

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE SELON L'ARTICLE 46 LATC

**CONCERNANT L'ÎLOT « PLACE DE L'OURS - RUE DU BUGNON - RUE
MATHURIN-CORDIER - AVENUE DE BETHUSY »**



**RAPPORT DE CONFORMITE AUX BUTS ET PRINCIPES DE
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, SELON L'ARTICLE 47 DE
L'ORDONNANCE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (OAT)**

Sommaire

1	Préambule	1
2	Présentation du projet	1
	2.1 Contexte	1
	2.2 Rappel des dispositions en vigueur	2
	2.3 Constats et enjeux.....	2
	2.4 Périmètre de la zone réservée communale.....	3
	2.5 Procédure et validité	4
	2.6 Chronologie des décisions dans le périmètre concerné.....	4
	2.7 Composition du dossier	5
3	Recevabilité.....	5
	3.1 Initiation du projet	5
	3.2 Information, concertation et participation	5
	3.3 Enquête publique et adaptation du projet	5
4	Justification du projet.....	6
	4.1 Procédure concernant le projet à la rue du 2 et 2a (Hôtel de l'Ours).....	6
	4.2 Procédure concernant le projet à la rue du Bugnon 2b	6
	4.3 Patrimoine : un îlot aux qualités remarquables	7
	4.4 Affectation : des règles inadaptées pour le sud de l'îlot	8
	4.5 Pesée des intérêts.....	8
5	Conformité aux bases légales et planifications supérieures.....	10
	5.1 Conformité aux bases légales et planifications fédérales et inventaires fédéraux.....	10
	5.2 Conformité aux planifications cantonales et régionales	12
	5.3 Conformité aux planifications communales.....	12
6	Conclusion	15
7	Annexe.....	16

1 PREAMBULE

La Commune de Lausanne soumet à l'approbation du Canton l'instauration d'une zone réservée communale (selon l'article 46 LATC) sur l'îlot situé entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy.

Conformément aux articles 27 LAT et 46 LATC, l'instauration d'une zone réservée vise à sauvegarder les buts et principes de l'aménagement du territoire lorsqu'une situation l'exige.

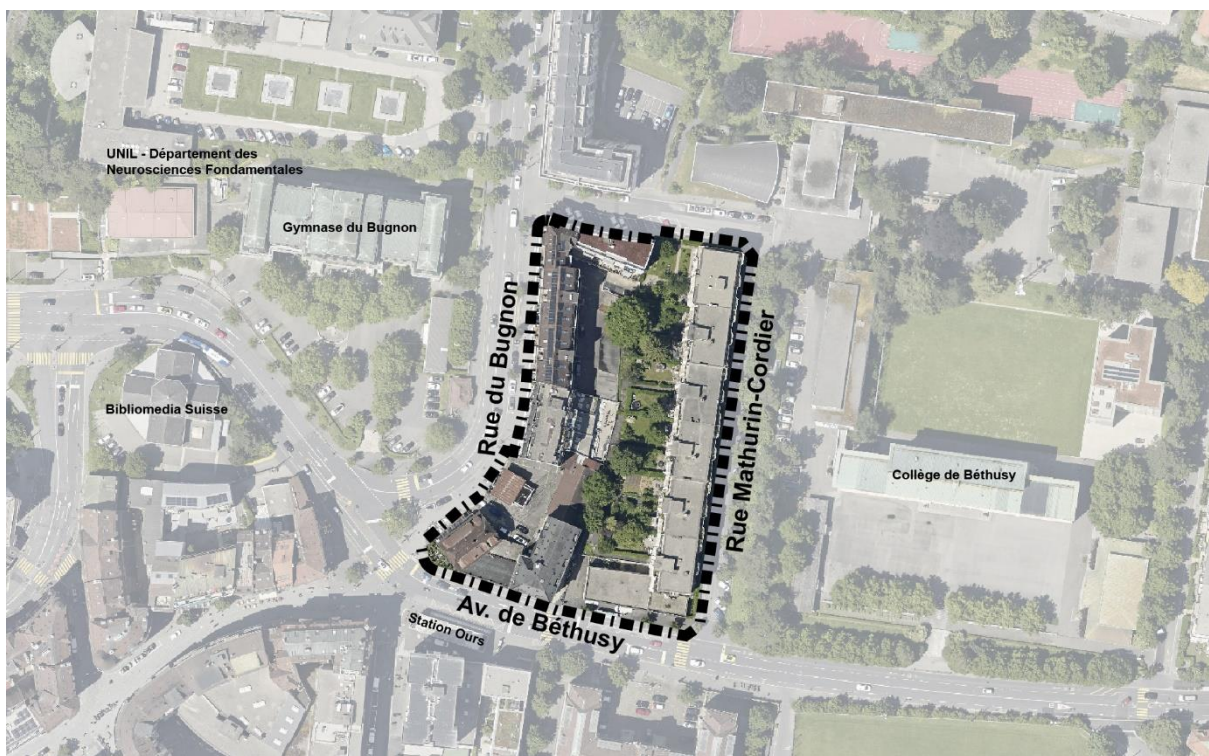
La présente zone réservée communale vise à restreindre les possibilités constructives de cet îlot pendant l'élaboration du Plan d'affectation communal (PACom), qui définira des règles plus adaptées aux enjeux de ce secteur.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 Contexte

Depuis 2018, de nombreuses discussions ont eu lieu entre la Commune de Lausanne et des requérants de permis de construire au sujet de projets de construction devant prendre place dans l'îlot bâti sis entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy. La Municipalité a été amenée à refuser à plusieurs reprises des permis de construire, ce qui a donné lieu à des litiges devant la Tribunal cantonal. Ces échanges et procédures ont montré qu'il est particulièrement difficile d'assurer le développement d'un projet de qualité sur les parcelles concernées.

