Ville de Lausanne
Municipalité

Culture et développement urbain

Plan d'affectation « Sévelin Nord »

Préavis Nº 2026/83

Lausanne, le 12 novembre 2026

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le projet de plan d'affectation (PA) « Sévelin Nord » vise à développer le site par la création de nouvelles capacités constructives, tout en confirmant les affectations existantes. La parcelle communale n° 425, affectée à des besoins publics, permet l'extension des infrastructures de formation de l'École technique – École des métiers de Lausanne (ETML). La parcelle n° 435, propriété de PSP Real Estate S.A., est maintenue en zones d'activités économiques (notamment activités commerciales, tertiaires, artisanales et de bureaux) et permet une densification sur l'actuel parking à ciel ouvert. Afin de désenclaver le site, une généreuse césure publique permettra aux mobilités actives de relier la rue de Genève à celle de Sébeillon. En complément, une zone de verdure à l'est sera aménagée en placette publique sous les platanes existants et contribuera à la qualité des espaces extérieurs. Le projet urbain pour le site de Sévelin Nord comprend également des échanges fonciers et des contributions financières des propriétaires à la mise en œuvre des aménagements communs.

2. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité demande au Conseil communal d'adopter le PA « Sévelin Nord » – qui a suscité neuf oppositions et une intervention – et de lui donner les pouvoirs nécessaires pour gérer la suite de la procédure.

3. Préambule

3.1 Site stratégique de Sévelin-Sébeillon

Situé à l'interface entre le centre-ville et le site stratégique E1 du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM, Prilly-Sud – Malley – Sébeillon), le secteur de Sévelin bénéficie d'une excellente desserte en transports publics (renforcée par l'arrivée du tram) combinée à un important potentiel de développement. Ces atouts en font un site propice à l'accueil de nouveaux emplois et d'activités de formation, dans un contexte de transformation progressive du tissu urbain existant.

Le secteur de Sévelin s'inscrit dans un site majeur de mutation urbaine identifié par le plan directeur communal (PDCom), approuvé en 2024. À travers cette planification, la Ville affirme sa volonté d'accompagner la transformation des quartiers Ouest en veillant à leur intégration dans la structure urbaine existante et à la qualité des espaces publics, des liaisons de mobilité interquartiers et des aménagements paysagers.

Cette transformation concerne un territoire étendu, qui dépasse les limites communales et se développe progressivement au gré de plusieurs projets coordonnés. Sur le territoire lausannois, elle se concrétise en particulier par les plans d'affectation « Sévelin Nord », « Sévelin Sud » et « Sébeillon ». Elle se prolonge à l'Ouest, sur les communes de Renens et de Prilly, par plusieurs autres planifications dans le secteur de Malley. Ces projets présentent des calendriers et des degrés d'avancement différents, en fonction notamment des conditions foncières, de la maturité des projets et des procédures propres à chaque planification.

La cohérence de ces développements repose sur une vision urbanistique commune, définie à l'échelle du site de mutation. Le PDCom en fixe les grandes orientations, en cohérence avec les objectifs du PALM. À une échelle plus opérationnelle, le schéma directeur des « Quartiers Ouest », élaboré par la Ville, précise cette vision et sert de cadre de référence pour coordonner les projets, assurer leur complémentarité et garantir la continuité des aménagements à l'échelle du territoire.

3.2 Schéma directeur des « Quartiers Ouest »

Elaboré par la Ville de Lausanne, le schéma directeur des « Quartiers Ouest » porte sur un territoire qui s'étend du pont Chauderon jusqu'au secteur de Malley. Il répond à la nécessité d'accompagner la mutation de cet ensemble urbain dans une perspective d'ensemble, alors que plusieurs secteurs font l'objet de projets et de planifications distincts, dont les calendriers peuvent différer.

Dans la continuité des orientations du PALM et du PDCom, le schéma directeur vise à assurer la cohérence des développements urbains au-delà des limites des différents plans d'affectation. Il met en relation les secteurs de projet et identifie les éléments structurants à l'échelle du territoire, notamment les continuités paysagères et écologiques, les espaces publics, les cheminements de mobilité active et les principales liaisons entre les quartiers.

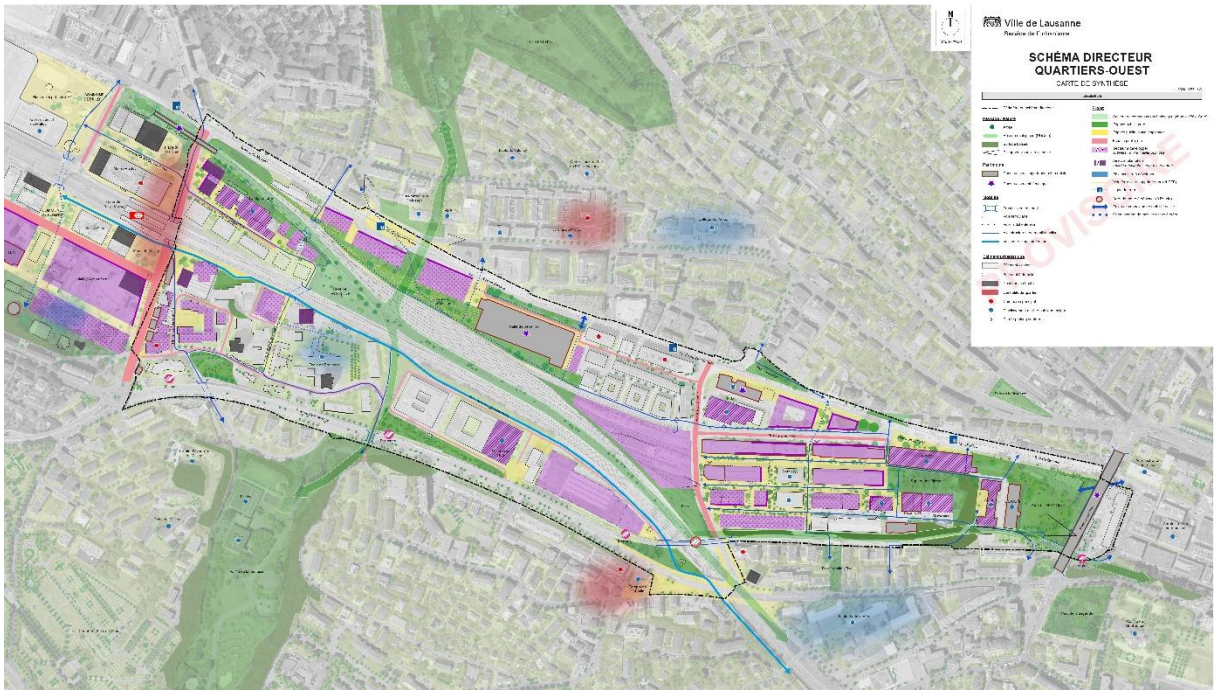


Schéma directeur des Quartiers Ouest, carte de synthèse, Ville de Lausanne, Service de l'urbanisme, juin 2026.

Le schéma directeur des « Quartiers Ouest » permet également de rechercher des complémentarités entre les programmes et les fonctions urbaines des différents secteurs. La prise en compte des spécificités et identités de chaque secteur (historique de développement, activités passées et présentes, jeu d'acteurs, qualité de l'accessibilité, etc.) permet de définir pour chaque parcelle en projet l'éventail des affectations les plus appropriées dans une perspective élargie. Ce schéma permet ainsi d'articuler les différentes vocations de l'ensemble des pièces urbaines qui le composent.

Pensé comme un outil d'orientation évolutif, le schéma directeur donne une ligne forte et cohérente dans le temps pour ce large territoire en mutation, tout en permettant d'intégrer des évolutions et affinements chemin faisant, au gré de l'avancement des multiples études de faisabilité sur les différents sites de projet.

3.3 Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du PALM

3.3.1 Cadre fédéral et cantonal

L'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) exige des Cantons qu'ils introduisent un « système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle » (art. 30a, al.2 OAT). Toute création de nouvelle zone d'activités dans le canton est conditionnée à la mise en place d'un tel système.

