

Service d'urbanisme
Police des constructions
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 9 août 2012

Commune de Lausanne - Ch. de Bérée 8A, 12A, 12B, 12C - Construction de 4 immeubles d'habitation avec parking souterrain de 50 places, panneaux solaires, abris PC, places de jeux, parc à vélo et aménagements extérieurs - Opposition

Madame, Monsieur,

L'Association écoquartier a pris connaissance avec intérêt du projet de construction de 4 immeubles d'habitation avec parking souterrain de 50 places, panneaux solaires, abris PC, places de jeux, parc à vélo et aménagements extérieurs, au Ch. de Bérée 8A, 12A, 12B, 12C, sur la commune de Lausanne. Malheureusement, ce projet n'est pas conforme à la charte urbanistique du quartier « Les Fiches Nord » (voir document du 19 mars 2010), pourtant approuvée par l'ensemble des propriétaires et formalisée dans une convention foncière. Pour cette raison, qui est détaillée ci-dessous, l'Association écoquartier fait opposition au projet, tout en rappelant qu'elle est favorable au projet d'urbanisme du bureau ARCHITRAM SA et à la charte urbanistique susmentionnée.

En préambule, il est utile de rappeler que l'Association écoquartier avait organisé le 14 novembre 2011 une conférence-débat sur l'utilité et l'usage des chartes à l'échelle du quartier, durant laquelle M. Bernard Matthey (bureau ARCHITRAM SA) avait présenté l'exemple de la charte urbanistique développée dans le cadre du projet « Les Fiches Nord ».

Plus récemment, l'Association écoquartier a publié son deuxième ouvrage, intitulé "*Construisons ensemble! – Recommandations et critères d'attribution des terrains pour la réalisation d'un écoquartier*". Elle y disait notamment que, « *pour aboutir à un écoquartier digne de ce nom, le choix d'un projet urbanistique de qualité est primordial, car il conditionnera fortement la qualité de vie dans le quartier et il serait difficile de compenser après coup des bases inadéquates. Il n'est cependant pas suffisant. Sur ces bases saines, il faut encore se donner les moyens de ses ambitions pour que chaque réalisation soit de qualité et participe à la réussite de l'ensemble du quartier* ». La crainte exprimée dans la dernière phrase se confirme aujourd'hui déjà dans le projet du Ch. de Bérée 8A, 12A, 12B, 12C.

De façon détaillée, l'Association écoquartier fait opposition à ce projet non conforme à la charte urbanistique du quartier « Les Fiches Nord » pour les raisons suivantes :

- au sud, le long de l'axe principal piétonnier (esplanade), le projet ne respecte pas l'implantation des bâtiments sur le tracé des dessertes ;
- au sud, les bâtiments A1, A2 et A3 ne respectent pas l'orientation alternée des immeubles ;
- au sud, le long de l'axe principal piétonnier (esplanade), le projet ne comprend pas d'activités de proximité en rez-de-chaussée ;
- au sud, les bâtiments A1, A2 et A3 tournent le dos à l'esplanade, séparée par un imposant mur de parking souterrain empêchant la création d'un axe piétonnier convivial ;
- le projet ne respecte pas le principe d'évacuation des eaux pluviales par rétention en toiture, réalisation de bassins de rétention et cheminement de l'eau en surface par un système de « bisses » ;
- les toitures des bâtiments ne sont ni plates ni végétalisées ;
- les bâtiments ne respectent pas les exigences « Minergie ECO » ou équivalentes.

En outre, en plus de ne prévoir aucune mixité fonctionnelle, le projet ne prévoit aucune mixité sociale, puisqu'il propose 8 appartements de 3 pièces et 32 appartements de 4 pièces. Si la mixité sociale pourra probablement être obtenue à l'échelle du quartier, chacun des projets devrait en assumer une part. Enfin, avec 50 places de stationnement pour 40 logements, le projet prévoit plus d'une place par appartement, ce qui n'est pas acceptable au vu de la situation à proximité immédiate du métro m2.

Par cette opposition, nous demandons donc que l'intégralité de la charte urbanistique du quartier « Les Fiches Nord » soit appliquée au projet de construction de 4 immeubles d'habitation avec parking souterrain de 50 places, panneaux solaires, abris PC, places de jeux, parc à vélo et aménagements extérieurs, au Ch. de Bérée 8A, 12A, 12B, 12C, sur la commune de Lausanne.

L'Association écoquartier est convaincue que les chartes de quartier sont un outil indispensable pour garantir la cohérence et la qualité de l'ensemble. Dans le cas présent, c'est ainsi avec enthousiasme qu'elle avait noté la reprise de la charte dans une convention foncière et, partant, le rôle impératif qui lui était conféré. Quelle n'est donc pas notre surprise de découvrir que la Ville de Lausanne accepte un projet qui ne répond pas à la charte qu'elle-même a élaborée ! Elle perd ainsi en crédibilité et met à mal la confiance des citoyens à un moment où ceux-ci en ont pourtant bien besoin pour accepter les nombreux projets en cours sur le territoire communal. L'Association écoquartier est désormais très inquiète pour la qualité des futurs grands projets lausannois, que ce soit l'écoquartier des Plaines-du-Loup, l'écoquartier de Malley, etc.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Valéry Beaud, co-président

Marco Castroni, co-président