

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission COPET

chargée de l'examen de la : Pétition du Collectif pour la sauvegarde du coteau de Grande-Rive (par Mme Véronique Wilhem) et crts - Pour la préservation du caractère particulier du site Primerose - av. des Bains-ch. de Grande-Rive (PE24/012)

Présidence : M. Yvan SALZMANN (soc.)

Membres présents : Mme Paloma GRAF (rempl. Mme. Benvenuti (les Verts)) ; Mme Nathalie CARUEL (rempl. Mme Prisca MORAND (Les Verts)) ; Mme Sara DE DEA (soc.) ; Mme Françoise PIRON (PLR) ; Mme Agathe SIDORENKO (rempl. Mme Koyuncu (EàG)) ; M. Jean-Blaise KALALA (v'lib rempl. Mme Schaffer)

Membres excusés : Mm Derya CELIK (soc.) ; M. Elouan INDERMÜHLE (UDC) ; M. Jean-Claude SEILER (PLR) ; Mme Christine GOUMAZ (soc.) ; Mme Tatiana TAILLEFERT (Les Verts)

Secrétaire : M. Assadour Matthey

Municipal concerné : M. Grégoire JUNOD, Syndic, directeur de Culture et Développement urbain

Pétitionnaires : Mme Véronique Wilhelm, Monsieur Schauenberg, Madame Jaquet, Mme Tanner, Mme Pache Huber

Rapportrice : Madame Piron

La séance a lieu dans la salle des commissions.

Début et fin de la séance : 16h00 – 17h00

Date : 16 décembre 2024

[La pétitionnaire explique être horrifiée par le développement urbain à Lausanne. Elle est proche du quartier de Grande-Rive et se dit inquiète à la vue des gabarits.

Un autre pétitionnaire rajoute que la première maison à l'entrée du quartier étant le seul restant sur le lieu fait cas d'école. La pesée d'intérêt se fait entre la densification et la préservation du patrimoine. Il se dit sensible au dilemme que cela pose et est favorable à la préservation du patrimoine. L'objet en question se trouve à un lieu stratégique à l'entrée du quartier du coteau de Grand-Rive allant du chemin de Primerose jusqu'à Bellerive. Il s'agit d'un ensemble de maison, dont certaines datent des années 30 comme celle sise au numéro 1 du chemin de Grande-Rive, que les pétitionnaires veulent défendre. Ils veulent préserver la cohérence du quartier, compte tenu qu'il y a déjà décision prise au numéro 7 du même chemin. Un article résumant la situation contenant les témoignages des pétitionnaires et du syndic a été publié dans un quotidien régional.

Une autre pétitionnaire explique ne pas être habitante du quartier mais avoir fait partie du groupe action urbanisme avant de se consacrer professionnellement au patrimoine et de consacrer sa thèse de doctorat à Jaques Favarger. Elle explique que l'ensemble de 4 bâtiments dont 3 sont du bureau Dubois-Favarger au chemin de Grande-Rive 1 à 7. Deux

Conseil communal de Lausanne

d'entre eux sont en péril, un semble condamné et l'enjeu se situe sur celui à l'entrée du chemin. La zone est en cours de recensement et d'autres bâtiments des années 30 ont été identifiés. Elle demande comment préserver le caractère du quartier, d'en conserver la valeur d'ensemble. Il y a eu une opération d'ensemble dans les années 20-30 conférant un caractère qui est en train de disparaître au fur et à mesure des démolitions et reconstruction ?

Elle ajoute habiter depuis 70 ans dans le quartier qu'elle trouve exceptionnel et dont le caractère est garanti par sa verdure et la qualité du bâti.

