

Identifiants goéland	
DENIS BETTEM	DDOC 2166411
Docteur en droit	IDENV 277960



CULTURE ET DEVELOPPEMENT URBAIN	
- 4 DEC. 2024	
Idaff 3418720	Va à 16

ERIC STAUFFACHER
Docteur en droit

DAVID PARISOD
Licencié en droit

ANA RITA PEREZ
Licenciée en droit

SARAH MEYER
Blaw & MLaw

RAPHAËL BROCHELLAZ
Licencié en droit

Recommandée

Municipalité de Lausanne
Place de la Palud 2
Case postale 6904
1001 Lausanne

Lausanne, le 2 décembre 2024/db

Avocats au Barreau
Membres OAV - FSA

Concerne : Plan d'affectation « Alpha-Palmiers », enquête publique du 1^{er} novembre au 2 décembre 2024

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs,

Agissant, selon procuration jointe, au nom de Philippe Ecoffey, domicilié chemin du Petit-Chêne 28, à Lausanne et propriétaire de la parcelle 5879, située au même endroit, je forme opposition au projet de plan d'affectation « Alpha-Palmiers », à l'enquête du 1^{er} novembre au 2 décembre 2024.

Les motifs de l'opposition sont les suivants :

1. Intégration et protection du patrimoine bâti / violation de l'objectif de protection découlant de l'ISOS

Ces dernières années, la Municipalité de Lausanne a clairement démontré la volonté de protéger au mieux le patrimoine bâti existant, ce qui l'a amenée à refuser la réalisation de nombreux projets immobiliers au motif qu'ils ne s'intégraient pas dans des quartiers où se situaient plusieurs bâtiments ayant obtenu au moins la note 3 au recensement architectural.

Ces considérations doivent forcément s'appliquer au projet actuellement soumis à l'enquête publique. L'on constate en effet que, vu depuis la rue du Petit-Chêne, la façade du bâtiment qui abrite l'hôtel Alpha-Palmiers se

démarque déjà par une surélévation qui rompt avec le caractère des étages inférieurs, ainsi qu'avec celui d'un quartier relativement homogène, décrit, à l'ISOS, comme une voie historique pentue reliant la gare et St-François, tracée en S, bordée d'élévations de deux à six niveaux, avec un effet d'empilement des volumes dans la partie supérieure la plus raide. Il est d'ailleurs plus que vraisemblable qu'une telle surélévation n'aurait pas été acceptée à l'heure actuelle, si l'on connaît la pratique constante de l'autorité municipale. Preuve en soit d'ailleurs le fait que, pour ce même bâtiment, elle a invoqué la clause d'esthétique il y a moins d'une vingtaine d'années (arrêt du Tribunal fédéral du 6 mars 2007 dans la cause 1P.402/2006/col).

Tolérer la construction d'étages supplémentaires, forcément beaucoup plus modernes que les bâtiments du voisinage, même s'ils seraient légèrement décalés par rapport à la rue du Petit-Chêne, aurait nécessairement pour effet de marquer encore plus fortement la distorsion actuelle, au niveau aussi bien de l'hôtel en tant que tel que des constructions avoisinantes, et de porter gravement atteinte à l'harmonie qui a été préservée grâce à la réglementation actuelle, celle qui résulte du PPA 585 concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, le chemin privé des Charmettes et le chemin privé de Richemont.

La rue du Petit-Chêne se situe dans le secteur 13 de l'inventaire fédéral ISOS établi pour la ville de Lausanne, ensemble auquel est attribué un objectif de sauvegarde A, protection maximale, ce qui justifie une très grande réserve lorsqu'il s'agit d'autoriser des constructions portant atteinte à l'essence du bâti existant. En l'espèce, il n'est certes pas question d'un projet particulier, mais d'une planification. Peu importe toutefois le fini définitif qui résulterait d'une demande concrète de permis de construire, dès lors qu'en tous les cas, les hauteurs et les volumes autorisés correspondraient certainement à la planification actuellement à l'enquête. Or ce sont précisément ces éléments qui permettraient un résultat esthétiquement choquant, parce qu'ils porteraient nécessairement atteinte au caractère général du quartier.

