Ville de Lausanne
Service de l'urbanisme

CONSEIL COMMUNAL

PLAN D'AFFECTATION

" SÉVELIN NORD "



RAPPORT DE CONFORMITÉ AUX BUTS ET PRINCIPES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, SELON L'ARTICLE 47 DE L'ORDONNANCE SUR L'AMENAGÉMENT DU TERRITOIRE (OAT)

État au 08.01.2026

IDAFF : 224'929 / LW

Le rapport d'aménagement, établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, est destiné à l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans et des règlements.

Les informations qu'il contient ont une valeur indicative. Elles ne constituent pour les particuliers aucune contrainte et pour les autorités aucune obligation.

Pendant le déroulement de la procédure d'adoption des mesures d'aménagement projetées, le rapport peut être consulté mais son contenu ne peut être sujet à opposition.

SOMMAIRE

1. Présentation 5

1.1. Contexte et résumé du projet 5

1.2. Localisation 5

1.3. Périmètre du plan d'affectation 7

1.4. Chronologie 9

2. Recevabilité 10

2.1. Initiation du plan d'affectation (PA) 10

2.2. Information, participation (article 2 LATC) 10

2.3. Composition du dossier 10

2.4. Démarches liées 10

3. Justification 12

3.1. Nécessité de légaliser 12

3.2. Valorisation du site 12

3.3. Equipements 12

3.4. Patrimoine bâti 13

3.5. Servitudes 15

3.6. Bâti 15

3.6.1. Contexte et accroches 16

3.6.2. Structure paysagère et vues 17

3.6.3. Espaces publics et perméabilités piétonnes 18

3.6.4. Altimétries et affectation 18

3.7. Potentiels à bâtir 22

3.8. Nature, paysage, espaces verts et extérieurs 22

3.9. Mobilité 26

3.9.1. Mobilité active 27

3.9.2. Transports publics 27

3.9.3. Trafic individuel motorisé 28

3.10. Stationnement véhicules 29

3.11. Stationnement vélos 30

3.12. Mesures d'accompagnement recommandées 31

3.13. Plan de mobilité d'entreprise 32

3.14. Protection contre le bruit 32

3.15. Rayonnement non ionisant 34

3.16. Energie 36

3.17. Air 36

3.18. Gestion des eaux 37

3.19. Eaux souterraines 37

3.20. Sites pollués 37

3.21. Protection des sols 38
3.22. Protection contre les accidents majeurs 39
3.23. Etudes complémentaires 40
3.24. Cahier des charges de la NIE « permis de construire » 40
3.25. Taxe sur la plus-value 41
3.26. Disponibilité des terrains 41
3.27. Taxe relative au financement de l'équipement communautaire 41
4. Conformité aux planifications fédérales et cantonales 42
4.1. Conceptions et plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT) 42
4.2. Plan directeur cantonal 4e adaptation (article 8 LAT) 42
4.3. Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2016) 42
4.4. Stratégie régionale de gestion des zones d'activités du PALM 44
5. Conformité aux planifications communales 45
5.1. Plan directeur communal (PDCom) 45
5.2. Plan général d'affectation (PGA 2006) 46
5.3. Plan d'extension N° 590 46
5.4. Plan climat 47
Annexes 48
Liste des abréviations 49

1. Présentation

1.1. Contexte et résumé du projet

En 2010, la Municipalité a ouvert une procédure de plan d'affectation (PA) sur le périmètre du plan d'extension (PE) N° 590 (approuvé le 16 novembre 1979), afin de permettre la valorisation de ce secteur stratégique. Le nouveau PA « Sévelin Nord » a fait l'objet d'un examen préalable en 2016, puis d'un examen complémentaire entre 2017 et 2018.

Suite à une refonte du projet, un nouvel examen préalable du dossier à été nécessaire.

Les modifications du PA portent sur :

- la réorganisation des droits à bâtir pour offrir des surfaces constructibles supplémentaires dédiées à l'activité et à la formation ;
- une adaptation de l'affectation pour permettre la création de quelques commerces ;
- la création d'espaces publics et ouverts de qualité ;
- la prise en compte de la stratégie régionale des zones d'activités (SRGRA).

Le projet de PA reconduit la vocation de l'Ecole Technique des Métiers de Lausanne (ETML) en l'affectant à une zone dédiée à des besoins publics 15 LAT (parcelle 425) et conserve la zone d'activités économiques 15 LAT (artisanales, tertiaires et commerces) en proposant une densité plus élevée sur l'actuel parking à ciel ouvert (parcelle 435). Une zone de verdure est prévue à l'est du site pour la création de la future placette des « Platanes ».