Il est dit que la maison dont il est question fait la paire avec une autre, les deux faisant ensemble avec une autre plus haut. Le quartier a été pensé comme un ensemble avec des servitudes privées sur toute la rangée et assurant la qualité verdoyante et harmonieuse du quartier. Il y a une question de patrimoine qui se pose, de ce que l'on transmet à qui. De nombreuses personnes passent par le chemin et l'apprécient. Remplacer la maison par un bloc de 17 mètres de haut romprait l'harmonie du quartier et fermerait le chemin car à la différence de la maison actuelle, il remplirait la parcelle constructible en entier. La ville de Lausanne est soucieuse de préserver les espaces de terre, ce qui est justement à protéger dans cette maison. Le numéro 7 est plus en retrait.

Puis rajouté que le Canton a attribué une valeur d'ensemble aux villas no 1, 3 et 7 signées Favargé et également à une autre maison plus haut dans le quartier datant de la même période. Une demande a été faite par Patrimoine Suisse, c'est pour cela que le recensement à pu être réalisé mais il a été réalisé en réponse à cette demande et uniquement sur ces 4 objets. Le nouvel objet détonne en termes d'alignement, de gabarit et d'architecture dans cet ensemble. Il serait judicieux d'étudier une évolution plus concertée de coteau en conservant les objets ayant une valeur d'usage, un intérêt architectural et historique. Concernant le rôle pivot il y a l'exemple d'une villa l'entrée de l'avenue du Grey dont la démolition n'a pas été validée. Ayant appris depuis l'émission de la pétition que le sort du no 7 était scellé, les pétitionnaires viennent donc défendre le no 1, même s'il s'agit d'un processus de grignotage et d'évolution forte avec des projets architecturaux de qualité variable.

Questions aux pétitionnaires (en présence du syndic)

Une commissaire demande si les gabarits débordent des servitudes sur les jardins et s'il y a un alignement au nord. Elle doute qu'il y ait des servitudes car il y a un gros débordement par rapport aux murs actuels.

Une des pétitionnaires répond qu'il y a des servitudes privées à la limite sud mais pas au nord. Les constructeurs d'époque sont restés en deçà de la limite possible, du terrain a été laissé non construit.

Le Syndic rajoute que l'on se trouve dans deux cas de figure différents. Dans le dossier Grand-Rive 7 le permis a été octroyé par la Municipalité et le bâtiment est non classé, non recensé. Le permis a été octroyé à la suite d'une analyse de la Commission Consultative d'Urbanisme et d'Architecture. Elle juge positivement la qualité du projet et considère la démolition admissible avec quelques recommandations notamment la suppression d'une rampe de parking, la préservation en plus d'une zone de pleine terre. Parallèlement à cela, Patrimoine Suisse a déposé une demande de recensement au Canton qui intervient après l'octroi du permis de construire. La CDAP n'est pas valable dans la mesure le projet doit être jugé sur l'état au moment où l'octroi du permis est donné. Chacun appréciera cette décision soit sous l'angle de la protection du patrimoine soit sous l'angle de la sécurité juridique donnée aux propriétaires et aux procédures. Il est sûr que de faire intervenir des classements dans

Conseil communal de Lausanne

des procédures de recours et judiciaire fausse la sécurité du droit que doit assurer une commune. Le débat politique porte sur densité versus préservation du patrimoine, en l'occurrence sur des permis il porte aussi sur le respect des droits du propriétaire qui a une parcelle avec une série de droits à bâtir, de garanties qu'il a ou pas en fonctions de protection patrimoniale qu'il peut y avoir. L'affaire est réglée sous réserve d'un recours au Tribunal Fédéral. La CDAP a tranché de manière claire. La question de Grand-Rive 1 est différente puisque le bâtiment est noté et fera donc l'objet d'un examen patrimonial de la part de la Commune. Les permis de construire dépendent de décisions municipales sur une appréciation faite collectivement. Il est difficile d'avoir des jurisprudences en matière de constructions, les tribunaux fixent des lignes mais chaque situation est différente. Les deux cas sont différents quand bien même ils appartiennent au même ensemble mais qui n'est pas protégé par l'ISOS. La sécurité du droit pour une collectivité et pour les propriétaires s'appuie sur des éléments juridiques, que ce soit l'ISOS, le classement ou la mise à l'inventaire. Cela ne concerne aucun des deux bâtiments on parle d'une notation et non pas d'une mise à l'inventaire ou d'un classement.

