la BCV et les PTT, peut être reconstruite sur deux niveaux, avec la même affectation tertiaire ainsi que du logement.

Les trois nouvelles constructions prévues par le plan (A, B, C) se concentrent logiquement dans la partie Sud du périmètre. Le principe des barres perpendiculaires à la rue intérieure est figurée par le plan, l'immeuble de tête formant la pointe par une diagonale. Comme le précise l'article 7 du règlement, la forme des bâtiments est indicative, mais l'orientation générale des masses doit être respectée. Les bâtiments A₁, B et C peuvent être contigus au bâtiment A₂. Ils sont tous situés sur une zone de constructions enterrées ou semi-enterrées, qui longe l'avenue du Vieux-Moulin jusqu'au nouveau bâtiment E. L'examen des coupes du plan montre comment ces constructions basses peuvent créer un front apparent sur l'avenue du Vieux-Moulin et accueillir des activités tertiaires et artisanales sur une profondeur maximale de 8 mètres. Dans le secteur des bâtiments A, B, C, un garage souterrain pourra abriter au maximum 90 places et 30 au maximum dans le secteur du bâtiment E. Il y a actuellement quelques 260 places de stationnement privées dans le périmètre, ce qui correspond au nombre de voitures résidentes. Il n'y a donc pas de problèmes aigus de stationnement sur le site et les modifications à venir seront l'occasion d'améliorer l'impact visuel des parkings existants. Ce sera le cas avec le remplacement des parcs extérieurs sis à l'Est du bâtiment BCV/PTT. Selon qu'un dispositif à un ou deux niveaux sera retenu pour le parking souterrain, les accès seront aménagés depuis la rue intérieure ou depuis l'avenue du Vieux-Moulin.

La zone d'accès et de verdure prend place entre la zone constructible du bâtiment A₁ et le carrefour Vieux-Moulin / Plaines-du-Loup. Elle est destinée à des aménagements verts et du stationnement ; elle est plantée d'arbres et le petit édicule circulaire sera maintenu. Le règlement précise encore que les deux voies de desserte interne du quartier feront l'objet d'aménagements paysagers et qu'un plan de la voie d'accès au bâtiment D fera partie de son dossier d'enquête. Ce nouvel équipement ne doit en effet pas amener une dégradation de la qualité de vie dans le quartier. L'important réseau piétonnier est appelé à se développer encore, en particulier vers le Nord pour améliorer la relation entre les salles de gymnastique et le collège d'Entre-Bois, d'où viendront une bonne partie des utilisateurs. Les cheminements sont figurés sur le plan selon des tracés indicatifs, mais le principe des liaisons qu'ils établissent devra être respecté. La zone de verdure entourant les constructions est confirmée dans sa vocation d'espace vert accueillant aussi tous les aménagements extérieurs accompagnant ce type d'urbanisation. La zone de forêt reste par contre strictement inconstructible et n'autorise que le passage des cheminements piétons.

Le projet de plan général d'attribution des degrés de sensibilité au bruit OPB de la zone urbaine attribue le degré II pour l'ensemble du périmètre. Une étude acoustique spécifique a conduit cependant à prendre en compte la réalité du site en modifiant cette attribution pour les bâtiments les plus exposés, où le degré est porté à III. Il s'agit, sur une profondeur de 15 mètres, des constructions qui bordent la rue du Vieux-Moulin et l'extrémité Sud des Plaines-du-Loup. La conception architecturale et le traitement de façade des fronts bâtis sur ces avenues devront participer à la limitation des nuisances dues au bruit de la circulation.

4. Règlement

Le plan est complété par le règlement ci-après.

Chapitre I – Dispositions générales, but du plan

Article 1 Le but de ce plan partiel d'affectation est de permettre l'achèvement du quartier de l'Ancien-Stand, en particulier en définissant de nouvelles constructibilités dans sa partie Est, et de mettre à jour la réglementation pour qu'elle corresponde au bâti existant.

Article 2 Le présent plan annule à l'intérieur de son périmètre toute disposition de plan légalisé antérieurement.

