

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission n° 47

chargée de l'examen du Préavis N° 2025/40 - Plan d'affectation « Alpha Palmiers »

Présidence :	Mme Eliane AUBERT (PLR)
Membres présents :	M. Olivier MARMY (PLR) ; Mme Karine BEAUSIRE BAILLIF (soc.) ; M. Louis DANA (soc.) ; M. Roland PHILIPPOZ (remp. M. Samuel DE VARGAS) (soc.) ; Mme Virginie ZURCHER (soc.) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Olivia FAHMY (remp. Mme Paloma GRAF) (Les Verts) ; Mme Lana DAMERGI (EàG) ; M. Jean-Blaise KALALA (remp. Mme Virginie CAVALLI) (v'lib.) ; M. Valentin CHRISTE (UDC).
Membres excusés :	Mme Marlène BERARD (PLR) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts).
Municipal :	M. Grégoire JUNOD, syndic.
Invité-e-s :	M. Julien GUERIN, chef du Service de l'urbanisme Mme Nathalie GROSSENBACHER, cheffe de projet au Service de l'urbanisme
Notes de séances :	Felipe Nogueira
Lieu :	salle des commissions
Date :	08.12.2025
Début et fin de la séance :	12h00 – 12h38

Monsieur le Syndic explique qu'il s'agit d'un plan de quartier relativement simple, qui porte sur des droits à bâtir spécifiques, à savoir ceux de l'Alpha Palmiers. Le projet date de plusieurs années, il a fait l'objet de nombreuses et longues discussions, notamment avec l'Abbaye de l'Arc et le Lausanne Palace, mais il demeure cependant quelques oppositions au préavis. Il s'agit d'un projet cohérent et stratégique pour la Ville afin d'augmenter la disponibilité hôtelière. La Municipalité pense que le projet est cohérent car il s'intègre à une structure déjà existante, avec certains enjeux patrimoniaux relativement sensibles que le plan d'affectation a permis de régler adéquatement.

Présentation du plan d'affectation par Madame la cheffe de projets au Service de l'urbanisme :

Présentation PowerPoint « Plan d'affectation « Alpha-Palmiers » annexée au rapport de la commission.

Situation :

Le plan d'affectation se situe au bas de la rue du Petit-Chêne. L'hôtel Alpha-Palmiers existe depuis l'an 2000-2001, années pendant lesquelles il a été reconstruit après la démolition d'un ancien hôtel qui y était bâti. Avec quatre parcelles, c'est un petit plan d'affectation que la Municipalité révise désormais.

Conseil communal de Lausanne

Objectifs de la révision du PA :

Il s'agit principalement de la surélévation de l'hôtel. Une servitude de restriction du droit à bâtir qui était au bénéfice de l'Abbaye de l'Arc et du Lausanne Palace empêchait la surélévation de l'hôtel. Le propriétaire d'Alpha-Palmiers a négocié pendant plusieurs années avec les propriétaires fonciers voisins afin de lever les servitudes et y est parvenu en 2019 où un projet de changement de cette servitude est intervenu. Ainsi la procédure du plan d'affectation a pu être lancée et le propriétaire a fait la demande de surélévation de son hôtel. La Ville a vérifié tous les aspects de protection du patrimoine bâti, notamment en vertu du fait que le PA se situe dans l'hypercentre de Lausanne, figure dans un périmètre ISOS-A (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse) et qu'il y a des mesures de protections importantes à considérer. L'aspect esthétique a dû aussi être vérifié car une surélévation induit des questions d'aménagement de la toiture pouvant déranger l'Abbaye de l'Arc qui dispose d'une vue plongeante sur l'hôtel. La Ville profite aussi de la révision du plan pour actualiser les règles d'urbanisme, car le plan d'affectation de 1993 n'a pas encore intégré les aspects du plan climat et autres aspects survenus dans l'intervalle.

PA en vigueur (1993) :

Le plan actuel est assez simple et montre tout le périmètre des parcelles qui sont constructibles. Il est dans un ordre contigu, c'est-à-dire qu'il est possible de construire jusqu'à la limite de copropriété, une des règles en vigueur dans le centre-ville. Les hauteurs sont limitées à 486 mètres et liées à la restriction du droit à bâtir, donc à une restriction de vue.

