



Plan d'affectation « Alpha Palmiers »

Préavis N° 2025 / 40

Lausanne, le 6 novembre 2025

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le plan d'affectation (PA) « Alpha Palmiers » a pour but de permettre la surélévation de l'hôtel existant, sis à la rue du Petit-Chêne. Ce site est aujourd'hui affecté par un ancien plan partiel d'affectation datant de 1993, dont les dispositions ne sont plus en phase avec la politique urbanistique actuelle et les besoins d'évolution de l'hôtel.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité ;
5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces.

2. Objet du préavis

Par ce préavis la Municipalité sollicite l'adoption du plan d'affectation « Alpha Palmiers », ainsi que l'adoption des réponses aux oppositions et la levée de celles-ci.

3. Le PA « Alpha Palmiers »

3.1 Présentation du projet, contexte et historique

Le nouveau PA définit l'affectation et les règles de construction de l'hôtel « Alpha Palmiers », situé à la rue du Petit-Chêne 34 ; il concerne les parcelles n^{os} 5'881, 5'883, 5'884 et 7'482.

Le nouveau PA abroge, à l'intérieur de son périmètre, le plan partiel d'affectation (PPA) n° 662 de la Ville de Lausanne, addenda au plan d'extension (PE) n° 585, concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, le chemin privé des Charmettes et le chemin privé dit de Richemont.

Les droits à bâtir octroyés par le PPA en vigueur ont été entièrement utilisés, en ce qui concerne les quatre parcelles citées ci-dessus. Concernant la partie arrière de l'hôtel, le PPA autorise une hauteur de construction maximale de 485 mètres d'altitude, qui correspond à la hauteur actuelle du bâtiment.

Désireux de pouvoir faire évoluer la capacité d'accueil de son hôtel, le propriétaire foncier (Fassbind S.A.) a sollicité la Municipalité en 2019 afin de pouvoir réviser le PPA n° 662 et permettre une surélévation du bâtiment existant. La parcelle accueillant l'hôtel étant contrainte dans un contexte largement bâti, seule une élévation de la construction existante peut permettre de l'agrandir et la doter de chambres hôtelières supplémentaires.

Au préalable, les propriétaires voisins, au bénéfice d'une servitude de vue, ont accepté le 13 juin 2019 de la modifier ; cela a ouvert la voie à une potentielle surélévation de l'hôtel, jusqu'à une hauteur maximale de 490 mètres d'altitude.

Prenant acte de cet accord avec les propriétaires voisins, la Municipalité a accepté l'ouverture de la procédure de révision le 13 février 2020. Elle entend ainsi soutenir le développement des capacités hôtelières sur le territoire communal, nécessaires pour le touristique de loisirs et les activités économiques. Selon la procédure usuelle pour un nouveau projet de PA, un accord-cadre a été signé avec le propriétaire avant le lancement des études, en juillet 2020. Le dossier a ensuite fait l'objet d'un examen préliminaire le 18 décembre 2020.

Afin d'accompagner les études du PA, Fassbind S.A. a mandaté le bureau d'architecture de M. Devanthéry à Genève qui a élaboré un avant-projet architectural. Différentes variantes d'extension ont été testées, à l'aide de maquettes numériques et de photomontages ; cela a permis de vérifier l'insertion du futur volume construit dans son contexte et la préservation du patrimoine bâti et paysager de ce secteur de ville.

Sur la base de l'option retenue, le Service de l'urbanisme a établi le plan et le règlement du PA ; le rapport d'aménagement au sens de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) et la notice d'impact sur l'environnement ont été établis par le mandataire de Fassbind S.A. (CSD).

3.2 Objectifs du nouveau plan d'affectation

Le PA a pour objectifs de permettre la surélévation de l'hôtel existant et la mise à jour des règles de constructions pour les quatre parcelles qu'il concerne, en accord avec les enjeux d'aménagement du territoire présentés ci-dessous.

Le PA autorise une extension de l'hôtel d'environ 5'400 m² de surface de plancher supplémentaire, alors que la surface actuelle représente environ 12'000 m². Cette extension ouvre la possibilité de reconfigurer l'exploitation et le fonctionnement de l'hôtel et d'offrir de nouvelles prestations, ainsi qu'une capacité d'accueil supplémentaire.

Afin de s'insérer dans un contexte bâti et paysager particulier (front de l'hôtel donnant sur la rue du Petit-Chêne, arrière bâti dans la pente), le projet privilégie une surélévation de l'arrière de l'hôtel et le maintien de la façade sud existante. L'impact de la surélévation est ainsi fortement réduit et peu perceptible depuis la rue du Petit-Chêne.