La version 4ter du plan directeur cantonal (PDCn), adoptée par le Conseil d'État le 1er septembre 2021, intègre l'exigence fédérale d'un système de gestion des zones d'activités afin « d'assurer la gestion et de coordonner le développement des zones d'activités du canton, afin de garantir une utilisation mesurée et rationnelle du sol » (ligne d'action D1).

Ce système se décline en deux échelles :

- à l'échelle cantonale par l'identification du réseau de sites stratégiques de développement d'activités (mesure D11 du PDCn) ;
- à l'échelle régionale par l'établissement de stratégies régionales de gestion des zones d'activités (mesure D12 du PDCn).

Le territoire du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) constitue l'une des 11 régions définies par le PDCn, qui doit élaborer une stratégie de gestion des zones d'activités à son échelle. Celle-ci a été développée entre 2020 et 2022 dans le cadre de la gouvernance du PALM.

La stratégie régionale des zones d'activités du PALM (SRGZA PALM) confirme le rôle d'attracteur de l'agglomération et souligne la pénurie de surfaces affectées en zones d'activités. Elle détermine quel type d'activités (tertiaire, secondaire) est autorisé dans chaque zone d'activités, tout en tenant compte des activités présentes sur le site.

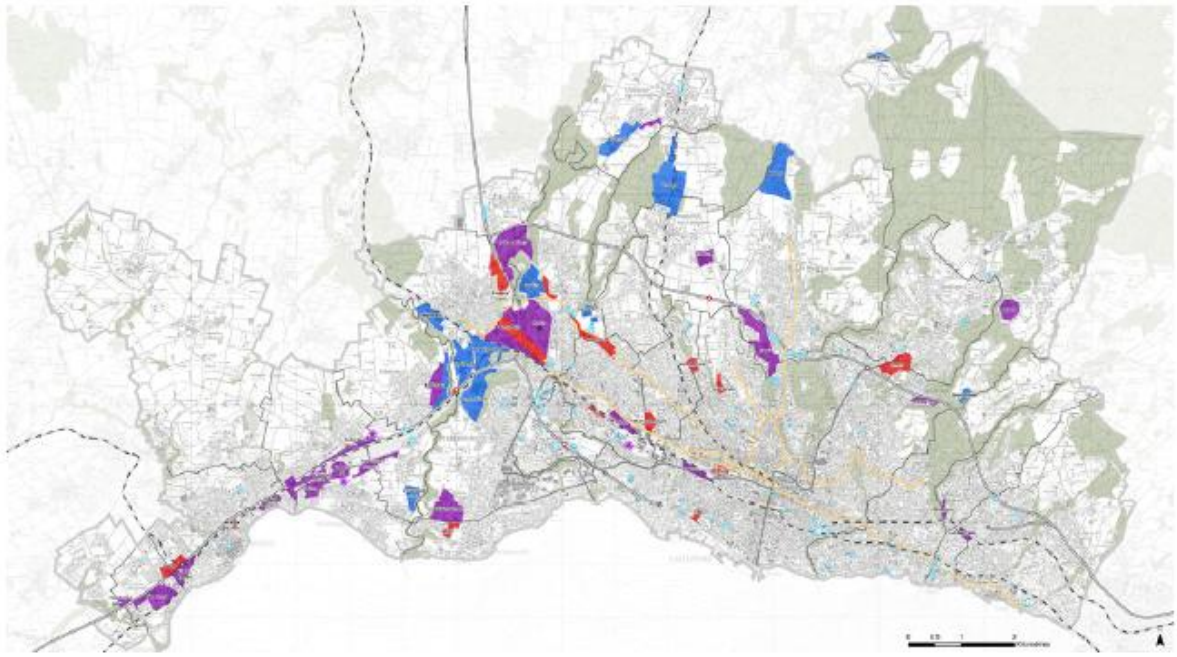
En raison de la pénurie de zone d'activités dans le PALM par rapport à la croissance et aux besoins identifiés dans la SRGZA, les reconversions de zones d'activités en zones mixtes ne sont pas justifiables. Toutes les zones d'activités sont donc maintenues. Seules quelques reconversions ont été admises par le Canton, notamment dans le cadre de mise en conformité de l'affectation existante ou de cas particuliers répondant à des critères stricts. Par ailleurs, la SRGZA interdit strictement toute création de logement dans les zones d'activités (à l'exception de logements de gardiennage).

La SRGZA a été intégrée au PALM 2025, déposé le 31 mars 2025 auprès de la Confédération. En tant que document de planification de niveau supérieur, elle engage les autorités entre elles (cantonales et communales) pour sa mise en œuvre.

Destinations : principes et critères de localisations des zones d'activités. Source : PALM 2025

Destination	Principes	Critères de localisation
Secteurs prioritairement destinés aux activités secondaires	• Priorité aux activités secondaires et de logistique à démontrer • Activités tertiaires permises (si conciliables avec des activités secondaires) • Commerces et services à destination du secteur autorisés • Logement interdit (sauf logement nécessaire à l'activités de l'entreprise (garde, surveillance), intégré au bâtiment et ne doit pas être situé au rez-de-chaussée).	• Bonne à très bonne accessibilité TP • Centralité moyenne à forte
Secteurs prioritairement destinés aux activités tertiaires	• Priorité aux activités tertiaires • Activités secondaires admises si elles sont densifiables • Logement interdit (sauf logement nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance), intégré au bâtiment et ne doit pas être situé au rez-de-chaussée)	• Excellente accessibilité TP • Centralité forte à très forte
Secteurs réservés aux activités secondaires	• Secteur réservé aux activités secondaires et de logistique • Activités tertiaires liées à l'entreprise secondaire autorisée • Commerces et services à destination du secteur autorisés • Logement interdit (sauf logement nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance), intégré au bâtiment et ne doit pas être situé au rez-de-chaussée) • Implantation d'activités tertiaires possible à titre exceptionnel.	• Très bonne accessibilité TIM • Desserte rail pour certains sites

Annexes au rapport principal, SRGZA, tableau 7.



Destination des zones d'activités du PALM. Source : PALM 2025, annexes au rapport principal, SRGZA, figure 11.

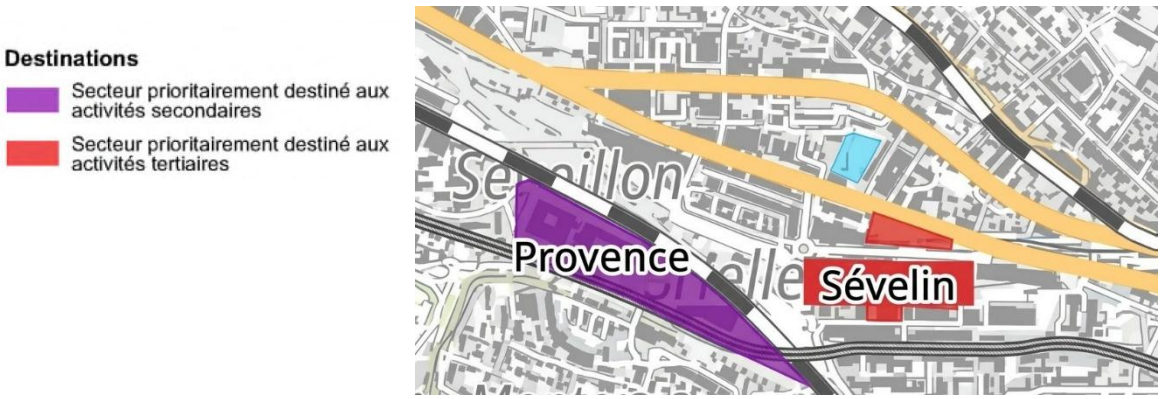
3.3.2 Cas de la parcelle n° 435

La parcelle n° 435 est maintenue en zone d'activités économiques, conformément à la SRGZA du PALM. Celle-ci identifie le secteur comme une zone d'importance locale, dont la destination est prioritairement réservée aux activités tertiaires en raison de sa situation centrale et de son excellente desserte en transports publics.