Chapitre II – Constructions existantes

Article 3 Les bâtiments existants, les constructions basses existantes et les constructions souterraines existantes figurées dans le périmètre du plan peuvent être entretenus, rénovés, transformés ou reconstruits dans le même gabarit.

Article 4 De légères anticipations peuvent être autorisées par la Municipalité en dehors du gabarit existant pour des marquises, couverts d'entrées, abris, sauts-de-loup, etc. en façade, ou pour des équipements techniques tels que cheminées, ventilations, etc. en toiture.

Chapitre III – Constructions nouvelles

Article 5 Les bâtiments nouveaux doivent être construits à l'intérieur des périmètres d'implantation des bâtiments nouveaux figurés en plan.

Article 6 Les bâtiments nouveaux A₁, A₂, B, C et E sont définis par le nombre de niveaux habitables, la surface utile brute de plancher et la cote maximale qui sont indiqués sur le plan.

Le bâtiment D est défini par la surface bâtie maximale et la cote maximale. Les constructions en sous-sol ne sont pas comptées dans la surface bâtie.

Article 7 La forme des bâtiments est indicative. Toutefois, l'orientation générale des masses doit être respectée. Les bâtiments A₁, B et C peuvent être contigus au bâtiment A₂.

Article 8 Les balcons, bow-windows, cordons et bandeaux, piliers et pilastres, porches d'entrée, escaliers et rampes d'accès aux immeubles, sauts-de-loup, aménagements extérieurs, etc. peuvent être autorisés par la Municipalité en dehors du périmètre d'implantation.

En dehors des limites des constructions, seules les anticipations prévues par le Règlement des constructions (RC) peuvent être autorisées.

- Article 9 La cote maximale des bâtiments nouveaux est indiquée sur le plan et les coupes. Elle représente le niveau fini des constructions, y compris l'étanchéité et sa protection, mais sans le parapet et la couche de terre végétale pour les toitures aménagées.
- Article 10 Pour le bâtiment D, la Municipalité peut autoriser des dépassements de la cote maximale des constructions prescrite à l'article 9 pour des éclairages zénithaux ou pour d'autres dispositifs architecturaux destinés à améliorer l'esthétique de la toiture.
- Article 11 Les superstructures à fonction technique (cage d'escaliers et d'ascenseurs, canaux de ventilation et de climatisation, cheminées, etc.) seront réduites et traitées de manière esthétiquement satisfaisante. Elles pourront dépasser la cote maximale des constructions prescrite.
- Article 12 La cote maximale des constructions enterrées ou semi-enterrées est fixée par le plan et les coupes. Elle représente le niveau fini des constructions, y compris l'étanchéité et sa protection, mais sans la terre végétale et le parapet. La Municipalité peut y autoriser les aménagements prévus à l'article 24. L'article 11 est applicable.

Chapitre IV – Destination des constructions

- Article 13 Le bâtiment A₁ est destiné à des activités tertiaires (commerce, bureaux, équipements publics, etc.)
- Le bâtiment A₂ est destiné aux mêmes activités que le bâtiment A₁ et à du logement.
- Les bâtiments B et C sont destinés au logement.
- Les bâtiments D, S et Y sont destinés à des équipements publics, notamment aux activités sportives et à l'enseignement.
- Le bâtiment E est destiné à des équipements publics ou à du logement.
- Les bâtiments U, V et W sont destinés au logement. Toutefois, 15 % de leur surface utile brute de plancher peuvent être affectés à des activités tertiaires non bruyantes (bureaux, cabinets médicaux, etc., sauf commerce).
- Le bâtiment T est destiné au logement, à l'exception des deux niveaux inférieurs (au-dessous de la cote 587.50) qui peuvent être affectés à des activités tertiaires (bureaux, commerce, etc.) et à des équipements publics. La partie enterrée sise au Nord du bâtiment T est destinée à abriter des places de stationnement.
- Le bâtiment X est destiné au logement, à l'exception des deux niveaux inférieurs qui peuvent être affectés à des activités tertiaires, à de l'artisanat et à des équipements publics. Le rez-de-chaussée inférieur peut recevoir des places de stationnement.
- Le bâtiment Z peut être affecté à des équipements publics ou à un établissement médico-social.
- Article 14 Les constructions enterrées et semi-enterrées sont destinées à abriter des places de stationnement. Sont également autorisés :
- dans les constructions limitées à la cote 577.00 faisant socle au bâtiment E : des équipements publics,
- dans les constructions qui déterminent un front apparent sur la rue du Vieux-Moulin : des activités tertiaires ou de l'artisanat, sur une profondeur maximale de 8 mètres.
- Ces surfaces ne sont pas comprises dans la surface de plancher maximale indiquée sur le plan.