3.3 Enjeux du projet pour la Ville

3.3.1 Augmentation de l'offre hôtelière : en cohérence avec les besoins lausannois

Ces dernières années, plusieurs établissements hôteliers ont cessé leur activité sur le territoire communal, affaiblissant d'autant l'offre hôtelière disponible. Dans ce contexte, la Municipalité soutient donc le projet d'augmentation de l'offre hôtelière sur le site de l'« Alpha Palmiers », d'autant plus que l'hôtel est situé à proximité directe de la gare CFF et du centre-ville. Ce projet rejoint la stratégie communale touristique 2025-2027, qui préconise de « promouvoir la destination en valorisant ses atouts ».

Une étude commandée par l'Association Romande des Hôteliers (ARH) et Vaud Promotion d'octobre 2024, relevait une tendance des nuitées touristiques à la hausse, largement influencée par l'attractivité de Lausanne. Elle considérait qu'« avec Lausanne, le Canton de Vaud dispose d'une ville importante qui propose une offre touristique large et de qualité. La ville a fortement contribué à la croissance du nombre de nuitées. Depuis 2005, les nuitées dans le canton sont passées de 2,3 millions à 2,9 millions, Lausanne étant responsable d'environ la moitié de cette augmentation. Ainsi, Lausanne joue un rôle central dans le développement touristique du Canton de Vaud et n'a pas non plus à rougir face aux autres grandes villes de Suisse ».

Par ailleurs, la présence régionale des grands instituts de formation et de recherche et d'entreprises de renommée internationale concourt à asseoir le rôle de Lausanne comme

centre de tourisme d'affaires et de congrès, procurant au secteur hôtelier environ 2/3 de son activité. L'hôtel « Alpha Palmiers » joue un rôle central dans ce tourisme d'affaires et de congrès en raison de son dynamisme et de son emplacement privilégié.

Le plan directeur communal (p. 24) indique en outre que le rayonnement de Lausanne doit être préservé et renforcé notamment selon l'objectif suivant : « (...) préserver les avantages compétitifs [en renforçant] une offre en infrastructures déterminantes pour l'attractivité de la ville, notamment pour le tourisme de congrès et d'affaires (...) ». Et le secteur Pôle-Gare fait partie des sites à renforcer pour ce type d'activités (programme d'actions thématiques liées à l'urbanisation, p. 63).

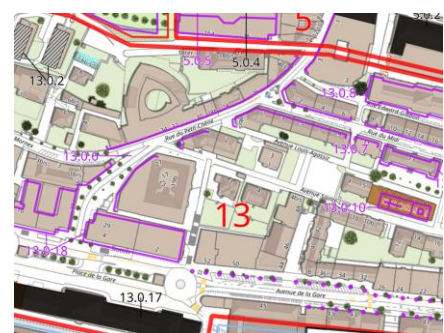
Situé à deux pas de la gare de Lausanne, le long d'une rue piétonne structurante à mi-chemin entre la gare et la place St-François, l'hôtel « Alpha Palmiers » jouit d'une position centrale et visible. Très fréquenté et dynamique, cet hôtel comprend deux restaurants à succès et propose une offre diversifiée. Il accueille notamment des conférences et autres réunions professionnelles. Avec ses 215 chambres, Alpha Palmiers est l'un des plus grands hôtels de Lausanne, ayant réussi à bien évoluer et s'adapter au contexte touristique au fil du temps. Le projet de surélévation répond aux besoins futurs estimés.

Une densification du bâti et une augmentation de l'offre hôtelière en plein centre-ville de la capitale cantonale et à proximité de la gare constituent des motifs pertinents d'aménagement du territoire qui justifient cette évolution de l'affectation.

3.3.2 Préservation du patrimoine bâti et paysager et intégration du projet dans son contexte

Du point de vue patrimonial, le secteur est inscrit dans un périmètre avec « objectif de sauvegarde A » (sauvegarde de la substance), au sens de l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Il s'agit du périmètre 13 La Gare.

Il est décrit comme suit : « La Gare, secteur essentiellement résidentiel se déployant sur le coteau entre la station ferroviaire et St-François traversé par des axes bien définis, villas locatives cossues, immeubles d'habitation, édifices administratifs, deux à neuf niveaux, expression essentiellement minérale, qualité des mises en œuvre, ordre contigu prépondérant sur les rues principales, plutôt discontinu ailleurs, bureaux, cafés, commerces et hôtels aux abords de la gare, rez commerciaux sur l'axe transversal plan rue du Midi – rue Beau-Séjour, jardins composante installée sur une articulation importante de la ville, principalement dernier tiers du 19^e siècle – milieu du 20^e siècle, jusqu'au début 21^e siècle ».