La réalisation de logement n'est pas admise sur le site. La vocation donnée par la SRGZA vise à valoriser le potentiel de densification de la parcelle, en renforçant l'offre en surfaces d'activités au sein de la ville. Ce faisant, ce projet contribue à la création d'emplois dans le centre-ville élargi.

Le plan d'affectation pour ce site traduit sa vocation à accueillir prioritairement des activités tertiaires à forte densité d'emplois et à faible génération de trafic routier. Cette orientation est conforme aux principes de densification vers l'intérieur et à la vocation définie par la SRGZA PALM.

Les activités artisanales et la petite industrie restent autorisées, sous réserve du respect des exigences environnementales, notamment en matière de bruit, d'émanations et d'accessibilité.



Zoom sur la zone d'activités de Sévelin, source initiale : PALM 2025, annexes au rapport principal, SRGZA.

4. Présentation du contexte et historique du projet de PA

Régi par le plan d'extension (PE) n° 590 (PE approuvé le 16 novembre 1979), le site de Sévelin Nord concerne trois acteurs :

- la Ville de Lausanne, propriétaire d'une partie du site ;
- la Direction générale du patrimoine et de l'immobilier, bénéficiaire d'une servitude de superficie pour le site de l'Ecole technique – Ecole des métiers de Lausanne (ETML) ;
- et PSP Real Estate S.A. (ci-après PSP).

Afin de permettre la valorisation de ce secteur stratégique, la Municipalité a engagé en 2010 une procédure de PA portant sur l'ensemble du site de Sévelin, comprenant notamment le périmètre du PE n° 590. Le processus de révision de ce plan présente un long historique, ralenti à plusieurs reprises par des changements de stratégie des acteurs concernés.

Le PA « Sévelin Nord » a fait l'objet d'un examen préalable en 2016, d'un examen complémentaire entre 2017 et 2018, puis d'un nouvel examen en 2024.

La Municipalité a validé, le 20 septembre 2024, la convention foncière relative au PA. Celle-ci fournit une vue d'ensemble des éléments à considérer pour le développement du site et précise les engagements respectifs des trois acteurs susmentionnés.

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

Le projet de PA « Sévelin Nord » s'inscrit dans la politique de développement urbanistique de la Ville. Sa localisation, en bordure du futur tram et à proximité du centre-ville, en fait un site propice à la densification, au bénéfice d'activités économiques et de lieux de formation. C'est pourquoi ce secteur a été reconnu comme un « site majeur de mutation urbaine » par le plan directeur communal (PDCom), approuvé par le Canton en 2024.

Le projet urbain pour Sévelin Nord contribue aux objectifs poursuivis par la Ville, à plusieurs titres :

<u>Développement de l'attractivité sur la rue de Genève et la rue de Sébeillon, avec des surfaces dédiées à l'emploi et à la formation</u> :

- augmentation des espaces dédiés à la formation (extension ETML) ;
- nouvelles surfaces commerciales et de bureaux ;
- activation des rez-de-chaussée des futurs bâtiments sur la parcelle appartenant à PSP.

<u>Valorisation des espaces publics, création d'un nouveau maillage de mobilité et de nouveaux espaces verts</u> :

- aménagement d'une placette publique à l'est de l'ETML sous la forme d'une terrasse accessible depuis la rue de Genève ;
- création d'une nouvelle liaison de mobilité active nord-sud ;
- contribution financière des parties prenantes pour l'aménagement du domaine public (trottoir) le long de l'avenue de Genève en lien avec le tram ;
- requalification de la placette publique, située à l'est du site, aménagée et financée par PSP sur une parcelle appartenant à la Ville de Lausanne ;
- plantation d'arbres supplémentaires pour atteindre une couverture de canopée de 20% sur l'ensemble du PA, aménagement de nouveaux espaces végétalisés en surface et en toiture et préservation de surfaces en pleine terre.

Réduction significative de l'offre de stationnement pour voitures (de 292 places actuellement à 90 places avec le PA) :

- suppression de l'intégralité des places en surface (248 places) ;
- maintien du parking souterrain existant sur le site de l'ETML (comporte actuellement 42 places, mais pourra être réduit à environ 28 places à futur pour correspondre à un taux de satisfaction des besoins de 10%) ;
- réalisation d'un nouveau parking souterrain sur la parcelle de PSP, équivalent à un taux de satisfaction des besoins de 10% (62 places).

Les aspects qualitatifs du projet sont garantis par le règlement du PA et par l'organisation obligatoire d'un concours d'architecture ou d'un mandat d'étude parallèle sur la parcelle privée n° 435. Cette exigence, ainsi que les participations financières des propriétaires, les remaniements parcellaires et la réalisation d'une servitude de passage public à travers le site sont garantis par une convention signée en septembre 2024 par la Ville, PSP et le Canton.

4.2 Composition du dossier de PA

Le dossier de PA « Sévelin Nord » est composé des pièces suivantes :

- le plan d'affectation (échelle 1 : 1'000) ;
- le règlement ;
- le rapport selon l'article 47 OAT et ses annexes (notamment les études suivantes : notice d'impact sur l'environnement, étude de mobilité, concept énergétique) ;
- le plan de constitution de servitude de passage public à pied et à vélo sur la parcelle n° 435 ;
- les plans des remaniements parcellaires sur la parcelle n° 435 et sur le domaine publics (DP) n° 1'068.

4.3 Présentation du PA

4.3.1 Morphologie urbaine, altimétries

Depuis plusieurs décennies, la Ville applique le principe selon lequel les bâtiments projetés sur le plateau de Sévelin doivent se tenir sous la cote d'altitude du pont Chauderon (491 m), afin de préserver les vues sur l'Ouest lausannois et au-delà, sur le grand paysage.

Dans le cadre du projet Sévelin Nord, les bâtiments respectent cette limite ; ils s'inscrivent dans un système de plateaux altimétriques, dont les hauteurs maximales sont définies en fonction des bâtiments emblématiques existants. Ainsi, le plateau supérieur est ainsi déterminé par le bâtiment de l'ERACOM (486 m), tandis que le plateau méso est défini par celui de l'ETML (475 m). Le projet de Sévelin Nord prend comme référence ces altitudes, la hauteur maximale pour le futur bâtiment de PSP Real Estate S.A. à l'est du PA étant fixée à 486 m, tandis qu'à l'angle sud-ouest du PA, la surélévation du bâtiment ETML-Sud est, quant à elle, fixée à 475 m.

Le long de la rue de Sébeillon, le front bâti s'adapte à la topographie en pente par des hauteurs de bâtiments plus modérées que celles des bâtiments implantés le long de la rue de Genève.

4.3.2 Affectations et caractéristiques du projet

Zone affectée à des besoins publics

La parcelle communale n° 425, sur laquelle l'État de Vaud bénéficie d'une servitude de superficie, est affectée à des besoins publics, principalement dans les domaines de l'enseignement et des services administratifs de l'ETML (bureaux, salles de classe, locaux et ateliers techniques).

Le projet prévoit notamment :

- la préservation des qualités patrimoniales existantes, en particulier la conservation du bâtiment ETML-Nord, qui figure avec une note *2* au recensement architectural et inscrit à l'inventaire ;
- la surélévation d'un niveau du bâtiment ETML-Sud (aire A1 du plan), correspondant à une augmentation de la cote d'altitude d'environ deux mètres et permettant de créer environ 1'800 m² de surfaces de plancher déterminantes (SPd) supplémentaires, tout en maintenant le dégagement nécessaire vis-à-vis du bâtiment ETML-Nord ;
- le remplacement, à terme, du bâtiment ECA n° 178929, actuellement utilisé pour le stockage de bois et de matériaux inflammables, par une construction basse intégrant une placette publique ou une terrasse accessible depuis la rue de Genève. Ce nouvel aménagement permettra de mettre en valeur le bâtiment ETML-Nord par une respiration dans le tissu bâti et d'offrir un nouvel espace extérieur destiné en priorité aux étudiants.