Cette difficulté tient à plusieurs facteurs. Tout d'abord, l'îlot bâti en question a une importante valeur patrimoniale (tant du point de vue de l'ISOS que du recensement architectural cantonal), dont il convient de tenir compte dans les projets constructifs. En outre, cet îlot présente une configuration particulière, avec un front bâti très homogène du côté est (rue Mathurin-Cordier), des espaces partiellement dégagés au nord et au sud (bien qu'un immeuble plus récent ait été construit sur la parcelle n° 3062), ainsi qu'une rangée d'immeubles contigus côté ouest (rue du Bugnon). Celle-ci s'achève prématurément en aval, avec une façade aveugle surplombant un espace libre occupé par une ancienne station-service abandonnée, à côté de laquelle se trouve, en bout d'îlot, l'Hôtel de l'Ours, bâtiment construit en 1842, emblématique et dont la valeur patrimoniale est avérée. Celui-ci est situé à un emplacement très exposé au carrefour de la rue du Bugnon, de l'avenue de Béthusy et de la rue César-Roux. Quant à l'espace au centre de l'îlot, entouré des immeubles, il présente une configuration très contrastée, avec des jardins verdoyants sur le côté est, lesquels sont attenants à des constructions basses, des courettes et des places de stationnement bitumées, du côté ouest.



Périmètre de l'ilot concerné et contexte

2.2 Rappel des dispositions en vigueur

Selon le Plan général d'affectation (PGA) de 2006, les parcelles concernées sont affectées en zone urbaine (art. 95 ss RPGA), qui a notamment pour spécificité d'imposer l'ordre contigu. Il est toutefois prévu que des interruptions de l'ordre contigu puissent être aménagées ; dans un tel cas, les espaces libres entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété doivent alors être d'au moins 12 mètres. Des hauteurs de façades et gabarits de toiture importants sont prévus (art. 101 et 102 RPGA).

2.3 Constats et enjeux

Au vu de ce qui précède, des projets déjà présentés (au sud de l'ilot), ainsi que des arrêts rendus par le Tribunal cantonal, il apparaît que les règles de la zone urbaine (notamment concernant l'ordre contigu, la distance aux limites et les hauteurs) ne sont pas adéquates pour élaborer un projet de qualité qui tienne compte des spécificités du bâti existant et de ses qualités patrimoniales. C'est en particulier le cas concernant la situation de l'Hôtel de l'Ours, isolé en bout d'ilot. Il convient également de pouvoir traiter de manière adaptée les éventuelles futures constructions au nord et au sud de l'ilot, ainsi que de permettre une amélioration des aménagements extérieurs au centre de l'ilot.

La Municipalité estime que le strict respect des règles constructives du Plan général d'affectation (PGA) en vigueur entraînerait, dans ce cas spécifique, une atteinte disproportionnée au patrimoine et à l'esthétique du quartier, et qu'à l'inverse, le respect du

patrimoine et de l'esthétique entraînerait une impossibilité à se conformer entièrement au PGA. Dans cette configuration très particulière, il apparaît que les règles actuelles qui régissent ce secteur ne permettent pas d'élaborer des projets constructifs atteignant une qualité et une intégration suffisantes.

La Municipalité a donc décidé, dans sa séance du 15 mai 2025, d'établir une zone réservée communale afin de suspendre la constructibilité du site et de prévoir un changement de l'affectation de cet îlot par le biais de la révision du PACom en cours d'élaboration.

2.4 Périmètre de la zone réservée communale

Le périmètre de la zone réservée communale comprend l'îlot bâti situé entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy.



Plan du périmètre de la zone réservée communale « Ours »

Il comprend les parcelles suivantes :

N° parcelle	Propriétaire	Surface en m ²
3062	Ecoffey Philippe	345
3063	Realstone SA	1290
3064	Fondation Fernando et Rose Inverni-Desarzens	656
3065	Entreprise générale Bernard Nicod SA	718
3066	STM Immobilier SA	617

3067	Retraites Populaires	445
3068	PPE parcelles 18736 à 18753	741
3069	PPE parcelles 18154 à 18172	702
3070	Hadjikhani Nouchine	688
3071	Jacot Sophie	690
3072	Jacot Muriel	720
3073	Swiss Life Asset Management AG	1234
DDP 3810	Commune de Lausanne	8

2.5 Procédure et validité

La procédure légale pour la mise en vigueur de la zone réservée se réfère à l'art. 46 LATC, ainsi qu'aux art. 34 et suivants. Elle est identique à celle d'un plan d'affectation communal.

En application des art. 47 et 49 LATC, la zone réservée déploie ses effets dès son élaboration puis sa mise à l'enquête publique, par le biais de l'effet anticipé des plans.

La zone réservée a une durée de 5 ans à compter de son entrée en vigueur. Elle peut être prolongée de 3 ans aux conditions de l'art. 46 al. 1 LATC. Au-delà de cette durée de validité et sans nouvelle affectation approuvée, l'affectation du sol en vigueur au moment de l'introduction de la zone réservée est automatiquement rétablie.

Cette zone réservée communale est une mesure conservatoire qui suspend la constructibilité de manière temporaire, dans un périmètre restreint. N'établissant pas une affectation définitive, elle ne lèse aucun intérêt digne de protection.

