

Plan d'affectation « Malley Manufacture »

Préavis N° 2026 / 21

Lausanne, le 30 avril 2026

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le plan d'affectation « Malley Manufacture » (ci-après le PA) soumis à votre Conseil permet non seulement d'assurer le bon fonctionnement et le développement de la Haute Ecole des arts de la scène « La Manufacture », mais également de transformer l'ensemble de cet îlot à proximité de la centralité de Malley, en proposant de nouveaux logements (dont 30% de logements d'utilité public au minimum), des surfaces d'activité et une meilleure connexion de mobilité active. Ainsi, ce PA participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
3. Vers une mobilité active & apaisée
4. Des espaces publics transformés & agréables
5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces
7. Une vie culturelle passionnante
12. Soigner l'environnement & la biodiversité

2. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite l'adoption du plan d'affectation « Malley Manufacture ». Ce projet urbain comprend des échanges fonciers et des engagements de la Commune – en tant que propriétaire des bâtiments de la Manufacture – à participer à la mise en œuvre des aménagements communs.

3. Le PA « Malley Manufacture »

3.1 Présentation du contexte et historique

La Manufacture, locataire des bâtiments situés à la rue du Grand-Pré 3-5 en propriété communale, a approché la Ville de Lausanne en 2018 afin de pouvoir agrandir ses infrastructures, en réalisant trois studios de danse supplémentaires.

Le site de la Manufacture et ses abords sont affectés en zone mixte de forte densité par le Plan Général d'Affectation (PGA) en vigueur depuis 2006. Les droits à bâtir existants sont donc importants sur le site, en particulier pour les deux propriétaires privés concernés. Dans le cas de la Manufacture, les dispositions du PGA ne sont pas adaptées à l'évolution de bâtiments tels que ceux qui existent déjà ; ainsi, un seul studio a pu être réalisé en application du PGA, l'agrandissement de la surface au sol n'étant pas autorisé pour les deux studios manquants. Pour cette raison et afin de donner davantage de latitude à l'évolution future de l'école, la Municipalité a décidé d'ouvrir une procédure de PA dans sa séance du 17 janvier 2019.

Au vu de la situation particulière de La Manufacture, proche du centre urbain de Malley en pleine mutation et parfaitement desservie par des transports publics performants (Halte CFF, futur tram, etc.), la nouvelle planification a été étendue à un périmètre plus large, afin d'obtenir une vision cohérente à l'échelle du quartier, en intégrant les terrains stratégiques connexes : la parcelle N° 810 – propriété de CFF Immobilier développement S.A. (ci-après CFF) – et la parcelle N° 632 – propriété de la régie Chamot & Cie S.A. (ci-après la régie Chamot).

3.2 Objectifs du plan d'affectation et enjeux pour la Ville de Lausanne

Le plan d'affectation vise à transformer et réaménager ce quartier lausannois, qui est inclus dans un site stratégique de développement à l'échelle de l'agglomération, qualifié de « site majeur de mutation urbaine » par le Plan directeur communal. Ce développement consiste essentiellement à permettre à l'école de La Manufacture de s'étendre et d'assurer son bon fonctionnement dans la durée ; en parallèle, il permet de reconfigurer les droits à bâtir existants sur les parcelles privées, afin de donner une véritable qualité urbaine à ce lieu, en le rendant attractif, en le diversifiant fonctionnellement et en l'ouvrant sur son contexte environnant.

Le PA propose une vision urbanistique forte et cohérente pour ce secteur, fruit d'une démarche ambitieuse comprenant en particulier l'organisation par les propriétaires d'un mandat d'études parallèle (MEP) à deux degrés, auquel des équipes internationales ont participé.

