

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier
Ancien Bâtonnier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Gloria CAPT
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT
Docteure en droit
Spécialiste FSA droit de la
construction et de l'immobilier

Sylvain TSCHULIN
Master en droit

Vincent BAYS
Docteur en droit

Johana GAMAZ
Master en droit

Avocat·e·s au barreau
Membres OAV-FSA

Amandine THEUREL
Master en droit
Avocate-stagiaire

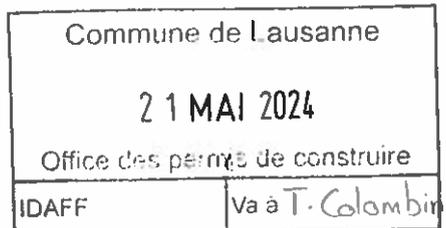
Rue de Bourg 20
CP 1005
CH-1001 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08
Fax : +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Favre :
+41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris
www.eurojuris.net

www.leximmo.ch
me.favre@leximmo.ch



Recommandé
Municipalité de Lausanne
Office des permis de construire
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 16 mai 2024/sp

Modifications du plan général d'affectation de la Ville de Lausanne et de son règlement – enquête publique du 17 avril au 16 mai 2024 - OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de la Société des Galeries de Sainte-Luce SA, à Lausanne, propriétaire de la parcelle RF 5173 (Rond Point 17-21), j'ai l'honneur de faire opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre.

Les moyens d'opposition sont les suivants :

1. Commission consultative d'urbanisme et d'architecture (art. 4a)

L'art. 4 a nouveau RPGA confirme la Commission consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA) voulue par la Municipalité de Lausanne. Il est indiqué qu'elle est composée de membres extérieurs à l'administration communale, ce qui est compréhensible. En revanche, aucune limitation par rapport à la composition des membres, en fonction de leur domicile ou connaissance des caractéristiques locales n'est exigée. C'est ainsi qu'actuellement la Commission accueille des personnes provenant d'un horizon très éloigné de Lausanne. Il en résulte des avis dogmatiques et relevant d'une conception de l'architecture « hors sol ». S'il est souhaitable que la Commission soit composée de professionnels de l'urbanisme, de

l'architecture et du patrimoine, il est également nécessaire d'y joindre des personnes connaissant le terrain local, ce qui n'est pas le cas actuellement. Le règlement doit être complété sur ce point.

2. Présentation du dossier (art. 5)

Il est fait mention d'exigences supplémentaires pour les cas de nouvelles constructions et agrandissements importants. Cette dernière notion n'est pas suffisamment précisée et pourrait conduire à appliquer la disposition de manière disproportionnée. Seules les nouvelles constructions, ou les agrandissements ayant un impact sur la toiture.

3. Dossier photographique (art. 5)

Un dossier photographique de l'état existant est exigé pour les cas de transformation de bâtiments figurant dans un inventaire, sans préciser lequel. Cette mesure est excessive et pourrait conduire à des démarches administratives trop lourdes, surtout lorsque les transformations sont mineures. La disposition doit être corrigée sur ce point.

De même, l'al. 3 de la même disposition, la municipalité ne doit pas pouvoir exiger sans limite des documents complémentaires tels que photomontages, etc. en raison des coûts élevés de ceux-ci et d'une pratique qui tente à parfois excessive. Le Service d'urbanisme est parfaitement à même de comprendre un projet tel qu'il résulte des plans que le droit cantonal prévoit pour les mises à l'enquête.

4. Surface de pleine terre (art. 25 a)

La surface de pleine terre est définie comme une couche de terre dénuée de tout revêtement. Cela pose des contraintes pour les accès handicapés qui doivent être en terrain stabilisé. Il y a donc un risque de contradiction entre les exigences posées par la LHand et la norme SIA déterminante d'une part et l'exigence d'une proportion de pleine terre d'autre part. Il convient donc d'autoriser, au moins à titre exceptionnel, la possibilité de garantir des accès handicapés en dérogation aux normes relatives à la surface de pleine terre, respectivement compter comme surface de pleine terre des surfaces perméables en gris gazon de type gravier Gras d'Enney, plus compacte mais perméable. Dans tous les cas, et en particulier pour les parcelles déjà

construites mais susceptibles d'être modifiées ou densifiées, une plus grande souplesse doit être prévue par la réglementation.