Extrait du Guichet cartographique montrant le périmètre ISOS 13 La Gare (en rouge) et l'observation concernant la rue du Petit-Chêne (en lilas)

La rue du Petit-Chêne fait l'objet de l'observation suivante : « Rue du Petit-Chêne, voie historique pentue reliant la gare et St-François, tracé en S bordé d'élévations de deux niveaux, percées sur les rues transversales côté Est, effet d'empilement des volumes dans la partie supérieure la plus raide, dès 1875, essentiellement début-milieu 20^e siècle, reconstruction historicisante, 1996 ».

Quant aux bâtiments de l'hôtel, ils sont considérés comme des objets d'intérêt local au recensement architectural (note *3*), sans faire l'objet de mesures de protection légales

(mise à l'inventaire ou classement). Seules les façades côté rue, datant de 1911, sont d'origine. Le reste de l'hôtel a été démoli puis reconstruit. La fiche du recensement mentionne : « Excepté la façade sur rue, conservée, le bâtiment a été démoli, puis reconstruit en 2001-2002. Nouvel hôtel Alpha Palmiers ».

Différentes variantes d'extension de l'hôtel ont été étudiées. La variante retenue dans le projet de PA, avec une surélévation de la partie arrière de l'hôtel ne porte pas atteinte aux éléments décrits par l'ISOS, car :

- tous les bâtiments existants sont conservés, ainsi que l'alignement du front de rue et la continuité de la corniche, visible depuis la rue du Petit-Chêne ;
- seules les parties les moins visibles sont surélevées, après vérification des impacts visuels sur les secteurs environnants (photomontages, maquettes physiques et numériques, etc.), puis pesée des intérêts en présence ;
- le volume constructible respecte la topographie étagée du site ;
- la typologie du dernier niveau en attique n'est pas étrangère au périmètre ISOS 13 (voir les bâtiments dans la partie basse du Petit-Chêne, par exemple Galeries St-Luce, Petit-Chêne 36-38, Mornex 2-4).

De manière générale, un objectif ISOS « A » n'empêche pas toute évolution du tissu, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré ; les vérifications des impacts visuels ont démontré un impact très modeste des nouveaux volumes.

Par ailleurs, l'hôtel original avait déjà été démoli et reconstruit en 2000-2001 (sauf une façade), de sorte que le bâtiment actuel, d'aspect contemporain, se prête à une surélévation sur le plan architectural. Les modalités de celle-ci ont été étudiées en détail pour permettre une intégration adéquate dans le tissu urbain, sans porter atteinte au secteur ISOS.

Mesurée, la surélévation projetée offre une bonne intégration dans ce contexte urbain et patrimonial sensible. Le PA impose un retrait de la surélévation côté rue du Petit-Chêne, ce qui permet non seulement de respecter la structure de la façade, mais également d'éviter un effet trop écrasant du bâti sur l'espace public.

La planification envisagée permet ainsi la surélévation d'un immeuble existant, sans combler un espace libre ni détruire un bâtiment, en conformité avec l'objectif de sauvegarde « A » de l'ISOS.

3.3.3 Mobilité

Le projet de PA n'autorise aucune nouvelle place de stationnement. Bien que le propriétaire dispose d'un parking public sur sa parcelle, aucune place n'est réservée aux clientes et clients de l'hôtel. Celles et ceux-ci s'y rendent majoritairement en train ou bus, et occasionnellement en cars touristiques, lesquels ne se parquent pas sur place. Quant aux employés, ils sont plusieurs à disposer d'un logement de service à proximité de l'hôtel et peuvent s'y rendre à pied, ou ils utilisent les transports publics. Aucune place de stationnement ne leur est réservée dans le parking public. Aussi, l'étude de mobilité a considéré, par extension à la situation actuelle, qu'aucune place n'était nécessaire au bon fonctionnement de l'hôtel.

L'augmentation projetée du nombre de clients et d'employés devrait par conséquent n'avoir aucun impact sur la circulation automobile. Aucune mesure de compensation n'est nécessaire, ce qui a été validé par la Direction cantonale en charge de la mobilité (DGMR) dans son examen.

3.4 Contenu

Le dossier de PA, soumis à l'adoption du Conseil communal, est constitué des pièces suivantes :

- le plan au 1:500 et les deux coupes ;
- le règlement ;
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'OAT accompagné de la notice d'impact sur l'environnement.

4. Procédure de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

La Municipalité a soumis pour examen préliminaire le projet d'intention fin 2020 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Celle-ci a rendu son avis préliminaire un mois plus tard. Elle avait relevé la nécessité d'une coordination avec la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) dans son avis. Cette coordination s'est tenue en cours d'élaboration du projet.

Fin 2023, la Municipalité a transmis le dossier de PA pour examen préalable à la DGTL. Celle-ci a rendu son rapport en juin 2024. L'ensemble du dossier a été adapté en conséquence et adopté par la Municipalité le 10 octobre 2024 en vue de l'enquête publique qui s'est tenue du 1^{er} novembre au 2 décembre 2024.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PA a fait l'objet de cinq oppositions, dont une qui a été retirée avant les séances de conciliation avec les opposants. Entre janvier et février 2025, les séances de conciliation ont été organisées avec les quatre opposants restant.