Zone d'activités économiques

La parcelle n° 435, propriété de PSP, est actuellement occupée par un parking privé en surface. Le plan en vigueur autorise l'implantation d'activités industrielles, artisanales et commerciales, toutefois les surfaces actuellement autorisées et les contreparties pour l'intérêt public exprimées dans ce plan ne sont à la mesure ni du potentiel de cette parcelle ni des ambitions de la Ville pour son développement (désenclavement, espaces d'usage public, etc.). Le nouveau plan vient ainsi confirmer la vocation économique du site et créer les conditions de sa densification et sa transformation qualitative.

Le projet prévoit notamment :

- une aire d'implantation des constructions (aire A2) répartie en deux volumes, offrant un potentiel total de 23'700 m² de SPd. L'implantation des bâtiments tient compte de la topographie du site et permet une transition progressive vers le sud et vers l'ouest, par l'abaissement des volumes bâtis le long de la rue de Sébeillon/de Genève ;
- une liaison publique de mobilité active nord-sud assurant la continuité des cheminements entre le plateau de Sévelin et la rue de Genève. Cette césure généreuse est précisément localisée dans le prolongement de la trame des rues de Sévelin qui connecte le plateau bas à la rue de Sébeillon par un ascenseur et un escalier, tous deux d'usage public ;
- le maintien du site en zone d'activités économiques, en cohérence avec la stratégie régionale de gestion des zones d'activités du projet d'agglomération Lausanne-Morges (SRGZA PALM) pilotée par le Canton. Conformément au cadre cantonal applicable aux zones d'activités économiques, la réalisation de logement n'est pas admise sur le site. Pour Lausanne, la densification de ce site constitue ainsi une opportunité de renforcer l'offre en surfaces d'activités et de contribuer au développement de l'emploi en ville. À noter que Lausanne présente, parmi les cinq plus grandes villes suisses, le ratio d'emplois par habitant le plus faible, avec environ neuf emplois pour dix habitants.

Zone de verdure

La zone de verdure située sur la parcelle n° 437 est étendue à une partie du domaine public (DP) n° 1'068, dont le changement de nature cadastrale (passage du DP au domaine privé communal), permet l'intégration à cette zone. Cette extension vise à préserver et mettre en valeur les deux arbres majeurs situés en tête d'îlot et à créer un nouvel espace public d'importance locale, à proximité de l'arrêt de tram et de l'EPSIC.

4.3.3 Prise en compte des activités existantes dans le quartier

Le quartier de Sévelin est concerné par l'activité de la prostitution, notamment le long de la rue de Genève, à proximité du périmètre du PA.

Les affectations prévues par le PA limitent les conflits d'usage, notamment car elles ne permettent pas d'implanter des logements sur les parcelles concernées.

L’association Fleur de Pavé, acteur clé de l’action sociale auprès des travailleuses et travailleurs du sexe et partenaire historique des projets menés à Sévelin, est notamment impliquée dans les réflexions et les concertations relatives au projet voisin de Sévelin Sud.

4.3.4 Protection du patrimoine bâti sur la parcelle n° 425

L'Inventaire des sites construits protégés de Suisse (ISOS) recense les bâtiments de l'ETML comme éléments individuels avec un objectif de sauvegarde A. Le périmètre du PA est quant à lui défini par un objectif de sauvegarde C, visant à préserver le caractère du secteur tout en permettant son évolution.

Le bâtiment ETML-Nord, construit en 1929, est inscrit à l'inventaire et bénéficie d'une note *2* au recensement architectural ; il est à ce titre placé sous protection spéciale au sens de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI). La parcelle n° 425 est elle-même recensée avec une note de site *2*, ce qui implique le préavis du Département cantonal pour toute intervention.

Des démarches de recensement sont par ailleurs en cours : la parcelle n° 425 fait l'objet d'une procédure d'inscription à l'inventaire, et le bâtiment ECA n° 17’893a est en cours d'évaluation pour une éventuelle note *3*.

Le projet de développement de l'ETML concilie les objectifs de protection du patrimoine et les besoins d'extension d'un équipement public essentiel. Le bâtiment ETML-Nord est intégralement conservé, sans modification de son volume ni de son caractère architectural. Quant au bâtiment ETML-Sud, la surélévation projetée, limitée à un niveau et réalisée sur sa partie la plus élevée, répond aux besoins d'enseignement tout en limitant l'emprise au sol et les impacts paysagers.

4.3.5 Mobilité et stationnement

Le concept d’accessibilité pour l’ensemble du périmètre tire parti de la multimodalité des axes qui entourent le quartier (rues de Genève et de Sébeillon, avenue de Sévelin), et privilégie les modes actifs à l’intérieur du quartier.

L’objectif principal consiste à viser des parts modales de déplacements pendulaires similaires à celles d’un centre urbain, c’est-à-dire réalisé dans une large mesure par les transports publics et les modes doux.

En termes de stationnement, le PA « Sévelin Nord » compte actuellement 292 places privées pour voitures. Le dimensionnement du stationnement pour le PA est réalisé conformément aux normes VSS. La mesure MO-3 « Stationnement privé » de l’OPAir 2018 de l’agglomération Lausanne-Morges est notamment prise en compte. Le dimensionnement est ainsi basé sur la fourchette basse des besoins limites définis par la norme VSS.

Compte tenu de la très bonne desserte en transports publics du secteur – renforcée par l’arrivée du tram – ainsi que de sa situation centrale, le projet retient une fourchette maximale de 10% pour les besoins des nouvelles constructions prévues sur la parcelle n° 435. Pour les constructions existantes sur la parcelle n° 425, les places de stationnement actuellement aménagées en surface seront supprimées ; seul le stationnement existant en infrastructure est maintenu.

Sur cette base, le besoin net en stationnement pour les véhicules motorisés privés est estimé à 90 places. La réalisation du projet n’entraîne ainsi pas d’augmentation de la charge de trafic sur le réseau routier.

Le besoin en stationnement pour les vélos est déterminé conformément à la norme VSS 40 065. Sur la base des ratios prévus par cette norme, le besoin brut total est estimé à environ 615 places vélos, réparties en fonction des différents programmes du projet.

4.3.6 Végétalisation, nature et canopée

La réalisation du projet empiète sur certains milieux naturels présents dans les périmètres constructibles (notamment des milieux rudéraux, une haie paysagère, une partie de l'arborisation du parking ainsi que des surfaces en prairie). Compte tenu de leur valeur écologique faible à moyenne, les impacts restent toutefois limités. Le projet prévoit par ailleurs les contributions favorables suivantes :

- la création de nouvelles surfaces végétalisées et de milieux à forte valeur écologique ;
- la végétalisation obligatoire des toitures plates ;
- la préservation et la création de nouvelles surfaces en pleine terre (surfaces aujourd'hui revêtues) ;
- l'aménagement d'une césure végétalisée d'une largeur minimale de 15 m, dont la réalisation est assurée par l'inscription d'une servitude de passage public ;
- la plantation de nouveaux arbres, qui permettra d'atteindre à terme une couverture de canopée d'environ 20% à l'échelle du PA.

Des aménagements ponctuels favorables à la faune et la plantation de haies vives sont par ailleurs projetés.

Compte tenu des caractéristiques du site – lequel se prête à une forte densité, à un emplacement stratégique – les indices de végétalisation et de canopée fixés par le PA sont inférieurs à ceux retenus dans d'autres planifications communales. Cette situation devra toutefois être compensée à l'échelle du secteur élargi de Sévelin, d'autres projets contribuant au renforcement de la végétalisation et de la canopée.

Il convient par ailleurs de relever que le maintien du PA en vigueur ne permettrait pas de garantir la préservation des milieux naturels actuellement présents sur le site, celui-ci autorisant déjà la réalisation de constructions susceptibles d'entraîner leur disparition. Le nouveau PA offre au contraire l'opportunité d'intégrer ces enjeux dans une réflexion d'ensemble sur le site et de fixer des exigences en termes de végétalisation, de canopée et de compensation qui ne sont pas prévues par la planification actuelle.