Les principaux enjeux du PA « Malley Manufacture » pour la Ville sont les suivants :

- d'un point de vue urbanistique, le site de la Manufacture, partiellement en friche aujourd'hui, viendra renforcer la centralité de Malley en plein essor. En lieu et place des activités existantes, le projet permettra de constituer un nouveau front bâti structurant sur l'avenue du Chablais et de donner une nouvelle qualité urbaine à ce quartier, au centre duquel l'école de la Manufacture contribuera à son identité et à son animation ;
- le PA permet le développement de la Haute école des arts de la scène, qui est la seule école francophone à réunir sur un même site des formations de niveau supérieur en danse et en théâtre. Originale dans le paysage culturel et professionnel lausannois, cette Ecole permet de développer des synergies avec d'autres lieux de formation et institutions culturelles situées dans l'Ouest de Lausanne ;
- en plus de générer de nouvelles surfaces d'activité, le projet permet de créer environ 160 nouveaux logements, dont 30% de logements d'utilité publique ;
- les espaces publics seront requalifiés en intégrant des objectifs d'adaptation au changement climatique (canopée, gestion des eaux, etc.). Ils seront mieux connectés entre eux et avec les quartiers alentours par l'amélioration des passages publics. Par ailleurs, un nouvel espace de jeux et de rencontre intergénérationnel sera mis à disposition du public ;
- financièrement, le développement du site repose essentiellement sur des acteurs privés et offre un bilan financier favorable pour Lausanne. La Ville étant propriétaire de la parcelle n°635 et des bâtiments de La Manufacture qui y sont érigés, le PA lui permet de valoriser le patrimoine financier en assurant le maintien et le développement du bâti.

Les documents formels du PA (plan et règlement), ainsi que les servitudes et conventions signés entre les Parties, garantissent la mise en œuvre du futur projet et l'atteinte de ces objectifs ambitieux.

3.3 Composition du dossier de PA

Le dossier, qui a été soumis à l'enquête publique, est composé des pièces suivantes :

- plan d'affectation à l'échelle 1:1000 et son règlement ;
- plan de constitution de trois servitudes : un passage public à pied (entre les périmètres E₁ et E₂ au sud du tunnel actuel du Martinet), un passage public à pied, à vélo et

autres moyens de mobilité active et l'usage public d'un espace de jeux et de rencontre ;

- plan de décastration partielle de deux domaines publics (DP 1044 et 1045), à transférer au chapitre privé de la Commune et la cadastration de trois portions de parcelles privées n° 635, 737 et 810, au domaine public ;
- convention de disponibilité des terrains pour les parcelles privées n° 598 et 810 (CFF) et 632 (régie Chamot), selon l'art.52 LATC.

Le PA est accompagné du rapport explicatif selon article 47 OAT (bureau urbaplan), complété d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) et d'études sectorielles traitant des enjeux suivants :

- charte urbanistique, qui fait suite au MEP (bureau Beta et Echo design, lauréats du MEP) ;
- mobilité (bureau citec) ;
- bruit (bureau urbaplan) ;
- vibrations (bureau Gartenmann) ;
- sites pollués (bureau prona romandie) ;
- accidents majeurs (bureau bg) ;
- nature (bureau prona romandie) ;
- planification énergétique territoriale (bureau prona romandie) ;
- durabilité (bureau osmia).

Le présent préavis ne détaille pas tous ces rapports techniques ; les principaux éléments sont néanmoins présentés de façon résumée ci-dessous.

3.4 Présentation du PA

3.4.1 Morphologie urbaine : un PA issu du projet lauréat du MEP

Les dispositions prévues dans le PA visent à assurer la réalisation du projet lauréat du mandat d'études parallèles (MEP), retenu à l'unanimité par le collège d'experts en 2022. Le projet lauréat a en effet pour qualité de mettre la Manufacture au centre du futur quartier et de donner aux nouveaux bâtiments prévus, une identité claire et bien insérée dans leur contexte :

- sur l'avenue du Chablais, en limite communale avec Prilly, le PA permet la réalisation de deux bâtiments hauts de 15 et 19 niveaux, totalisant 15'050 m² de surface de plancher déterminante (SPd). Cette morphologie urbaine, vient constituer un front actif sur l'Avenue du Chablais et fait écho aux développements récents dans le secteur du Galicien ;
- l'extension de la Manufacture est prévue à l'est des bâtiments existants, en prolongement du studio de danse déjà réalisé. Au total, y compris les bâtiments existants, un potentiel à bâtir de 7'700 m² de SPd est réservé pour la Manufacture ;
- enfin, au bout de la rue du Grand-Pré, le PA permet la réalisation de deux à trois nouveaux bâtiments. Ils sont destinés notamment à accueillir des logements pour étudiants. Ces bâtiments, dont la volumétrie est comparable aux bâtiments existants dans le quartier, représentent un potentiel de 5'500 m² de SPd.