A cela s'ajoute le fait que la plupart des bâtiments situés à l'amont de l'hôtel Alpha-Palmiers sont recensés avec la note 3, qui est attribuée aux objets d'intérêt local, tout comme d'ailleurs l'hôtel lui-même, nonobstant sa surélévation actuelle, déjà discutable. Quant à l'ensemble érigé sur la parcelle 5979, qui se situe de l'autre côté de la rue du Petit-Chêne, celui qui abrite notamment les Galeries Sainte Luce, il est recensé avec la note 2 qui

désigne un site d'intérêt prépondérant. Cela signifie que la possibilité de réaliser des constructions nouvelles ou de transformer les bâtiments existants, notamment par une surélévation, doit être acceptée avec la plus grande réserve, comme l'impose du reste la récente Loi vaudoise sur la protection du patrimoine culturel immobilier. Or, le règlement du plan d'affectation ne contient aucune disposition relative à la protection des abords de l'ensemble formé par les parcelles sur lesquelles est érigé l'hôtel Alpha-Palmiers, précisément parce qu'à l'inverse du bon sens, il se limite à ces quatre biens fonds.

Au regard de ce qui précède, le législatif communal ne doit pas accepter une réglementation spatialement beaucoup trop limitée, parce qu'elle risque concrètement de porter atteinte à un quartier qui doit impérativement être protégé. Ce faisant, les conseillers communaux prendront en compte le fait que la réglementation sectorielle envisagée va à l'encontre de l'objectif ISOS de sauvegarde A, qui s'impose à eux, ainsi que du principe de coordination.

2. Caractère limité territorialement de la planification envisagée

Les parcelles 5881, 5883, 5884 et 7482, toutes propriété de la société Fassbind S.A., se situent actuellement toutes à l'intérieur du périmètre du PPA 585, modifié en 2002, concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, le chemin privé des Charmettes et le chemin privé de Richemont. L'objectif poursuivi par les auteurs de ce plan était manifestement d'assurer une certaine uniformité, précisément celle que le plan actuellement à l'enquête permettrait de rompre.

Dans la conception actuelle, il convient de règlementer le territoire de façon cohérente et uniforme et, en particulier, de supprimer les petits plans de quartiers, l'objectif d'appliquer les mêmes règles à tous les secteurs qui se situent dans le même contexte spatial, environnemental, historique, culturel, etc.

La démarche initiée par la Municipalité de Lausanne en lien avec le Plan d'affectation « Alpha-Palmiers » va précisément à sens contraire, sans justification autre que les besoins d'un unique propriétaire foncier, ce qui n'est pas acceptable, parce que c'est la porte ouverte à des micro-secteurs à la réglementation dérogatoire par rapport à celle qui s'applique au voisinage. En tous les cas, elle permet, au profit d'un particulier, sans que cela soit justifié par l'intérêt général, des exceptions sources de déséquilibre au sein

d'un quartier, alors que le législateur communal doit, au contraire, veiller à un aménagement harmonieux, respectant le principe de l'égalité de traitement.

3. La situation particulière de l'opposant Ecoffey

Comme déjà dit, Philippe Ecoffey est propriétaire du bâtiment situé à la rue du Petit-Chêne 28, donc à proximité immédiate de l'hôtel Alpha-Palmiers. Il occupe l'appartement du dernier étage. Il a, de ce fait, grâce à une servitude d'empiètement, la jouissance de la terrasse créée sur le toit du bâtiment construit sur la parcelle 5880, rue du Petit-Chêne 28 B, immédiatement voisin de la façade dégagée située au Nord-Est du bâtiment Fassbind. Autant dire qu'à l'heure actuelle déjà, il souffre d'une perte de soleil et de lumière, non seulement quand il se trouve sur sa terrasse, mais aussi dans son appartement. Mais ce n'est encore rien par rapport à la surélévation projetée, qui augmenterait très sensiblement ces graves désagréments, jusqu'à les rendre insupportables, sans parler de l'aspect visuel qu'aurait une façade borgne, de deux à trois étages, surplombant de façon totalement inesthétique le lieu où il se tient dès les beaux jours. Inutile d'ajouter que cette façade borgne serait parfaitement visible pour tous ceux qui descendent la rue du Petit-Chêne.

Les arguments qui précèdent, qui pourront au besoin être complétés, doivent logiquement conduire le Conseil communal de Lausanne à refuser le projet de plan d'affectation actuellement soumis à l'enquête publique dans le seul but de permettre un unique propriétaire foncier de surélever son bâtiment.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs, à l'assurance de ma respectueuse considération.

Denis Bettems, av.

Annexe ment.