



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de Monsieur Benoît Gaillard et consorts déposée le 25 janvier 2022

« Rue Pichard : Vitrynes opaques et calendrier trouble »

Lausanne, le

Rappel de l'interpellation

« Rue Pichard : Vitrynes opaques et calendrier trouble »

Le bâtiment situé Ruelle du Grand-Pont 6 et Rue Pichard 13 appartient à la société « Bâloise Vie SA ». Depuis plus de six mois, ses vitrynes sont rendue entièrement opaques par un matériau blanc, comme le montrent les images ci-dessous. Il est incontestable qu'il s'agit d'une rupture visuelle dommageable à l'aspect esthétique de la rue.



Le règlement du plan général d'affectation dispose à son article 75 que :

Les locaux des rez-de-chaussée des bâtiments, situés à l'intérieur des tronçons commerciaux définis sur le plan des tronçons commerciaux, sont obligatoirement affectés au commerce, à l'artisanat ou aux activités reconnues d'utilité publique.

Comme l'indique l'extrait ci-après du plan des tronçons commerciaux, la rue Pichard en fait clairement partie, et la ruelle du Grand-Pont également :





Manifestement, le dispositif apposé sur les vitrines de ce bâtiment n'est pas conforme à la réglementation.

Plus haut dans la rue Pichard, l'immeuble du numéro 9 appartient à la « Vorsorgestiftung der Basler Versicherung AG ». Le rez-de chaussée est inoccupé depuis de nombreux mois mais n'est disponible à la location qu'à compter du printemps 2023 - pour un loyer de 13 000 francs par mois comme l'indique le site de la Bâloise et le panneau apposé sur place :



L'importance d'une continuité des rez-de-chaussée avec des fonctions d'ouvertures au public ainsi qu'une certaine unité esthétique est désormais largement reconnue comme condition nécessaire d'un centre-ville attrayant. Dans son programme de législation, la Municipalité se donne l'objectif suivant :

Des rez-de-chaussée visibles et accessibles

Promouvoir des rez-de-chaussée d'immeubles actifs et des frontages attractifs et végétalisés, qui favorisent le commerce et embellissent la ville.

Il faut constater que ces deux vitrines offrent d'inquiétants contre-exemples pour un secteur pourtant nommé explicitement et considéré prioritaire dans le même programme de législation. »

Préambule

Depuis plusieurs années, la Municipalité souhaite apporter une amélioration à l'esthétique de l'environnement urbain à Lausanne. Cette démarche, globale, porte en particulier sur les procédés de réclame, de même que sur différents aménagements urbains et les terrasses des établissements. Elle a été rappelée dans les lignes directrices posées par la Municipalité dans son programme de législation 2021-2026. En effet, la Municipalité entend veiller à la préservation et la valorisation des perspectives visuelles. Elle vise à ce que les rez-de-chaussée soient visibles et accessibles, pour des motifs esthétiques et commerciaux, mais également dans le cadre de la gestion globale de l'aménagement de la voie publique. La visibilité à l'intérieur des vitrines et la possibilité d'échange de regard entre les passants et les personnes dans les commerces renforcent le sentiment de sécurité.

Des conditions visant ces objectifs sont régulièrement émises dans le cadre des permis de construire en lien avec des locaux commerciaux. Il est en effet demandé de ne pas opacifier les vitrines, hormis pour les commerces impliquant un réel besoin d'intimité, comme par exemple un salon d'esthétique ou de tatouage.



La Municipalité tient aussi compte de cet aspect dans le cadre de la délivrance des autorisations pour les procédés de réclame, en particulier concernant les niveaux des rez-de-chaussée, pour lesquels une opacification n'est plus admise. Ces exigences sont mises en œuvre au fur et à mesure des nouvelles demandes ou des modifications des procédés de réclame. Des exceptions peuvent être accordées par le biais d'autorisations à durée limitée (six mois) lorsqu'il s'agit de masquer des travaux, lesquelles peuvent être reconduites à une reprise. Toutefois, la tendance est de fortement limiter, même à titre temporaire, de telles opacifications.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité estime-t-elle l'opacification du bâtiment situé ruelle du Grand-Pont 6 et rue Pichard 13 conforme au règlement du PGA en vigueur ?