Chapitre V – Architecture, esthétique et protection contre le bruit

Article 15 La Municipalité devra refuser tout projet dont l'esthétique n'est pas satisfaisante.

Article 16 Une attention particulière sera apportée au traitement des toitures et des superstructures, tant du point de vue de l'esthétique générale que du choix des matériaux de couverture. Une documentation spécifique accompagnera les plans d'enquête du bâtiment D.

Article 17 La conception architecturale et le traitement de façade des fronts bâtis sur les avenues du Vieux-Moulin et des Plaines-du-Loup devront participer à la limitation des nuisances dues au bruit de la circulation et assurer une bonne protection des locaux, en particulier des logements.

Une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions architecturales visant à réduire les nuisances sonores et à assurer le respect des exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB du 15.12.1986) fera partie du dossier d'enquête pour tout bâtiment nouveau donnant sur l'avenue du Vieux-Moulin.

Les degrés de sensibilité au bruit (DS II et III) sont indiqués sur le plan.

Chapitre VI – Aménagements routiers, places de stationnement, cheminements piétonniers

Article 18 La zone d'accès et de verdure est destinée à des aménagements verts, à des voies d'accès et à du stationnement. Elle sera plantée d'arbres et le petit kiosque sera maintenu.

Article 19 Les deux voies de desserte interne du quartier feront l'objet d'aménagements paysagers. Un plan de la voie d'accès au bâtiment D fera partie de son dossier d'enquête.

Les aménagements figurés en plan sont indicatifs.

Article 20 Le garage souterrain situé dans le secteur des bâtiments A/B/C pourra abriter au maximum 90 places.

Le garage souterrain situé dans le secteur du bâtiment E pourra abriter au maximum 30 places.

Article 21 Les accès aux garages souterrains seront fixés d'entente avec la Municipalité.

Article 22 Les cheminements piétonniers sont figurés sur le plan selon des tracés indicatifs, mais le principe des liaisons qu'ils établissent devra être respecté.

Chapitre VII – Verdure, places de jeux, forêt

Article 23 Dans la zone de verdure, sports et loisirs, les constructions existantes peuvent être reconstruites, transformées et complétées par des aménagements publics de même type (aménagements de quartier pour le sport, l'enseignement et les loisirs). Des petits bâtiments de service d'un seul niveau peuvent y être autorisés par la Municipalité.

Article 24 La zone de verdure est inconstructible en dehors des secteurs touchés par un périmètre d'implantation des bâtiments nouveaux, sous réserve des anticipations prévues aux articles 4 et 8 du présent règlement. La Municipalité peut également y autoriser la réalisation de murs, aménagements paysagers, places de jeux, chemins piétonniers, voies d'accès pour les véhicules d'urgence, pergolas, abris pour vélos, passages couverts permettant de relier le bâtiment Z aux bâtiments voisins, etc.

Article 25 La forêt est soumise aux dispositions des lois cantonales et fédérales sur la forêt.

Chapitre VIII – Prescriptions complémentaires

Article 26 La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.

Article 27 Les nouvelles constructions sises dans le périmètre du plan partiel d'affectation seront obligatoirement raccordées au réseau de chauffage urbain.

Article 28 Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune complétant celles du présent plan.