Contraintes principales :

Elles portent principalement sur des questions de vue depuis l'Abbaye de l'Arc et depuis le Lausanne Palace.

Protection du patrimoine bâti :

L'Abbaye de l'Arc est classée en note 1, à savoir la protection maximale, elle dispose ainsi du même statut que la Cathédrale de Lausanne, c'est-à-dire un objet d'importance nationale. Le Lausanne Palace est classé en note 2 et les autres bâtiments autour de l'hôtel Alpha-Palmiers sont classés en note 3, ce qui équivaut à un intérêt local. Il existe aussi un classement ISOS-A, qui sous-tend une protection de la substance de tout le périmètre, et donc de l'immense périmètre 13 de la gare qui s'étend du sud du Grand-Chêne jusqu'à Georgette. ISOS-A a émis une observation concernant l'alignement des bâtiments au Petit-Chêne, mais ne mentionne rien de particulier pour l'hôtel Alpha-Palmiers.

La façade a été maintenue. Il existe en fait trois façades différentes avec 3 architectures différentes, une surélévation ayant déjà été faite en 1969. La Ville a pris ces aspects en compte, et en évitant de surélever le bâtiment côté Petit-Chêne, la Ville n'accumule pas des couches d'époques et d'esthétiques différentes. La ville a demandé que la ligne de corniche soit respectée, c'est-à-dire que la surélévation s'établisse en retrait et que l'on ne l'aperçoive pas depuis le Petit-Chêne. L'idée est de végétaliser la toiture. Concernant l'arrière et les vues depuis l'Abbaye de l'Arc, la hauteur maximale de 490 mètres a été fixée par les deux propriétaires et cette hauteur n'obstrue pas la vue depuis l'Abbaye de l'Arc.

Il s'agit d'une affectation en zone centrale, c'est-à-dire une zone mixte qui permet toutes sortes d'affectations. On peut y établir un hôtel, du logement, des activités. Le plan

Conseil communal de Lausanne

d'affectation est accordé pour une durée de 15 ans, et le secteur peut être amené à évoluer en termes d'affectation.

Oppositions :

Il y a quatre oppositions de voisins directs, la Ville a organisé des séances de conciliation entre les opposants et M. Fassbind.

Discussion générale

Une commissaire dit qu'en général, des plans d'affectation avec un très petit périmètre peuvent être problématiques, car cela rend difficile la coordination et l'intégration du projet dans ses environs. Toutefois, cela semble justifié pour cet objet, car le périmètre est pour l'essentiel déjà construit et s'inscrit dans un environnement ISOS-A. qui ne va pas ou très peu changer. Elle ajoute que son groupe soutient généralement les surélévations, car elles ne nécessitent pas de démolir et reconstruire. Elle estime que les enjeux du patrimoine ont été adéquatement examinés. Elle demande enfin s'il y a obstruction à la vue lorsque l'on emprunte le petit chemin qui mène de l'Abbaye de l'Arc au Petit-Chêne.

Madame la cheffe de projet explique qu'il n'y a pas d'obstruction tout en haut du chemin, et qu'au bas du chemin, il existe aujourd'hui une barrière haute deux mètres et que l'on n'y aperçoit pas la vue. Elle admet qu'on ne verra plus la vue à mi-chemin, mais que l'on n'aperçoit déjà très peu à ce jour.

Un commissaire salue la constitution du présent préavis. Son groupe soutient tout ce qui est en faveur de la stimulation et de la revitalisation de l'économie lausannoise. Actif dans l'association faîtière de son corps de métier, il rapporte que la localisation du congrès de l'association professionnelle est chaque année sujette à discussion, et que la capacité hôtelière est un argument majeur. Il relate également qu'il a obtenu que le congrès de 2029 soit tenu à Lausanne, et que cela n'était plus arrivé depuis de longues années. Il demande les raisons pour lesquelles les oppositions ont été maintenues alors que la Municipalité a affirmé que les séances de conciliation s'étaient bien déroulées.

Monsieur le Syndic explique qu'il est difficile de déterminer si les négociations aboutiront, si elles étaient réglées financièrement, ou si les oppositions iraient en recours. Il précise qu'il arrive régulièrement que des voisins s'arrangent à l'amiable par le truchement d'une rétribution financière, et que ce procédé n'est pas toujours public.