Il est à relever que lors du MEP, d'autres projets proposaient le développement de l'école de la Manufacture en lien avec l'avenue du Chablais ; mais le projet lauréat du MEP met précisément cette école en valeur au centre du site, ce qui offre les avantages suivants :

- d'animer la rue du Grand Pré en ouvrant l'école sur un parvis ;
- d'optimiser le fonctionnement de l'école en réalisant les studios à proximité des vestiaires existants (et non dans le secteur ouest éloigné de l'école) ;

- de maintenir une certaine intimité pour les studios ; en effet, compte tenu des répétitions et des tenues des artistes/danseurs, il est préférable de d'éviter une situation trop visible depuis une rue passante.

3.4.2 Affectations

Le plan est découpé selon quatre zones :

- une zone destinée à des besoins publics, qui consolide ainsi la Haute Ecole en réservant cette zone aux activités liées à l'enseignement et à la culture, tout en permettant son extension (périmètre d'implantation des constructions « M » sur le plan du PA) ;
- deux zones centrales de part et d'autre de la haute école destinées à accueillir une grande diversité de fonctions (logement, activités secondaires, tertiaires, commerciales, sportives, etc.) ; elles sont localisées dans les périmètres d'implantation des constructions « O1 », « O2 », « E1 » et « E2 » sur le plan du PA. Afin de garantir une mixité des fonctions dans chaque bâtiment, le règlement du PA prévoit que 75% au maximum du total des surfaces de plancher déterminantes d'un bâtiment soient affectées au logement. Un minimum de 30% des surfaces dédiées au logement sont destinées au logement d'utilité publique (LUP) ;
- une zone ferroviaire pour l'espace en talus situé à l'arrière de la Manufacture, s'inscrivant dans le réseau des voies ferrées à l'échelle intercommunale ;
- une zone de desserte pour les espaces de circulations, livraisons, etc.

Un secteur de protection de la nature et du paysage (PNP) recouvre partiellement la zone ferroviaire et correspond à la surface de compensation écologique liée au projet de la 4^e voie entre Lausanne et Renens (est du plan).

Une aire de jeux se superpose à la zone centrale et à la zone ferroviaire à l'est du périmètre « E2 » du PA, permettant de localiser le futur espace de détente et de rencontre intergénérationnel commun au quartier, ouvert à un public plus large, à la base d'une servitude d'usage public (cf. ci-dessous 4.2.1).

3.4.3 Mobilité et stationnement

Le site bénéficie d'une accessibilité multimodale exceptionnelle : il est desservi par la halte CFF de Prilly-Malley et se situe à proximité immédiate de la future ligne de tram Lausanne – Renens ; par ailleurs, le métro m1 et plusieurs lignes de bus à haute fréquence desservent également le quartier de Malley.

Le PA prévoit un parking souterrain commun à toutes les constructions de la zone centrale, à l'entrée du quartier ; une forte réduction (x 0,2) du nombre de places de stationnement pour voitures autorisé dans le PA est appliquée par rapport aux normes en vigueur (normes VSS). Cela représente un maximum de 68 places admissibles pour la zone centrale et 17 places pour la zone affectée à des besoins publics. En cas d'absence ou de forte réduction de places pour résidents, au moins une place pour 25 logements (arrondi à l'entier inférieur) pour personne à mobilité réduite (PMR) doit être réalisée ; la répartition de ces places sur l'ensemble du périmètre du PA doit être validée par le service communal compétent.

La mobilité à vélo est également très favorable, raison pour laquelle le PA exige un nombre de places vélos selon la norme VSS sans facteur de réduction. Le site est non seulement proche de la Voie verte d'agglomération, mais également des parcours en direction des Hautes écoles et du centre lausannois ; en effet, dans le prolongement de la rue du Grand-Pré, la connexion de mobilité active en direction du centre est à l'étude dans le cadre du développement du projet de PA « Espace Sébeillon ».

