

TRAVAUX

Préavis N° 2002/19

Lausanne, le 18 avril 2002

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Cet addenda se borne à une adaptation limitée des dispositions réglementaires qui concernent les transformations autorisées sur des bâtiments prévus à démolir lors du vote du plan. Selon le règlement aujourd'hui en vigueur, ces bâtiments peuvent être rénovés et transformés mais pas agrandis ou surélevés. Cette mesure sans nuance se révèle à l'expérience trop restrictive pour des immeubles qui, comme l'ancien hôtel Richemont, viennent d'être rénovés et dont la reconstruction après démolition n'est plus envisagée. La Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a aussi introduit dès 1985 un cadre plus souple pour les bâtiments existants rendus non réglementaires par des dispositions issues par exemple de plans partiels d'affectation (PPA). L'addenda se présente sous la forme d'un nouvel article de règlement qui énumère les types d'agrandissement désormais autorisés tels que lucarnes, bow-windows, balcons fermés, etc. Recourir à une procédure de PPA pour faire ce type d'ajustement ne peut être évité et cela se justifie d'autant plus que le plan N° 585 ne sera pas remplacé par le futur plan général d'affectation (PGA). Les problèmes posés par un tel secteur au centre-ville, avec son histoire et ses contraintes, rendent inévitable le recours à une planification spécifique. Rappelons que la transformation en cours de l'hôtel Alpha-Palmiers, selon une formule inhabituelle et audacieuse, a aussi été rendue possible suite au vote d'un premier addenda au plan N° 585 en 1992.

2. Préambule

Le plan partiel d'affectation que ce préavis propose d'amender par un addenda a été voté par votre Conseil en avril 1978¹. Il couvre le périmètre situé entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, celui des Charmettes et le chemin privé sans nom, mais communément appelé chemin de Richemont, allant de Montbenon à la rue du Petit-Chêne. Ce plan remplace la zone urbaine de l'ordre non contigu du Règlement du plan d'extension (RPE) de 1942. Il maintient les gabarits existant sur la rue du Petit-Chêne et prévoit la reconstruction de tous les autres immeubles existants dans de nouveaux gabarits. La ratification du plan est suivie par la reconstruction du bâtiment à l'angle Petit-Chêne – Mornex, puis de deux immeubles du siège de l'Energie Ouest Suisse (EOS) à la place de l'ancienne clinique des Charmettes. L'addenda voté en 1992 sous le N° de PPA 662² répond à la demande de l'hôtel Alpha-Palmiers (N° 32-34 de la rue du Petit-Chêne) de s'agrandir dans le sous-sol de la colline de Montbenon ; ces travaux sont en cours de finition.

¹ Bulletin du Conseil communal, 1978, pages 79 à 98 et 364 à 369

² Bulletin du Conseil communal, 1993, tome I, pages 414 à 431

Le présent addenda a été suscité par le projet de fermeture de la galerie du rez-de-chaussée de l'immeuble de l'ancien hôtel Richemont situé au chemin de Richemont, en face de l'hôtel Lausanne-Palace, mais officiellement numéroté 18 à 18 ter de la rue du Petit-Chêne. Or, la fermeture d'un balcon équivaut à un agrandissement selon la pratique constante du droit de la construction et entre ainsi en contradiction avec l'interdiction décrétée par le plan pour ce type de bâtiment prévu à démolir. La nouvelle disposition vise en fait l'enveloppe extérieure du bâtiment, son gabarit, puisque malgré l'intérêt historique de ce bâtiment datant de 1845 puis transformé en 1858, 1876 et 1921, il est colloqué en classe 5 au recensement architectural, car son volume s'intègre mal dans le site et l'environnement construit qui l'entoure. L'addenda n'autorise ainsi que des transformations à l'incidence très limitée sur l'enveloppe extérieure, comme c'est le cas du projet de fermeture en cause. Ceci est aussi valable pour les autres bâtiments concernés par le plan : la maison d'habitation au N° 8 et le siège de l'EOS au N° 6 du chemin de Mornex ; tous deux construits dans la seconde moitié du XIXe siècle.

3. Caractéristiques du plan

L'addenda se présente sous la forme d'un règlement de quatre articles. Un plan schématique ne permet pas d'illustrer les nouveaux articles du règlement car les bâtiments concernés sont les mêmes ainsi que le reste des dispositions du plan N° 585. La légende des bâtiments à démolir « pouvant être entretenus, rénovés, transformés mais non agrandis ou surélevés » est remplacée par un article qui précise que les bâtiments à démolir peuvent être entretenus, rénovés et transformés, mais aussi que peuvent être admis des agrandissements limités ou des superstructures à fonctions techniques dans les limites du bâti. Une énumération des éléments constructifs les plus courants est faite dans l'article. Ils sont repris des dispositions habituelles rencontrées dans les règlements de nombreux PPA. Comme il est de règle maintenant, une référence est faite au degré de sensibilité au bruit. Le périmètre du plan est noté en degré II, sauf pour la rue du Petit-Chêne qui est en degré III.

4. Agenda 21 – Développement durable

Cet addenda répond aux objectifs de développement durable puisqu'il facilite le maintien de bâtiments existants au lieu d'une démolition-reconstruction.

5. Règlement

Le plan est constitué du règlement ci-après.

Chapitre I – Dispositions générales

1. Le présent addenda a pour but de permettre l'adaptation des bâtiments existants, figurés à démolir, à des nécessités environnementales et fonctionnelles.

Chapitre II – Dispositions particulières

2. L'intitulé de la légende « bâtiment à démolir » est supprimé et remplacé par l'article 3 ci-après.
3. Les bâtiments figurés « à démolir » peuvent être entretenus, rénovés et transformés. Des agrandissements limités, tels que lucarnes, bow-windows, balcons à joues, balcons fermés, jardins d'hiver, escaliers de secours, sas d'entrée, isolations périphériques, etc. ou des superstructures à fonction technique, telles que cheminées, canaux de ventilation, cages d'ascenseurs, etc. peuvent être admis. Les superstructures seront néanmoins groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.

Chapitre III – Dispositions complémentaires

4. Les degrés de sensibilité II, respectivement III pour les parties bordant la rue du Petit-Chêne, selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, sont attribués par le plan d'attribution des DS, zone urbaine, plan 1, du 26 mai 2000.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des infrastructures (DINF), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 17 décembre 2001 au 25 janvier 2002. Il n'a suscité ni intervention, ni opposition.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2002/19 de la Municipalité, du 18 avril 2002 ;
ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension l'addenda au plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, le chemin privé des Charmettes et le chemin privé de Richemont, N° 585 du 26 juillet 1978 ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
5. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
6. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
François Pasche