

Identifiants goéland	
IDDOC	2146811
IDENV	277 077

BÉNÉDICT // BERNEL // CAPT

AVOCATS AU BARREAU

Commune de Lausanne

~ 5 DEC. 2024

Office des permis de construire

IDAFF 348790 va à

JÉRÔME BÉNÉDICT
DOCTEUR EN DROIT
CES HEC (GESTION D'ENTREPRISE)
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

ALEXANDRE BERNEL
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (LEICESTER)
SPECIALISTE FSA EN RESPONSABILITÉ CIVILE
ET DROIT DES ASSURANCES

GLORIA CAPT
DOCTEUR EN DROIT

FLORIM REXHEPI
MASTER EN DROIT
AVOCAT-STAGIAIRE

Recommandé
Municipalité de Lausanne
Hôtel de Ville
Place de la Palud 2
Case postale 6904
1001 Lausanne

Lausanne, le 2 décembre 2024

*L'Étude sera fermée
du 24.12.2024 au 05.01.2025 inclus*

Plan d'affectation « Alpha Palmiers »

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux,

Je vous informe être le conseil de PP Invest SA, propriétaire de la parcelle 5885 de Lausanne, jouxtant immédiatement les parcelles 5881, 5883, 5884 et 7482 faisant l'objet du plan d'affectation en projet mentionné en rubrique., au nom de qui j'agis en vertu de la procuration ci-jointe.

Agissant au nom de ma cliente, je vous informe que celle-ci déclare faire opposition au plan d'affectation « *Alpha Palmiers* », notamment pour les raisons suivantes :

1. La zone dans laquelle s'inscrivent les parcelles en question fait l'objet d'un plan d'extension numéro 585 adopté en 1977 et 1978. La parcelle de ma cliente est incluse dans ce périmètre.

Les possibilités de construction prévues par le plan d'affectation en projet portent atteinte à la règlementation du périmètre visé par le plan d'extension n°585. D'ailleurs, comme le prévoit l'art. 20 du projet de règlement, celui-ci abroge les dispositions du plan d'extension n°585 à l'intérieur du périmètre visé. Le plan en projet a donc un impact direct sur la règlementation de la zone à laquelle appartient la parcelle de ma mandante.

La volumétrie, la hauteur de construction, l'implantation et autres caractéristiques constructives découlant du plan d'aménagement mis à l'enquête ne sont pas compatibles avec la règlementation de la zone visée par le plan d'extension n°585.

Il en découle que les propriétaires de cette zone, dont ma cliente, sont touchés par la modification partielle de la zone en question, telle qu'elle est prévue dans le plan mis à l'enquête.

Ma cliente estime que l'art. 35 al. 1 LATC a été en l'espèce violé, dès lors qu'elle n'a pas été entendue par la Commune ni avant, ni pendant le processus d'élaboration du plan. Elle n'a pas non plus été informée de quoi que ce soit par le maître de l'ouvrage, contrairement à ce qui figure de manière erronée à ce sujet dans le rapport 47 OAT (ch. 2.2). Le projet doit ainsi être annulé et repris *ab ovo*, de façon à respecter le droit d'être entendu des propriétaires touchés par cette nouvelle règlementation en projet.

2. Selon l'art. 26 al. 2 LATC, le rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT doit démontrer le respect des législations supérieures, soit les normes cantonales et le plan directeur cantonal.

En l'espèce, le rapport rappelle qu'il existe un plan directeur cantonal et le PALM, mais n'en indique pas le contenu et ne montre en aucun cas en quoi le nouveau projet serait compatible avec ces règles et celles tirées de la LATC. En particulier, le chiffre 5.4 du rapport indique que les aspects d'aménagement du territoire sont précisés dans les chapitres 1 à 4. Mais rien dans ces chapitres n'évoque le contenu de la règlementation supérieure, pas plus que son respect par la règlementation en projet. L'article 26 al. 2 LATC n'est ainsi pas respecté.

3. Les parcelles incluses dans le plan mis à l'enquête s'inscrivent dans un site particulièrement délicat, en termes d'urbanisme et de protection du patrimoine bâti et des sites.

En effet, à proximité immédiate des parcelles en question, se trouvent l'Abbaye de l'arc, en note 1, et le Palace, en note 2, ainsi qu'une série d'immeubles inclus dans le plan d'extension 585 qui ont une valeur historique. A cela s'ajoute, à quelques mètres du projet, un jardin protégé en note 3, sans compter le jardin de l'Abbaye de l'arc, encore davantage protégé. Le plan directeur communal, que tout plan d'aménagement partiel doit respecter au moins dans son esprit, exige la valorisation des patrimoines bâti et non bâti sur la base notamment de l'ISOS.