2.6 Chronologie des décisions dans le périmètre concerné

C'est en mars 2017, qu'une première demande de permis de construire est déposée pour la construction d'un immeuble sur les parcelles n° 3064 et 3065. Simultanément, une demande est déposée pour la démolition partielle de l'hôtel de l'Ours et la construction d'un immeuble sur la parcelle n° 3066.

En juillet 2020, la Municipalité refuse d'octroyer les permis pour l'ensemble des parcelles concernées. Sur recours des propriétaires, le Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public (CDAP), estime que la décision municipale repose sur une motivation insuffisante, et renvoie le dossier à la Municipalité pour nouvelle décision reposant sur une pesée des intérêts complète (arrêts AC.2020.0276 et AC.2020.0223 du 18 mars 2021).

Plusieurs projets seront alors développés par les requérants, mais recevront des préavis négatifs de la commission consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA).

Sur la parcelle n° 3066, le propriétaire (STM Immobilier SA) maintient finalement son projet initial, qui est à nouveau refusé sur la base d'une décision municipale complétée. Saisi d'un second recours, le Tribunal cantonal juge que le projet est inadapté à la situation particulière

de la parcelle et confirme le refus de permis de construire (arrêt AC.2023.0182 du 3 octobre 2024).

Sur les parcelles n° 3064 et 3065, le propriétaire (Entreprise générale Bernard Nicod SA) a modifié son projet dans une certaine mesure et maintient sa demande de permis de construire.

Faisant siennes les conclusions de la CDAP dans son arrêt d'octobre 2024 et les recommandations de la CCUA, la Municipalité a décidé d'engager une procédure de zone réservée communale.

La DGTL a rendu, le 10 juillet 2025, un examen préliminaire valant examen préalable positif (en application de l'article 36 al. 3 LATC) à l'instauration de la zone réservée.

La Municipalité a soumis le projet de zone réservée communale à l'enquête publique du 2 septembre au 2 octobre 2025.

2.7 Composition du dossier

Le dossier de zone réservée communale est composé :

- du plan de la zone réservée au 1 : 500 et de son règlement ;
- du présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

3 RECEVABILITE

3.1 Initiation du projet

La mise en place d'une zone réservée au sens de l'article 46 LATC est initiée par décision par la Municipalité de Lausanne dans sa séance du 15 mai 2025. L'élaboration du projet est confiée au Service de l'urbanisme.

3.2 Information, concertation et participation

L'information a été assurée dans le cadre de l'enquête publique du présent dossier ainsi que par courrier recommandé aux propriétaires, conformément aux dispositions légales. Le propriétaire ayant une demande de permis de construire en cours a été informé par courrier de la décision municipale du 15 mai 2025.

3.3 Enquête publique et adaptation du projet

La zone réservée communale a été mise à l'enquête publique du 2 septembre au 2 octobre 2025. Elle a suscité 3 oppositions. Les opposants ont été reçus en séance de conciliation fin 2025.

Suite à ce processus, la Municipalité a assoupli légèrement le règlement de la zone réservée communale, en particulier l'article 3 alinéa 2. En effet, tel que rédigé dans la

version mise à l'enquête publique, cet alinéa empêchait toute transformation ou rénovation des bâtiments existants. Or, ce n'était pas l'objectif de la présente planification.

La reformulation suivante a été effectuée : « Aucun permis de construire ne peut être délivré dans ce périmètre, même si l'enquête publique de la demande de permis a eu lieu avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée. Font exception les travaux de transformation ou de rénovation ne modifiant pas les gabarits existants et ne portant pas atteinte aux qualités patrimoniales du bâtiment et du secteur. » Cette modification ne nécessite pas de mise à l'enquête complémentaire, dans la mesure où elle ne restreint pas davantage le droit des tiers.

4 JUSTIFICATION DU PROJET

4.1 Procédure concernant le projet à la rue du 2 et 2a (Hôtel de l'Ours)

En mars 2017, un permis de construire a été requis, portant sur la démolition partielle du bâtiment ECA n° 8373 érigé sur la parcelle n° 3066 avec changement d'affectation en hôtel, création d'une cage d'escalier et d'un ascenseur et transformation d'une chambre pour la rendre accessible aux personnes à mobilité réduite ainsi que sur la construction d'un immeuble d'habitation comprenant du logement, un commerce et, de 11 places deux-roues.

L'enquête publique a eu lieu à la fin de l'année 2019 et a suscité 12 oppositions. Par décision du 23 juillet 2020, la Municipalité a refusé de délivrer l'autorisation requise, invoquant l'art. 86 LATC ainsi que les articles 69 et 73 RPGA, qui concernent l'esthétique et l'intégration des constructions, ainsi que la protection du patrimoine. Le propriétaire a fait recours à la CDAP ; dans son arrêt du 18 mars 2021 (AC.2020.0276), renvoie le dossier à la Municipalité pour nouvelle décision reposant sur une pesée des intérêts complète.

Après des discussions infructueuses avec les services communaux, le propriétaire a renoncé à modifier le projet et requis une nouvelle décision sur le projet d'origine. Dans sa séance du 20 avril 2023, la Municipalité a refusé à nouveau le permis de construire.

Le requérant a fait recours contre la décision municipale, recours qui a été rejeté par la CDAP le 3 octobre 2024 (arrêt AC.2023.0182), confirmant ainsi le refus de délivrance de l'autorisation de construire.

4.2 Procédure concernant le projet à la rue du Bugnon 2b

En mars 2017 un permis de construire a été requis, portant sur la démolition du bâtiment ECA n° 8372 et de la station essence ECA n° 12390 érigés sur les parcelles n° 3064 et 3065. La construction d'un immeuble comprenant 30 logements, un commerce, un parking souterrain de 23 places était prévue. Le projet impliquait en outre 20 places pour deux roues avec ascenseur à voiture, 2 places extérieures pour voiture, 8 places de parc couvertes et une place de jeux.