L'ensemble de ces mesures permet ainsi de compenser quantitativement et qualitativement les milieux naturels supprimés, conformément aux objectifs de compensation écologique définis à l'article 36 alinéa 1 du règlement d'application de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (RLPrPNP).

4.3.7 Garantie de la disponibilité des terrains

La parcelle n° 435 est actuellement non bâtie. Afin de garantir que ces droits à bâtir soient effectivement mis en œuvre et que le bien-fonds soit construit dans un délai raisonnable, un délai de 12 ans est imparti au propriétaire pour réaliser les constructions prévues, conformément à l'article 52, alinéa 2, lettre b de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Ce délai permet de concilier les intérêts du propriétaire avec l'objectif de mobilisation des droits à bâtir poursuivi par la planification. Il vise notamment à éviter que les possibilités de construire nouvellement créées restent durablement inexploitées et d'éviter une thésaurisation des droits à bâtir, alors que le PA répond à un besoin de développement et d'utilisation rationnelle du territoire.

Le délai court dès l'entrée en vigueur du PA. À son échéance, si les constructions n'ont pas été réalisées, les conséquences prévues par la LATC pourront être appliquées, soit le déclassement du bien-fonds, soit les mesures fiscales prévues par l'article 52, alinéa 4 et suivants LATC.

4.4 Conventions et servitudes

La mise en œuvre du PA « Sévelin Nord » est garantie par plusieurs conventions réglant les enjeux fonciers, constructifs et financiers.

4.4.1 Convention foncière de 2014

Les échanges parcellaires nécessaires à la réalisation du trottoir sur la parcelle n° 435, le long du tram, sont réglés par une convention foncière signée en août 2014 entre la Ville de Lausanne, PSP et la Direction des axes forts de transports publics urbains (AFTPU).

En contrepartie, la parcelle communale n° 20’793 sera cédée à PSP Real Estate et fusionnée avec la parcelle n° 435.

Ces échanges devront être réalisés au plus tard dans les six mois suivant l’entrée en force du PA. Ils ont été soumis à l’enquête publique simultanément au PA.

4.4.2 Autres aspects fonciers

Afin de créer une placette publique à l’est du PA, une partie du DP n° 1’068 sera fusionnée avec la parcelle communale n° 437. Le plan de modification parcellaire a également été soumis à l’enquête publique simultanément au PA.

4.4.3 Convention relative au PA de 2024

Une convention, validée le 20 septembre 2024 par la Municipalité, fixe les conditions de développement du PA et précise les engagements respectifs de la Ville de Lausanne de l’État de Vaud et de PSP.

Elle acte notamment les droits à bâtir supplémentaires prévus par le PA ainsi que les modalités foncières et financières nécessaires à sa mise en œuvre. Elle garantit notamment les éléments suivants :

- la qualité architecturale, avec l’organisation d’un concours d’architecture pour les nouveaux bâtiments prévus en zone d’activités économiques ;
- la faisabilité foncière, avec la constitution d’une servitude de passage public à pied selon un axe nord-sud, reliant la rue de Genève à celle de Sébeillon ;
- la mise à disposition de l’État de Vaud d’un potentiel constructible supplémentaire, aux mêmes conditions que les surfaces actuellement couvertes par la servitude de superficie constituée en 1997 ;
- la réalisation des espaces publics, avec la participation financière à l’aménagement du domaine public le long de l’avenue de Genève, ainsi que l’aménagement de la placette publique à l’est du périmètre. Cet espace sera aménagé et financé par PSP selon un cahier des charges établi par la Ville de Lausanne, puis rétrocédé à cette dernière.
- l’application de la taxe sur les équipements communautaires.

4.4.4 Nouvelle convention d’équipement à établir

Sous la parcelle n° 435, un local de stockage appartenant à la Ville est aménagé dans l’ancien puits d’accès au tunnel TRIDEL. Ce local constitue une contrainte à prendre en compte dans le développement du projet en raison de son implantation souterraine.

Le local présente certaines contraintes structurelles, notamment liées à la présence de fissures et d’infiltrations d’eau. Ces éléments doivent être pris en compte dans le cadre de la construction d’un nouveau bâtiment à son aplomb, notamment pour les mesures nécessaires à sa stabilité et à son ancrage.

Une nouvelle convention sera conclue entre PSP et la Ville afin de régler les conditions de sa prise en compte dans le projet futur ou de sa démolition et trouver une solution de remplacement pour les surfaces de stockage. Cette convention sera signée au plus tard avant l’approbation du PA.

5. Procédure du PA

5.1 Principales étapes de la procédure du PA

Année	Procédure
2010	La Municipalité décide de l'ouverture d'une procédure de révision du plan d'extension (PE) n° 590, ainsi que du plan n° 633 qui concerne l'ensemble du plateau de Sévelin
2011-2016	Etudes de base et études techniques : espaces publics, mobilité, pollution des sols, environnement et élaboration d'un premier projet de PA
2014	Convention foncière entre la Ville de Lausanne, les TL et PSP
2015	Lancement de la démarche d'information et de participation « Sévelin demain » destinée aux usager-ères et riverain-es (environ 200 personnes)
2016	Envoi du dossier à l'examen préalable
2017	Envoi du dossier à l'examen complémentaire
2019-2023	Refonte du projet de PA et adaptation des études
2024	Envoi du dossier pour un nouvel examen préalable, élaboration et signature de la convention relative au PA
2025	Retour d'examen préalable de la DGTL et finalisation du dossier
2026	Soirée d'information publique à l'ETML en présence de M. le Syndic (26 janvier). Enquête publique du 27 janvier au 26 février

5.2 Démarche participative et information

Le PA a été élaboré par le Service de l'urbanisme de la Ville de Lausanne en concertation avec les propriétaires concernés, soit PSP et l'État de Vaud. Cette concertation s'est poursuivie tout au long du processus de projet, au travers de séances de travail avec les propriétaires, séparément ou en groupe.

La démarche participative engagée en 2015 dans le cadre de « Sévelin demain » a permis d'associer la population à la réflexion sur le développement de l'ensemble du site de Sévelin. Plusieurs ateliers participatifs ainsi que des aménagements tests et des événements festifs ont permis de nourrir le diagnostic du site élargi et orienter le projet urbain. Cette dynamique s'est poursuivie dans le cadre d'un groupe de suivi – réunissant des riveraines et riverains ainsi que des personnes usagères du site – lequel a participé à l'élaboration des planifications durant les années suivantes. Parallèlement, de nombreux entretiens bilatéraux ont eu lieu avec des associations, institutions et acteurs économiques présents sur le site dans son ensemble.

Dans la continuité des principes urbanistiques déjà débattus au sein du groupe de suivi participatif (volumétries, principes d'accès, affectations, etc.), le projet urbain pour Sévelin a été séparé en plusieurs procédures distinctes, afin de tenir compte de rythmes d'avancement différenciés entre le Nord et le Sud du site. Le projet urbain pour Sévelin Nord a ainsi pu être consolidé en premier. Il a été présenté et mis en discussion à deux reprises (2022 et 2025) auprès de la Commission consultative d'urbanisme et des transports (CCUT).

Intégrant les réponses aux exigences cantonales exprimées dans le cadre de l'examen préalable, le projet de plan d'affectation a finalement été présenté à l'ensemble de la population intéressée lors d'une soirée in situ le 26 janvier 2026, avant l'ouverture de l'enquête publique.

5.3 Résultat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 27 janvier au 26 février 2026.

Elle a été annoncée par les moyens d'informations usuels, conformément à l'article 38 LATC (publication officielle, information publique, affichage au pilier public) et un publipostage adressé aux riverains. Le dossier était consultable pendant toute la durée de l'enquête auprès du Service de l'urbanisme, ainsi que sur le site internet de la Ville.

Durant le délai de mise à l'enquête, le projet a suscité une intervention et neuf oppositions, dont deux collectives.

5.4 Traitement des oppositions à la suite de l'enquête publique

Le chapitre ci-dessous fournit une synthèse des griefs des opposants ainsi que les propositions de réponses. Le texte intégral des oppositions est disponible dans le dossier annexé.