1.2. Localisation

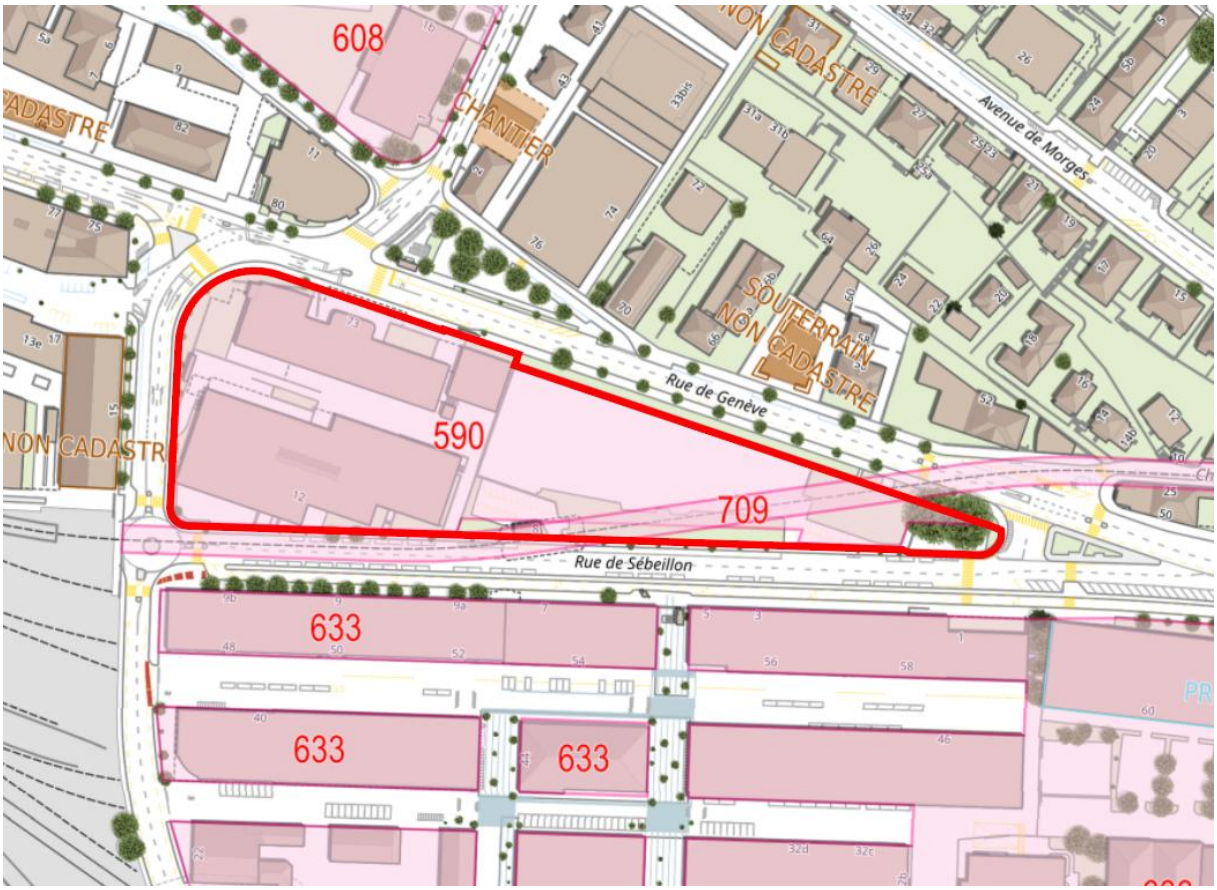
« Sévelin Nord» se situe à l'ouest du centre-ville de Lausanne. Il longe au nord l'axe structurant formé par la rue de Genève, au sud la rue de Sébeillon et à l'ouest l'avenue de Sévelin.