Suite à ces rencontres, la Municipalité a décidé de poursuivre la procédure sans modification du PA et a décidé, dans sa séance du 6 novembre 2025, de soumettre le dossier au Conseil communal pour adoption et levée des oppositions.

Lors de son élaboration, le dossier a par ailleurs fait l'objet d'une présentation auprès de la Commission consultative urbanisme et transport (CCUT).

Chronologie :

- 2019 : demande d'ouverture de la procédure à la Municipalité ;
- 2020 : ouverture de la procédure, signature de l'accord-cadre et examen préliminaire de la DGTL ;
- 2021-23 : élaboration du PA ;
- 2024 : présentation à la CCUT, examen préalable de la DGTL et enquête publique ;
- 2025 : séances de conciliation avec les opposants puis rédaction du préavis.

5. Traitement des oppositions

La Municipalité soumet à l'approbation du Conseil Communal les réponses aux quatre oppositions formulées dans le cadre de l'enquête publique. Le chapitre ci-dessous fournit une synthèse des griefs des opposants ainsi que les propositions de réponses. Le texte intégral des oppositions est disponible dans le dossier annexé.

5.1 Opposition de M. Philippe Ecoffey

Grief 1 :

Le bâtiment actuel de l'hôtel porterait déjà atteinte à un secteur sensible (inventaire ISOS avec objectif de sauvegarde « A »). La surélévation que permettrait le projet de PA aggraverait encore cette atteinte.

Réponse au grief 1 :

Le projet ne porte pas atteinte aux éléments décrit par l'ISOS, notamment pour les raisons suivantes :

- tous les bâtiments existants sont conservés, ainsi que l'alignement du front de rue et la continuité de la corniche ;
- l'ISOS mentionne en particulier la rue du Petit-Chêne, avec ses volumes avec effet d'empilement sur la partie supérieure. Le PA prévoit un retrait de la surélévation de la façade donnant sur la rue afin de préserver la ligne des corniches de toits ;
- seules les parties les moins visibles sont surélevées après vérification des impacts visuels sur les secteurs environnants (maquettes, photomontages, etc.) et pesée des intérêts ;
- le volume constructible respecte la topographie étagée du site ;
- la typologie du dernier niveau en attique n'est pas étrangère au périmètre ISOS 13 (voir les bâtiments dans la partie basse du Petit-Chêne, par exemple Galeries St-Luce, rue du Petit-Chêne 36-38, chemin de Mornex 2-4).

De manière générale, un objectif ISOS « A » n'empêche pas toute évolution du tissu bâti, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré ; les vérifications des impacts visuels ont démontré un impact très modeste des nouveaux volumes théoriques.

La Municipalité autorise régulièrement des surélévations de bâtiments recensés, à condition d'un projet de qualité et bien intégré (voir par exemple avenue des Bergières 59, avenue de Béthusy 80).

Pour le reste, on se réfère aux considérations développées plus haut au chiffre 3.3.2.

Grief 2 :

Le projet de PA aurait un caractère trop limité territorialement, entraînant un manque de cohérence. Le règlement du PA ne contiendrait aucune disposition relative à la protection des abords de l'hôtel.

Réponse au grief 2 :

Le PA « Alpha Palmiers » concerne la révision d'un PA existant n° 662, approuvé le 18 juin 1993. Il a permis la démolition et reconstruction de l'actuel hôtel. Ce PA est lui-même une modification partielle du PA n° 585 approuvé le 26 juillet 1978. Ce dernier est intégré à la révision du plan général d'affectation (PGA), en cours de procédure. Compte tenu de ce qui précède, la DGTL avait admis que seul le PA n° 662 soit modifié pour la surélévation de l'hôtel.

La LATC et la jurisprudence autorisent la création (ou la révision) de plans d'affectation ayant des petits périmètres, tant que cela se justifie du point de vue de l'aménagement du territoire et qu'une cohérence d'ensemble est sauvegardée. En l'occurrence, il avait déjà été admis que ce secteur fasse l'objet de plans d'affectation sur une portion réduite du territoire, compte tenu des spécificités du site. Vu le caractère particulier de l'hôtel Alpha-Palmier par rapport aux bâtiments environnants, tant concernant son architecture que son affectation, il se justifie ici de traiter sa surélévation avec un plan d'affectation spécifique, qui permet justement de fixer des règles spécifiquement adaptées. Ces règles permettent de traiter précisément l'intégration de la surélévation dans le tissu bâti, et contribuent ainsi à la protection du patrimoine bâti environnant. La démarche est effectuée en cohérence avec la révision globale du PGA qui est par ailleurs commencée, mais qui est à un stade préalable.