3.4.4 Espaces extérieurs et nature

Le règlement du PA (art. 39) précise qu'un projet paysager d'ensemble des aménagements extérieurs et espaces verts, favorisant les aménagements naturels, doit être développé. Il

doit intégrer des éléments de gestion des eaux de ruissellement à ciel ouvert et renforcer l'infrastructure écologique urbaine pour les milieux secs.

Par ailleurs, une surface minimale de sol en pleine terre est exigée par parcelle et chaque tranche ou fraction de 100 m² de SPd entraîne l'obligation d'aménager 20 m² en espaces verts à l'intérieur du périmètre du PA. Les évaluations de surfaces (hors secteur de protection de la nature et du paysage) illustrent que les objectifs généraux visés par la Commune sont atteints (SPd futurs y compris bonus énergétique = 29'662 m², 20% de surface vertes = 5'932 m² et le projet propose plus de 6'000 m² de surface verte).

Une part minimale de 25% de ces espaces verts est composée d'aménagements paysagers de haute valeur écologique réservés à la biodiversité. Le propriétaire n'atteignant pas l'un de ces quotas est contraint de participer davantage aux aménagements extérieurs « communs ». Un décompte précis figure dans la convention d'équipements communs (cf. ci-dessous chap. 4.2), permettant d'équilibrer la participation de chaque propriétaire au développement d'ensemble du quartier.

Afin de répondre aux besoins des futur·e·s usager·e·s et habitant·e·s du quartier des espaces publics calmes et agréables, avec de la végétalisation et des arbres sous lesquels on peut se tenir, sont prévus le long de la rue du Grand-Pré ; à l'est du quartier, un espace de jeux sécurisé est prévu pour les familles, à proximité de l'espace réservé à la nature. A noter que ce quartier ne se prête cependant pas aux jardins familiaux, au vu de la proximité des rails (enjeux sécuritaires).

Les aménagements prévus découlent de la Charte (annexe 4 du préavis), qui a été élaborée après le MEP ; elle doit être respectée par les constructeurs pour le développement du quartier.

3.4.5 Sous-réseaux écologiques et biotope

Le périmètre du PA se situe au croisement de deux liaisons du sous-réseau des milieux secs du réseau écologique lausannois notamment mentionnées dans le PDCom : le sous-réseau sec est-ouest est constitué des talus CFF et celui nord-sud relie le parc de Valency à la Vallée de la Jeunesse. Le PA participe au renforcement de ces deux liaisons écologiques, notamment :

- en colloquant en secteur de protection de la nature et du paysage (PNP), le secteur de compensation écologique lié à la 4^e voie, qui sert de zone d'accueil pour la faune et la biodiversité, sans présence humaine ;
- en garantissant (par voie de convention) que le talus CFF reste libre de construction et d'obstacles ; il est aménagé en faveur de la biodiversité (voir annexe « nature » du rapport explicatif), permettant la circulation est-ouest de la petite faune.

L'ombre portée par le futur bâtiment situé le plus à l'est pourrait impacter un biotope d'importance locale (objet n°45 Malley Nord), situé sur le talus ferroviaire et qui, selon un dernier relevé effectué en avril 2025, est composé de 133 m² de prairie mi-sèche méridio-européenne (*mesobromion*). Dans la convention d'équipements communs, les CFF s'engagent à entretenir leur talus selon les mesures de compensation proposées dans l'annexe « nature » du rapport explicatif en guise de compensation de l'impact porté sur ce biotope, renforçant la liaison du sous-réseau écologique des milieux secs.

3.4.6 Arborisation

Aujourd'hui, on dénombre 118 arbres sur le site (hors secteur PNP). Parmi les 71 arbres qui seraient vraisemblablement abattus dans le cadre du développement du projet, 19 sont considérés comme des plantes néophytes envahissantes. Dès lors, 52 arbres sont soumis à dérogation. En plus des arbres existants maintenus, le règlement du PA (art. 42) exige la plantation de 69 arbres sur l'ensemble du périmètre répartis dans les différentes zones et sur l'espace public, selon un projet d'ensemble découlant du MEP.

La loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager requiert que les abattements nécessaires à la réalisation de projets soient remplacés par des plantations compensatoires (art. 16 LPrPNP). Les dispositions communales d'application précisent qu'au cas où la compensation en nature s'avère insuffisante, une taxe devra être versée au fonds communal. La Ville affecte le produit de cette taxe exclusivement au développement du patrimoine arboré.

Le patrimoine arboré n'étant pas réparti proportionnellement aux SPd futures, ni au parcellaire, la convention d'équipements assure une péréquation : il est convenu que les frais de fourniture et de plantation des nouveaux sujets, ainsi que les taxes de compensation versées au Fonds communal, soient payés au fur et à mesure des demandes d'autorisations en fonction de la clé de répartition validée entre les Parties figurant dans la Convention d'équipements communs.

4. Conventions

4.1 Conventions de disponibilité des terrains

Le présent PA est accompagné d'une convention de disponibilité des terrains pour chacune des parcelles privées ; les trois conventions ont été signées par les propriétaires concernés et soumises à l'enquête publique avec le dossier de PA. Les dispositions contenues dans ces conventions découlent d'une obligation légale (art. 52 LATC) et visent à éviter qu'un propriétaire thésaurise des droits à bâtir sans les réaliser.

Le propriétaire s'engage auprès de la Ville à réaliser au moins 80% des droits à bâtir sur son bien-fonds et dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du PA ; ce délai doit être respecté à la date de l'ouverture de l'enquête publique du projet (de bâtiment-s) et les conditions d'octroi du PA sont déterminantes pour le calcul du minimum de 80% des droits à bâtir. En cas de non-respect du délai de réalisation, la propriétaire doit s'acquitter chaque année d'une pénalité pécuniaire dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné.

4.2 Autres conventions et servitudes

4.2.1 Convention d'équipements communs

Une convention d'équipements communs tripartite accompagne le PA, sans faire partie du dossier soumis à l'enquête publique, étant de droit privé. Elle fixe les conditions de mise en œuvre du futur projet. A ce titre, elle traite essentiellement des aspects financiers, fonciers et qualitatifs du projet, engageant les propriétaires privés (les CFF et la régie Chamot), ainsi que la Ville propriétaire, au *pro rata* des droits à bâtir. Compte tenu de la faible augmentation du nombre de m² autorisés par le PA sur foncier communal par rapport aux autres propriétaires, la Ville ne participe qu'à hauteur de 8% à tous les frais d'équipements du quartier.

Les engagements figurants dans la convention d'équipements communs concernent les sujets suivants :

- procédures de sélection obligatoires (notamment, concours d'architecture pour les futurs bâtiments) ;
- aménagements extérieurs : publics, semi-publics, ainsi que des espaces verts participant à la qualité du projet d'ensemble (biotope, canopée, perméabilité, etc.) ;
- liste des équipements communs (stations vélos, gestion des déchets, etc.) ;
- constitution de servitudes ;
- aspects fonciers ;
- taxe sur les équipements communautaires.

Un chapitre traite de l'ambition qualitative garantie par le recours à des procédures de sélection (sous forme de concours d'architecture), avec un représentant de chaque propriétaire dans tous les jurys. Cette façon de procéder est également valable pour les travaux importants de La Manufacture.

Un autre volet important concerne l'engagement d'un planificateur général pour coordonner les aménagements extérieurs : emplacement des stations vélos, type de plantations, livraisons, gestion des déchets, etc. La convention d'équipements communs précise, plans à l'appui, les différents aménagements extérieurs concernés afin de garantir la vision d'ensemble pour le développement de ce site.

Les enjeux relatifs aux servitudes, aux aspects fonciers et à la taxe sur les équipements communautaires sont développés ci-dessous.

4.2.2 Constitution de servitudes

Le dossier inclut la constitution de trois servitudes (cf. annexe « Plan de servitudes ») :

- un passage public à pied (entre les périmètres E₁ et E₂ au sud du tunnel actuel du Martinet) ;
- un passage public à pied, à vélo et autres moyens de mobilité active (pour réaménager la boucle actuelle du chemin du Martinet qui n'est pas conforme PMR) ;
- l'usage public de l'espace de jeux et de rencontre.

