

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains sis entre l'avenue F.-C.-de-la-Harpe,
l'avenue de Rhodanie et le chemin des Mouettes
Addenda au plan d'extension No 616 du 11 janvier 1984**

Préavis N° 2006/31

Lausanne, le 15 juin 2006

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de permettre l'agrandissement de l'Hôtel Mövenpick à Ouchy par la construction d'un nouveau corps de bâtiment en façade arrière de l'hôtel existant. Ce dernier a été réalisé selon le plan d'extension N° 616 de 1984¹, basé sur les résultats d'un concours d'architecture. Un addenda au plan en vigueur est indispensable puisque les constructions actuelles épuisent toutes les possibilités de construire autorisées par le plan N° 616. Le Mövenpick Hôtel Lausanne est, aujourd'hui, avec 265 chambres, le plus grand hôtel de notre ville et le projet prévoit 66 chambres supplémentaires dans une construction annexe érigée sur la cour arrière, en liaison avec les deux ailes du bâtiment principal. Cette implantation a l'avantage de limiter les transformations de l'hôtel qui vient d'être rénové et de s'insérer dans la zone constructible du plan N° 616 en respectant la zone verte située en limite nord. Les dispositions du plan, par la volumétrie et la hauteur de la nouvelle annexe, visent à conserver au maximum les dégagements pour les immeubles d'habitation situés en amont.

La Municipalité soutient ce projet qui renforce l'équipement hôtelier de Lausanne dans la catégorie des quatre étoiles et permet de mieux répondre aux besoins du tourisme, en particulier le tourisme d'affaires et de congrès que notre ville doit promouvoir dans un environnement très concurrentiel.

2. Préambule

2.1 Historique

Le site occupé par l'Hôtel Mövenpick a été très tôt urbanisé avec l'implantation de la première usine à gaz de Lausanne, active comme telle de 1848 à 1911, date du transfert de la fabrication à Malley. Tout en ayant connu divers projets, les installations ont, ensuite, été réoccupées par des artisans et ont survécu jusqu'à la construction de l'hôtel. En 1942, un plan de quartier qui n'a pas eu de suite concrète autorisait un ensemble formé d'une gare routière entourée d'immeubles. En 1970, le Conseil communal vote un plan autorisant un hôtel tour de 16 étages et 500 lits. Ce projet n'eut aucune suite car un référendum aboutit, en 1972, au refus

¹ BCC, 1982, pp. 1788 à 1819 et 1853 à 1878

du préavis proposant l'octroi du droit de superficie. En 1981, un concours d'architecture donne les bases du plan N° 616 approuvé par le Conseil le 23 novembre 1982. La construction de l'Hôtel Mövenpick et de son annexe abritant les activités de Lausanne Tourisme, ainsi que divers commerces, a enfin permis de remplacer la friche industrielle de l'ancienne usine. L'implantation de ces équipements touristiques a rééquilibré la zone animée d'Ouchy en l'étendant à l'ouest jusqu'au parc de Bellerive.

En 2000, une première demande avait été faite pour envisager une augmentation de l'offre de chambres par l'agrandissement des locaux. Puis, la direction de l'hôtel a révisé sa stratégie et décidé de rénover préalablement la totalité de son bâtiment, quelque vingt ans après sa construction. En février 2005, le conseil d'administration de Sonotel Ouchy SA a renouvelé sa demande d'étendre les possibilités de bâtir pour disposer d'un nombre de chambres plus adapté aux demandes du marché.

2.2 Le projet d'agrandissement

Au vu de la configuration existante du site de l'Hôtel Mövenpick, on comprend facilement que l'espace disponible pour une extension est des plus restreint et que les variantes étudiées se sont résumées aux différentes formes que pouvait prendre une nouvelle construction à l'arrière du bâti actuel. La solution retenue par le plan se présente sous la forme d'un volume rectangulaire relativement mince, s'élevant sur l'espace encore libre entre les parties basses de la cour intérieure et le mur de soutènement bordant la zone verte. Réduite à la largeur nécessaire à un couloir et une chambre, la nouvelle annexe n'est reliée au bâtiment principal que par deux éléments vitrés contenant les passerelles de liaison. Cette formule simple permet les circulations les plus directes et ajoute 66 chambres supplémentaires, ce qui est un chiffre minimal pour justifier économiquement l'opération.