5. Procédure

Préalablement examiné par le Département des infrastructures (DINF), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 6 septembre au 5 octobre 1999. Il a suscité une opposition et deux interventions.

5.1 Opposition de la Société de développement du Nord

L'examen de ce plan a permis de constater qu'il prévoit des constructions scolaires dont nous ne contestons pas la nécessité, mais également l'implantation de quatre bâtiments dans la partie centrale du terrain, entre l'école et la route des Plaines-du-Loup, au-dessus de l'avenue du Vieux-Moulin.

Nous nous permettons de vous rappeler qu'un premier plan de quartier, mis à l'enquête en 1960, prévoyait déjà l'implantation de trois bâtiments à cet endroit et que, suite aux remarques critiques des habitants et de notre Société concernant le manque d'espaces libres de constructions, la Municipalité avait renoncé à présenter ce projet au Conseil communal et établi un nouveau plan où les trois bâtiments en question ne figuraient plus.

Or, le plan partiel d'affectation actuel, non seulement réintroduit trois bâtiments, mais en prévoit un quatrième. Notre comité ne saurait admettre que l'on revienne ainsi sur des décisions prises à l'époque, en tenant compte de l'avis des habitants à un moment où la conjoncture était plus favorable qu'actuellement.

Nous ne pouvons donc cautionner ce grignotage continu d'espaces libres dans un quartier qui a déjà fait sa part à cet égard, sans porter atteinte à la qualité de vie des habitants que la Société de développement du Nord a pour mission de défendre. Il ne faut pas perdre de vue que ces « espaces libres » ont déjà été sérieusement restreints par la construction de la poste, de la banque et de l'EMS de l'Orme, dont l'utilité publique est d'ailleurs incontestable.

Nous nous étonnons que l'on prévoie l'implantation de logements et de locaux commerciaux dans un quartier surpeuplé, bruyant et dont les commerces ont de la peine à survivre.

Considérant que les constructions scolaires et que l'implantation des bâtiments projetés font l'objet d'un seul plan, malgré notre proposition de séparer ces objets en deux plans partiels, nous nous voyons contraints de vous faire part de notre opposition formelle au plan mis à l'enquête.

Réponse

Le plan N° 422, de 1961, ne comporte pas de périmètres de bâtiments à construire dans sa partie sud, car les projets étaient trop imprécis à l'époque ; mais tout le secteur faisait partie d'une grande zone constructible. Par la suite, les addenda de 1983 et 1992 ont toujours clairement annoncé que ce site serait densifié et ce nouveau plan est en parfaite cohérence avec ce qui a été prévu. Ni sur le fond, ni sur la forme, il y a donc lieu de se référer à des débats tenus il y a quarante ans.

On ne peut réellement parler de grignotage d'espaces libres, puisque les nouvelles constructions seront réalisées sur des espaces déjà urbanisés par des parkings, des cours, des liaisons, etc. De plus, l'examen des coupes du plan montre que les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans les lignes de toiture existantes ou en dessous et ne portent donc pas atteinte aux vues dominantes dont jouissent actuellement les habitants.

Les implantations prévues se situent dans un environnement habituel pour une telle zone de proche périphérie du centre. Le quartier de l'Ancien-Stand jouit lui-même d'un coefficient d'utilisation du sol plutôt bas. Ce qui est déficient aujourd'hui, ce sont l'image et le fonctionnement de la partie sud du quartier, avec un bâtiment de service et de commerce isolé qui est précédé par des espaces servant essentiellement au parcage. Une densification mixte ne peut que structurer et animer l'endroit et revaloriser les bâtiments existants.

Après avoir annoncé, dans le préavis de l'addenda de 1992, que tout nouvel aménagement dans le périmètre serait englobé dans un nouveau plan général, la Municipalité ne pouvait sérieusement pas fragmenter à nouveau les procédures concernant un ensemble dont l'unité physique et humaine est patente.

