

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

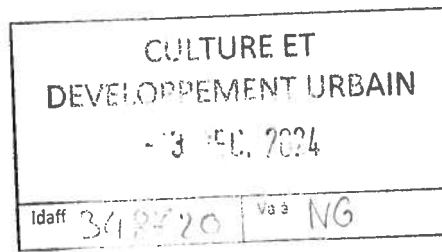
Cléa BOUCHAT  
Docteure en droit  
Spécialiste FSA droit de  
la construction  
et de l'immobilier  
Chargée de cours UNIL

Sylvain TSCHEULIN  
Master en droit

Vincent BAYS  
Docteur en droit  
Chargé de cours  
Université de Genève

Avocat-e-s au barreau  
OAV FSA

Amandine THEUREL  
Master en droit  
Avocate-stagiaire



Identifiants goéland	
IDDOC	2146435
IDENV	277967

**Recommandé**

Ville de Lausanne  
Service de l'urbanisme  
Rue du Port-Franc 182  
Case postale 5354  
1001 Lausanne

Lausanne, le 2 décembre 2024/sp

**Plan d'affectation Alpha-Palmiers – mise à l'enquête du  
1<sup>er</sup> novembre au 2 décembre 2024 – OPPOSITION**

Monsieur le Syndic,  
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant aux noms de la PPE Rue du Petit-Chêne 18/18bis/18ter  
(parcelle RF 5882), par son administrateur Gérance Crot & Cie SA, ainsi  
que des copropriétaires désignés ci-après, j'ai l'honneur de faire  
opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre :

1. Bourquin Wermeille Anne Clotilde (Bourquin), route de  
Cremières 24, 1071 Chexbres ;
2. Bourquin Marianne Martine (Ravussin), chemin du Bois-de-  
Ruz 5, 1801 Le Mont-Pèlerin ;
3. Bourquin André Philippe Emile (Bourquin), chemin Pré  
d'Orsat 3, 1245 Collonge-Bellerive ;
4. Projet109 SA, Lausanne (IDE : CHE-110.619.408), rue du  
Petit-Chêne 18bis, 1003 Lausanne ;

Rue de Bourg 20  
CP 1035  
CH-1001 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08  
Direct : +41 (0)21.613.08.04  
me.favre@leximmo.ch  
www.leximmo.ch



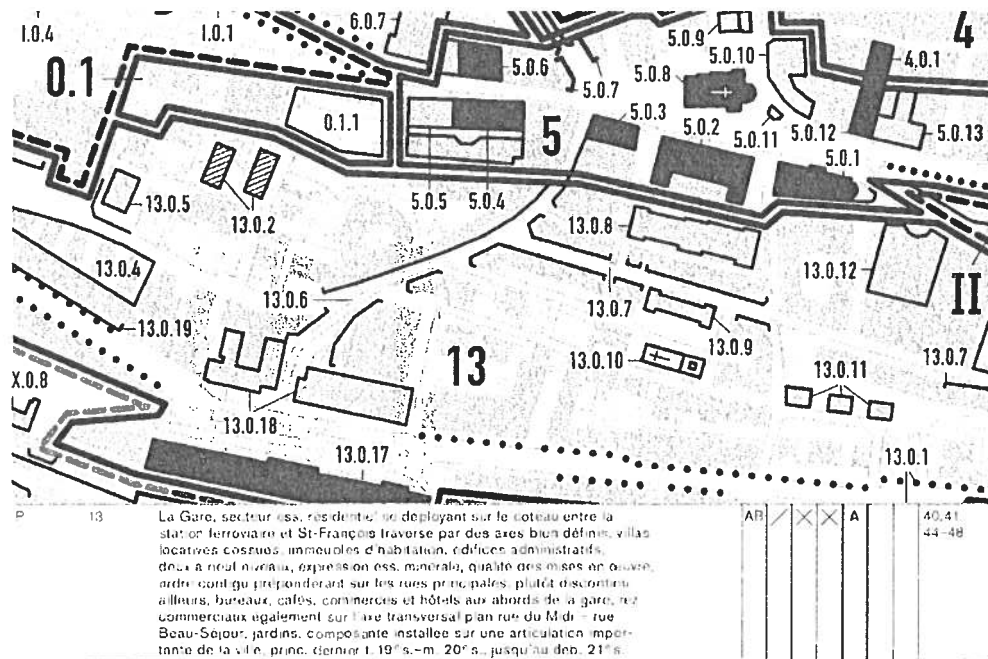
5. Sohewa AG, Lausanne (IDE : CHE-113.761.155), avenue Mon-Repos 24, 1005 Lausanne ;
6. Immeubles et Placements SA Lausanne, Lausanne (IDE: CHE-103.080.131), case postale 5479, 1002 Lausanne
7. Humbert Antoinette Véronique Marie Louise (Dudan), avenue de Chailly 71, 1012 Lausanne
8. Dudan Isabelle, Av. de Chailly 49, 1012 Lausanne
9. Lombardo Maria-Carolina, via Attilio Friggeri 103, 00136 Rome
10. Fondation Leenaards, Lausanne (IDE : CHE-104.001.766), Rue du Petit-Chêne 18, 1003 Lausanne ;
11. Braun Philippe, rue du Petit-Chêne 18, 1003 Lausanne.

