



Ville de Lausanne

Municipalité

A Mesdames et Messieurs
les membres du Conseil communal
1002 Lausanne

Lausanne, le 15 décembre 2022

Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Benoît Gaillard déposée le 28 septembre 2021 : « Verrue de Bel-Air : maintenir la pression ou passer la façade au Kärcher ? »

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

Le Rappel de l'interpellation

« Le bloc de bâtiments de la place Bel-Air 4 / Rue Mauborget 5 à 9 est au cœur de la ville et d'une déplorable saga ayant abouti, finalement, au retrait du permis de construire en raison d'une série de manquements, retrait confirmé par les tribunaux. S'il faut évidemment se réjouir de l'action ferme de la Municipalité pour sanctionner le propriétaire pour non-respect de ses obligations, force est de constater qu'à ce jour, aucun nouveau projet n'a démarré. La place Bel-Air, emblématique, est appelée à connaître un nouvel essor lorsque les aménagements du tronçon de bus à haut niveau de service St-François – Chauderon seront réalisés. La tour Bel-Air et le complexe Métropole, d'une part, et le bâtiment de l'ancien Kursaal (Rue des Terreaux 2 / Rue Mauborget 12), d'autre part ont été récemment rénovés. Par contraste, le problème que pose ce bâtiment inoccupé à l'aspect extérieur dégradé ne fera donc que s'amplifier. La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit à son article 87 que la Municipalité peut exiger des travaux d'entretien « de tout bâtiment qui nuirait à l'aspect du paysage ou du voisinage », voire même ordonner des démolitions. Le même article dispose que les travaux peuvent être effectués par la commune en cas de non-exécution par le propriétaire. Manifestement, la question de l'entretien des façades et de l'insertion esthétique du bâtiment dans le tissu urbain doit être anticipée pour le cas où aucun projet de rénovation ne serait réalisé au cours des années à venir. Alors que la situation de quasi-abandon de ce bâtiment dure depuis plus de douze ans, la question se pose d'éventuels autres moyens d'actions de la Municipalité. L'intérêt public d'une reprise d'activité quelle qu'elle soit sur ce site ne fait pas l'ombre d'un doute. Actuellement, une expropriation, par exemple, ne semble pouvoir se

justifier éventuellement que sous l'angle de l'éventuelle extension des espaces de circulation ou du domaine public piétonnier. La loi cantonale sur les routes, qui s'applique également aux places publiques, permet en effet une expropriation. La question de compléter la législation cantonale pour développer l'arsenal à disposition des communes dans ce genre de cas de figure extrême se pose également. »

Les questions ci-dessous étaient alors posées à la Municipalité.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : La Municipalité a-t-elle reçu les plans d'un nouveau projet, ou est-elle informée des intentions de la société propriétaire (dont le nom a récemment été modifié en Groupe Patrimoine Foncier SA, société domiciliée à Rotkreuz ZG, avec deux nouveaux administrateurs) ?

Oui, un nouveau projet, sous forme de demande préalable, a été envoyé par un nouveau bureau d'architecture mandaté par la société propriétaire. Au vu des enjeux, le projet a été soumis à la Commission consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA), afin d'avoir ses orientations déjà à l'état de l'avant-projet.

Question 2 : La Municipalité peut-elle résumer les différentes procédures terminées ou en cours en lien avec ce bâtiment ? A-t-elle procédé à une dénonciation pénale suite aux constats effectués en 2019 ?

En 2010, un permis de construire était délivré à la société propriétaire des parcelles. En 2011, le chantier avait commencé avant de s'arrêter au grand dam de la Municipalité et de plusieurs entrepreneurs.

En 2014, un nouveau permis de construire était accordé en vue de la démolition et de la reconstruction du bâtiment.

En 2018, après plusieurs mises en demeure, face au manque de réaction de la société propriétaire, la Municipalité menaçait de retirer le permis et intimait l'ordre de remettre en état le site. Une dépose des palissades et la sécurisation du site étaient demandées en urgence, ainsi que la fourniture de plans d'exécution valables et d'un planning des travaux. En 2019, le permis de construire était retiré par la Municipalité. La propriétaire a alors fait recours contre la décision municipale auprès du Tribunal cantonal. La décision du tribunal de Montbenon ayant été favorable à la Ville, la société propriétaire a fait recours au Tribunal fédéral. Cet ultime recours a été rejeté, pour motifs infondés en août 2020, rendant ainsi définitif le retrait du permis de construire.