Légende

Périmètre du PA

Plan de situation [Swisstopo, 2023]

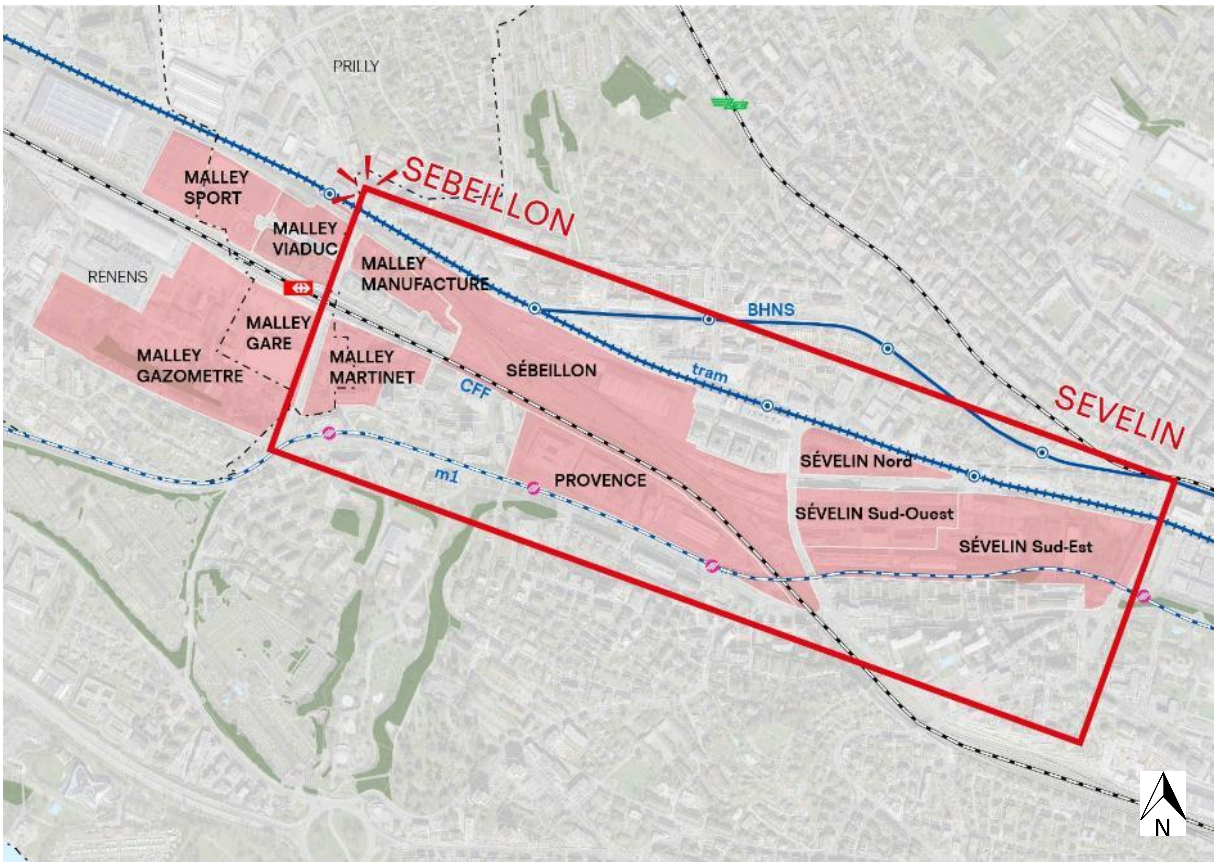


Périmètre du plan d'extension N° 590 à abroger. Le Plan N° 709 (PAC N° 312) pour le passage du tunnel Tridel est maintenu. [Guichet cartographique de la Ville de Lausanne].

Cette pièce urbaine de forme triangulaire est bordée :

- au nord par le secteur mixte de l'avenue de Morges, densément habité et accueillant de nombreux emplois ;
- à l'est par le quartier du chemin de Boston, jouxtant le centre-ville (Chauderon et Flon) ;
- au sud par le plateau de Sévelin, quartier en recomposition qui fait également l'objet de deux projets urbains coordonnés avec le présent plan ;
- à l'ouest par le quartier de Sébeillon, quartier dans lequel se sont construits environ 360 logements entre 2015 et 2016 et qui est amené à se densifier davantage sur l'ensemble du plateau ferroviaire, plusieurs plans d'affectation étant en cours d'élaboration.

A plus large échelle, le PA « Sévelin Nord » se situe dans le site de mutation urbaine du PDCom en cours d'approbation par le Département, dans lequel six autres planifications sont en cours d'élaboration ou de réalisation sur le territoire communal lausannois et quatre planifications sur le secteur de Malley (sur les communes de Renens et de Prilly). Un schéma directeur dit des « Quartiers Ouest » élaboré par la Ville permet de garantir la cohérence d'ensemble d'aménagement.



