



## Rapport de la Commission des pétitions no 4

**Chargée de l'examen de la pétition** du Collectif "chemin des Aubépines 39-41" - Protection de l'environnement et du patrimoine bâti du quartier des Aubépines-St-Paul-France (PE21/017)

---

Présidence : Yohan Ziehli – 1<sup>er</sup> vice-président  
Membres présents : Romane Benvenuti ; Oleg Gafner ; Graziella Schaller ; Mountazar Jaffa ; Antoine Piguet ; Françoise Piron ; Yvan Salzman ; Maurane Vouga.  
Membres excusés : Derya Celik ; Christine Goumaz ; Céline Misiego.  
Secrétaire : Frédéric Tétaz

---

La séance a lieu le 14 février 2022 dans la salle du Conseil communal.

Début et fin de la séance : 17h00 – 18h20

---

Municipal concerné : M. Grégoire Junod, syndic et directeur de Culture et Développement urbain  
Pétitionnaire : Mme Laure Abelé ; M. Nicolas Abelé  
Rapportrice : Mme Françoise Piron

\* \* \*

Il est procédé à l'audition des pétitionnaires, en présence de M. le Syndic.

**Le vice-président** explique le déroulement de la séance

**Les pétitionnaires expliquent** que le collectif Aubépine39-41a pour but de s'opposer à la démolition de 2 maisons ainsi que de leur jardin historique. Les pétitionnaires ont récolté plus de 1500 signatures dont la majorité provient des habitants du quartier qui souhaitent préserver l'identité. Les deux maisons datent de la fin du XIX et du début du XX<sup>ème</sup> siècle comme la plupart de la dizaine d'autres maisons autour avec des jardins où s'élèvent des cèdres du Liban centenaires protégés. Des gabarits en vue de la construction ont alerté les habitants du quartier. Ce n'est pas la première fois que ces maisons sont menacées. A l'avenue Saint-Paul 4, un bâtiment avait échappé à la démolition en 2017. La Municipalité avait souligné que plusieurs jardins et parcs figurent au recensement des jardins et parcs historiques de Suisse. Ils évoquent les propos du syndic disant à l'époque que si les autorités voulaient que les habitants adhèrent au développement de la ville, il fallait en même temps être extrêmement attentif au patrimoine l'importance de préserver le patrimoine. Le bâtiment Saint-Paul 4 se trouve en face des deux maisons concernées par la pétition. Ils nous expliquent recevoir des propositions de promoteurs immobiliers tous les mois. Les pétitionnaires plaident pour protéger le quartier et éviter que des propriétaires, notamment les personnes âgées, soient tentés par les millions que les promoteurs font miroiter. Une rénovation des maisons sur le modèle de ce qu'ils ont fait pourrait être rentable, sans chercher la sur-rentabilité. Le problème principal est la destruction et la reconstruction des bâtiments qui – en termes de volumes, de toitures, de dynamisme, d'aspect



extérieur - n'auront rien à voir avec les autres maisons avoisinantes. Les pétitionnaires combattent ce projet en particulier, ils le jugent disproportionné et estiment qu'il jure avec le reste du quartier. Le bâtiment dans lequel ils habitent a été rénové. Selon eux, le projet pourrait aussi proposer des rénovations.

**Le Syndic** explique qu'un promoteur avait fait un projet il y a quelques années qui englobait les trois parcelles. Ce quartier est l'un des plus denses de Lausanne. C'est un quartier qui peut être cité en exemple pour illustrer la possibilité de densifier en gardant une bonne qualité de vie et en respectant la mixité, tout en préservant les jardins. Sur les deux bâtiments concernés, l'un a des qualités patrimoniales alors que l'autre pas. Il est vrai que le plan général d'affectation, dans ces secteurs ISOS, est nécessaire pour mieux protéger le quartier. Le projet a été mis à l'enquête. Il a suscité beaucoup d'oppositions.

Le dossier va venir devant la Municipalité d'ici la fin du mois de mars, ou courant avril ou mai. La Municipalité va probablement être en procédure. Il y a aura probablement un recours au Tribunal fédéral et doit préserver les éléments de décisions sur la base du projet quand il lui sera soumis et connu. La Municipalité sera attentive, cela a été déjà dit devant le Conseil, aux enjeux d'intégration comme elle l'a été précédemment sur d'autres projets. Quant au sort de la pétition, le plus vraisemblable est que quand le Conseil communal la traitera, une décision aura été rendue sur le permis. Si le permis devait être refusé, la pétition serait sans objet. Si le permis était accepté, la pétition aurait un objet, mais l'affaire serait devant les tribunaux.

Ce quartier fait l'objet d'une pression immobilière. Des propriétaires ont fait des acquisitions, ont fait des affaires immobilières chères, qui ont fait monter les prix mais qui ont été respectueux du patrimoine.