Grief 3 :

La réalisation du PA causerait une perte d'ensoleillement pour M. Ecoffey, surtout depuis la terrasse sur le toit du bâtiment sur la parcelle n° 5'880, pour laquelle il a une servitude d'empiètement.

Réponse au grief 3 :

Le droit à la vue ou à l'ensoleillement n'est pas spécifiquement protégé, dans le cadre de l'aménagement du territoire. La décision prise résulte ici d'une pesée des intérêts. Les intérêts à renforcer l'activité hôtelière à proximité de la gare l'emportent ici sur l'intérêt d'une seule personne à conserver un certain ensoleillement.

5.2 Opposition de la PPE rue du Petit-Chêne 18/18bis/18terGrief 1 :

Le dossier ne permettrait pas de s'assurer de la modification de la servitude de restriction de bâtir qui limite la hauteur de l'hôtel. En outre, l'hypothétique modification de cette servitude ne constituerait pas un intérêt public justifiant le projet de PA.

Réponse au grief 1 :

Le projet de modification de la servitude a été élaboré en juin 2019 par toutes les parties (fonds dominants et servants). La modification sera définitivement signée au moment de la mise en vigueur du PA.

Le projet de révision du PA répond à un intérêt public. La stratégie communale touristique 2025-2027 prévoit de « promouvoir la destination en valorisant ses atouts ». Le principe A.2.1 du plan directeur communal prône le « renforcement des fonctions d'agglomération et de l'attractivité du centre-ville ». En l'occurrence, l'hôtel jouit d'une situation centrale, facilement accessible en transports publics et à pied. Il est très bien entretenu et rencontre un grand succès, avec un très haut taux d'occupation de ses chambres, ainsi que de ses salles de conférences et restaurants.

Grief 2 :

Le projet de PA sur un petit périmètre entraînerait une violation du principe de coordination et un manque de cohérence, alors que la Ville révisé son PGA, ce qui permettra de l'adapter à l'ISOS et de prendre en compte le plan directeur communal (PDCom).

Réponse au grief 2 :

Le PA a été développé en tenant compte des planifications de rang supérieur : PDCom, modification du plan général d'affectation (MPGA), révision du plan général d'affectation communal (PACom).

En particulier, les articles du règlement du nouveau PA ont été rédigés en tenant compte de la MPGA dans la mesure nécessaire. Les dispositions générales de celle-ci seront applicables à titre supplétif, selon le système ordinaire.

Le PA n° 585, qui a plus de 15 ans, sera abrogé et traité par le PACom en cours d'élaboration.

La LATC et la jurisprudence autorisent la création (ou la révision) de plans d'affectation ayant des petits périmètres, tant que cela se justifie du point de vue de l'aménagement du territoire et qu'une cohérence d'ensemble est sauvegardée. En l'occurrence, il avait déjà été admis que ce secteur fasse l'objet de plans d'affectation sur une portion réduite du territoire, compte tenu des spécificités du site. Vu le caractère particulier de l'hôtel Alpha-Palmier par rapport aux bâtiments environnants, tant concernant son architecture que son affectation, il se justifie ici de traiter sa surélévation avec un plan d'affectation spécifique, qui permet justement de fixer des règles spécifiquement adaptées. Ces règles permettent de traiter précisément l'intégration de la surélévation dans le tissu bâti, et contribuent ainsi à la protection du patrimoine bâti environnant. La démarche est effectuée en cohérence avec la révision globale du PGA qui est par ailleurs commencée, mais qui est à un stade préalable.

Grief 3 :

La nécessité d'élargir l'offre de l'hôtel ne serait pas démontrée. L'affectation prévue permettrait d'ailleurs d'autres activités.

Réponse au grief 3 :

On se réfère à la réponse au grief 1 et au rapport 47 de l'OAT, en ce qui concerne l'intérêt public de l'activité hôtelière.

Le bâtiment actuel est un hôtel et le but est de poursuivre son exploitation. Dans la pesée des intérêts, il est donc logique de tenir compte de cette situation de fait, dont tout indique qu'elle est destinée à perdurer, compte tenu des investissements consentis par le propriétaire. Cela étant, compte tenu de la longue durée de vie d'un plan d'affectation, la Municipalité a privilégié une zone d'affectation mixte, conforme aux fonctions d'un centre-ville, ce qui permet de conserver une marge de manœuvre.

Grief 4 :

Le projet de PA causerait une atteinte au périmètre ISOS (et au Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS)), sans justification suffisante dans le rapport 47 de l'OAT et dans l'étude produite.