Planifications à l'étude ou en force dans le site de mutation « Sébeillon-Sévelin » du PDCom et dans le secteur de Malley

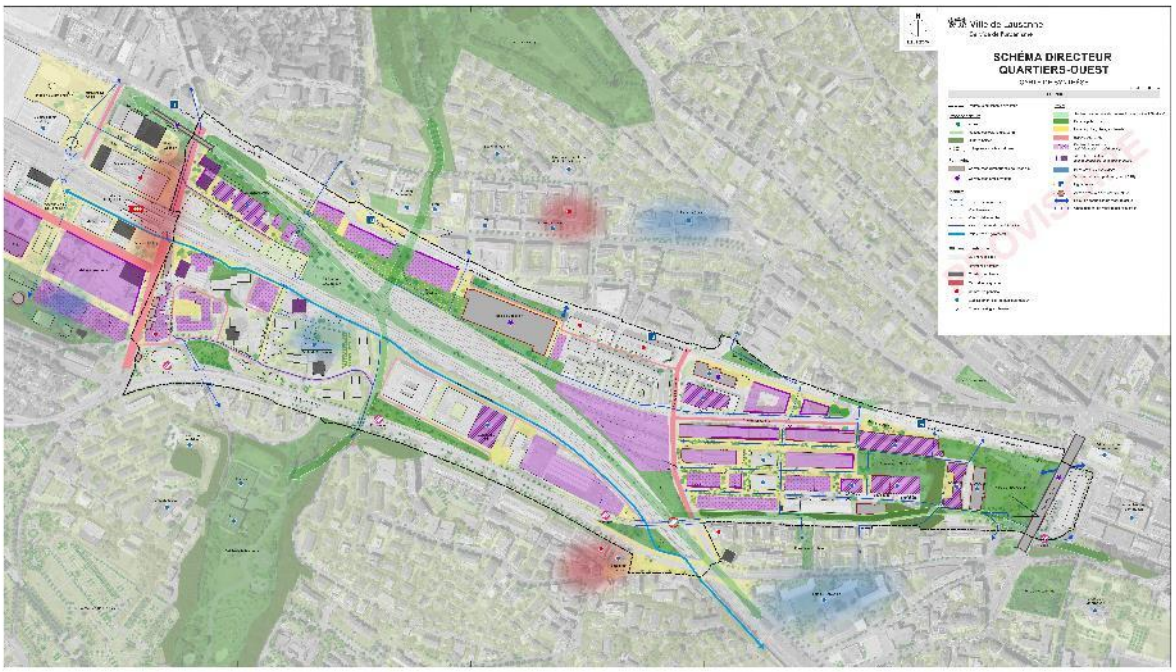


Illustration du schéma directeur des « Quartiers Ouest » [Ville de Lausanne, 2024]

1.3. Périmètre du plan d'affectation

Le PA occupe une surface d'environ 16'643 m^2, domaine public compris. La parcelle 425 est occupée par l'ETML, pour laquelle le Canton bénéficie d'une servitude de droit de superficie depuis 1997. La

parcelle 435 appartient à PSP Real Estate et sert actuellement de parking à ciel ouvert. La parcelle communale 437 accueille deux platanes d'importance.

Le périmètre du PA englobe les parcelles suivantes :

Situation actuelle			
Parcelle N°	**Surface m²**	**Adresse**	**Propriétaire**
425	9'610	Rue de Genève 73 et Rue de Sébeillon 12	Ville de Lausanne, Servitude de superficie : Etat de Vaud (ETML – Ecole technique et des métiers de Lausanne)
435	5'936	Rue de Genève 65, 67 et Rue de Sébeillon 2 (bâtiment démoli)	PSP Real Estate
437	133	-	Ville de Lausanne
20793	626	-	Ville de Lausanne
de DP 1068	env. 338	-	DP communal
Total PA	**16'643**		

Tableau des parcelles, superficies et propriétaires : situation actuelle

Les échanges parcellaires suivants sont prévus dans le cadre du PA :

- La parcelle communale 20793 sera cédée à PSP Real Estate et fusionnée avec la parcelle 435 : 626 m².
- En contrepartie, une portion de la parcelle 435 sera cédée au DP communal 1069 (plan soumis à enquête publique et annexé au présent document) : 657 m²
- La partie du DP communal 1068 sera fusionnée avec la parcelle communale 437 (plan soumis à enquête publique et annexé au présent document) : 338 m²