Il n'y a donc plus de procédure en cours. La désignation de nouveaux architectes par le propriétaire laisse penser qu'un projet va être développé. La Municipalité observe avec la plus grande attention ce site sis à un emplacement stratégique et emblématique du centre-ville face à la Tour Bel-Air.

Question 3 : Quel est l'état actuel du bâtiment sur le plan de la structure et de la stabilité ?

Le bâtiment est vétuste. Il est fermé notamment pour des raisons de sécurité. Il ne présente pas de danger d'écroulement en l'état, mais présenterait un danger certain pour toute personne qui s'y introduirait car l'intérieur du bâtiment n'est pas sécurisé.

Question 4 : Que pense la Municipalité des palissades sur la rue Mauborget, de l'aspect du rez-de-chaussée sur la place Bel-Air, et plus généralement de l'état des façades ?

La Municipalité estime que l'état esthétique du bâtiment est lamentable. Elle espère qu'une demande de permis de construire sérieuse sera déposée dans le courant de l'année 2023.

Question 5 : La Municipalité, qui porte une attention importante à l'intégration esthétique des bâtiments, partage-t-elle l'appréciation que le bâtiment concerné posera un problème croissant à cet égard ?

En effet, les délais incompressibles de développement d'un nouveau projet, ceux liés à la démolition de la structure actuelle, puis à la reconstruction d'un nouveau bâtiment impliquent que la situation actuelle va malheureusement perdurer un certain temps.

Question 6 : La Municipalité envisage-t-elle d'ordonner des travaux d'entretien et si nécessaire de les faire effectuer aux frais de la propriétaire ?

Tant que la structure ne comporte pas de danger pour les riveraines et riverains ainsi que les passantes et passants, il n'est pas envisagé d'ordonner des travaux d'entretien.

Question 7 : La Municipalité envisage-t-elle d'ordonner la démolition d'éléments du bâtiment ?

La Municipalité n'a pas à ordonner de démolition tant que la sécurité est assurée. Par ailleurs, l'Office des permis de construire travaillant avec les nouveaux architectes de manière sérieuse, il y a de bons espoirs que la situation puisse finalement être réglée après plus de 10 ans de temps perdu.

Question 8 : Une extension de la place Bel-Air ou de la rue Mauborget serait-elle souhaitable, et si oui, une expropriation au titre de la Loi cantonale sur les routes est-elle envisageable ?

D'un point de vue juridique, une expropriation basée sur la Loi cantonale sur les routes ne peut se faire que si un projet de routes est en cours d'élaboration, ce qui n'est pas le cas ici. Par ailleurs, les limites de construction ne prévoient pas d'élargissement du domaine public entre la place Bel-Air et la rue Mauborget. La garantie de la propriété privée ne permet pas une expropriation en raison d'une gestion patrimoniale peu optimale.

D'un point de vue urbanistique, dans un carrefour du centre-ville continu, une extension de la place Bel-Air déséquilibrerait l'espace. Le projet de construction qui sera soumis devra, au contraire, veiller à la qualité des raccords avec les bâtiments existants et à l'intégration des volumes. Il sera également indispensable que le traitement des angles donnant sur le carrefour soit considéré comme un point stratégique de la composition architecturale du futur bâtiment. L'usage dévolu au rez-de-chaussée du bâtiment, ainsi que son traitement architectural, seront importants pour assurer l'animation de l'espace public et rendre plus conviviale cette partie de la place Bel-Air.

Question 9 : La Municipalité dispose-t-elle d'autres outils ou prévoit-elle d'autres mesures ? Envisage-t-elle des démarches politiques pour obtenir de nouvelles compétences face à ce genre de cas ?

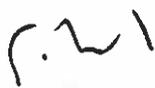
La Municipalité ne dispose guère d'outils juridiques lui permettant d'agir dans de tels cas. La Loi sur l'aménagement du territoire (LATC) actuelle, qui vient d'être révisée, ne permet pas de contraindre des propriétaires fonciers à terminer les travaux nécessaires à une mise en exploitation de leur bâtiment. Un complément à l'art. 52 LATC serait nécessaire pour ce faire, mais le législateur n'a pas envisagé en l'état de doter les communes d'outils supplémentaires.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Benoît Gaillard.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 15 décembre 2022.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