A noter que l'intervention déposée par « Les Vert-e-s Lausanne » n'est pas une opposition au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), de sorte qu'une réponse du Conseil Communal n'est pas requise.

Les réponses ci-dessous, si elles sont adoptées, vaudront en tant que décision du Conseil communal au sens de l'article 42 alinéa 2 LATC.

5.4.1 Opposition de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) de l'État de Vaud

Grief 1

L'article 10 alinéa 3 du règlement impose un indice de verdure minimal de 0.35 pour les surfaces désignées au plan comme « aires de dégagement ».

Compte tenu de l'état existant du site et en particulier de sa configuration bâtie, l'atteinte de cet indice apparaît structurellement difficile sans compromettre l'usage et le bon fonctionnement du bâtiment exploité par l'ETML.

Réponse au grief 1

Cet indice vise à garantir le maintien et le développement de surfaces végétalisées sur la parcelle, compte tenu notamment de sa forte minéralisation et de son exposition aux effets d'îlot de chaleur. Il constitue à ce titre un objectif important de la planification et doit permettre d'améliorer progressivement la qualité environnementale des espaces extérieurs, tout en tenant compte des contraintes liées à l'exploitation du site.

Sur la base des données disponibles, les surfaces végétalisées recensées sur la parcelle représentent environ 1'282 m², soit près de 29% de l'aire de dégagement. L'atteinte de l'indice de 0,35 implique ainsi une augmentation d'environ 263 m² de surfaces végétalisées. Cet objectif apparaît réalisable dans le cadre des futurs aménagements du site, sans compromettre les besoins fonctionnels de l'ETML.

La faisabilité de cet indice avait, par ailleurs, été préalablement vérifiée par la DGIP sur la base du PA.

Grief 2

L'article 26 du règlement prescrit qu'au minimum 20% de chaque zone d'affectation soient couverts par la canopée.

Compte tenu de l'état existant du site et de sa configuration bâtie, l'atteinte de cet indice apparaît structurellement difficile sans compromettre l'usage et le bon fonctionnement du bâtiment exploité par l'ETML.

Réponse au grief 2

La fixation d'un indice de canopée s'inscrit dans les objectifs communaux de renforcement de la végétation et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Dans le cas présent, le PA retient un indice de canopée de 20%. Ce taux – inférieur aux objectifs de canopée retenus dans d'autres planifications communales – tient compte des caractéristiques particulières du site, notamment sa configuration bâtie, sa densité et les contraintes liées à l'exploitation du bâtiment de l'ETML.

Cette situation devra toutefois être compensée à l'échelle du secteur élargi de Sévelin, dans le cadre d'autres projets contribuant au renforcement de la végétalisation et de la canopée.

La faisabilité de cet indice avait, par ailleurs, été préalablement vérifiée par la DGIP sur la base du PA. Différentes solutions peuvent être envisagées, notamment la plantation d'arbres à plus grand développement.

5.4.2 Opposition collective du Collectif Quartier Sévelin-Sébeillon représenté par M. Thomas Tedesco et opposition individuelle de M. Charles Capré

Les oppositions du Collectif Quartier Sévelin-Sébeillon et de M. Charles Capré sont identiques et font état des griefs suivants.

Grief 1

Le périmètre du PA est jugé trop petit alors qu'il fait partie d'un site majeur de mutation urbaine. Il est demandé d'assurer une meilleure coordination avec les PA voisins, notamment de Sévelin Nord, Sévelin Sud et Sébeillon.

Réponse au grief 1

Le site est identifié comme stratégique par le plan directeur communal (PDCom) et son développement est intégré dans une vision globale. Sept planifications distinctes sont développées de manière concomitante, bien qu'avec certains décalages temporels. Un schéma directeur établi par la Ville permet d'assurer une vision d'ensemble et une cohérence entre les projets et leur contexte urbain ; il garantit des complémentarités fonctionnelles, ainsi qu'une continuité de l'armature des espaces publics et écologiques.

Grief 2

Les contreparties prévues en lien avec les droits à bâtir supplémentaires octroyés aux propriétaires sont jugées insuffisantes.

Il est notamment demandé de renforcer les garanties en matière de commerces et d'ateliers d'utilité publique à loyers abordables. La convention devrait être accessible dans le cadre de la procédure.

Réponse au grief 2

En matière de négociation, il est rappelé que celle-ci doit tenir compte du PA en vigueur, lequel donne déjà beaucoup de latitude au propriétaire. Dans ce contexte, plusieurs améliorations urbanistiques ont été obtenues au travers du nouveau projet : retrait du bâti par rapport à l'ETML à l'ouest et par rapport aux grands platanes à l'est, création d'un passage public d'une largeur minimale de 15 m devant être végétalisé, maintien d'espaces libres de construction, intégration d'ambitions écologiques et réalisation d'une placette publique, obligation de faire un concours d'architecture, etc. D'autres éléments ont également été négociés avec le propriétaire, notamment en ce qui concerne le réaménagement de la place et du domaine public. Ces éléments sont garantis par la mise en place de conventions et de servitudes.

Les éléments essentiels de la convention sont présentés dans le rapport d'aménagement 47 OAT qui accompagne le dossier de PA.

Grief 3

Le PA manque d'ambition en matière d'espaces publics et de végétalisation. Le parc public (parcelle n° 437) est trop restreint, englobant essentiellement les platanes existants. La zone de verdure devrait être étendue sur l'ensemble de la surface située en territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Le taux de canopée devrait être porté à 30%, conformément aux objectifs du plan canopée.

Réponse au grief 3

Le site est identifié comme stratégique par le plan directeur communal (PDCom) et se prête à une densification importante, en cohérence avec les objectifs de développement d'une ville compacte. Il bénéficie en outre d'une excellente desserte en transports publics, renforcée par l'arrivée du tram. L'appréciation de l'équilibre entre densification, végétalisation et espaces publics doit ainsi être menée à l'échelle de la transformation de l'Ouest lausannois, et non à la seule échelle du quartier de « Sévelin Nord ».

Plusieurs projets sont en cours dans ce secteur de la ville et sont coordonnés dans le cadre du schéma directeur élaboré par la Ville. Le projet de « Sévelin Nord » s'inscrit dans cette transformation d'ensemble et contribue à la création d'espaces verts et publics à différentes échelles.

A l'échelle du site, le PA prévoit des espaces végétalisés entre les bâtiments et en tête d'îlot, au niveau de la placette (zone de verdure de la parcelle n° 437). Ces espaces répondent notamment à un besoin local. A proximité, de nouveaux espaces publics et espaces verts de grande taille sont prévus, notamment à Sébeillon et sur le plateau de Sévelin. Ils répondront à des besoins à l'échelle du secteur élargi.

Enfin, l'objectif communal de 30% de canopée constitue une référence à l'échelle de l'ensemble du territoire communal. Dans le cas présent, l'indice fixé par le PA est inférieur à cet objectif, car il tient compte des caractéristiques et contraintes particulières du site. La différence est compensée par des mesures prévues dans un périmètre plus étendu.

Grief 4

Afin d'améliorer la perméabilité de l'ensemble urbain du PA, un deuxième passage public devrait être garanti par servitude entre l'ETML et le nouveau bâtiment, afin de faciliter la circulation piétonne et la mobilité active pour les usagers arrivant depuis l'avenue Recordon.

Réponse au grief 4

Un second passage de mobilité active entre les deux rues a été examiné mais n'est pas privilégié en raison du fort dénivelé. La réalisation d'un escalier serait nécessaire, ce qui amènerait des constructions supplémentaires sur la parcelle, et donc moins d'espaces verts.

Grief 5

L'affectation de la zone doit être précisée et orientée vers l'artisanat et la petite industrie. Les quartiers Ouest de Lausanne étaient historiquement des centres industriels et artisanaux. Ces dernières décennies, de nombreuses surfaces ont été réaffectées au logement ou aux bureaux. Si l'on souhaite conserver des activités productives à Lausanne, il convient de leur réserver l'espace nécessaire et de veiller au maintien de loyers abordables.