La Bâloise a obtenu un permis de construire le 9 juillet 2020 pour des transformations intérieures des niveaux un à quatre pour le réaménagement des bureaux dans ce bâtiment. Cette affectation est conforme au plan général d'affectation (PGA) ainsi qu'à la volonté municipale de maintenir une affectation commerciale dans ces arcades. C'est pour masquer les travaux que la Bâloise a opacifié les vitrines du rez-de-chaussée en y apposant des procédés de réclame le temps de réaliser ces travaux, ce que permet la réglementation en matière de procédés de réclame. En effet, des autorisations pour une durée limitée de l'ordre de six mois pour des visuels publicitaires sont délivrées en pareille situation, renouvelables en principe à une reprise.

Question 2 : Depuis quand ces vitrines sont-elles totalement opaques et la Municipalité a-t-elle des informations sur les raisons de cet état de fait ?

Une première autorisation pour procédés de réclame opacifiant les vitrines pour masquer les travaux a été délivrée pour la période limitée du 1^{er} décembre 2020 au 31 mai 2021, puis une deuxième pour celle du 1^{er} juin 2021 au 31 décembre 2021. Une nouvelle demande de prolongation a ensuite été refusée, la Bâloise ayant été priée de retirer sans délai ces opacifications et de déposer un concept compatible avec les exigences des procédés de réclame de durée permanente soit notamment sans opacification des vitrines.

Question 3 : La Municipalité estime-t-elle que le comportement du propriétaire de ce bâtiment est conforme à la vision municipale en matière de vitalité des zones commerciales du centre-ville ?

Dans la mesure où l'opacification a été autorisée pour une durée limitée, qu'elle ne se prolonge pas au-delà et qu'elle est retirée conformément à ce qui lui est demandé au bénéfice d'un nouveau concept non opacifiant, il n'est pas constaté de comportement non conforme. Par ailleurs, les locaux sont actuellement vides, à l'état brut et sans exploitation.

Question 4 : La Municipalité a-t-elle octroyé une dérogation ?

Aucune dérogation n'a été octroyée s'agissant de l'affectation des rez-de-chaussée ni de la publicité apposée sur les vitrines. C'est par le biais d'autorisations à durée limitée en matière de procédés de réclame que ces vitrines se sont trouvées opacifiées. Cette situation est toutefois arrivée à son terme et la Bâloise a annoncé qu'elle déposerait un nouveau projet dans le respect des différents principes en la matière, en particulier des exigences esthétiques n'aboutissant pas à une opacification de ces vitrines.

Question 5 : Dans le cas contraire, la Municipalité a-t-elle prévu d'agir pour demander la remise en conformité, en utilisant les moyens prévus par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire soit la demande de remise en état mais aussi une amende (pouvant aller jusqu'à 200 000 francs) ?



Les démarches visant la suppression des visuels temporaires ont déjà été entreprises. En effet, la demande de prolongation a été refusée et il a été demandé à la Bâloise d'une part, de retirer sans délai les opacifications et, d'autre part, de présenter un nouveau projet qui n'a pas pour effet une opacification. Un nouveau concept a été présenté. La procédure en œuvre est celle relative à la réglementation sur les procédés de réclame et non de la loi cantonale sur l'aménagement et du territoire (LATC) à savoir faire démonter les visuels aux frais de la Bâloise et, cas échéant, faire une dénonciation pour non-respect d'une directive communale à la Commission de police, qui peut prononcer une amende pouvant aller jusqu'à CHF 1'000.-.

Question 6 : Concernant le bâtiment situé Rue Pichard 9, la Municipalité estime-t-elle un délai de près de deux ans entre la cessation de l'activité précédente et la proposition à la relocation comme adéquat ?

A ce sujet, la Municipalité se réfère aux délais de mise en œuvre du permis de construire prévus dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), à savoir deux ans, prolongeables une année si les circonstances le justifient. Le cas échéant, elle a la possibilité de retirer le permis de construire si l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels sans motifs suffisants (cf. art. 118 LATC).

Question 7 : De manière générale, dans ce genre de cas, la Municipalité exerce-t-elle une veille afin d'éviter l'allongement de la durée d'inoccupation en particulier concentrés dans une rue ?

Les délais légaux mentionnés ci-dessus s'appliquent pour la mise en œuvre du permis de construire. La Municipalité ne dispose pas de marge de manœuvre sur le timing des travaux autorisés ni pour obliger un-e propriétaire à relouer ses locaux.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de Monsieur Benoît Gaillard et consorts.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le date en toutes lettres.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

La Municipalité adopte
10 mars 2022
(sans signature)