Les moyens d'opposition sont les suivants.

1. Le plan d'affectation Alpha-Palmiers prend place sur les parcelles RF 5881, 5883, 5884 et 7482 du cadastre de la Commune de Lausanne. Elles sont la propriété de Fassbind SA qui exploite actuellement un hôtel (Hôtel des Palmiers, aujourd'hui Alpha-Palmiers), qui a déjà fait l'objet de nombreuses transformations.

Le plan d'affectation envisage aujourd'hui de donner suite aux sollicitations du propriétaire et exploitant pour moderniser son infrastructure et surtout augmenter une densité déjà élevée sur le secteur, en permettant en particulier une nouvelle surélévation des bâtiments existants, jusqu'à une altitude de 490 mètres (plus 4 mètres par rapport à la planification existante et plus 8 mètres par rapport au bâtiment existant, soit un niveau supplémentaire côté rue du Petit-Chêne, légèrement en retrait, et bien plus à l'arrière).

2. Le secteur de la gare de Lausanne est très sensible s'agissant de la protection du patrimoine bâti puisqu'il est inventorié dans un périmètre 13 à ISOS A



Un objectif de sauvegarde A est fixé, soit une sauvegarde de la substance (sauvegarder intégralement toutes les constructions et installations et tous les espaces, art. 9 al. 4 OISOS).

La rue du Petit-Chêne (réf. 13.0.6) est décrite comme un tracé en S bordé d'élévations de deux à six niveaux. Juste au-dessus de ce périmètre 13, on trouve :

- l'Echappée 0.1 et l'Abbaye de l'Arc (0.1.1, en note 1 au recensement architectural) également avec un objectif de sauvegarde maximal.
- le Périmètre 5 (en objectif A), dans lequel se trouvent l'hôtel Lausanne-Palace (5.0.4; en note 2 au recensement architectural) et son adjonction l'ancien hôtel Beau-Site (5.0.5).

A noter également la présence de jardins historiques à l'ouest et au nord du secteur (ICOMOS).

3. La surélévation importante des bâtiments constituant l'hôtel Alpha-Palmiers ne viserait qu'à augmenter la densité et par conséquent la rentabilité pour le propriétaire et exploitant, sans aucun souci d'un aménagement du territoire harmonieux.

A la connaissance des opposants, une telle surélévation a jusqu'à présent été bloquée par une servitude de restriction de bâtir ID.007-2003/003277, toujours inscrite sur la parcelle RF 5883 au jours des

présentes, et qui limite la hauteur des constructions, en faveur de plusieurs parcelles voisines, mais non la parcelle de base RF 5882 de la PPE Rue du Petit-Chêne 18/18bis/18ter dont les opposants sont tous copropriétaires.