L'enquête publique a eu lieu en juillet-août 2018 et a suscité 14 oppositions et deux interventions. Par décision du 23 juillet 2020, la Municipalité a refusé le permis de construire, invoquant l'art. 86 LATC ainsi que les articles 69 et 73 RPGA, qui concernent l'esthétique et l'intégration des constructions, ainsi que la protection du patrimoine.

Le propriétaire a fait recours contre cette décision. Dans un arrêt parallèle à celui traitant du projet Bugnon 2b, la CDAP a renvoyé la cause à la Municipalité pour nouvelle décision (AC.2020.0223 du 18 mars 2021).

En avril 2022, un nouveau projet a été déposé, puis a été présenté à la Commission consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA) de la commune. Celle-ci a émis un préavis négatif.

Une nouvelle version du projet a été déposée en avril 2023, comprenant des évolutions par rapport au projet d'origine. Ce nouveau projet a été soumis à enquête publique en octobre-novembre 2023 et a suscité 5 oppositions. Il a lui aussi fait l'objet d'un préavis négatif de la CCUA le 20 mars 2025. Une décision au sujet du permis de construire n'a pas encore été rendue à ce jour.

4.3 Patrimoine : un îlot aux qualités remarquables

Le périmètre proposé pour l'instauration de la zone réservée concentre d'importants enjeux en termes de patrimoine bâti. En effet, la plupart des bâtiments ont reçu une note *3* au recensement architectural. En outre, il est compris dans le secteur ISOS n° 73, qui couvre une portion de la ville dont le tissu bâti est homogène et significatif de son époque. L'ISOS attribue ainsi au secteur un objectif de sauvegarde B.

Typologie urbaine : Selon la description donnée par l'ISOS, ce périmètre est composé de longues rangées d'immeubles résidentiels de quatre à six niveaux, érigées perpendiculairement aux courbes de niveau. Ces constructions encadrent l'ancien collège classique cantonal, formant un ensemble cohérent et structuré. L'ISOS signale à travers l'observation n° 73.0.1 le front net formé par les deux rangées d'immeubles de cinq à huit niveaux disposés le long de la rue du Bugnon, dont celle au sud fait partie du périmètre de la zone réservée.

Style architectural : La majeure partie des bâtiments composant le secteur n° 73 sont construits dans les années 1930 et affichent un modernisme tempéré, typique de l'entre-deux-guerres à Lausanne, traité avec soin et comprenant des éléments Art Déco. Du côté de la rue du Bugnon, quelques bâtiments plus anciens se distinguent par leur langage néoclassique, et d'autres, plus tardifs, par leurs façades structurées par des loggias. Bien que présentant une qualité architecturale plus modeste, ces derniers reprennent les gabarits des bâtiments voisins ainsi que certains principes de l'architecture de l'entre-deux-guerres, comme des compositions basées sur l'horizontalité. De ce fait, l'ensemble conserve une forte unité architecturale.

Hôtel de l'Ours : Sis à l'angle sud-ouest du site et inscrit dans le périmètre de la zone réservée, l'Hôtel de l'Ours se distingue du reste du secteur par son petit gabarit et par sa toiture à demi-croupes. L'ISOS signale ce bâtiment, le plus ancien du périmètre, à travers

l'observation n° 73.0.2. La CCUA souligne que ce bâtiment est présent depuis le début du XIX^e siècle, en position biaisée par rapport aux rues qu'il articule, et marque une ancienne entrée de la ville, tout en affirmant un caractère résolument rural : celui d'une maison avec son propre espace de respiration. La CCUA estime qu'il est reconnu comme un élément emblématique du quartier et que sa valeur historique et symbolique dépend directement du maintien de ses caractéristiques principales.

4.4 Affectation : des règles inadaptées pour le sud de l'îlot

L'îlot bordé par les rues Ours/Bugnon/Mathurin-Cordier est constitué de 12 parcelles. Parmi celles-ci, les parcelles comprenant le plus de potentiel de construction sont les parcelles n° 3065 et 3066.

Au vu de la configuration des parcelles de l'îlot, et particulièrement de celles qui font l'objet de projets potentiels, ni la contiguïté, ni le retrait de 12 mètres prévus par le RPGA ne semblent être des solutions acceptables. L'analyse des services communaux et de la CCUA, qui a traité les projets à plusieurs reprises, a confirmé la difficulté de construire des projets cohérents et qualitatifs sur le bas de l'îlot, tout en maintenant le bâtiment de l'hôtel de l'Ours et un certain dégagement autour de ce bâtiment.

Dans son arrêt AC.2023.0182 du 3 octobre 2024, le Tribunal cantonal a de surcroît mis en évidence à quel point la réalisation d'un projet exploitant au maximum les possibilités constructives étaient problématique en raison des différences de hauteur et de largeur par rapport à l'Hôtel de l'Ours. Cela pose donc également la question des dimensions qui devraient être admises pour les immeubles situés en bout d'îlot, avant l'Hôtel de l'Ours. On souligne que ce problème vaut même sans contiguïté entre l'Hôtel de l'Ours et un éventuel nouveau bâtiment, car la distance entre eux sera en tous les cas faible, de sorte qu'ils seront perçus ensemble.

En outre, les règles liées à la contiguïté imposent la réalisation de façades pignons borgnes, ce qui, dans le cas d'espèce, nuirait à la mise en valeur du bâtiment de l'Hôtel de l'Ours, qui possède des qualités patrimoniales importantes.