Un autre commissaire salue la qualité du préavis et de la présentation, et se réjouit qu'une nouvelle mesure soit enfin mise en place pour développer et stimuler l'économie privée à Lausanne. Il demande si l'interdiction de surélever le bâtiment sur le front bâti côté Petit-Chêne est bien confirmée, car la protubérance entrerait en contradiction avec ce qui avait été présenté.

Une commissaire demande si le jardin est uniquement accessible aux clients de l'hôtel, et si les mesures du préavis peuvent être poursuivies et mises en œuvre malgré les oppositions.

Madame la cheffe de projet rappelle qu'il n'y aura qu'une partie restreinte du toit qui sera accessible et érigée en terrasse, et ce pour des questions de nuisance sonore. Elle affirme que la gestion de l'hôtel n'a peut-être pas encore décidé de la nature exacte des clients souhaités pour la terrasse, mais elle explique que les restaurants de l'hôtel qui donnent sur la rue sont ouverts à des clients externes.

Monsieur le chef du Service de l'urbanisme explique qu'il s'agit également de questions de sécurité. Il précise que la toiture ne disposera pas de garde-corps, et qu'un accès public à la toiture demanderait de sécuriser le toit par le biais d'une infrastructure lourde et visible.

Monsieur le Syndic rappelle que l'objet du préavis est de voter aussi le règlement, donc d'approuver le plan, et que les oppositions sont levées dès lors que le Conseil communal adopte un plan. Il ajoute que la Municipalité peut chercher des consensus avec les

Conseil communal de Lausanne

opposants avant de présenter le plan, ce qui signifie qu'il n'y a plus d'oppositions, ou alors organiser des séances de conciliation obligatoires au sens de la loi. Si durant ces dernières aucun accord ne peut être trouvé, il incombe au Conseil communal de la lever. Il précise que les opposants peuvent alors engager un recours au tribunal. S'ils ont qualité pour agir, les travaux sont bloqués entre un et deux ans jusqu'à la décision du tribunal cantonal, et encore un an au tribunal fédéral.

A la question d'un commissaire sur les panneaux solaires, Madame la cheffe de projet explique que ceux-ci ont suscité une grande discussion, car l'une des conditions négociées était que la toiture soit verte. Il y aura des panneaux solaires sur la toiture, mais pas en abondance afin de respecter la condition que la vue depuis la terrasse ne soit pas recouverte par des panneaux. Elle précise que l'idée était d'utiliser la cour intérieure, au sein de laquelle des pare-soleil fonctionneraient également comme des panneaux solaires. Elle ajoute qu'une étude énergétique a été demandée au moment du permis de construire, et que le bilan global effectué à ce moment devra vérifier si les panneaux solaires proposés produisent assez d'énergie. Elle estime qu'il convient de ne pas fixer un nombre fixe de panneaux solaires, puisque la production énergétique ne dépend pas de la surface. Elle précise que l'étude énergétique détaillée délivrée au moment du permis de construire est l'une des exigences du règlement du plan d'affectation.

Une commissaire déclare qu'elle a lu dans le règlement une disposition qui incite à utiliser des matériaux durables tels que le bois. Elle demande si un concours d'architecture a été exigé, comme le font souvent certaines conventions.

Madame la cheffe de projet explique que cela n'a pas été demandé, car la Ville ne dispose pas de la base légale pour le faire. Elle précise cependant que pour le cas présent, il existe déjà une garantie par le biais de l'avant-projet architectural assuré par un bureau spécialiste de la surélévation, le bureau Devanthéry.

Discussion particulière du préavis :

Aucune remarque

Discussion particulière du règlement du plan d'affectation :

Aucune remarque

Conclusions de la commission :

Vote conclusion 1 : unanimité oui	0 non	0 abstention
Vote conclusion 2 : unanimité oui	0 non	0 abstention
Vote conclusion 3 : unanimité oui	0 non	0 abstention
Vote conclusion 4 : unanimité oui	0 non	0 abstention

Lausanne, le 29 décembre 2025

La rapportrice :
Eliane Aubert