4.2.3 Aspects fonciers

Les principaux propriétaires directement impliqués dans le développement du site, sont les CFF, la régie Chamot et la Ville de Lausanne. Le propriétaire voisin (Patrimonium) est également partiellement concerné.

Afin de pouvoir réaliser les développements prévus dans le PA (nouveaux bâtiments dans les périmètres d'implantation « O1 », « E1 » et « E2 », aménagements extérieurs et extension du domaine public), des échanges fonciers sont nécessaires entre la Ville de Lausanne et CFF. La valeur foncière des parcelles ou portions de parcelles concernées a été évaluée par un expert tiers ; sa valeur est dépendante des droits à bâtir octroyés par le PA. Les montants sont arrêtés entre partenaires et figurent dans la convention d'équipements communs.

En particulier, la Ville de Lausanne doit procéder à la vente aux CFF des portions de parcelles suivantes, dont la valeur excède CHF 100'000.- :

N° parcelle	N° sur plan (annexe 6)	Surface en m ²	Propriétaire actuel	Propriétaire futur	Usage actuel	Usage futur	Valeur en CHF
635	7	108	VdL	CFF	Zone bâtir	Périm. O1	680'492.-
DP 1045	23	187	VdL	CFF	DP	Périm. E2	202'857.-

D'autres échanges fonciers, de compétence de la Municipalité, sont également prévus. L'ensemble des échanges prévus figurent sur le plan de l'état parcellaire futur (annexe 6).

Au terme des échanges fonciers prévus, la vente et l'acquisition de portions de parcelles entre la Ville de Lausanne et les CFF permet d'aboutir à un bilan positif pour la Ville de Lausanne ; la soulte en sa faveur (à charge des CFF) s'élève en effet à CHF 849'745.-.

4.2.4 Taxe sur les équipements communautaires

Conformément au règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire, une taxe est perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur d'un bien-fonds. Les articles 5 et 6 dudit règlement précisent que le montant de la taxe est de CHF 147.- par m² de SPd nouvellement légalisée dédiée au logement et de CHF 37.- par m² de SPd nouvellement légalisée dédiée aux activités. Comme le PGA, qui régit le périmètre actuellement, ne spécifie pas le pourcentage d'affectation, le calcul se base sur une hypothèse de mixité d'affectation (50% des SPd colloquées en activités et 50% en logements, c'est-à-dire la moyenne entre le maximum et le minimum légalisé).

La taxe se calcule sur la base de la différence entre les droits à bâtir en vigueur et ceux octroyés par le PA. Les SPd actuelles sont estimées à partir d'une « solution réglementaire théorique » (qui figure dans l'accord-cadre signé entre les parties en août 2021). Les SPd du PA sont celles hors bonus énergétique cantonal (art. 97 LATC) et le parcellaire appliqué est celui du PA après adaptations.

5. Procédure du PA

5.1 Principales étapes de la procédure du PA

- 2019-2020 : négociations en vue d'un accord-cadre tripartite concernant le développement du site et les aspects financiers : clé de répartition des études, taxes, etc. ;
- 2021 : validation par la Municipalité de l'accord-cadre et de la convention de planification rédigée par les CFF. Lancement d'un mandat d'études parallèle (MEP) à deux degrés pour faire émerger une vision urbanistique cohérente du site ;
- 2022 : résultats du MEP et exposition publique des projets ;
- 2023 : élaboration du PA et des différentes études nécessaires (rapport 47 OAT, NIE, etc.). Présentation du projet en CCUT ;
- 2024 : envoi du PA au Canton pour examen préalable ;
- 2025 : retour d'examen préalable et finalisation du dossier. Soirée d'information publique à l'école de la Manufacture en présence de M. le Syndic. Dossier soumis à l'enquête publique du 12 septembre au 13 octobre.

5.2 Résultat de l'enquête publique

Durant l'enquête publique, qui s'est déroulée du 12.09.2025 au 13.10.2025, seule une opposition a été déposée, par les Vert·e·s lausannois·es. L'opposition a été retirée après la séance de conciliation, au vu des explications complémentaires apportées.