En résumé, les éléments patrimoniaux décrits ci-dessus, les particularités esthétiques de l'ensemble du secteur, ainsi que la situation très particulière et exposée de l'Hôtel de l'Ours, rendent le développement d'un projet qualitatif particulièrement difficile, et justifient la création de règles spécifiques à ce site. L'instauration d'une zone réservée permet de suspendre les demandes de permis en cours qui sont de nature à compromettre les qualités bâties et patrimoniales de l'îlot et de prévoir un changement de l'affectation par le biais de la révision du PACom, en lien avec les objectifs de protection que le Conseil communal a encore récemment renforcé par l'intermédiaire du plan directeur communal.

4.5 Pesée des intérêts

Conformément à la loi et à la jurisprudence, les impératifs qui précèdent doivent être mis en balance avec les intérêts opposés qui tendraient à permettre dès maintenant la

réalisation de projets constructifs dans ce secteur, sur la base de la réglementation en vigueur.

Dans ce cadre, l'intérêt public à la densification découlant de la LAT bénéficie d'un poids important. Ce secteur se trouve au centre de Lausanne (et dans le périmètre compact d'agglomération du PALM), à proximité des commerces et des services publics. Il est tout à la fois facilement accessible à pied et très bien desservi par les transports publics (lignes de bus et arrêt « Ours » du métro M2).

Certes, l'îlot est déjà largement bâti et – pris dans son ensemble – offre un potentiel de densification limité, mais les parcelles libres au sud permettent encore la construction de nouveaux immeubles abritant de nombreux logements ou commerces (cf. les projets constructifs décrits plus haut).

De surcroît, il faut prendre en considération le fait que les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de la zone réservée disposent aussi d'un intérêt privé à pouvoir construire sans attendre et sans contraintes supplémentaires, en lien avec la garantie de la propriété (art. 26 Cst. féd.) et la liberté économique (art. 27 Cst. féd.).

La Municipalité a pris en considération ces intérêts mais estime que l'instauration d'une zone réservée dans le but d'édicter des règles constructives plus adaptées constitue une mesure proportionnée, qui est justifiée par des intérêts publics prépondérants, tels que décrits ci-dessus. Elle estime que ce secteur est particulièrement sensible, se trouvant à un carrefour important de Lausanne et comportant un bâtiment emblématique (l'Hôtel de l'Ours) de grande valeur patrimoniale. En outre, l'instauration d'une zone réservée ne porte, en elle-même, qu'une atteinte très mesurée aux intérêts des propriétaires privés puisqu'elle est par nature temporaire. Elle n'atteint que marginalement l'intérêt public à la densification puisqu'elle ne fait que différer celle-ci, dans la perspective d'une réglementation plus adaptée qui permettra une densification qualitative. La pesée globale des intérêts est donc favorable à l'instauration d'une telle zone réservée.

Par ailleurs, cette pesée des intérêts est conforme à la stratégie de densification adoptée dans le cadre du Plan directeur communal. En effet, une stratégie de densification différenciée est préconisée. Elle s'appuie sur des sites majeurs de mutations urbaines, destinés à accueillir l'essentiel de la densification ; dans les autres quartiers existants, les opérations de densification et de rénovation urbaines doivent au contraire être adaptées au contexte et préserver les qualités du site. L'îlot dont il est question ici est dans ce cas de figure, et une pesée des intérêts est nécessaire.

5 CONFORMITE AUX BASES LEGALES ET PLANIFICATIONS SUPERIEURES

5.1 Conformité aux bases légales et planifications fédérales et inventaires fédéraux

LAT

La présente procédure est conforme à la loi révisée sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) entrées en vigueur le 1er mai 2014.

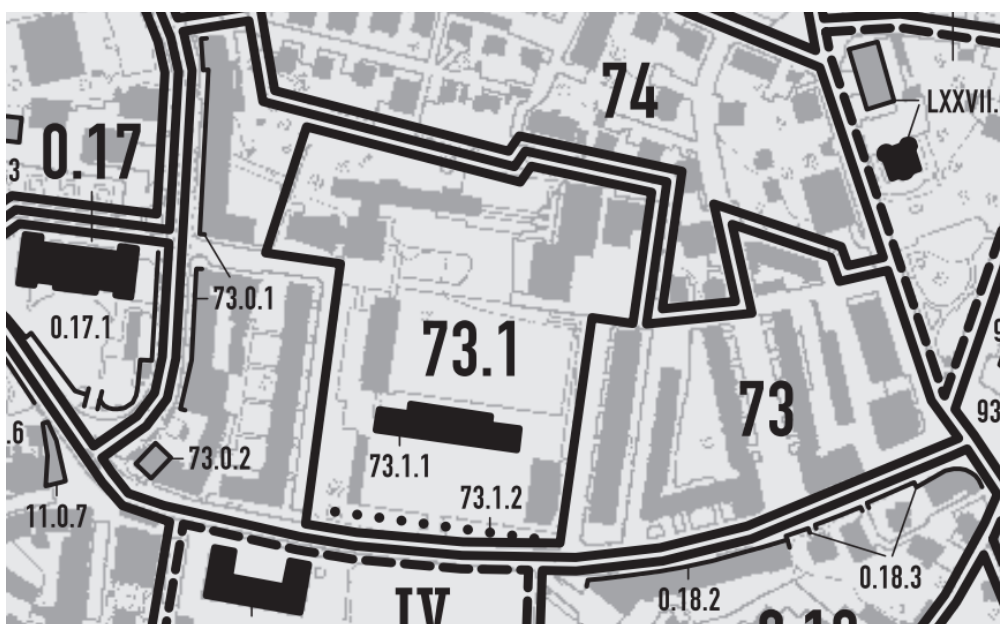
ISOS

Pour la commune de Lausanne, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) est entré en vigueur le 1er octobre 2015. Datant de 2006, le Plan général d'affectation ne tient pas compte de cet inventaire fédéral.