Le règlement mis à l'enquête implique un accroissement très considérable du volume bâti, en permettant un rehaussement des immeubles jusqu'à la cote 490m, respectivement 486m pour la façade longeant la rue du Petit-Chêne. A cet égard, le projet ne respecte en aucun cas les principes d'intégrations harmonieuses dans le bâti existant, et semble ignorer la protection des bâtiments et des espaces patrimoniaux voisins. En particulier, les côtés Nord et Est sont disproportionnés, avec des volumes excédant jusqu'à trois niveaux supplémentaires sur le chemin des Chaumettes.

L'intérêt prétendu à augmenter l'offre hôtelière lausannoise ne justifie pas une telle atteinte au patrimoine bâti, à des jardins protégés et aux perspectives lausannoises (qui participent très nettement au caractère distinctif de cette ville). Ce d'autant plus que cet intérêt est en réalité inexistant. En effet, selon les statistiques hôtelières de la ville de Lausanne, le taux d'occupation des lits en 2022 et 2023 s'est élevé à 58 %, alors que les années 2005 à 2019 (2020 et 2021 sont à mettre à part en raison de la pandémie) ont connu presque systématiquement des taux d'occupation de plus de 60 %, et même des taux compris entre 64 et 69 % de 2006 à 2014. La tendance est donc globalement à une réduction des besoins hôteliers. Le projet en question va donc à rebours de l'évolution actuelle, tout en portant atteinte au patrimoine bâti et non bâti.

4. Il existe une claire discrépance entre les possibilités de construction offertes par le nouveau plan, et les représentations en coupe du projet, que l'on trouve notamment en annexe au règlement du plan d'affectation, qui ont été présentées au public lors de la séance mise en œuvre par le service de l'urbanisme de la ville de Lausanne le 31 octobre 2024, ou qui sont évoquées encore dans le rapport 47 OAT.

Les possibilités de construire, offertes par le plan mis à l'enquête, sont en réalité bien plus conséquentes que ce qui est présenté comme étant le projet à réaliser.

Une fois la règlementation en projet adoptée, le propriétaire actuel pourrait mettre à l'enquête un projet beaucoup plus conséquent que celui qui a été présenté, avec un impact volumétrique bien plus significatif. Notamment, le propriétaire actuel pourrait édifier un immense bâtiment en bordure d'un jardin protégé et certifié ICOMOS. L'impact potentiel sur le jardin et les constructions avoisinantes pourrait donc être beaucoup plus conséquent que ce qui a été présenté, dite présentation étant ainsi trompeuse. La procédure doit être reprise *ab ovo*, avec un projet transparent.

5. L'édification d'étages supplémentaires impliquera nécessairement des ouvertures en façade, impactant directement la parcelle de ma cliente. Les distances et limites n'étant pas respectées, des servitudes s'avèreront nécessaires. Ces circonstances, relevant des droits réels, font obstacle à l'édification de niveaux supplémentaires ne respectant pas les distances aux limites en termes de vues droites et obliques.
6. Le projet prévoit une toiture accessible sur une surface importante, en bord de rue du Petit-Chêne, et en contact direct avec l'immeuble de ma mandante. Il en résultera des nuisances sonores à proximité immédiate des locaux d'habitation se trouvant dans l'immeuble de ma cliente. De tels désagréments ne sont pas envisageables.

7. Le projet implique des dimensions de construction qui sont contraires à des servitudes inscrites au Registre foncier. D'après le rapport OAT, il existerait un « projet » de modification de l'assiette de ces servitudes (ch. 3.1). Pour sa part, la DGTL a insisté sur la nécessité d'annexer au dossier d'enquête ce « projet ». On n'a rien trouvé de tel dans le dossier d'enquête publique. Et on conteste qu'un simple « projet » de changement d'assiette des servitudes suffise à remplir la condition de la compatibilité de tout projet d'aménagement avec les droits réels dont bénéficient les voisins.
8. L'article 33 al. 1 RLAT impose à la Municipalité d'identifier les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible, la liste correspondante devant être reportée dans le rapport de l'art. 47 OAT. Rien de tel ne figure dans le rapport litigieux, ainsi que la lecture du chiffre 3.7 de ce document permet de s'en convaincre.
9. La DGMR-RT a demandé qu'en application notamment de l'article 24 LATC et du Plan directeur cantonal, il soit inscrit dans le règlement du plan l'obligation de réaliser des plans de mobilité d'entreprise ou de site pour toute entreprise de 50 employés ou plus. Ma mandante n'a pas constaté l'existence d'une telle obligation dans le règlement mis à l'enquête.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, l'expression de mes sentiments respectueux.

Jérôme Bénédict, av.