Sur le plan urbanistique, ce projet a l'avantage de maintenir la nouvelle construction dans la zone constructible délimitée par le plan N° 616 et ainsi de ne pas toucher à la zone de verdure inconstructible qui fait écran avec la zone résidentielle en amont. Le nouveau volume se situe 5 m plus bas que la cote maximale de l'hôtel et s'aligne dans le prolongement des retraits formés par les deux ailes latérales de l'hôtel. Il s'inscrit donc, sans le dépasser, dans le gabarit de l'hôtel existant et conserve pour l'essentiel les dégagements visuels des immeubles d'habitation situés au nord du périmètre.

3. Caractéristiques du plan

Le dispositif de l'addenda est réduit à l'essentiel puisque, sur la base du plan N° 616, il se limite à définir le périmètre d'implantation du nouveau bâtiment, son emprise indicative et sa cote d'altitude maximale. Le règlement du présent plan limite l'affectation de la nouvelle construction à une vocation hôtelière, en complément de l'hôtel existant. Le volume global autorisé est limité à 10'000 m³, superstructures comprises. L'article 6 précise que seules les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers, d'ascenseurs et de ventilation, cheminées, etc.) pourront dépasser la cote d'altitude maximale, mais que les machineries importantes comme le chauffage et la climatisation seront intégrées aux volumes des bâtiments. L'article 5 stipule que le nouveau bâtiment s'exprimera par une architecture le différenciant du bâtiment existant, soit par sa volumétrie et le traitement des façades. Il doit pouvoir être « lu » dans le site comme le pendant de l'immeuble avenue de la Harpe N°s 52 à 56, dont l'implantation est symétrique.

L'Hôtel Mövenpick est érigé sur un terrain communal au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP). La redevance annuelle, calculée en fonction de l'occupation actuelle, sera naturellement revue en fonction de la nouvelle annexe, mais ne demande pas d'autres autorisations puisqu'elle est construite à l'intérieur de l'assiette dudit DDP.

4. Agenda 21 – Développement durable

Cet accroissement de l'offre hôtelière par la densification d'une parcelle déjà construite s'inscrit dans les objectifs généraux soutenus par le développement durable et le plan général d'affectation (PGA). Le rapport-préavis N° 2005/53 traitant de la mise en place d'une politique de développement durable en ville de Lausanne (6^e partie : Economie) insiste, au chapitre 4.1 *Tourisme et congrès*, sur l'importance du tourisme dans l'économie lausannoise. L'essor doit être favorisé dans le secteur du tourisme d'affaire et de congrès, en relation avec des entreprises à rayonnement international et des institutions comme l'EPFL et l'IMD, qui est proche voisin de l'Hôtel Mövenpick. Cela suppose des hôtels aptes à accueillir des groupes dans une catégorie d'offre moyenne supérieure. C'est tout l'intérêt de la démarche du plan et de l'Hôtel Mövenpick qui, avec ses 265 chambres, est actuellement le plus grand hôtel quatre étoiles de Lausanne, suivi de l'Hôtel Alpha Palmier (210 chambres). Les deux autres grands établissements, le Beau-Rivage Palace (170 chambres) et le Lausanne-Palace (150 chambres), sont des hôtels cinq étoiles. Si les projets ne manquent pas dans le secteur congrès-hôtel actuellement, les incertitudes sont aussi nombreuses et tout projet sérieux et réalisable doit donc être facilité.

5. Règlement

Le plan est complété par le règlement suivant.

Objet du plan :

1. Le présent plan partiel d'affectation, addenda au plan d'extension N° 616 du 11 janvier 1984, a pour but de permettre la construction d'un nouveau corps de bâtiment, à vocation hôtelière, complétant celui existant de l'Hôtel Mövenpick et accroissant sa capacité d'accueil.

Les articles 2 à 7 ne concernent que le bâtiment nouveau.

Ordre et implantation des constructions :

2. L'ordre des constructions et l'implantation du bâtiment sont fixés par le plan.

Volume des constructions :

3. Le volume global maximal du bâtiment nouveau, y compris les liaisons avec le bâtiment existant, est fixé à 10'000 m³ réels.

Est compris dans ce chiffre tout volume construit ou fraction de volume construit dépassant le niveau du terrain 375.90. Par volume construit s'entend tout bâtiment ou partie de bâtiment, y compris les superstructures.

Un schéma de calcul est exigé lors de la mise à l'enquête.

Hauteur des constructions :

4. La hauteur maximale du bâtiment nouveau est déterminée par la cote d'altitude figurée sur le plan. Aucun élément, autre que ceux définis à l'article 6 ci-après, ne peut dépasser cette cote.