Les parcelles concernées par la zone réservée sont situées dans le secteur ISOS n° 73, qui couvre une portion de la ville caractérisée par un tissu urbain homogène et historiquement significatif. Ce secteur est délimité au sud par l'avenue de Béthusy et à l'ouest par la rue du Bugnon. Ses caractéristiques principales ont été décrites ci-dessus (chiffre 4).

Objectif de sauvegarde : L'ISOS attribue au secteur un objectif de sauvegarde **B**. Celui-ci préconise la sauvegarde de la structure avec :

- Une conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ;
- Une sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure ;
- Une démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel ;
- Des prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles.



Périmètre objectif de sauvegarde « B » n°73 et observations (ISOS 2015)

Recensement architectural

La majorité des bâtiments de l'îlot ont reçu une note *3* au recensement architectural, signalant des objets d'intérêt local ayant une importance au niveau communal.



Recensement architectural cantonal

La zone réservée permet de préserver ces bâtiments et leurs qualités reconnues par l'ISOS et par le recensement architectural, en attendant une planification plus adaptée à la mise en valeur des bâtiments et du site.

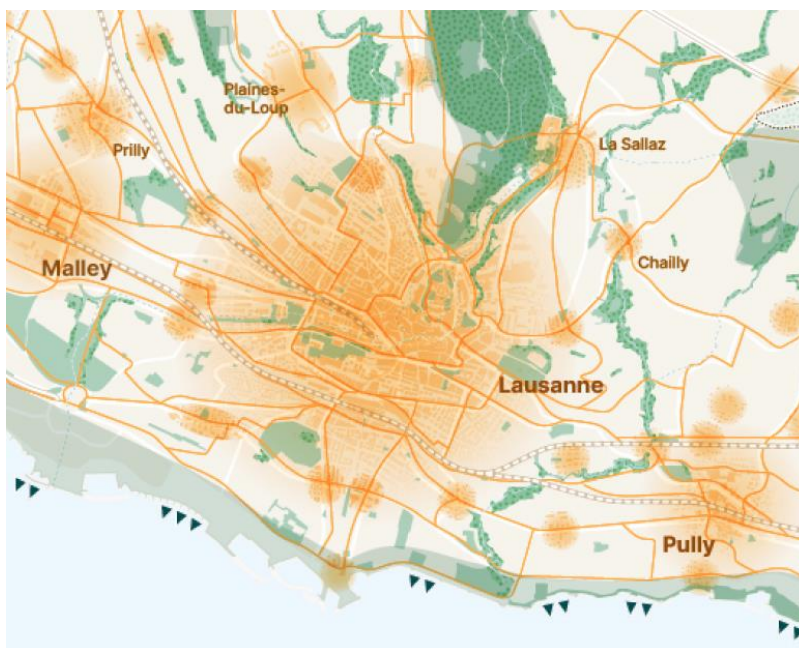
5.2 Conformité aux planifications cantonales et régionales

Plan directeur cantonal, 4e adaptation quater (PDCn)

La 4e adaptation PDCn, approuvée par la Confédération en novembre 2022, vise notamment à mettre en œuvre les nouvelles dispositions légales exigées par la LAT révisée. La présente procédure est conforme aux directives du PDCn. Elle découle notamment de l'application de la mesure C11 – Patrimoine culturel et développement régional qui vise à valoriser patrimoine par la prise en compte du contexte social et économique, mais aussi par l'analyse de périmètres cohérents tant du point de vue historique que paysager.

Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le périmètre de la zone réservée se situe à l'intérieur du cœur d'agglomération tel que défini par le projet d'agglomération de 5^e génération (PALM 2025) et dans la centralité principale. Le projet est conforme aux objectifs du PALM.



Centralité principale de l'agglomération (PALM 2025)

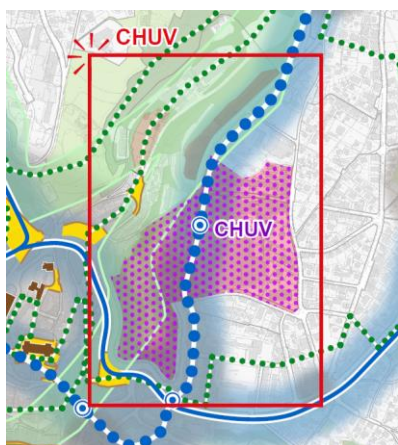
5.3 Conformité aux planifications communales

Plan directeur communal (PDCoM)

L'îlot sis entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy se situe à l'intérieur du site majeur de mutation urbaine du CHUV défini par le Plan

directeur communal (PDCom) approuvé en décembre 2024. Il n'est toutefois pas concerné par le Plan d'affectation cantonal du CHUV qui prévoit un important développement.

Le PDCom fixe aussi des objectifs de protection du patrimoine et de l'identité des quartiers. Il indique notamment ce qui suit, au sujet de la densification : « Cette mutation se concrétise sous la forme d'opérations de remplissage des dernières parcelles disponibles et par démolition-reconstruction. Ces opérations doivent être encadrées du point de vue des formes urbaines et architecturales, pour préserver et mettre en valeur l'identité et le caractère préexistant des quartiers. Elles doivent également s'accompagner d'une attention particulière portée aux espaces non bâtis, à préserver et à valoriser [...] » (PDCom, p. 23).