Il résulte de l'examen préalable de la DGTL du 21 juin 2024 que cette question ne serait pas réglée (disponibilité des terrains pas garantie).

Le rapport 47 OAT mentionne toutefois que la municipalité est entrée en matière pour une surélévation jusqu'à 490 mètres, ce qui correspondrait au projet de nouvelle assiette des servitudes de vue dont l'hôtel Alpha-Palmiers est fonds servant. Les opposants ignorent tout d'une modification de la servitude de restriction de bâtir précitée et ne peuvent que constater que cette modification, si elle devait être inscrite au Registre foncier, n'est en aucun cas suffisante pour justifier une révision du plan d'affectation dans le sens demandé, puisque relevant d'un arrangement entre propriétaires privés, qui ne poursuivent aucun des buts prévus aux art. 1ss de la LAT et à l'art. 5 LPN s'agissant de l'ISOS.

Pour ce premier motif, et faute de justification suffisante du projet en termes d'aménagement du territoire, la modification du Plan d'extension doit être refusée.

4. La Ville de Lausanne a débuté la révision de sa planification, ce qui permettra de l'adapter à l'ISOS établi en décembre 2014, soit après l'entrée en vigueur des planifications applicables au quartier et à l'hôtel, à savoir :

- le Plan d'extension 585 concernant les terrains compris entre la rue du Petit-Chêne, le chemin de Mornex, le chemin privé des Charmettes et le chemin privé dit de Richemont, approuvé par le Conseil d'Etat le 26 juillet 1978 ;

- L'addenda au Plan d'extension no 585 du 18 juin 1993 (Plan partiel d'affectation 662) ;

- Le Plan général d'affectation et son règlement du 26 juin 2006.

Cette révision a notamment pour but la prise en compte de l'ISOS, avec la volonté de mettre en valeur l'identité des quartiers, de mieux protéger

le patrimoine bâti et naturel et d'adapter la ville au changement climatique <sup>1</sup>.

Ces objectifs ont été repris dans le Plan directeur communal présenté en mars 2021 <sup>2</sup>.

Afin de garantir une mise en œuvre coordonnée des mesures annoncées par l'exécutif communal pour la révision de sa planification du centre, il convient de ne pas traiter séparément des secteurs aussi cruciaux que celui du Petit-Chêne et d'intégrer une potentielle modification de la réglementation du plan d'extension 585 à une réflexion globale faite au niveau de la ville, dans le cadre du PACom.

Vouloir traiter par plan d'affectation séparé une surélévation des bâtiments pris dans le plan d'extension précité revient à grever la réflexion pour une correcte prise en compte de l'ISOS dans tout le périmètre 13 et le périmètre 5 avoisinant de même que l'échappée 0.1 relative à l'Abbaye de l'Arc.

Ce manque de coordination est contraire aux objectifs de la LAT et ceux affichés par l'exécution dans ses premières présentations relatives au nouveau PACom. Pour ce motif également, la présente opposition doit être acceptée et les travaux relatifs à la révision du plan d'extension 585 doivent être suspendus pour être intégrés à ceux relatifs au PACom.

5. Pour justifier la surélévation souhaitée par le propriétaire et exploitant de l'Alpha Palmiers, le rapport 47 OAT se réfère comme on l'a vu à une modification de la servitude grevant actuellement le secteur pour satisfaire l'objectif de l'exploitant de définir de nouveaux droits à bâtir.

Les surfaces brutes de plancher ajoutées ainsi que les sur-hauteurs illustrées par des photos montages montrent l'impact très important de la modification envisagée, pour tout le quartier et en particulier pour les propriétaires et occupants de la PPE Petit-Chêne 18.

---

<sup>1</sup> <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/lausanne-2030/plan-affectation-communal-pacom.html> consulté le 25.11.2024 (présentation lors de la soirée PACom du 18.01.2021)

<sup>2</sup> <https://www.lausanne.ch/officiel/grands-projets/lausanne-2030/plan-directeur-pdcom.html> consulté le 25.11.2024

Il est mentionné sous chiffre 3.4 du Rapport que la modification répondrait aux besoins futurs estimés de l'hôtel, sans toutefois aucune donnée concrète à ce sujet.