Architecture, toitures et superstructures :

5. Le bâtiment nouveau s'exprimera par une architecture le différenciant du bâtiment existant, soit par sa volumétrie et le traitement des façades.

6. Une attention toute particulière devra être apportée au traitement des toitures et superstructures, compte tenu des vues dominantes. Les superstructures à fonction technique (cages d'escaliers, d'ascenseurs et de ventilation, cheminées, etc.) pourront dépasser la cote d'altitude maximale prescrite. Elles seront autant que possible groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante. Les machineries importantes (chauffage, climatisation, etc.) seront intégrées aux volumes des bâtiments.

Un plan des toitures sera produit lors de la demande de permis de construire.

Dispositions générales :

7. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Ville, complétant ou modifiant le présent règlement.

6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), 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 29 août au 27 septembre 2005. Il a suscité trois oppositions.

6.1 Opposition (tardive) du Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL), par M. Eric Magnin, Président

« Le Mouvement pour la Défense de Lausanne a examiné avec grande attention le projet d'agrandissement de l'Hôtel Mövenpick à Ouchy et s'oppose fermement à la modification du plan de quartier y afférente.

1. *La construction de l'hôtel a fait suite à un processus référendaire. A l'époque, les autorités avaient caressé le projet de construire un hôtel tour contre lequel le MDL et d'autres groupements s'étaient opposés par référendum. Celui-ci a été plébiscité par les citoyens. Le projet a été revu à la baisse et le Mövenpick et ses alentours sont issus de ce processus démocratique. Pour en modifier les composantes, il faut des motifs nouveaux qui auraient changé par rapport au temps de la planification. Cela n'est pas le cas.*
2. *Le périmètre d'implantation construit actuel répond à des critères de saine gestion du territoire. Les considérations qui ont conduit aux limites du bâti sont valables aujourd'hui encore.*
3. *Le projet prévu aurait pour corollaire la destruction complète du cordon boisé qui sépare l'hôtel des constructions à l'arrière. L'importance et la valeur de ce cordon ne sauraient être bradées.*
4. *Ce projet de surdensification du périmètre de l'hôtel signifie en fait une nette dégradation de la qualité de vie dans le secteur. Il diminue de façon significative aussi la qualité des logements sis au nord.*
5. *Les nouvelles chambres d'hôtel créées dans cette extension sont aussi de piètre qualité. C'est à ce titre aussi une perte de qualité de l'offre hôtelière locale.*
6. *Cette surdensification est aussi bien supérieure aux règles déjà très densifiantes du futur PGA. »*

Réponse :

1. L'opposant tente de ranimer une polémique qui n'a pas lieu d'être, puisque la situation n'est pas comparable. L'hôtel tour refusé était projeté avec seize étages. L'Hôtel Mövenpick en a neuf sur le front de quai, huit pour les ailes et l'annexe prévue est limitée à sept niveaux (socle compris). Le projet

respecte l'esprit du PE N° 616 adopté en 1984 et ne peut pas être comparé au projet de 1972 qui a fait l'objet d'un référendum.

2. Ces règles sont respectées puisque le nouveau bâtiment s'inscrit dans la zone constructible du plan N° 616. L'article 6 du règlement, qui demande un traitement architectural différencié de celui de l'hôtel, répond aussi à ce souci de lecture individuelle des volumes dans l'îlot.
3. L'addenda ne remet pas en question la zone verte inconstructible. Les arbres, s'ils doivent être abattus pour permettre la construction, seront remplacés. L'importance et la valeur de ce cordon seront renforcées par l'attention privilégiée qui lui sera portée à cette occasion.
4. La volumétrie imposée à la nouvelle annexe veille à ce que les atteintes aux dégagements dont jouissent les habitations en amont restent marginales. La distance entre façades sera au minimum de 20 m, ce qui correspond à l'intervalle libre entre les bâtiments de l'avenue de la Harpe N° 36 à 50.
5. Ici, comme ailleurs à Ouchy et même partout dans le monde, il y a des chambres sur le devant de l'hôtel et d'autres sur l'arrière. Comme expliqué, il s'agit d'abord d'un tourisme de congrès et d'affaires.
6. Par définition, l'usage d'un plan partiel d'affectation se justifie dans les situations où le Plan général d'affectation (PGA) n'est pas applicable. Il faut aussi rappeler que les îlots situés entre les avenues d'Ouchy et de la Harpe appartiennent à la zone urbaine du PGA (zone contiguë) et sont parmi les plus denses de Lausanne. L'appréciation faite par l'opposant ne se vérifie donc pas.