5.2 Intervention du Mouvement pour la Défense de Lausanne

1. *Le plan d'aménagement actuel du quartier de l'Ancien-Stand se caractérise par un urbanisme typique des années 1960, mais réalisé avec soin et rigueur.*

Le PPA mis à l'enquête conserve dans une large mesure cette cohérence par rapport au groupe scolaire. En revanche, le plan d'aménagement du secteur sud est insatisfaisant sur trois plans : la disposition des volumes à construire, l'importance de ces volumes et de leur affectation.

2. *Un simple regard sur le plan du quartier fait comprendre à l'évidence que le secteur sud est organisé en rupture avec les volumes construits jusqu'ici et que le plan confirme pourtant. Si le solde du périmètre se distingue par des constructions peu nombreuses avec d'importants espaces verts, le secteur sud est constitué de nombreux volumes, très proches les uns des autres et quasi sans dégagement. La cohérence de l'aménagement demande pourtant à notre sens une certaine homogénéité.*
3. *L'angle sud du secteur considéré, pour rester dans la cohérence initiale, doit conserver à notre avis une dominante d'espace vert propre à la notion de cité-jardin, qui traduit nous semble-t-il le mieux les intentions des premiers planificateurs du quartier. Cet espace vert confère aussi à l'ensemble qualité et valeur.*
4. *L'affectation choisie pour ce secteur, à savoir du logement, nous paraît réellement inadéquate. Le secteur est situé en surplomb d'une croisée d'artères importantes, les unes faisant partie du réseau principal A et d'autres du réseau principal B, selon le plan directeur. Placer du logement à cet endroit serait une erreur grave d'urbanisme et dénoterait une mésestime pour ceux que l'on souhaite loger à pareil emplacement.*

Le pire serait de réaliser à cet endroit du logement subventionné, car ceux qui seraient appelés à y résider sont des personnes qui, en raison de moyens financiers modestes, seraient quasi contraintes de s'établir à si mauvais endroit. Des conséquences néfastes sur la stratification socio-urbaine et un mauvais enracinement des habitants en découleraient par voie de conséquence. C'est ainsi que l'on créerait un futur quartier à problème. Le quartier de l'Ancien-Stand mérite pourtant à n'en point douter un sort meilleur.

Réponse

Le plan de 1961 étant resté inachevé dans sa partie sud, rien ne permet de dire quarante ans plus tard, avec évidence, où sont la cohérence et l'homogénéité dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Celles proposées par le plan se basent sur le respect de la trame orthogonale, qui prend la rue interne comme axe et sur la hiérarchie des hauteurs des bâtiments, qui va du plus haut dans la pente au plus bas dans la pointe. Il y a aussi la cohérence avec le reste de la ville, car le quartier de l'Ancien-Stand n'est pas un geste architectural à traiter pour lui seul. Le rapport avec le quartier de la Pontaise entre aussi en ligne de compte. Il est, à ce titre, cohérent et homogène que l'entrée sud du plan prolonge la densité du haut de la Pontaise et que le bâtiment A₂ réponde à son vis-à-vis sur l'avenue du Vieux-Moulin. De même, la possibilité offerte de créer un front de rue sous les nouvelles constructions cherche à en améliorer l'homogénéité.

Il n'y a pas de « cohérence initiale » qui voudrait que cet espace soit vide et vert. Au contraire, les bâtiments de l'Ancien-Stand s'y concentraient et devaient, dès leur démolition, être remplacés par un programme multiple qui supposait plusieurs constructions. Le bâtiment (X) de service et de commerces, réalisé selon le programme original dès le début, n'a jamais bien fonctionné et les développements prévus ne peuvent qu'améliorer cet état. Un espace vert, aménagé et planté, est prévu par le plan à l'extrémité sud du plan. Il prolonge et termine le cordon de verdure qui descend le long de la route des Plaines-du-Loup et correspond à celui du Pré-des-Casernes. Ceci montre qu'il n'y a pas une, mais plusieurs cohérences à respecter.