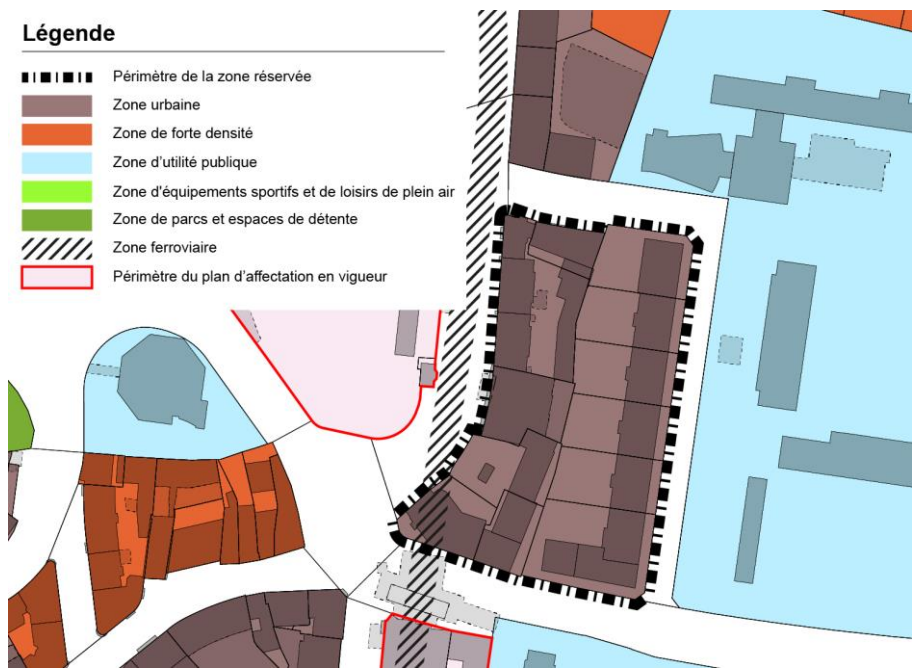


Extrait de la carte de synthèse (PDCom 2024)

Plan général d'affectation (PGA 2006)

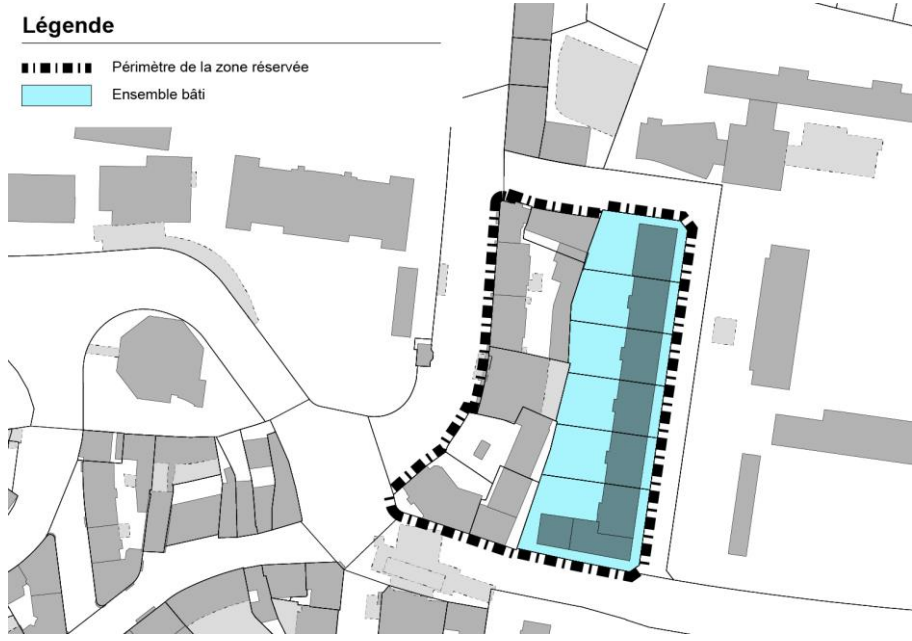
Le périmètre de la zone réservée de l'îlot sis entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy est régi par le PGA de 2006 et plus particulièrement par la zone urbaine.

Les dispositions de la modification partielles du PGA (MPGA) s'appliquent également.



Affectation actuelle (PGA 2006)

Le PGA identifie par ailleurs la partie Est de l'îlot comme un ensemble bâti à valeur patrimoniale.



Ensemble bâti (PGA 2006)

6 CONCLUSION

La mise en zone réservée communale de l'îlot sis entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy est une mesure conservatoire exceptionnelle, qui se justifie par les procédures déjà intervenues (multiples demandes de permis de construire et arrêts du Tribunal cantonal), la situation exposée de ce site et sa complexité particulière, la présence de l'Hôtel de l'Ours, ainsi que l'affectation actuelle qui ne permet pas de parvenir à un projet de qualité.

Cette mesure conservatoire permettra d'éviter toute construction contraire à la protection et la mise en valeur de ce site particulier, pendant l'adaptation des règles qui le régissent.

Elle est admissible car les conditions suivantes sont respectées :

- les buts et principes régissant l'aménagement du territoire l'exigent,
- elle est justifiée par un intérêt public prépondérant, dans le cadre d'une pesée globale des intérêts,
- les principes de la proportionnalité et d'égalité de traitement sont respectés.