**Une commissaire** demande qui est le propriétaire. C'est un fond de pension. Elle demande s'il y a des servitudes sur l'alignement des façades et si le propriétaire peut construire sur l'entier de la parcelle.

**Le Syndic** répond que l'examen formel du projet par la Municipalité, qui va contenir l'examen de la CAMAC, n'a pas été fait. Dans les grandes lignes, il suppose que le projet est conforme du point de vue réglementaire sinon il n'aurait pas été mis à l'enquête. Les éventuelles non-conformités du projet vont apparaître où la Municipalité va voir le projet, où elle décidera si elle déroge à un certain nombre de points, etc. La procédure de permis administratif est en cours.

**Les pétitionnaires** disent que les gabarits ne prennent pas en compte les balcons, en revanche la hauteur semble correcte.

**Le Syndic** rajoute que ce projet prévoit un APEMS

**Une commissaire** demande combien il y a de logements actuellement et combien le projet en prévoit.

**Le Syndic** répond qu'actuellement, il y a 4 ou 5 appartements.

**La pétitionnaire** explique qu'il devrait y avoir une vingtaine d'appartements avec 14 places de parking. Elle redit que les pétitionnaires espèrent que la Municipalité s'oppose à ce projet et que le quartier bénéficie d'un périmètre protégé et réfléchir à l'avenir de ces maisons. Est-il possible de faire en sorte qu'elles soient reprises par des particuliers intéressés par la protection du patrimoine ou est-ce que cela peut être repris par la Ville avec l'envie d'avoir une discussion avec les riverains pour qu'une maison de quartier soit créée et que la mixité sociale existante de ce quartier soit préservée ; de prévoir des jardins partagés.

**Une commissaire** demande une précision sur la transmission de ces maisons.

**La pétitionnaire** répond que la société immobilière qui avait ces deux maisons a fait faillite. Elle avait proposé un premier projet en 2003 qui s'est vu refusé. En 2012, le deuxième projet a été également



refusé, après quoi la société a fait faillite. Le fond de pension a racheté les maisons en 2015. Il lui semble que la faillite n'a pas été rendue publique ni la mise aux enchères de ces maisons. Elle explique qu'elle connaît de nombreuses personnes qui auraient voulu racheter ces maisons et se dit que si les enchères avaient été publiques, de nombreux acheteurs auraient été intéressés. Finalement, elle ne sait pas comment ces maisons ont été rachetées. Elle rajoute que la société immobilière a dû vendre les biens très rapidement.

**Le vice-président** prend congé des pétitionnaires en les remerciant.

### Audition de M. le syndic sans la présence des pétitionnaires

**Une commissaire** demande si la Ville peut racheter ces maisons pour les protéger et quelle est la compétence de la Ville pour protéger ce quartier pour éviter que les promoteurs s'adressent aux habitants et qu'à chaque fois, un nouveau combat s'engage alors que la Ville a la volonté de préserver le patrimoine.

**Le Syndic** répond que du point de vue réglementaire, il faut passer par le plan d'affectation communal, avec évidemment des possibilités de voie de recours. Si le plan d'affectation aboutissait à un gel des droits à bâtir pour les propriétaires, cela peut aussi susciter des recours.

Au niveau du droit de préemption, au sens de la loi cantonale, il n'est possible de préempter que pour le logement d'utilité publique. Sur l'avenue de France, s'il y a un projet de densification et que la Ville préempte et densifie, elle finira par faire elle-même ce qui aurait été reproché aux promoteurs privés. De plus, elle ne peut préempter qu'au prix où le bien se vend. Or, les prix à l'avenue de France sont assez élevés. Si on admet qu'il est possible d'avoir peu d'habitats à cet endroit et alors il faut admettre que ce sont plutôt des propriétés individuelles. Ces bâtiments peuvent être agrandis, rénovés, refaits pour les bâtiments qui n'ont pas de qualité patrimoniale moyennant une bonne intégration.

La Ville n'a pas le droit de préempter pour faire une maison de quartier. Il n'y a pas de base légale.

**Une commissaire** fait observer que cette pétition concerne un bâti. La question qui se pose est de savoir si ces maisons des années 1900 doivent être conservées. C'est un choix politique de garder le patrimoine.

**Le Syndic** répond que dans les semaines qui viennent la Municipalité va être nantie d'une décision à prendre sur l'octroi du permis. Dans ce projet tout comme dans le second d'ailleurs, le Conseil communal ne peut rien faire, mais la Municipalité peut encore décider de ne pas octroyer le permis.

**Une commissaire** demande si le renvoi pour étude et rapport pourrait donner une indication à la Municipalité et avoir un impact sur la décision de la Municipalité.