Réponse au grief 5

Le secteur concerné bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics. Dès lors, le site a vocation à accueillir prioritairement des activités à grande valeur ajoutée et à forte densité d'emplois, conformément aux principes de densification vers l'intérieur, plutôt que des activités fortement génératrices de trafic routier. Cette vocation prioritairement destinée au tertiaire est par ailleurs conforme à la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du PALM. D'autre part, les activités artisanales nécessiteraient des aménagements peu compatibles avec la situation de la parcelle (surfaces de stockage intérieures et extérieures, accès poids lourds, stationnement pour véhicules d'entreprises, etc.).

Les activités artisanales et la petite industrie demeurent toutefois autorisées, sous réserve de leur conformité environnementale (bruit, émanations, accessibilité). Elles sont plus adaptées dans les autres secteurs lausannois où l'artisanat est déjà bien implanté, par exemple à Sévelin Sud.

Grief 6

Il est demandé que le recours aux procédures de concours conformes aux normes SIA 142 ou 143 soit explicitement inscrit dans le règlement du PA.

Réponse au grief 6

Pour la parcelle privée, la Ville a exigé l'organisation d'un concours d'architecture. Le concours se déroulera sur invitation, avec la participation d'un représentant de la Ville au sein du jury. Cette obligation est actée dans la convention relative au PA.

Grief 7

La possibilité donnée aux constructions souterraines de dépasser les emprises au sol des constructions est contestée au regard des principes de la modification du plan général d'affectation (MPGA).

Réponse au grief 7

Un plan d'affectation permet d'adapter les règles d'aménagement aux contraintes spécifiques d'un site. Dans ce cas précis, la possibilité pour les constructions souterraines de dépasser l'emprise des bâtiments en surface répond à des impératifs techniques. Elle permet de tenir compte des contraintes du tunnel de TRIDEL qui traverse la parcelle, et la volonté de limiter les rampes d'accès aux constructions souterraines.

Le dépassement de l'emprise est toutefois limité par d'autres exigences, notamment en matière de pleine terre, de végétalisation et d'arborisation et répond avant tout à des contraintes techniques et de fonctionnement.

Grief 8

L'article 38 concernant les émissions lumineuses devrait être précisé, notamment en exigeant une extinction des éclairages intérieurs et extérieurs en dehors des heures d'ouverture ou d'activité.

Réponse au grief 8

L'article reprend les dispositions relatives aux émissions lumineuses prévues dans la MPGA, approuvée par le Conseil communal et en cours d'approbation auprès du Canton. Il s'inscrit ainsi dans le cadre réglementaire communal en matière de limitation des nuisances lumineuses.

Grief 9

L'absence de possibilité de créer des logements est contestée au regard des objectifs de mixité fonctionnelle du PDCom. Il est demandé de permettre une mixité entre activités et logements afin de favoriser la diversité et l'évolution future du site.

Réponse au grief 9

Selon la SRGZA PALM, le site est prioritairement destiné à des activités tertiaires et le logement y est interdit.

5.4.3 Opposition collective de Mme Ariane Treu Kessel

Grief 1

Il est demandé que l'altitude maximale des futures constructions prévues dans le périmètre A2 soit identique à celle du périmètre A1, soit de 474.00 m, au lieu des hauteurs de 482.50 m et 486.00 m actuellement prévues, à l'appui des arguments suivants :

- atteinte au patrimoine (bâtiment ETML recensé en note *2*) et non-respect des objectifs de sauvegarde de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) ;
- rupture d'échelle avec le tissu existant, modification des perspectives depuis les axes environnants (Morges, Genève, Boston) et violation de l'intérêt public au paysage ;

- création d'un « effet de mur », perte de dégagement visuel (vue sur le lac Léman) entraînant une atteinte à la qualité résidentielle et à la valeur du bien ;
- contestation de l'absence de gabarits, information insuffisante via les plans 3D ;
- violation du principe de proportionnalité.

Réponse au grief 1

- Le site de Sévelin Nord est situé dans le périmètre ISOS 45, défini par un objectif de sauvegarde C. Cet objectif n'exclut pas une évolution du bâti, mais vise à préserver les caractéristiques essentielles du secteur et l'équilibre entre les constructions existantes et les nouvelles constructions. La présence du bâtiment de l'ETML recensé en note *2* ne fait donc pas obstacle, à elle seule, à la réalisation de nouvelles constructions à proximité.
- Les hauteurs maximales prévues dans le périmètre A2 ont été définies en tenant compte du contexte bâti existant et des objectifs de développement du secteur. Elles ne sont pas uniformes : l'altitude maximale de 486.00 m est prévue à l'est du périmètre et diminue en direction de l'ouest. Cette gradation permet d'assurer une transition avec le tissu bâti environnant tout en constituant un front bâti cohérent le long de la rue de Genève.
- Les droits à bâtir de la parcelle n° 435 sont en outre répartis en deux volumes distincts, séparés par une césure d'au moins 15 m de large. Cette césure contribue à limiter la perception d'un volume bâti continu et à maintenir des transparences et des dégagements entre les constructions.
- Le PA ne fixe pas la volumétrie architecturale définitive des bâtiments. Les gabarits réglementaires et les documents graphiques permettent toutefois de déterminer leur enveloppe maximale. La matérialisation de gabarits physiques sur le terrain n'est pas exigée au stade de la planification. Celle-ci sera précisée dans le cadre de la procédure ultérieure de permis de construire. En outre, l'obligation de réaliser un concours d'architecture constitue une garantie supplémentaire pour la qualité architecturale et l'intégration des futurs bâtiments dans leur contexte.

5.4.4 Opposition de Mme Frédérique Vernet

Grief 1

L'altitude maximale des futures constructions prévues dans le périmètre A2 doit être identique à celle du périmètre A1, soit de 474.00 m, au lieu des hauteurs de 482.50 m et 486.00 m actuellement prévues, selon les arguments suivants :

- atteinte au patrimoine (bâtiment ETML recensé en note *2*) et non-respect des objectifs de sauvegarde de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) ;
- rupture d'échelle avec le tissu existant, modification des perspectives depuis les axes environnants (Morges, Genève, Boston) ;
- création d'un « effet de masse », perte de dégagement visuel (vue sur le lac Léman) entraînant une atteinte à la qualité du cadre de vie ;
- violation de principe de proportionnalité.

Réponse au grief 1

- Le site de Sévelin Nord est situé dans le périmètre ISOS 45, soumis à un objectif de sauvegarde C. Cet objectif n'exclut pas une évolution du bâti, mais vise à préserver les caractéristiques essentielles du secteur et l'équilibre entre les constructions existantes et les nouvelles constructions. La présence du bâtiment de l'ETML recensé en note *2* ne fait donc pas obstacle, à elle seule, à la réalisation de nouvelles constructions à proximité.

— La hauteur maximale, fixée à 486.00 m à l'est du périmètre puis déclinant à l'ouest, assure un front bâti cohérent qui s'intègre dans le profil de la rue de Genève. Pour éviter un effet de masse excessif et préserver certains dégagements, la volumétrie est scindée en deux volumes distincts séparés par une césure minimale d'une largeur minimale de 15 m. De plus, un concours d'architecture obligatoire garantira la qualité d'intégration des nouvelles constructions.

