

## **Droit de cité**

# **Remarques et propositions relatives à la version préliminaire du Plan général d'affectation**

---

## **1 - Remarques générales**

### **Procédure de consultation**

DDC se réjouit qu'une démarche de consultation pour la version préliminaire du PGA ait été entreprise de manière aussi large et remercie vivement les responsables communaux d'avoir initié ce processus.

Cependant, même si la présentation sur le site web est excellente, l'examen approfondi du projet de PGA est extrêmement difficile. Il manque des explications détaillées sur ce qui change vraiment zone par zone. Le chapitre "Le PGA en bref" est trop sommaire.

Une présentation comparative du RPE actuel et du projet de PGA avec des explications aurait été souhaitable.

### **Un manque de vision globale de la ville.**

L'impression générale qui se dégage de ce document est le manque de conception globale et d'ambition sur l'avenir de la ville. Quelle est l'orientation que l'on souhaite donner au développement de la ville de Lausanne ? Il est difficile de répondre à cette question en regardant ce nouveau plan des zones.

Cette "refonte" du RPE s'imposait à l'évidence mais aurait dû dépasser le simple « toilettage » auquel finalement elle se résume. Idéalement, on aurait dû procéder, après plus d'un demi-siècle, à une étude de fond sur la ville, sa forme et ses affectations. En ce sens, la critique s'adresse en fait au Plan directeur communal, pour lequel on n'avait pas non plus ressenti le besoin de procéder à une réflexion de base. Dans des villes comme Bienne, on a, nous semble-t-il, développé des concepts de base du bâti et des affectations.

N'avons-nous pas de nouvelle conception de la ville comme alternative à un urbanisme au coup par coup ou à une architecture de "l'objet"?

Un débat entre spécialistes et habitants permettrait peut-être de découvrir qu'il existe une vision partagée de la ville à venir. A DDC nous pensons qu'il serait souhaitable de revenir au système du bâti greffé sur le réseau des rues-espaces publics ; système qui a prévalu dans toute l'histoire de l'urbanisme jusqu'au fonctionnalisme.

Il nous semble primordial d'orienter le développement d'une ville autour de la vie de quartier, des espaces publics et de sociabilité. Leur fonctionnement implique que la route soit bordée de bâtiments (et donc d'activités et de logements) et un tissu dense qui assure un important flux de piétons.

Une réflexion de base permettrait d'identifier de grands secteurs, particulièrement hétéroclites et appelés à une densification, méritant une étude spéciale en ce qui concerne leur

développement futur, tant au niveau de la forme que de l'affectation (voir Bienne : Prozessgebiete). On pourrait par exemple imaginer de remplacer l'ordre non contigu par une disposition plus souple, avec un CUS maximum et un cahier des charges (voir par exemple ce qui s'est fait à Genève et éventuellement ailleurs).

## **La structure du bâti lausannois est "mitée" par les plans spéciaux d'affectation**

DDC constate avec intérêt que le projet de PGA procède à un retour en zone de 128 plans spéciaux. Mais 45% du territoire urbain restent régi par des plans spéciaux. Le nouveau PGA ne s'applique ainsi qu'à un peu plus de la moitié du territoire lausannois, ce qui amoindrit sa crédibilité. La première chose qui saute aux yeux en regardant le plan est l'incroyable patchwork, dû au grand nombre de plans spéciaux conservés et qui apparaissent en grisé.

En outre, on est frappé par les minuscules « zones-mouchoirs de poche » liées au fait que le projet entérine de nombreuses opérations réalisées en dérogation au RPE (surtout de l'ordre contigu à la place de l'ordre non contigu). N'y a-t-il pas là matière à développer des secteurs plus grands et plus cohérents?

Lausanne s'est surtout développée par l'intermédiaire des plans spéciaux d'affectation, plutôt que par l'application du RPE. A ce titre, il serait utile de savoir si le fait d'avoir établi des plans spéciaux a permis, en règle générale d'obtenir des avantages (densité, espaces publics, etc.) comparativement à l'application du RPE, et si cela restera le cas avec le nouveau PGA. On aimerait aussi savoir combien de plans spéciaux sont issus d'initiatives des propriétaires d'une part, de l'initiative de la municipalité d'autre part.

Il est vrai que les plans spéciaux d'affectation permettent parfois de meilleurs projets que l'application du règlement. Mais il reste que ces plans se font au coup par coup et au goût du jour, alors qu'une structure cohérente de la forme urbaine exige des principes généraux valables à long terme.

Comment se fait-il qu'à Lausanne, on a, beaucoup plus que dans d'autres villes, eu recours aux plans spéciaux? Les autres cantons n'ont-ils pas de dispositions correspondantes à l'art. 67 LATC? Dans d'autres villes, le plan spécial présente-t-il moins d'avantages qu'à Lausanne?

## **2 - Remarques particulières**

### **La mixité et les affectations en général**

DDC note avec satisfaction que la mixité est possible dans des zones auparavant monofonctionnelles.