**Le Syndic** explique que la Municipalité rédigera un rapport dans lequel elle expliquera ce qu'elle a fait. Le Conseil pourra accepter ou refuser le rapport-préavis, décision qui sera un acte politique de soutien ou de désapprobation par rapport à ce qu'a fait la Municipalité. Il estime que les pétitions envoyées au Conseil communal sur les permis de construire n'ont pas de sens du point de vue des compétences du Conseil, mais elles ont la vertu d'être un moyen de pression. Elles viennent appuyer les oppositions. Souvent elles font l'objet d'articles dans les médias, elles contribuent au débat. Elles sont une forme de prolongement aux oppositions collectives.

Il souligne que le Conseil se prononcera probablement après la décision de la Municipalité. Il arrive parfois que le Conseil se prononce avant que la Municipalité ne se prononce sur l'octroi d'un permis. En ce sens, on peut se dire que la pétition participe d'un moyen de pression sur l'exécutif.

**Une commissaire** demande si, quand il y a des projets déposés, la Municipalité peut mettre des conditions architecturales. Elle se dit que dans le cadre de ce projet, si les promoteurs avaient eu le bon goût de faire un projet qui s'intègre parfaitement dans le bâti existant, il aurait passé.



**Le Syndic** répond que juridiquement non. Un propriétaire, dès lors qu'il dépose un permis qui est conforme dans les grandes largeurs, qui respecte les gabarits, a le droit de le mettre à l'enquête. Il doit passer un examen formel pour pouvoir obtenir un permis, ou non et ouvrir le droit à une procédure juridique. Sur la qualité architecturale, non à moins que ce soit une intervention/démolition sur un bâtiment classé. Il y a un article qui a une portée générale sur la qualité de l'intégration. C'est l'article sur lequel la Municipalité se fonde pour refuser des permis de construire. Pour pas mal de permis, il y a toujours un préavis qui vient des services de la Ville sur la qualité architecturale que la Municipalité refuse parce qu'elle ne les trouve pas bon. Cependant, elle doit veiller à ne pas être dans l'arbitraire. Les critères doivent être fondés sur des éléments d'intégration, de cohérence par rapport au quartier, etc.

## Délibération de la commission

**Le vice-président** dit qu'il n'est pas fan des rapports-préavis politiques qui visent à mettre une pression.

**Une commissaire** propose un renvoi pour étude et communication de façon à appuyer les pétitionnaires

**Une commissaire** relève qu'un rapport-préavis sera rendu après les travaux. Elle propose un vœu pour relever que la Commission des pétitions est sensible à la préservation des maisons des années 1900 et des arbres au centre-ville.

**Le vice-président** va dans le sens de la commissaire et formule le vœu comme suit :

*« La commission souhaite que la Municipalité dans la mesure de ses compétences prennent en compte la préservation des bâtiments du XIXème siècle et des arbres du centre-ville »*

**Une commissaire** rappelle le traitement le 09.11.2021 par le Conseil communal de l'interpellation urgente de Mme Manon Zecca et consorts: « *Aubépines 39 et 41 un projet qui fait mal au quartier* » et l'adoption de la résolution disant « *Le Conseil communal souhaite que la Municipalité mette tout en oeuvre pour sauvegarder la qualité de vie du quartier des Aubépines, plus précisément aux n°39 et 41, pour y préserver le patrimoine architectural et naturel et y maintenir des loyers abordables, en s'engageant notamment à refuser l'octroi d'un permis de construire qui ne correspondrait pas à ces critères* ». Elle dit que le vœu va dans le sens de la sensibilité que les membres du Conseil ont pour le patrimoine existant. Cela permettra aussi de faire passer le message aux pétitionnaires que le renvoi pour étude et communication ne signifie pas que les membres de la Commission se désintéressent de la question.

**Le 1<sup>er</sup> vice-président** met le vœu au vote, il est adopté à l'unanimité des membres présents.

**Une commissaire** dit ressentir un malaise sur les conditions de vente de ce bien immobilier suite à la faillite du premier promoteur. A son sens, cela n'était pas transparent. Le rachat par le fond de pension est légitime. Elle estime cependant que le projet est maladroit. **Une autre rajoute** qu'il est plus rentable de faire un projet qui suscite l'adhésion.

**Le vice-président** demande qui soutient un renvoi à la Municipalité pour étude et communication : unanimité.

<p><i>Vote : A l'unanimité les membres présents de la Commission des pétitions décident, en application de l'art.73 lit. b) RCCL, de renvoyer la pétition à la Municipalité pour étude et communication</i></p>
---



**Ville de Lausanne**

Conseil communal

Commission permanente des pétitions

Lausanne, le 1<sup>er</sup> avril 2022

La rapportrice : Françoise Piron