La destination de la zone permettrait en outre des activités économiques et sociales de forte densité tels que l'hôtellerie, le restaurant, les petits commerces, les bureaux, les services, le petit artisanat, les activités d'intérêt public ainsi que l'habitation !

L'extension des droits à bâtir prévue par le projet de plan pourrait donc servir d'autres buts que l'accueil hôtelier mis en avant par le rapport 47 OAT.

La nécessité de légaliser les zones à bâtir pour élargir l'offre d'un hôtel situé à proximité de la gare n'est ainsi pas démontrée et contredite par le projet de règlement.

6. S'agissant ensuite plus précisément de la prise en compte de l'ISOS et de l'ICOMOS, le rapport 47 OAT comprend un chiffre 4.2 recensant les contraintes rappelées ci-dessus et renvoyant à une étude d'un bureau mandaté par le propriétaire, jugeant l'impact du projet comme « faible ». Cette appréciation non motivée est vivement contestée dès lors que l'extension serait très visible depuis de nombreux points de vue, non seulement depuis la PPE du Petit-Chêne mais également depuis les bâtiments protégés en amont tel que le Lausanne Palace ou encore l'Abbaye de l'Arc.

Un projet sis dans un périmètre aussi remarquable (A) doit viser des objectifs plus qualitatifs que quantitatifs. Celui qui souhaite une intervention a l'obligation de ménager le plus possible le site construit et de ne pas multiplier des atteintes qui iraient à l'encontre de la préservation de l'équilibre et de l'originalité d'un secteur particulièrement digne d'intérêt de la Ville de Lausanne.

Les différentes interventions survenues au fil du temps sur le site de l'Hôtel Alpha Palmiers ont déjà considérablement porté atteinte au site emblématique de la rue du Petit-Chêne mais une atteinte à un périmètre ISOS ne saurait en justifier une autre (art. 10 al. 3 ISOS ; ATF 135 II 209).

Pour toutes ces raisons, les opposants considèrent que c'est à tort que l'autorité municipale a engagé une procédure de révision du plan d'affectation 662, en marge de la révision générale du plan d'affectation

communal du centre, et que c'est à tort qu'elle a considéré qu'une surélévation des bâtiments existants serait conforme au droit supérieur et en particulier à l'inventaire national ISOS.

7. La réglementation envisagée prévoit d'abroger celle actuellement applicable. Elle renvoie, à titre de disposition supplétive, aux réglementations édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, mais ne cite pas l'actuel règlement de 2006 et sa modification mise à l'enquête du 17 avril au 16 mai 2024.

Or, des différences notables apparaissent entre cette réglementation révisée et celle proposée pour le plan d'affectation, sans que cela soit justifiable (voir par exemple l'art. 9 du projet de PPA et l'art. 25 b de la MPGA).

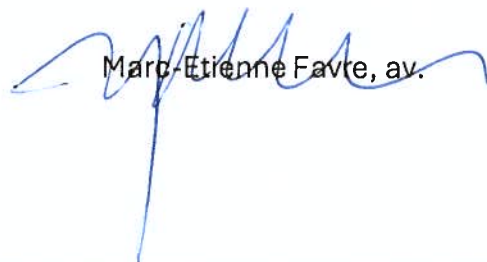
Il n'est pas fait non plus mention, en cas de réalisation de logement, de la nécessité d'aménager des places de jeux pour enfants et des places de rencontre (art. 52 MPGA).

Tout ceci démontre, une fois de plus, qu'aucune coordination n'a été faite entre le projet de plan d'affectation Alpha Palmiers et la révision en cours de la réglementation applicable sur le territoire de la Ville de Lausanne, sans aucune raison valable et au risque de créer une situation d'exception injustifiée, au cœur de la Ville.

\* \* \*

Tous autres moyens sont réservés. Une séance de conciliation est demandée.

En vous remerciant de prendre note de la présente opposition et de mon mandat, je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments respectueux

  
Marc-Etienne Favre, av.