Situation future			
Parcelle N°	**Surface m²**	**Adresse**	**Propriétaire**
425	9'610	Rue de Genève 73 et Rue de Sébeillon 12	Ville de Lausanne, Servitude de superficie : Etat de Vaud (ETML – Ecole technique et des métiers de Lausanne)
435	env. 5'905	Rue de Genève 65, 67 et Rue de Sébeillon 2 (bâtiment démoli)	PSP Real Estate
437	env. 471	-	Ville de Lausanne
de DP 1069	env. 657	-	DP communal
Total PA	**16'643**		

Tableau des parcelles, superficies et propriétaires : situation future

Les échanges parcellaires avec le propriétaire PSP Real Estate sont actés dans une Convention signée en août 2014 entre la Ville de Lausanne, PSP Real Estate et la Direction des Axes forts de transports publics urbains (AFTPU). L'échange foncier interviendra au plus tard 6 mois après l'entrée en force du PA.

1.4. Chronologie

03.02.2010	La société PSP Real Estate fait part à la Municipalité de Lausanne de son intention de mettre en valeur son patrimoine immobilier et foncier.
29.09.2010	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 le plateau de Sévelin.
2011-2012	Études de base, diagnostic territorial et premiers *scenarii* de développement pour l'ensemble du secteur de Sévelin (nord et sud) sont élaborés par le Service d'urbanisme.
25.06.2012	La Municipalité de Lausanne lance les études techniques (mobilité, environnement, espace public, géotechnique, économique, communication), nécessaires à l'élaboration d'un projet urbain pour le secteur concerné par les deux plans en révision.
28.02.2013	Séance de lancement en présence des propriétaires concernés par les plans N° 590 et 633.
05.11.2013	Séance de présentation à la CIPE
2013-2014	Séances de travail avec les propriétaires et leur mandataire, Ferrari architectes.
04.11.2014	Présentation des grandes lignes du projet urbain de Sévelin aux propriétaires.
Fin 2014	Suite à la concertation avec les propriétaires, le projet est modifié.
20.01.2015	Approbation par le Conseil communal du rapport-préavis N°2014/42 présentant les intentions de la Municipalité concernant le développement du secteur de Sévelin.
18.02.2015	Lancement de la démarche d'information et de participation « Sévelin demain » destinée aux usagers et riverains (200 personnes).
2015-2016	Groupe de suivi du PA issu de la démarche participative « Sévelin demain » (~20 personnes). 5 séances sous forme d'ateliers de travail.
09.03.2016	Accord des parties prenantes du projet de PA « Sévelin Nord »
10.03.2016	Envoi du dossier à l'examen préalable
08.08.2016	Retour de la DGTL sur l'examen préalable
2016-2017	Mise à jour du PA
06.12.2017	Envoi du dossier à l'examen complémentaire
04.10.2018	Retour de la DGTL sur l'examen complémentaire
2019-2023	Refonte du projet de PA et adaptation des études
2020-2022	Développement de la SRGZA par le Canton dans le cadre de la gouvernance du PALM
Mai 2024	Etude complémentaire de la DGIP sur les espaces extérieurs et l'accessibilité au site de l'ETML
Mai 2024	Convention relative au PA (signée par toutes les parties)
Juillet 2024	Envoi du dossier pour un nouvel examen préalable

Mars 2025	Retour d'examen préalable de la DGTL
Janvier-février 2026	Enquête publique du PA

2. Recevabilité

2.1. Initiation du plan d'affectation (PA)

Conformément à l'art. 34 LATC, la Municipalité a pris l'initiative d'établir un PA.

Le projet de modification du PA a été présenté à plusieurs reprises aux propriétaires concernés, ainsi qu'à la Délégation municipale urbanisme et mobilité (DUM) et la Commission consultative urbanisme et transport de Lausanne (CCUT). Les discussions avec les propriétaires du PA ainsi que les propriétaires voisins ont permis d'aboutir au présent projet.

2.2. Information, participation (article 2 LATC)

Le PA a été élaboré par le Service de l'urbanisme de la Ville de Lausanne en concertation directe avec les propriétaires concernés, soit PSP Real Estate et le Canton de Vaud, bénéficiaire d'une servitude de superficie sur le site de l'ETML. Cette démarche de concertation s'est poursuivie tout au long du processus de projet, par des séances de travail avec les propriétaires, séparément ou en groupe.

Quant à l'information et la participation de la population, elles se sont déroulées durant l'année 2015, dans le cadre d'une vaste démarche de communication sur le projet urbain de « Sévelin Nord » et « Sévelin Sud » et de concertation sur l'espace public.

