

Conseil communal de Lausanne

Initiative :	Interpellation urgente
Titre :	Encore un projet de démolition/reconstruction dans le quartier de l'avenue de France. De quels outils disposent la Municipalité pour que les projets immobiliers contribuent à conserver le patrimoine ?
Initiant-e:	Johann Dupuis (EàG) et csrts.

Motif de l'urgence : L'urgence est demandée puisqu'une résolution du Conseil communal pourrait, le cas échéant, avoir une influence sur les prochaines décisions de la Municipalité et que, selon l'art. 4. al 12 de la Loi sur les communes, les délibérations concernant les reconstructions d'immeubles et les constructions nouvelles, ainsi que la démolition de bâtiments font partie des attributions du Conseil communal.

Développement :

Une mise à l'enquête pour la démolition de trois bâtiments et la construction de deux nouveaux bâtiments entre le Chemin de Montétan 11 et l'avenue de France 66 s'est terminée le lundi 20 janvier 2025. Tout comme de précédents projets dans ce même quartier¹, son opportunité est questionnable, sachant qu'il fait intervenir un procédé de démolition/construction que l'on sait souvent problématique du point de vue du bilan



Extrait du dossier d'opposition du Mouvement pour la défense de Lausanne du 15 Janvier 2025

écologique, de la protection des locataires et de la conservation du patrimoine. Dans l'état actuel du projet, il s'agirait de détruire un immeuble affecté au logement et contenant 3 appartements, un bâtiment commercial, un garage, ainsi que plus de 1150m² de jardin

¹ Cf. : Interpellation Urgente de Manon Zecca: "Aubépines 39 et 41, un projet qui fait mal au quartier" du 9 novembre 2021

abritant deux arbres majeurs ainsi qu'un biotope urbain d'intérêt. Le devenir des habitantes et habitants actuels nous est inconnu de même que le standing des futurs loyers.

Les nouvelles constructions sont constituées de deux bâtiments affectés au logement avec une petite surface d'activité. Ces deux nouveaux immeubles feront environ 20m de haut. Le projet n'est pas dénué de toute qualité. Il s'agit de deux immeubles Minergie offrant en tout 28 logements. Il implique donc une augmentation de la surface de plancher dédiée au logement. Les aménagements extérieurs comprennent la suppression de 3 places de parc ainsi que la création d'un parking à vélo de 20 places et d'un espace de jeu.

Etant situé en zone mixte de forte densité, la densification est en principe souhaitable. Néanmoins, le projet de démolition/ reconstruction tel que prévu actuellement comporte plusieurs problèmes, ce qui a mené à de nombreuses oppositions des habitants du quartier (140 personnes) ainsi que d'autres acteurs, dont notamment le mouvement pour la défense de Lausanne.

Parmi les principaux griefs évoqués dans les oppositions figure le fait que le quartier visé se situe dans un périmètre de valeur "B" selon l'inventaire ISOS. L'objectif de sauvegarde "B" préconise la sauvegarde de la structure du quartier, notamment la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ainsi que la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels. C'est notamment les maisons d'habitations entourés de jardin du 19e et 20e qui caractérisent cet ensemble dont fait partie la maison du "Clos de Valère", exemple emblématique de cette architecture que le projet compte détruire et qui venait par ailleurs d'être rénovée. Malgré sa note 4, cette maison dispose comme le relève les opposants d'une valeur patrimoniale. Selon les opposants toujours, les nouvelles constructions prévues s'intégreraient mal dans le quartier de par leur aspect massif ainsi que par le choix des matériaux et contreviendraient de ce fait aux critères esthétiques du chapitre 3.8 du PGA actuel.

Du point de vue de la biodiversité, les opposants relèvent également que l'abattage de deux arbres remarquables, dont un d'essence majeure selon l'art. 25 et 56 du PGA, ainsi que la destruction de 1150m² de jardin dans lequel de nombreuses chauves-souris protégées ont été observées, représentent un dommage et une perte de biotope.

Les opposants mettent également en avant le fait que les habitants et habitants du bâtiment sis au nord à Montétan¹² seront négativement impacté par la perte d'ensoleillement induit par les nouvelles constructions.

On ignore également à ce stade ce qui est prévu pour le relogement des locataires actuels, ni des instruments qui seront applicables en termes de contrôle des loyers futurs.

D'un point de vue général, le Conseil communal a également souhaité qu'une réflexion soit menée sur le cadre réglementaire entourant les démolitions/reconstructions à Lausanne. En commission², la Municipalité avait déclaré avoir pour règle actuellement de refuser les projets qui ne proposent qu'une utilisation maximale des droits à bâtir sans considération esthétique ni environnementale et d'interroger systématiquement les architectes concernés sur l'opportunité des démolitions/reconstructions.

Par conséquent, les interpellatrices et interpellateurs souhaitent poser les questions suivantes à la Municipalité.

² Cf. : Rapport de la commission N° 68 chargée de l'examen du postulat de Mme Alexandra Gerber et consorts : « Limiter les démolitions/reconstructions dans les quartiers » du 7 mars 2024

Questions:

- 1) La Municipalité est-elle au courant de ce projet et a-t-elle déjà commencé à traiter la demande de permis de construire ainsi que les oppositions ?
- 2) La Municipalité peut-elle, dans le respect des éventuels devoirs de réserve qui s'imposent à elle, donner son point de vue sur l'opportunité de ce projet de démolition/reconstruction?
- 3) De manière générale, et à ce stade de la procédure, la Municipalité dispose-t-elle de compétences pour exiger des promoteurs des améliorations substantielles des projets présentés dans le cadre d'enquêtes publiques?
- 4) La Municipalité peut-elle exiger d'un promoteur immobilier qu'il conserve le bâti existant et le rénove au lieu de pratiquer une démolition reconstruction au nom, notamment, des impacts écologiques et esthétiques ?
- 5) La Municipalité connaît-elle s'agissant du projet cité, les plans du promoteur concernant les locataires actuels et les instruments de contrôle des loyers qui pourraient s'appliquer après reconstruction et mise sur le marché des nouveaux loyers ? Le cas échéant, de quelles compétences la Municipalité dispose-t-elle pour contrôler les loyers futurs ?
- 6) S'agissant du Quartier de l'avenue de France, le classement de la zone dans l'Inventaire ISOS est-il à même d'imposer des contraintes esthétiques au promoteur pour les nouvelles constructions envisagées ?
- 7) La Municipalité peut-elle informer le Conseil communal si la hauteur envisagée des bâtiments projetés semblent conformes aux plans de quartiers ? Si elle est effective, la perte d'ensoleillement induite sur les habitations existantes constitue-t-elle un obstacle à la délivrance du permis de construire ?
- 8) Lors de projet de démolition/reconstruction, l'abattage de grands arbres ou la destruction de biotopes urbains constituent-ils des arguments suffisants pour impacter une décision d'accorder un permis de construire ?

Lausanne, le 4 février 2025



Johann Dupuis (EàG)

Alexandra Gerber
(Les verts)



Nawal Khemissa (EàG)



Louis Dana (PS)



Constance von Braun
(les Verts)



Lana Damergi (EàG)



Valéry Beaud (Les Verts)



Johan PAIV



Saysi Agency
K. Saysi