Réponse au grief 4 :

Le projet ne porte pas atteinte aux éléments décrit par l'ISOS, notamment pour les raisons suivantes :

- tous les bâtiments existants sont conservés, ainsi que l'alignement du front de rue et la continuité de la corniche ;
- l'ISOS mentionne en particulier la rue du Petit-Chêne, avec ses volumes avec effet d'empilement sur la partie supérieure. Le PA prévoit un retrait de la surélévation de la façade donnant sur la rue afin de préserver la ligne des corniches de toits ;
- seules les parties les moins visibles sont surélevées après vérification des impacts visuels sur les secteurs environnants (maquettes, photomontages, etc.) et pesée des intérêts ;
- le volume constructible respecte la topographie étagée du site ;
- la typologie du dernier niveau en attique n'est pas étrangère au périmètre ISOS 13 (voir les bâtiments dans la partie basse du Petit-Chêne, par exemple Galeries St-Luce, rue du Petit-Chêne 36-38, chemin de Mornex 2-4).

De manière générale, un objectif ISOS A n'empêche pas toute évolution du tissu, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré ; les vérifications des impacts visuels ont démontré un impact très modeste des nouveaux volumes théoriques.

La Municipalité autorise régulièrement des surélévations de bâtiments recensés, à condition d'un projet de qualité et bien intégré (voir par exemple avenue des Bergières 59, avenue de Béthusy 80).

Pour le reste, on se réfère aux considérations développées plus haut au chiffre 3.3.2.

Grief 5 :

Il n'y aurait pas de coordination entre le règlement prévu par le projet de PA et la révision actuelle du PGA (MPGA).

Réponse au grief 5 :

On se réfère à la réponse au grief 2.

5.3 Opposition de l'hoirie Gillon

Grief 1 :

La surélévation projetée causerait une perte d'ensoleillement dans le jardin de la propriété de l'hoirie Gillon (villa Victoire sur la parcelle n° 5'887). Ce jardin figure à l'inventaire ICOMOS des jardins historiques. Il est déjà maintenu à l'ombre à cause de grands arbres dont la Ville a refusé l'abattage. Plus d'ensoleillement serait favorable à la biodiversité.

Réponse au grief 1 :

La villa Victoire se situe à environ 24 m de distance de l'hôtel Alpha Palmiers. Cette distance est jugée suffisante pour garantir un ensoleillement suffisant, sans risque d'insalubrité, même avec la surélévation.

Pour le reste, le Service des parcs et domaines (SPADOM) et la Municipalité n'ont pas la latitude d'autoriser des abattages d'arbres sains sans que soient respectées les strictes conditions légales de dérogation (article 15 de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP)).

Le recensement en tant que jardin ICOMOS n'offre pas une protection directe mais doit être pris en compte dans la pesée des intérêts. Concrètement, il est douteux que la surélévation de l'hôtel porte atteinte à la biodiversité dans ce jardin. Elle ne porte pas non plus atteinte à son aspect.

L'argumentation des opposants, qui se prévalent de la protection de la biodiversité et du fait que leur jardin figure à l'inventaire des jardins historiques, tout en reprochant à la Commune d'y avoir refusé l'abattage d'arbres, paraît au demeurant contradictoire.

Grief 2 :

Le projet de surélévation causerait une atteinte à la valeur patrimoniale des deux bâtiments des opposants (villa Victoire et son annexe).

Réponse au grief 2 :

La villa Victoire et son annexe figurent en note *3* au recensement architectural cantonal. Il ne s'agit pas d'une mesure de protection au sens de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI), mais d'une indication de leur valeur, à prendre en compte dans la pesée des intérêts en cas d'atteinte à ces bâtiments.

En l'occurrence, il faut rappeler qu'il ne s'agit pas de construire un nouveau bâtiment : le grand bâtiment de l'hôtel Alpha Palmiers est déjà voisin de la villa des opposants, avec un style architectural différent. Il s'agit uniquement de permettre une légère surélévation. Celle-ci ne portera pas d'atteinte à la villa Victoire, à sa dépendance et au jardin, compte tenu de la distance (environ 24 m) et de la situation déjà existante. Comme expliqué plus haut et dans le rapport 47 de l'OAT, cette surélévation a fait l'objet d'études visant à l'intégrer au mieux dans le tissu bâti existant.

5.4 Opposition de PP Invest S.A.

Grief 1 :

La procédure n'aurait pas respecté l'article 35 LATC, car PP Invest S.A. n'aurait pas été consultée alors que le PA aurait des impacts sur elle et différerait de la réglementation du PA n° 585.

Réponse au grief 1 :

L'article 35 LATC prévoit qu'« Avant d'élaborer un plan, la municipalité invite et entend les propriétaires touchés, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci ».