7 ANNEXE

Rapport d'examen préliminaire valant examen préalable de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL, 10 juillet 2025)



Direction générale du territoire
et du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Transmis à : CD/URB (leader)

Réception le : **10 JUL. 2025**

- Comme objet de votre ressort (sans indexation dans Goéland)
- Pour suite utile
- Pour suite utile (la Municipalité a pris acte de ce courrier)
- Pour réponse directe
- Pour réponse municipale

Municipalité
de la Commune de Lausanne
Case postale 6904
1001 Lausanne

Personne de contact : Laura Maccioni
T 021 316 58 30
E laura.maccioni@vd.ch
N/réf. 243326

Lausanne, le 10 juillet 2025

Commune de Lausanne

Création d'une zone réservée communale "Place de l'Ours – Rue du Bugnon – Rue Mathurin-Cordier – Avenue de Béthusy"

Avis préliminaire valant examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 15 mai 2025, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention.

Au vu de l'avancement du projet et de son degré de complexité, nous avons décidé d'établir un avis préliminaire valant examen préalable selon l'article 36 alinéa 3 LATC pour la création d'une zone réservée communale (ZRCom) "Place de l'Ours – Rue du Bugnon – Rue Mathurin-Cordier – Avenue de Béthusy".

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour avis préliminaire valant examen préalable	19.06.2025	
Avis préliminaire valant examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :500	30.04.2025
Règlement	30.04.2025
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	19.06.2025

PRÉSENTATION DU PROJET

Le présent dossier concerne la demande d'instauration d'une zone réservée communale selon l'art. 46 LATC sur l'îlot situé entre la place de l'Ours, la rue du Bugnon, la rue Mathurin-Cordier et l'avenue de Béthusy sur la commune de Lausanne. Conformément aux articles 27 LAT et 46 LATC, l'instauration d'une zone réservée vise à sauvegarder les buts et principes de l'aménagement du territoire lorsqu'une situation l'exige.

La présente zone réservée communale vise à restreindre les possibilités constructives de cet îlot pendant l'élaboration du Plan d'affectation communal (PACom), qui définira des règles plus adaptées aux enjeux de ce secteur.

Selon le Plan général d'affectation (PGA) de 2006, les parcelles concernées sont affectées en zone urbaine (art. 95 ss RPGA), qui a notamment pour spécificité d'imposer l'ordre contigu. Les dispositions actuelles ne permettent pas d'élaborer un projet de qualité qui tienne compte des spécificités du bâti existant et de ses qualités patrimoniales.

La Municipalité a donc décidé, dans sa séance du 15 mai 2025, d'établir une zone réservée communale afin de suspendre la constructibilité du site et de prévoir un changement de l'affectation de cet îlot par le biais de la révision du PACom en cours d'élaboration.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Affectation	Zone réservée	DGTL-DAM		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

NORMAT

La DGTL a reçu les géodonnées le 02.07.2025, conformément à la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

Elle les a contrôlées le 02.07.2025 et elles seront intégrées sur les géoportails cantonaux au premier jour de l'enquête publique, date à laquelle les zones réservées déploient leurs effets juridiques, pour autant qu'elles ne nécessitent pas de modifications.

Toute modification apportée au plan devra être intégrée aux géodonnées et ces dernières seront transmises au plus tard 10 jours avant l'enquête publique à la DGTL (interlis.normat@vd.ch).

La Commune devra également annoncer à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) la date du premier jour de l'enquête publique au plus tard 10 jours avant l'enquête, aussi bien pour une nouvelle zone réservée que pour une prolongation.

SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous estimons que la création d'une zone réservée communale "Place de l'Ours – Rue du Bugnon – Rue Mathurin-Cordier – Avenue de Béthusy" est conforme au cadre légal et nous vous invitons à poursuivre la procédure.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Laura Maccioni
urbaniste

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE LAUSANNE, ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE " PLACE DE L'OURS – RUE DU BUGNON – RUE MATHURIN-CORDIER – AVENUE DE BÉTHUSY ", 243326

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Laura Maccioni
T : 021 346 58 30
M : laura.maccioni@vd.ch
Date du préavis : 30.06.2025

1.1 ZONE RÉSERVÉE : CONFORME

La création de la zone réservée communale, telle que représentée sur le plan, concerne des parcelles actuellement affectées en zone urbaine selon le Plan général d'affectation (PGA) de 2006. Ce dernier prévoit notamment l'application de l'ordre contigu. Toutefois, des interruptions de cet ordre peuvent être aménagées, à condition que les espaces libres entre les bâtiments, ou entre les bâtiments et les limites de propriété, soient d'au moins 12 mètres. Par ailleurs, le règlement prévoit des hauteurs de façades et des gabarits de toitures importants (articles 101 et 102 du RPGA).

La Municipalité estime que le respect strict du PGA porterait atteinte au patrimoine et à l'esthétique du quartier, tandis que leur préservation empêcherait une application complète du PGA.

Pour ces raisons, elle considère que l'instauration d'une ZRCom permettant de suspendre la constructibilité du site, s'avère nécessaire, d'autant plus que la révision du PACom actuellement en cours prévoit un changement d'affectation de l'îlot concerné par la ZRCom. Le périmètre identifié par la ZRCom présente une cohérence territoriale, car il correspond à un îlot composé par des bâtiments partageant les mêmes caractéristiques patrimoniales et une typologie urbaine similaire, formant ainsi un ensemble fortement homogène.

Compte tenu de l'intérêt public prépondérant lié au réaménagement de l'îlot « Place de l'Ours – rue du Bugnon – rue Mathurin-Cordier- avenue de Bethusy », ainsi que de l'avancement de l'élaboration du plan d'affectation communal, la demande d'instauration d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC, sur le périmètre défini sur le plan, est conforme au cadre légal. Nous préavisons donc favorablement la création de cette zone réservée.