6.2 Opposition de M. et Mme Pierre et Charlotte Pfeiffer, chemin des Mouettes 16

« C'est en notre qualité de copropriétaires de la PPE Résidence de Bellerive que nous aimerions exprimer, par la présente, notre opposition quant à l'addenda prévu du plan d'extension N° 616 du 11 janvier 1984, et ce pour les raisons suivantes :

1. *La principale raison de cette modification, c'est-à-dire la demande d'autorisation d'une construction de 10'000 m³ et 21.50 m de hauteur, semble être d'ordre économique. Nous ne pensons pas qu'une telle raison existe actuellement : en effet, si l'Hôtel Mövenpick annonce un taux d'occupation avoisinant 70 % de ses 265 chambres, la construction d'une annexe de 66 chambres supplémentaires signifierait, à politique commerciale égale, un nouveau taux d'occupation global inférieur à 56 % ! Nous ne pensons pas qu'un tel taux puisse inciter à l'embauche de personnel mais davantage à une répartition plus compliquée des tâches du personnel existant.*
2. *Sur le plan partiel d'affectation, la nouvelle construction sur six étages toucherait l'extrême limite arrière du terrain. Elle se trouverait directement en bordure de la parcelle voisine N° 5402 appartenant à la Commune. Cette parcelle représente aujourd'hui un îlot de verdure planté de nombreux arbres assez hauts. La hauteur de ces arbres est d'autant plus importante que cette parcelle est située en hauteur et en déclivité par rapport au terrain qui abriterait la nouvelle construction.*

Les fenêtres de ces nouvelles chambres se trouveraient immanquablement « nez à nez » avec cette verdure : il est donc prévisible que cette nouvelle construction implique l'abattage de ces arbres sur la parcelle N° 5402.

Il est inutile de rappeler l'importance de garder quelques îlots de verdure au milieu de tout ce béton.

Une telle situation pourrait être évitée si le terrain disponible était utilisé de façon plus judicieuse de manière à ce que la nouvelle construction ne soit pas adossée à la parcelle N° 5402 mais reliée de façon directe au bâtiment existant.

Ceci permettrait une construction de deux étages de moins mais plus étendue et collée au bâtiment actuel.

3. *Il est également certain qu'un tel projet de construction de 21.50 m de haut générerait ou enlèverait, depuis la résidence et selon les étages, toute vue oblique dominante sur la place du Château d'Ouchy. »*

En date du 7 novembre 2005, une séance de conciliation au sens de l'article 58 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) a été organisée, sous l'égide du Municipal Directeur des travaux, entre les opposants, M. et Mme Pfeiffer, et une délégation de Sonotel Ouchy SA et Mövenpick Hôtel Lausanne. Les opposants ont maintenu leur opposition et ont reçu le soutien tardif de huit autres copropriétaires.

Réponse :

1. Le bien-fondé de l'agrandissement est de la responsabilité du propriétaire et de l'exploitant de l'hôtel. Il n'est pas mis en doute par la Municipalité, ni par la profession, comme le prouvent les deux lettres reproduites ci-après.

Lettre de Lausanne Tourisme, par M. Claude Petitpierre, Directeur (10 octobre 2005) :

« Nous avons appris votre intention d'agrandir votre établissement par la construction de 66 chambres supplémentaires.

Comme Lausanne Tourisme est propriétaire du bâtiment qui jouxte le vôtre, nous nous sommes permis de prendre connaissance des plans de cette future annexe. Après examen, nous nous réjouissons de constater que cette construction s'inscrira parfaitement dans l'ensemble que forment nos deux immeubles.

Sur le plan touristique, il est évident que nous soutenons votre démarche. Depuis dix ans, notre ville connaît une croissance réjouissante de la fréquentation hôtelière, grâce notamment aux nouvelles organisations internationales, notamment sportives, qui s'y sont installées et au développement des hautes écoles. En effet, celles-ci accueillent de nombreux hôtes et organisent de multiples congrès et séminaires.

Or, à de nombreuses périodes de l'année, l'offre hôtelière lausannoise ne peut plus répondre à la demande, en particulier dans la catégorie des hôtels quatre étoiles supérieurs. De plus, nous connaissons la qualité des équipements et des prestations que vous offrez et le niveau élevé de satisfaction de votre clientèle. Aussi espérons-nous que votre démarche pourra rapidement aboutir.