Cette disposition concerne les propriétaires qui sont inclus dans le périmètre du plan projeté, et non tous les propriétaires qui estiment que le plan pourrait avoir un impact sur eux, sans qu'ils soient inclus dans son périmètre. Cela étant, ces propriétaires gardent la possibilité de faire opposition, comme l'a fait PP Invest SA.

Par ailleurs, le projet de PA a fait l'objet d'une séance d'information avant l'enquête publique, en présence du Syndic. Un flyer « tout-ménage » avait été distribué dans les boîtes à lettres voisines.

Concernant le lien avec le PA n° 585, il est dans la nature d'un plan spécial d'affectation de pouvoir déroger à un autre plan d'affectation. En l'occurrence, le périmètre d'étude du PA comprenait l'ensemble du quartier : les impacts visuels de la surélévation ont été vérifiés à

cette échelle. L'immeuble de l'opposant est à 485 m d'altitude. La surélévation sera à 486 m et à 490 m à l'arrière. La différence de hauteur est modérée et supportable compte tenu du contexte (centre-ville, ordre contigu, attique en retrait).

Grief 2 :

L'article 26 LATC ne serait pas respecté : le rapport 47 de l'OAT ne démontrerait pas le respect de la législation supérieure.

Réponse au grief 2 :

L'article 26 LATC dispose ce qui suit : « Les plans d'affectation sont accompagnés d'un rapport selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire. [alinéa 1] En plus des exigences découlant dudit article, le rapport démontre le respect des législations cantonales et du plan directeur cantonal. [alinéa 2] Lorsqu'il concerne une étape d'urbanisation, et en l'absence de plan directeur réglant la question, le rapport contient la stratégie de l'aménagement pour les étapes suivantes. [alinéa 3] ».

En l'occurrence, le rapport 47 de l'OAT comprend toutes les informations nécessaires et récapitule les planifications et bases légales pertinentes. Il convient de rappeler qu'il s'agit d'un projet d'envergure territorialement limitée (surélévation d'un seul immeuble), ce qui restreint également l'ampleur de l'examen à réaliser en lien avec le cadre légal supérieur. Enfin, le Canton n'a émis aucune demande de complément lors de l'examen préalable.

Grief 3 :

Le projet intervient dans un site particulièrement délicat et porterait une atteinte non justifiée au patrimoine bâti, qui ne serait pas justifiée par les besoins hôteliers.

Réponse au grief 3 :

Le projet ne porte pas atteinte aux éléments décrit par l'ISOS, notamment pour les raisons suivantes :

- tous les bâtiments existants sont conservés, ainsi que l'alignement du front de rue et la continuité de la corniche ;
- l'ISOS mentionne en particulier la rue du Petit-Chêne, avec ses volumes avec effet d'empilement sur la partie supérieure. Le PA prévoit un retrait de la surélévation de la façade donnant sur la rue afin de préserver la ligne des corniches de toits ;
- seules les parties les moins visibles sont surélevées après vérification des impacts visuels sur les secteurs environnants (maquettes, photomontages, etc.) et pesée des intérêts ;
- le volume constructible respecte la topographie étagée du site ;
- la typologie du dernier niveau en attique n'est pas étrangère au périmètre ISOS 13 (voir les bâtiments dans la partie basse du Petit-Chêne, par exemple Galeries St-Luce, rue du Petit-Chêne 36-38, chemin de Mornex 2-4).

De manière générale, un objectif ISOS « A » n'empêche pas toute évolution du tissu, sous réserve d'un projet de qualité et bien intégré ; les vérifications des impacts visuels ont démontré un impact très modeste des nouveaux volumes théoriques.

La Municipalité autorise régulièrement des surélévations de bâtiments recensés, à condition d'un projet de qualité et bien intégré (voir par exemple avenue des Bergières 59, avenue de Béthusy 80).

Pour le reste, on se réfère aux considérations développées plus haut au chiffre 3.3.2.

Le projet de révision du PA répond à un intérêt public. La stratégie communale touristique 2025-2027 prévoit de « promouvoir la destination en valorisant ses atouts ». Le principe A.2.1 du plan directeur communal prône le « renforcement des fonctions d'agglomération et de l'attractivité du centre-ville ». En l'occurrence, l'hôtel jouit d'une situation centrale, facilement accessible en transports publics et à pied. Il est très bien entretenu et rencontre

un grand succès, avec un très haut taux d'occupation de ses chambres, ainsi que de ses salles de conférences et restaurants.

Grief 4 :

Il y aurait une différence entre les possibilités constructives offertes par le plan et le projet présenté en séance d'information du 31 octobre 2024, ainsi que les représentations en coupe du projet.

Réponse au grief 4 :

Le PA montre un périmètre maximal théorique et les coupes figurant à côté du plan correspondent à ce volume. Il n'y a pas eu de manque de transparence lors de la présentation publique puisque le plan montre l'entier du volume théorique.