5. Energie et climat (art. 25 b)

La définition d'une rénovation d'importance doit être précisée afin de ne pas freiner des propriétaires à procéder à de telles rénovations compte tenu des contraintes qui pourraient en découler et des coûts, parfois disproportionnés par rapport à l'importance de la rénovation, que le règlement est susceptible d'imposer.

La disposition est de plus rédigée de manière ambiguë dans la mesure où le fait d'être « incité à privilégier » n'est pas clair quant à l'obligation qui en découle et le pouvoir d'appréciation de la Municipalité à cet égard.

6. Emission lumineuse (art. 25 c)

L'objectif est louable mais doit également tenir compte de la nécessité de sécuriser certains endroits ou passages par des éclairages plus intenses ou fonctionnant la nuit, ou s'allumant uniquement en cas de mouvement, cette dernière variante n'étant pas prévue par le règlement.

7. Construction souterraine (art. 28a)

La disposition qui prohibe les constructions souterraines ou semi enterrées ne contient aucune règle s'agissant des bâtiments existants et des droits acquis, et de la possibilité d'agrandir de tels bâtiments.

L'art. 80 al. 2 LATC règle le cas mais la formulation de l'art. 28 a ne laisse aucune marge de manœuvre pour des agrandissements de construction souterraine pour des bâtiments existants, même pour de justes motifs. Les exceptions doivent donc être étendues à un cas supplémentaire visant les constructions souterraines ou semi-enterrées existantes dont l'agrandissement est commandé par une utilisation judicieuse et rationnelle de la parcelle (densification, surélévation).

8. Saillies hors gabarit des toitures (art. 29)

La liste des exceptions pour les saillies qui peuvent déborder du gabarit des toitures et des attiques doit être complétée par l'adjonction des antennes de téléphonie mobile.

9. Fractionnement (art. 32 a)

La disposition semble reprendre l'art. 83 LATC. Toutefois, sa formulation en étend la portée puisqu'il vise non seulement les constructions mais également « la parcelle et les éléments qu'elle contient ». Une telle extension n'est pas compatible avec le droit cantonal qui est impératif. La jurisprudence a d'ailleurs déjà jugé que l'art. 83 LATC ne peut pas être appliqué pour une parcelle qui n'est pas construite. L'art. 32 a tel que proposé doit purement être supprimé, le droit cantonal offrant une base légale suffisante pour régler la problématique.

10. Espaces verts, places de jeux et plantations (chapitre 3.5)

Les dispositions prévues dans ce chapitre doivent être précisées s'agissant des exigences qui peuvent être imposées pour les bâtiments existants, notamment la notion de l'importance de l'art. 50 al. 1.

La notion de grande valeur écologique doit être précisée à l'art. 51 a du règlement.

A l'art. 55, le calcul de la taxe compensatoire doit être au moins précisé dans son principe.

11. Places de stationnement (chapitre 3.7)

La même remarque est faite pour le stationnement et les constructions existantes qui doivent pouvoir bénéficier, même en cas de transformation, d'un régime distinct.

Il n'est en particulier pas acceptable que pour un simple changement d'affectation d'un local dans un immeuble de grande dimension, les exigences pour les vélos et vélos électriques soient exigibles sans limite.

12. Dérogations (chapitre 3.11)

Les dérogations ne sont plus précisées. Toutefois, l'art. 85 LATC prévoit qu'il faut une base légale pour octroyer une dérogation. Il n'est donc plus possible pour les propriétaires de savoir sur quel point ils pourront obtenir une dérogation à laquelle sera laissée à l'appréciation de la Municipalité, ce qui conduit à une insécurité juridique.

Le rapport 47 OAT indique qu'il s'agit de donner plus de souplesse. Cela pourrait toutefois également être interprété dans le sens contraire soit que des dérogations à l'ordre, la hauteur ou la longueur des constructions soient refusées par principe.

Il est également regrettable que la disposition spécifique relative aux dérogations mineures disparaisse car cela donne à penser que même pour des dérogations mineures, les intérêts publics doivent être suffisamment démontrés, d'autant plus qu'ils sont laissés à la libre appréciation de la Municipalité.

* * *

Tous autres moyens sont réservés.

Une séance de conciliation est demandée.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note de la présente opposition, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments respectueux.


Marc-Etienne Favre, av.