5.3 Modification du PA après l'enquête publique

Le périmètre du PA s'étend partiellement sur la parcelle N°737, appartenant à Patrimonium. Dans le projet de PA soumis à l'enquête publique, le périmètre d'implantation des constructions E1 débordait sur cette parcelle. Il était alors prévu que CFF devienne propriétaire de la surface nécessaire (environ 2 m²).

L'acquisition de cette surface n'ayant pas aboutie, le périmètre constructible E₁ a été modifié par rapport au PA qui a été soumis à l'enquête publique, afin de supprimer toute constructibilité sur la portion de terrain concernée. La modification est mise en évidence sur le plan du PA.

5.4 Suite de la procédure

Après l'adoption du PA « Malley Manufacture » par le Conseil communal par le biais du présent préavis, la Municipalité transmettra le dossier à la Direction général du territoire et du logement (DGTL), Département compétent pour l'approbation du document. La décision d'approbation du Département est ensuite notifiée par écrit à la Municipalité, ce qui déclenche le délai référendaire (dans les dix jours suivant l'affichage au pilier public). La seule opposition ayant été retirée, il n'y aura pas de délai supplémentaire à prévoir pour d'éventuels recours au Tribunal cantonal.

Si le Conseil communal décidait d'apporter au PA des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, un examen préalable complémentaire auprès du Canton, suivi d'une enquête publique complémentaire, seraient alors nécessaires (art. 42 al. 3 LATC), différant l'entrée en vigueur du PA.

6. Impact sur le climat et le développement durable

Le présent PA s'inscrit pleinement dans une logique de mise en œuvre du plan climat dont s'est doté Lausanne en janvier 2021 :

- axe 8 (transport et mobilité) : en favorisant la densité de la ville à portée de pas, en augmentant le stationnement vélo public et privé ;
- axe 10 (transport et mobilité) : en réduisant fortement le stationnement privé, en densifiant à proximité d'une accessibilité multimodale exceptionnelle ;
- axe 25 (urbanisme) : en densifiant dans un site majeur de mutation urbaine, tout en favorisant la rénovation du tissu existant identitaire de l'école de la Manufacture ;
- axe 27 (urbanisme) : en implémentant des prescriptions strictes relatives au stationnement privé et larges relatives aux vélos ;

L'article 26 du PA concernant l'énergie précise que tout nouveau projet de construction doit favoriser une utilisation rationnelle et durable de l'énergie, respecter des standards énergétiques élevés et dans la mesure du possible, privilégier l'emploi de matériaux biosourcés. Cet article ne peut être qu'incitatif, un règlement communal de PA ne pouvant pas être plus restrictif que la loi cantonale. Cela étant, plusieurs aspects accompagnent le PA, notamment :

- l'article 3 PA précise l'obtention de 5% de SPd en plus en cas de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur découlant de la loi cantonale (ar.97 al.4 LATC), ce qui est clairement incitatif pour ce type de réalisation ;
- le PA contribue également à la mise en œuvre du plan climat en exigeant des surfaces en pleine terre et d'arborisation (afin de réduire les pics de chaleur) et en visant la désimperméabilisation de surfaces aujourd'hui asphaltées (préconisation de la « ville éponge ») ;
- les CFF sont tenus de respecter la certification Standard Construction Durable Suisse - SNBS Or qui atteste d'une performance exemplaire en matière de performance énergétique, de la qualité des matériaux, de la mobilité, de la gestion de l'eau et de la biodiversité, du confort et de la santé des futurs usagers et enfin, plus globalement de la gestion responsable du projet ;
- des concours d'architecture devront être faits, en respectant les principes de la charte d'engagement (qui est une annexe au règlement du PA).

Il est à signaler par ailleurs que l'école de la Manufacture a construit sa dernière extension (studio) avec des matériaux en réemploi.

Plus généralement, le PA s'inscrit dans les objectifs du développement durable :

- pilier environnemental : avec les mesures citées ci-dessus ;
- pilier social : notamment, par la confirmation et le développement des activités liées à la formation sur le site, l'intégration de logements d'utilité public et d'autres usages répondant aux besoins actuels et futurs du quartier ;
- pilier économique : notamment, par l'optimisation de bâtiments et d'infrastructures déjà existantes, par l'intégration de nouvelles possibilités d'activités, qui seront créatrices d'emplois. Le développement du PA permet à la Ville de bénéficier de revenus, par le biais de la perception de taxes et par des échanges fonciers.

7. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

En plus des exigences usuelles dans ce type de nouveau projet, la Convention d'équipement spécifie que l'accessibilité des personnes en situation de handicap doit être garantie sur le haut du chemin du Martinet, situé à l'est du périmètre.

En effet, la boucle et le dernier tronçon avant le tunnel présentent aujourd'hui une pente trop importante pour être conforme aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR). La réalisation du projet de PA permettra donc de désenclaver le quartier et d'offrir une nette amélioration des conditions de mobilité par rapport à la situation actuelle.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

Le PA nécessite des échanges de terrains, débouchant sur une soulte au bénéfice de la Ville à hauteur de CHF 849'745.- (voir chapitre 4.2.3 du présent préavis, concernant les aspects fonciers). Ces échanges se feront à l'entrée en vigueur du PA.

Le montant des échanges de terrains sera reporté en déduction de la valeur comptable de la parcelle 635, de CHF 19'022'775.-.

Le tableau d'investissements se présente ainsi :

(en milliers de CHF)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Dépenses d'investissements							0
Recettes d'investissements		-849					-849
Total net		-849					-849

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le tableau ci-dessous permet d'avoir une vue d'ensemble des incidences budgétaires de fonctionnement relatives à la procédure de PA.

Pour les charges :

- la participation de 3,1% de la Ville, en tant que propriétaire, aux frais d'études. Cette contribution a déjà été payée par le budget courant du service de l'urbanisme (CHF 10'398.- au total) ;
- la servitude d'usage de la future place de jeux publique fixe son entretien à charge de la commune (SPADOM). Selon les estimations, l'entretien courant et le contrôle sécuritaire reviendront à environ 25.-/m² par année, soit CHF 6'250.- / an, dès 2029.

Pour les recettes :

- la participation des propriétaires privés aux frais d'élaboration du PA : elle s'élève à CHF 38'700.- (défini dans l'accord-cadre signé en début de projet) et sera perçue dans sa totalité à la fin de la procédure de PA ;
- la taxe sur les équipements communautaires : elle se monte à environ CHF 1.0 mio et sera perçue six mois après l'entrée en force du PA.

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
(en milliers de CHF)						
Frais études PA	10					10
Entretien place de jeux					6	6
Total charges suppl.	10	0	0	0	6	16
Elaboration de PA - URB	-30		-8			-38
Taxe équipements commun.			-1002			-1002
Total produits	-30	0	-1010	0	0	-1040
Total net	-20	0	-1010	0	6	-1024

9. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N°2026/21 de la Municipalité, du 30 avril 2026 ;

ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour, décide :

1. d'adopter le plan d'affectation « Malley Manufacture » et son règlement ;
2. de prendre acte que la seule opposition déposée durant l'enquête publique, a été retirée par ses auteurs à la suite de la séance de conciliation ;
3. de prendre acte de la légère adaptation du périmètre d'implantation des constructions E1, intervenue après l'enquête publique ;
4. de donner à la Municipalité tous pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. d'accepter la session à CFF de portions de la parcelle communale n°635, pour un montant de CHF 680'492.-- et de portions du domaine public n°1045, pour un montant de CHF 202'857.- ;
7. de prendre acte que d'autres échanges fonciers sont prévus et qu'ils seront réalisés dans le cadre des compétences de la Municipalité, ce qui permet d'aboutir à une soulte globale en faveur de la Ville de Lausanne de CHF 849'745.- ;
8. de valider le principe du report du montant des échanges de terrains devisés à CHF 849'745.- en déduction de la valeur comptable de la parcelle 635, de CHF 19'022'775.- ;
9. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus au chiffre 4 des présentes conclusions à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :

- 1 Plan d'affectation
- 2 Règlement du plan d'affectation
- 3 Rapport selon art. 47 OAT et notice d'impact sur l'environnement
- 4 Charte
- 5 Plan de servitudes
- 6 Plan d'échanges des terrains