Une remarque générale quant à la méthode de zonage utilisée : avec le PGA, les zones d'affectations coïncident avec les zones définissant l'implantation, les hauteurs des bâtiments. Un PGA "par couches" ne serait-il pas plus logique ? Par exemple, ne pourrait-on pas prévoir des affectations différentes pour la Cité et pour la rue de Bourg, mais le même ordre des constructions ?

### **La densification**

Il est extrêmement difficile de savoir où il sera possible de densifier et vice versa. Le Plan directeur communal précise que la densification doit surtout intervenir dans les secteurs à faible densité et le long des lignes de transports publics. Or, de multiples prescriptions du PGA vont, nous semble-t-il, dans le sens contraire :

- augmentation de l'exploitation des combles dans la zone de moyenne densité,
- suppression de la hauteur maximale de 12.50 m dans la zone urbaine,

- densification par l'alignement des hauteurs par rapport aux immeubles voisins dans la zone de la vieille ville.
- Et par ailleurs, faible augmentation du Cos dans la zone villa.

Bref, si on comprend bien, on densifie les secteurs les plus denses, ce qui est contraire au PDCOM? Ne devrait-on pas identifier des parties de zones à faible densité à faire passer en zone plus dense?

### Alignements :

La suppression des routes pénétrantes et des anciens alignements prévus pour l'élargissement des voies existantes est une mesure très satisfaisante. Cependant, dans certains cas, ces alignements pourraient ne pas disparaître au profit de voies piétonnes (voir objectifs du Plan directeur communal) ou éventuellement de transports publics.

### Le stationnement

La politique en matière de stationnement à Lausanne est exemplaire avec le préavis 108 de 1991 (à l'exception cependant des parkings d'échange). Le projet de PGA reprend ce préavis, mais il est toutefois moins restrictif. Alors que le préavis 108 admettait un minimum de 0% du besoin limite de places pour les résidents, le règlement du PGA prévoit au minimum 50%. Les restrictions apportées aux places de stationnement pour employés dans la zone III, et aux places pour les clients/visiteurs dans la zone III constituent une initiative à saluer.

Pourcentages admissibles (article 96):

Secteurs de stationnement	I		II		III	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Types d'usagers						
Résidents et visiteurs	50% (0)*	100%	50% (0)	100%	50% (0)	100%
Employés	0%	20%	0%	20%	0%	60% (100%)
Clients et visiteurs des entreprises	0%	20%	0%	30% (20%)	0%	40% (100%)

\* Valeurs entre () : Préavis 108, lorsque le chiffre est différent du projet (centre-ville, périphérie du centre, grande périphérie). 1991.

L'article 98, alinéa 2, qui stipule les conditions dans lesquelles la municipalité peut accorder des dérogations aux conditions d'application minimales est une précision utile.

La possibilité de réaliser des installations communes, prévue à l'article 99, constitue une initiative bien venue. En revanche, les vélos sont traités en parents pauvres à l'article 100. Si l'on veut promouvoir le vélo, il faut surtout que les gens trouvent un lieu commode et sûr chez eux et à leur lieu de travail, et cela demande une réglementation claire. Lorsqu'il faut ranger son vélo à la cave ou sur son balcon, on ne le sort pas tous les jours.

### Centres de quartier

Les rues comprises comme centre de quartier pourraient être plus nombreuses et les caractéristiques faisant d'elles des centres de quartier devraient inclure certaines règles et être décrites plus précisément.

### **Places de jeux pour enfants**

Selon le projet, des places de jeux situées sur des dalles-toitures peuvent être déduites de la surface obligatoire. Or, de telles places sont complètement à l'écart. Il faudrait préciser que seules les places de jeux situées sur dalles-terrasses de plein pied peuvent être prises en compte dans le calcul des normes prescrites, mais pas celles situées sur les toits.

Par ailleurs pourquoi ne pas appliquer aux places de jeux la même formule que celle prévue par l'article 99 pour les places de parcs, à savoir la possibilité de s'acquitter de son obligation d'aménager des places de jeux en participant à une installation commune ?

### **Zones foraines**

Pourquoi la commune a-t-elle renoncé à traiter des zones foraines dans le cadre du PGA ?

### **Protection contre le bruit**

Pourquoi dissocier les prescriptions de l'OPB et du PGA ?

## **3 - En conclusion : initier un débat sur la ville**

Par ces remarques, DDC souhaite souligner la nécessité d'initier un débat sur la ville et sur l'avenir de Lausanne en particulier. Cette consultation suscite surtout une multitude de questions, notamment:

- quelle vision de la ville défendons-nous ?
- le PGA peut-il être un instrument susceptible d'orienter de façon cohérente le développement de la ville ?
- dispose-t-on des moyens réglementaires de traduire le Plan directeur communal dans les articles du PGA ?
- Existe-t-il des solutions novatrices dans d'autres villes, en Suisse ou en Europe, dont on pourrait s'inspirer?

Un colloque-débat, abordant à la fois des questions ponctuelles mais également des réflexions plus globales sur la ville accompagnerait avantageusement la procédure de révision du plan des zones lausannoises.

Lausanne, le 30 janvier 2000.