5.4.5 Opposition de Mme Elisabeth Wüthrich

Grief 1

L'altitude maximale des futures constructions prévues dans le périmètre A2 doit être identique à celle du périmètre A1, soit de 474.00 m, au lieu des hauteurs de 482.50 m et 486.00 m actuellement prévues, selon les arguments suivants :

— hauteur excessive : les hauteurs projetées (482.50 m et 486.00 m) dépassent sensiblement l'ambition d'urbanisme du quartier et créent un déséquilibre paysager en créant un effet mur ;

— impact sur l'ensoleillement : l'élévation proposée compromettra l'ensoleillement des bâtiments et des espaces publics avoisinants, en particulier le petit parc situé dans le périmètre A2. Cette réduction de lumière naturelle entraînera une perte de confort et une détérioration de la qualité de vie des riverains ;

— nuisances : le chantier et les ouvrages projetés engendreront des nuisances sonores, des perturbations de la circulation et des émissions de poussières susceptibles d'affecter durablement la qualité de vie des riverains, y compris la mienne. Le quartier est déjà fortement impacté par les travaux en cours du chantier du futur tram ; ajouter ce nouveau chantier aggraverait significativement la situation ;

— gabarit : En l'absence de gabarit, les habitants ne sont pas en mesure d'apprécier l'impact réel des hauteurs projetées des nouveaux bâtiments. Cette opacité empêche une évaluation objective des conséquences sur le paysage, l'intégration urbaine et l'ensoleillement, et prive les riverains d'une information essentielle à l'exercice de leur droit à la participation ;

— mauvaise intégration urbaine : l'architecture et la volumétrie annoncées ne s'intègrent pas harmonieusement au paysage bâti et risquent d'altérer durablement la qualité du quartier.

Réponse au grief 1

— La hauteur maximale, fixée à 486.00 m à l'est du périmètre puis déclinant à l'ouest, assure un front bâti cohérent qui s'intègre dans le profil de la rue de Genève. Pour éviter un effet de masse excessif et préserver certains dégagements, la volumétrie est scindée en deux volumes distincts séparés par une césure d'une largeur minimale de 15 m. De plus, un concours d'architecture obligatoire garantira la qualité d'intégration des nouvelles constructions.

— Les nuisances évoquées sont inhérentes à la réalisation de tout projet de construction. Les mesures visant à limiter les nuisances du chantier seront définies dans le cadre des procédures de permis de construire et devront respecter les dispositions applicables.

— Le PA ne fixe pas la volumétrie architecturale définitive des bâtiments. Les gabarits réglementaires et les documents graphiques permettent toutefois de déterminer leur enveloppe maximale. La matérialisation de gabarits physiques sur le terrain n'est pas exigée au stade de la planification. Celle-ci sera précisée dans le cadre de la procédure ultérieure de permis de construire. En outre, l'obligation de réaliser un concours d'architecture constitue une garantie supplémentaire pour la qualité architecturale et l'intégration des futurs bâtiments dans leur contexte.

5.4.6 Opposition individuelle de Mmes Carmen Grosse, Sarah Kohler, Sasha Martell

Les oppositions de Mesdames Carmen Grosse, Sarah Kohler, Sasha Martell sont identiques et font état du grief suivant :

Grief 1

Les futures constructions prévues sur le périmètre A2 sont contestées car elles occasionneraient de nouvelles nuisances dans le quartier :

- une perte d'ensoleillement et de lumière naturelle ;
- des nuisances excessives après déjà plusieurs années de travaux (bruit, poussière, vibrations) ;
- une atteinte disproportionnée aux conditions d'habitabilité du logement ;
- un impact cumulatif des chantiers depuis 2018, sans période de répit suffisante ;
- une supposée violation des règles de zone, notamment en matière de hauteur, de gabarit ou de distances aux bâtiments voisins (impact sur la vue) ;
- une atteinte à la santé et à la qualité de vie, notamment en lien avec le télétravail, la présence d'enfants ou des personnes vulnérables.

Réponse au grief 1

- Le projet s'inscrit dans la politique de densification de la Ville et concerne un secteur particulièrement bien situé, à proximité du centre-ville et bien desservi par les transports publics. L'arrivée du tram renforce encore l'intérêt de permettre une densification à cet endroit.
- Le PA tient compte de l'environnement bâti en fixant notamment des hauteurs maximales et une volumétrie permettant une transition avec les constructions existantes. Les deux volumes prévus sont séparés par une césure minimale d'une largeur minimale de 15 m afin de limiter l'effet de masse et de préserver des dégagements.
- L'obligation d'organiser un concours d'architecture permettra par ailleurs de préciser la volumétrie et l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les nuisances évoquées sont inhérentes à la réalisation de tout projet de construction. Les mesures visant à limiter les nuisances du chantier seront définies dans le cadre des procédures de permis de construire et devront respecter les dispositions applicables.

5.5 Modification du PA après l'enquête publique

Aucune modification n'est proposée à la suite de l'enquête publique.

5.6 Suite de la procédure

Après l'adoption du PA « Sévelin Nord » 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).

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 très bien desservie ;
- Axe 25 (urbanisme) : en densifiant dans un site majeur de mutation urbaine, tout en favorisant la rénovation du tissu existant identitaire de l'ETML ;
- Axe 27 (urbanisme) : en implémentant des prescriptions strictes relatives au stationnement privé et larges relatives aux vélos.

Les dispositions règlementaires concernant l'énergie précisent 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.

Le PA contribue également à la mise en œuvre du plan climat en implémentant des mesures d'accompagnement tant pour le bâti que les espaces ouverts (teintes claires, émissions lumineuses réduites, perméabilité des sols, arborisation, etc.).

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 ;

  pilier économique : notamment par l'accueil de nouveaux bâtiments et d'infrastructures qui seront créatrices d'emplois.

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

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap.

8. Aspects financiers

8.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

8.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Le tableau ci-dessous permet d'avoir une vue d'ensemble des incidences sur le budget de fonctionnement liées à la procédure de PA.

- Contributions financières des propriétaires (pas d'incidence sur le budget) :
  - les travaux d'aménagement de la placette publique sur la parcelle communale n° 437 seront réalisés simultanément aux constructions sur la parcelle n° 435. Ils seront pris en charge par le propriétaire de la parcelle n° 435, en qualité de maître d'ouvrage, à ses frais et sous son entière responsabilité (estimés à CHF 450'000.- hors taxes (HT)).
  - Les contributions financières pour les aménagements sur le domaine public seront versées par chaque propriétaire dès l'entrée en force du premier permis de construire, de rénover ou de démolir sur sa parcelle (estimés à CHF 835'000.- HT).
- Recettes :
  - La taxe sur les équipements communautaires s'élève à CHF 551'300.- HT et sera perçue six mois après l'entrée en force du PA.

— Charges :

  — La servitude de passage public à pied et à vélo d'une largeur minimale de 15 m sur la parcelle n° 435 fixe son entretien à la charge de la Commune (Service des parcs et domaines et Service de la propreté urbaine). Il s'agit avant tout d'un espace de liaison et de dégagement qui devra néanmoins, conformément au règlement, être végétalisé sur sa majeure partie, à l'exception du cheminement piétons-vélos. A ce stade, il n'est toutefois pas possible d'estimer de manière réaliste les surfaces concernées, celles-ci dépendant du projet définitif pour les aménagements extérieurs. Les coûts d'entretien, estimés sur la base d'un coût annuel par m², pourront ainsi être évalués au stade du permis de construire.

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
(en milliers de CHF)							
Entretien servitude publique (à déterminer)							0
Total charges suppl.	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Taxe équipements communaut.			551,3				551,3
Total net	**0**	**0**	**551,3**	**0**	**0**	**0**	**551,3**

9. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026/83 de la Municipalité, du 12 novembre 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 « Sévelin Nord », tel que présenté en annexe au présent préavis ;

2. de prendre acte des oppositions déposées durant l'enquête publique ;

3. d'accepter les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du PA ;

4. de lever les oppositions formulées à l'encontre du PA ;

5. de donner à la Municipalité les pleins 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 ;

6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

7. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction de la culture et du développement urbain, rubrique n° 1930.0.331.0, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;

8. de limiter la validité des pouvoirs prévus au chiffre 5 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 :

Annexe 1 - Plan

Annexe 2 - Règlement

Annexe 3 - Rapport 47 OAT

Annexe 4 - Notice d'impact sur l'environnement

Annexe 5 - Etude mobilité 2015

Annexe 6 - Etude de mobilité compléments 2023

Annexe 7 - Remaniement parcellaire

Annexe 8 - Plan constitution servitude

Annexe 9 - Intervention et oppositions

Annexe 10 - Examen des services cantonaux