Un des pétitionnaires dit que le pendant de la préservation du patrimoine est la densification. L'immeuble en question prévoit 8 appartements et 4 bureaux contrairement au numéro 7 qui passe de 8 à 22. On ne peut donc pas parler de densification pour le numéro 1. Il pose la question de ce que deviendra le chemin qui jusqu'ici était privé et tranquille en craignant qu'il ne devienne une voie de dégagement.

Une pétitionnaire rajoute aimer le calme du chemin qui sera mis à mal par les travaux, que ces chemins deviennent rares.

Une commissaire demande à M. le Syndic si le permis de construire du numéro 1 ayant été mis à l'enquête est en cours de traitement par la Municipalité.

Le Syndic répond qu'il l'est au niveau administratif. Une fois que le service de l'urbanisme à fait son analyse, a consulté tous les services responsables et la CAMAC, cela arrive à la Municipalité avec un préavis du service qui s'appuie notamment sur des questions patrimoniales. La Municipalité décide ensuite, quel que soit le préavis du service.

Le Président prend congé des pétitionnaires en les remerciant de leur présence.

Audition du syndic (sans la présence des pétitionnaires)

Une commissaire demande si la décision de la Commission des pétitions aura un impact.

Le Syndic répond qu'il est difficile de répondre à cette question, que l'on se trouve dans le domaine de compétence de la Municipalité. Il plaide pour information car un rapport-préavis ne ferait qu'informer ce qu'a décidé la Municipalité dans son domaine de compétence, d'autant plus qu'il est vraisemblable que la décision soit prise avant qu'il y ait renvoi de la pétition par le Conseil Communal. Cela peut cependant donner un signal à la Municipalité. Il se dit prudent sur les permis de construire car le jugement est fait sur pièce une fois reçu le rapport de la ville, si l'on s'exprime avant on affaiblit toute position juridique sur une suite de procédures. Ce sont des décisions de collègue qui sont rarement unanimes.

Une commissaire demande si le fait que le bâtiment soit en note 3 lui donne un poids plus important dans la pesée d'intérêt. Elle demande si la note 3 interdit la destruction.

Le Syndic répond qu'il n'y a pas d'analyse patrimoniale sur le premier projet, qu'elle ne porte que sur les objets recensés. La note 3 ne protège pas de la démolition, même une note 1 en

Conseil communal de Lausanne

théorie. C'est le classement, mesure de décision cantonale sujette à recours qui peut protéger de la démolition.

Une commissaire demande si c'est une demande des propriétaires de démolir et de faire mieux

Le Syndic répond que oui.

Un commissaire demande si la décision de la Municipalité dépend du préavis donné par la CAMAC et si c'est cette dernière qui étudie les notions d'environnement et de durabilité.

Le Syndic répond que la CAMAC va juger la conformité du projet, c'est un prérequis pour qu'il soit valide. Un projet conforme pourrait être refusé par la Municipalité, au sens par exemple de l'article 77 RPGA, qui permet de s'opposer à la construction d'un bâtiment mal intégré dans son environnement en s'appuyant ou pas sur une mesure de notation ou sur un secteur ISOS A ou même ISOS B. Il y a toujours une marge d'interprétation pour la commune. Par exemple, la villa et son jardin sauvés au chemin de Roseneck donnent un exemple intéressant car le Tribunal Fédéral a donné raison à la Municipalité sur le refus de permis. Le Tribunal Fédéral dit que les communes ont une large liberté d'appréciation dont elles doivent faire usage, le Tribunal cantonal n'a pas à remettre en cause l'appréciation de la commune et doit se prononcer sur le caractère arbitraire ou non de la décision municipale. Si la décision municipale est fondée sur des arguments solides, le tribunal cantonal n'as pas à corriger cette analyse à moins qu'elle soit abusive. Nous sommes clairement dans un domaine d'appréciation. Le projet Grand-Rive 7 a été revus par la Commission Consultative d'Urbanisme et d'Architecture qui est un organe qui fournit des rapports avisés sur les projets.