Nous nous réjouissons de pouvoir bientôt compter sur cet appoint à l'offre hôtelière de notre ville. »

Lettre de Hôtellerie lausannoise, Association des hôteliers de Lausanne et environs, par M. Enzo Stretti, Président (3 novembre 2005) :

« Nous avons appris récemment votre intention de construire 66 nouvelles chambres et tenons à vous apporter notre soutien dans votre démarche.

En effet, Lausanne enregistre depuis plusieurs années une augmentation des nuitées et nous constatons souvent que de nombreux congrès et séminaires ne peuvent pas être organisés dans notre ville faute de disponibilité hôtelière, surtout dans les établissements quatre étoiles et quatre étoiles supérieurs.

Nous espérons vivement que votre projet pourra bientôt se concrétiser et nous réjouissons de pouvoir compter sur cette offre hôtelière supplémentaire. Cet important investissement mettra sans doute en avant le dynamisme et l'optimisme des hôteliers lausannois. »

2. Excepté des mesures temporaires dans la zone limitrophe lors de la mise en œuvre de la construction, la zone de verdure ne changera pas de nature et de vocation. Elle sera même renforcée comme l'annonce la réponse à l'intervention suivante.

La variante constructive défendue par l'opposant a été examinée dans les avant-projets étudiés par le propriétaire et l'exploitant de l'hôtel. Elle n'a pas été retenue car elle implique trop de suppressions et de déplacements de locaux et services vitaux à l'exploitation de l'hôtel.

D'un point de vue architectural et urbanistique, elle n'est pas souhaitable non plus puisqu'elle rend l'ensemble de l'hôtel encore plus massif et opaque, en contradiction avec le règlement du plan qui demande de différencier et isoler visuellement la nouvelle annexe. Il est ainsi préférable de séparer les volumes que d'abaisser le futur bâtiment d'un étage.

3. Dans la pesée des intérêts en présence, il a été admis de porter une atteinte partielle aux vues obliques d'un immeuble qui jouit déjà d'un point de vue privilégié sur l'essentiel du site.

6.3 Opposition de la Fondation Pro Habitat, par MM. B. Virchaux et G. Andenmatten

La Fondation Pro Habitat, propriétaire et gérante des immeubles avenue de la Harpe N° 36 à 50 sur les parcelles N° 5400 et 5401, s'est opposée au plan en raison de l'implantation et des dimensions du nouveau volume projeté. Une séance de conciliation au sens de l'article 58 LATC a eu lieu le 21 novembre 2005, sous l'égide du Municipal Directeur des travaux, avec les propriétaires et exploitants de l'hôtel. Les opposants ont ensuite retiré leur opposition aux conditions suivantes :

« Après mûre réflexion et prenant en compte l'aspect économique du projet, la Fondation Pro Habitat Lausanne vous informe qu'elle retire son opposition à l'addenda au plan d'extension N° 616, à condition que le rideau d'arbres séparant nos immeubles du projet soit non seulement conservé ou remplacé après les travaux mais aussi renforcé afin que l'impact visuel sur la façade nord de la nouvelle annexe soit diminué.

Nous vous serions dès lors reconnaissants de faire figurer cette exigence dans les charges à l'addenda ou au futur permis de construire. De plus, un relevé de l'état existant sera effectué et une proposition d'arborisation nous sera soumise, avant la mise à l'enquête, sous peine de devoir renouveler la procédure d'opposition introduite lors de la mise à l'enquête de l'addenda. »

Réponse :

Il est pris acte de la demande et à ce titre, le moment venu, une charge sera inscrite au permis de construire de l'extension de l'Hôtel afin qu'un relevé de l'arborisation existante sur la parcelle N° 5402 soit effectué et qu'un plan d'aménagement figurant les arbres à abattre et les arbres à replanter soit présenté lors de l'enquête publique. Les futurs aménagements sur cette parcelle seront conçus et entrepris d'entente avec le service des parcs et promenades de la Ville et devront être cosignés par la Fondation Pro Habitat. Sonotel Ouchy SA a donné son accord à cette procédure.

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2006/31 de la Municipalité, du 15 juin 2006 ;
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'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation concernant les terrains sis entre l'avenue F.-C.-de-la-Harpe, l'avenue de Rhodanie et le chemin des Mouettes ; addenda au plan d'extension N° 616 du 11 janvier 1984 ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité aux trois oppositions (dont une tardive) déposées pendant l'enquête publique ;
4. 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 ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. 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 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. 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