Grief 5 :

La surélévation impliquerait la création de nouvelles vues sur la parcelle de l'opposante, en violation du droit privé. Les distances aux limites ne seraient pas respectées.

Réponse au grief 5 :

Le PA n° 585 prévoit de l'ordre contigu dans la partie Est de la parcelle de l'opposant ; tel est également le cas du nouveau PA. Le droit public ne garantit pas aux propriétaires qu'aucun bâtiment ne dispose de vues sur leur parcelle. Ces questions relèvent pour le reste du droit privé, qui n'est pas de la compétence de la Commune.

Grief 6 :

Il existerait un risque de nuisances sonores en raison de la possibilité de créer une terrasse en toiture.

Réponse au grief 6 :

La terrasse d'un établissement public fait l'objet d'une autorisation avec des conditions d'exploitation. En outre, le projet de modification de la servitude de restriction de bâtir limitant la hauteur de l'hôtel prévoit également des restrictions d'usage de la toiture pour prévenir des nuisances sonores.

Par ailleurs, comme l'a expliqué le propriétaire de l'hôtel, il n'est pas dans son intérêt de créer des nuisances sonores à proximité des chambres de ses clients.

Grief 7 :

Le projet de PA serait contraire à des servitudes dont l'abrogation n'est pas prouvée.

Réponse au grief 7 :

Le projet de modification de la servitude a été élaboré en juin 2019 par toutes les parties (fonds dominants et servants). La modification sera définitivement signée au moment de la mise en vigueur du PA.

Grief 8 :

L'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) ne serait pas respecté, faute d'identification des parcelles bénéficiant d'une plus-value.

Réponse au grief 8 :

Le chapitre 3.7 du rapport selon l'article 47 de l'OAT du PA rappelle le cadre légal. Lors de l'approbation du PA, le Département en charge estime le montant de la plus-value, puis, au moment de la délivrance du permis de construire, le service cantonal compétent transmet la décision de perception de la taxe.

Grief 9 :

Le projet de règlement devrait contenir l'obligation de réaliser un plan de mobilité pour toute entreprise de 50 employés ou plus, comme demandé par la DGMR.

Réponse au grief 9 :

L'hôtel emploie moins de 50 collaboratrices et collaborateurs, qui est le seuil fixé pour exiger un plan de mobilité. Par ailleurs, une partie de ceux-ci logent sur place ou à proximité et l'autre partie se rend majoritairement à pied ou en transports publics à l'hôtel, compte tenu de la situation de celui-ci.

6. Suite de la procédure

Après l'adoption du PA « Alpha Palmiers » par le Conseil communal par le biais de ce préavis, la Municipalité transmettra le dossier à la Direction général du territoire et du logement (DGTL), Département compétent pour l'approbation du document. La décision d'approbation du Département est ensuite notifiée par écrit à la Municipalité ainsi qu'aux opposants. Ladite décision déclenche le délai référendaire (dans les dix jours suivant l'affichage au pilier public) et ouvre aux opposants les voies de recours au Tribunal cantonal (dans un délai de 30 jours dès la notification).

Si le Conseil communal décidait d'apporter au PA des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, un examen préalable complémentaire auprès du Canton, suivi d'une enquête publique complémentaire, seraient alors nécessaires (article 42 alinéa 3 LATC), différant l'entrée en vigueur du PA.

7. Impact sur le climat et le développement durable

Le PA inclut les objectifs du plan climat en exigeant la végétalisation de la toiture, la pose de panneaux solaires et en privilégiant l'utilisation de matériaux de faible empreinte carbone.

L'extension de cet hôtel permet également d'élargir l'offre d'établissements hôteliers, accessibles en transports publics performants (trains CFF). Par ailleurs, le projet prévoit une surélévation d'un bâtiment existant, sans nécessiter de nouvelle emprise au sol, ni consommation de pleine-terre.

8. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

10. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2025/40 de la Municipalité, du 6 novembre 2025 ;

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 le plan d'affectation « Alpha Palmiers » et son règlement ;
2. d'accepter les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation « Alpha Palmiers » ;

3. de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation « Alpha Palmiers » ;
4. de donner procuration à la Municipalité pour répondre aux actions qui pourraient être intentées à l'encontre de l'adoption du plan d'affectation « Alpha Palmiers », l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
- plan et règlement du PA
 - rapport selon l'article 47 de l'OAT et notice d'impact sur l'environnement du PA
 - quatre oppositions :
 1. M. Philippe Ecoffey (avocat : Me Bettems, CODEX)
 2. PPE Rue du Petit-Chêne 18/18bis/18ter (avocat : Me Favre, LEXIMMO)
 3. Hoirie Gillon
 4. PP Invest S.A. (avocat : Me Bénédict, BENEDICT//BERNEL///CAPT)