Un commissaire demande si la pesée d'intérêt donne l'avantage aux propriétaires.

Le Syndic répond que pas forcément. Si un permis est refusé au sens de l'article 77 RPGA ou sur la base de notation ce sera un arbitrage défavorable au propriétaire. C'est une pesée d'intérêt faite sur la base de l'analyse du projet et sa qualité.

Une commissaire demande si c'est le MPGA qui est en vigueur sur le projet et non plus sur la base du plan général d'affectation précédent.

Le Syndic répond qu'il est quasi certain que le projet est en PGA.

Le Président prend congé du Syndic en le remerciant de sa présence.

Délibération de la copet

Il est demandé ce qu'il est possible de décider sur le renvoi de la pétition

Le Président répond que c'est étude en rapport-préavis ou étude et communication. Monsieur le Syndic a suggéré de choisir étude et communication. Dans certains cas, l'étude et rapport-préavis met l'objet de la pétition en mode majeur. L'étude et communication a tendance à accélérer le traitement de la pétition.

Une commissaire rappelle qu'il faut tenir compte du fait que le simple envoi d'une lettre donne l'impression aux pétitionnaires de ne pas avoir été entendus. Elle dit qu'un renvoi en étude et rapport-préavis montrerait la sensibilité des élus quant à la question de la préservation du patrimoine. Ce rapport aurait un poids sur la décision de la Municipalité.

Le Président dit que l'étude rapport-préavis oblige la Municipalité à présenter quelque chose de plus mis en scène et voté par le Conseil Communal, ce qui n'est pas le cas d'une étude et communication.

Conseil communal de Lausanne

Une commissaire demande si quand la rédaction d'un rapport-préavis est en cours la Municipalité a la possibilité de prendre une décision entre temps.

Le Président répond que oui, que cette décision collégiale est de compétence municipale. Il y a des chances que la Municipalité ait à le faire avant, le rapport-préavis pouvant arriver longtemps après.

Une commissaire rajoute que l'on peut partir du principe qu'il y'aura recours à la CDAP puis au Tribunal Fédéral. Même si le rapport-préavis prenait beaucoup de temps, il arriverait avant le recours du Tribunal Fédéral.

Il ressort des discussions que les commissaires plaident largement pour un rapport-préavis qui, malgré le temps que sa rédaction pourrait prendre, donnerait un signal à la Municipalité sur l'intérêt porté par la Commission des Pétitions au sujet de la pétition et sa sensibilité sur ce genre de questions. Même si le rapport-préavis devait prendre du temps, cela donnerait comme signal pour les prochains projets que la Commission des Pétitions est sensible à ce genre de sujets. Une inquiète est relevée de l'évolution des quartiers après démolitions et reconstructions qui perdent alors leur identité. Il est également relevé que le projet en question vise la construction de logements et bureaux très luxueux qui ne permette pas de résoudre la question de la crise de logement et le besoin de densification.

Monsieur le Président demande s'il s'agit d'une PPE ou de location.

Il semblerait que la maison numéro 3 est un bloc, il n'y a pas de PPE. Elle remarque que les projets de reconstructions en question ne permettent pas une densification.

Le Président procède au vote : Les commissaires votent à l'unanimité pour le rapport-préavis.

Conclusion(s) de la commission : *Par 0 voix pour un renvoi pour étude et communication, 7 voix pour un renvoi pour étude et rapport-préavis, et 0 abstentions, les membres présents de la Commission des pétitions décident, en application de l'art. 73 lit. a) RCCL, de renvoyer la pétition à la Municipalité pour étude et rapport-préavis.*

Lausanne, le 28 janvier 2025

Le rapporteur/la rapportrice :
Françoise Piron