Ce type d'objection se fait entendre souvent face à un problème récurrent des villes actuelles mais qui ne doit en tout cas pas être résolu seulement par le report des logements en dehors de la ville, pour ensuite voir les pendulaires se retrouver encore plus nombreux sur les artères urbaines. Cet argument est ici relativisé par l'implantation en retrait ou perpendiculaire des futurs bâtiments.

Les considérations émises sur le subventionnement ou non des logements ne concernent pas une procédure de PPA. Le vécu actuel et l'histoire du quartier de l'Ancien-Stand, qui a toujours connu un pourcentage important de logements subventionnés, apportent d'ailleurs le meilleur démenti aux propos alarmistes de l'intervenant.

5.3 Intervention de la Fondation de l'Orme

En matière d'équipement médico-social, la planification sanitaire vaudoise prévoit de supprimer quelque 450 lits dans le canton, dont environ 250 à Lausanne. Si la disparition d'un certain nombre de ces lits pourrait être compensée par le développement du maintien à domicile et le renforcement des structures intermédiaires (court-séjour, unité d'accueil temporaire), d'autres devront être transférés dans de nouvelles constructions. Les parcelles, mises à l'enquête aujourd'hui dans le quartier de l'Ancien-Stand, correspondraient particulièrement bien à cette dernière affectation. Elles sont, en effet, accessibles par les transports publics et proches du centre-ville. En outre, elles se situent dans un quartier où la population âgée est très nombreuse. Enfin, l'EMS de la Fondation de l'Orme pourrait y fournir toute une série de prestations vu la proximité géographique (cuisine, animation, comptabilité, administration, etc.).

Par la présente, je vous demande de bien vouloir examiner la possibilité d'affecter les bâtiments C et, éventuellement, E pour des activités médico-sociales. Je suggère qu'une liaison, soit souterraine, soit en surface, soit aménagée entre le bâtiment Z et le bâtiment C pour la circulation de personnes et de marchandises. Enfin, serait-il possible d'imaginer le cheminement piétonnier prévu entre le bâtiment Z et le bâtiment C devant le bâtiment Z. Les demandes en hébergement médico-social concernant tout spécialement la psychogériatrie, il serait opportun de prévoir un jardin clôturé autour du bâtiment C.

Ce nouveau plan de quartier, ainsi amendé, pourrait répondre au mandat que m'ont donné le service de la santé publique et le bureau pour la mise en œuvre des NOPS afin de trouver des solutions pour l'implantation de nouveaux lits se trouvant actuellement dans des structures ne correspondant plus aux normes.

Réponse

Pour répondre aux besoins décrits dans l'intervention, le bâtiment E s'impose comme le plus apte par sa typologie et sa proximité avec l'EMS de l'Orme qui occupe l'immeuble Z. Les bâtiments B et C sont plutôt pensés comme des unités de type familial. Selon le profil des populations concernées par l'intervention et leurs besoins, rien n'empêche de loger ces personnes dans les immeubles B et C ou ceux déjà existants, en mixité et sans aménagements excessifs puisqu'elles bénéficieraient des EMS et CMS voisins.

C'est dans cette optique que, afin d'éviter tout problème éventuel, nous proposons d'amender le règlement à l'article 13, destination des constructions, en ajoutant, pour le bâtiment E : « ..., ainsi qu'à un établissement médico-social ».

6. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 118 de la Municipalité, du 2 décembre 1999 ;
ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension le plan partiel d'affectation « Ancien-Stand » concernant les terrains situés entre la route des Plaines-du-Loup, le chemin de l'Ancien-Stand, le Bois-Mermet et l'avenue du Vieux-Moulin; radiation partielle des plans légalisés N° 187 et 290 ; radiation des plans légalisés N° 422, 607 et 607 annexe ; avec l'adjonction suivante à l'article 13, pour le bâtiment E : « ..., ainsi qu'à un établissement médico-social » ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité à l'opposition et aux deux interventions déposées pendant l'enquête publique ;
4. 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 ;

5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. 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 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. 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 :
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :
François Pasche

Photo de la maquette



Atelier des maquettes - Service d'urbanisme