Cette démarche s'est clôturée par une information publique prévue avant l'enquête publique, en vertu de l'article 38 LATC.

2.3. Composition du dossier

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

- le plan d'affectation (échelle 1 : 1'000) ;
- le règlement ;
- le présent rapport selon l'article 47 OAT et ses annexes.

2.4. Démarches liées

Le présent plan s'inscrit dans une démarche globale et intégrative menée par la Ville de Lausanne à l'échelle de la plateforme de Sévelin (PE N° 590 et N° 633). Ce plan porte uniquement sur le PE N° 590, lequel présente des enjeux et un calendrier spécifique. Les démarches suivantes garantissent la cohérence d'ensemble du projet urbain pour le quartier de Sévelin :

- *Notice d'impact sur l'environnement (NIE):* Ecoscan, octobre 2015 et mise à jour en mai 2023 [annexée au présent document].
- *Rapport géotechnique et de pollution* : Karakas & Français, mai 2013 [annexée au présent document]
- *Etude de mobilité :* Transitec, mars 2017 et mise à jour en avril 2023 [annexée au présent document].
- *Concept énergétique :* BG, août 2015 [annexé au présent document].
- *Masterplan des espaces publics :* BELandscape, août 2015 [annexé au présent document].

- *Echange parcellaire :* Convention signée en août 2014 entre la Ville de Lausanne, PSP Real Estate et la Direction des Axes forts de transports publics urbains (TL) prévoyant un échange foncier entre une partie de la parcelle 435 et une partie du domaine public de la rue de Sébeillon, permettant au nord (côté rue de Genève) l'aménagement d'une promenade publique, et au sud (côté rue de Sébeillon) un ajustement géométrique de la parcelle au bénéfice du propriétaire.
- *Constitution de servitude de passage public* à pied et à vélo et pour petits véhicules d'entretien sur les parcelles 435 et 20793 [annexé au présent document].
- *Cadastration du domaine public communal* (DP 1068) d'environ 338 m^2, à transférer au chapitre privé de la Commune [annexé au présent document]
- *Décadastration de la parcelle privée 435* d'environ 657 m^2, à transférer au domaine public communal [annexé au présent document].
- *Convention du PA.*

3. Justification

3.1. Nécessité de légaliser

La situation à l'interface entre le centre-ville à l'est et le site stratégique E1 du PALM (site E1 Prilly-Sud – Malley – Sébeillon), l'excellente desserte en transports publics et le potentiel d'accueil du secteur « Sévelin Nord » font un site idéal pour accueillir de nouveaux emplois et renforcer les espaces de formation.

Le plan d'affectation actuel ne permet toutefois pas d'utiliser pleinement les capacités d'accueil des parcelles et d'atteindre les objectifs de densification d'un site en situation centrale.

Dès lors, la modification du plan d'extension existant est nécessaire. Elle ne crée pas de nouvelle zone à bâtir, mais permet de définir une constructibilité cohérente relative au site et à sa situation, de définir précisément des règles adéquates concernant l'implantation, la hauteur, les possibilités de transformation et/ou de reconstruction des bâtiments, et de configurer des espaces ouverts appelés à devenir des espaces publics de qualité.

3.2. Valorisation du site

L'objectif principal ayant motivé la réalisation du présent projet est la valorisation des parcelles existantes selon deux axes : la densification des parcelles pour utiliser au mieux leur potentiel et l'amélioration de la qualité du cadre de vie par un réaménagement des espaces extérieurs.

Ce quartier bénéficie de nombreux atouts : proximité du centre-ville, excellente desserte en transports publics qui va encore s'améliorer avec l'arrivée du tramway t1, proximité aux équipements publics (écoles primaires et secondaires mais aussi écoles professionnelles), diversité des types d'habitats dans le périmètre environnant (ch. de Boston, rue de Genève, avenue de Morges et de Prélaz).

L'objectif du projet est d'une part d'offrir de nouvelles places de travail attractives tout en veillant à la cohérence d'ensemble, et d'autre part d'offrir davantage d'espaces dédiés à la formation technique et professionnelle par la surélévation du bâtiment sud de l'ETML. Le bâtiment nord de l'ETML inscrit en note *2* au recensement architectural sera conservé dans son gabarit actuel.

3.3. Equipements

Le périmètre du plan d'affectation «Sévelin Nord » est entièrement équipé.

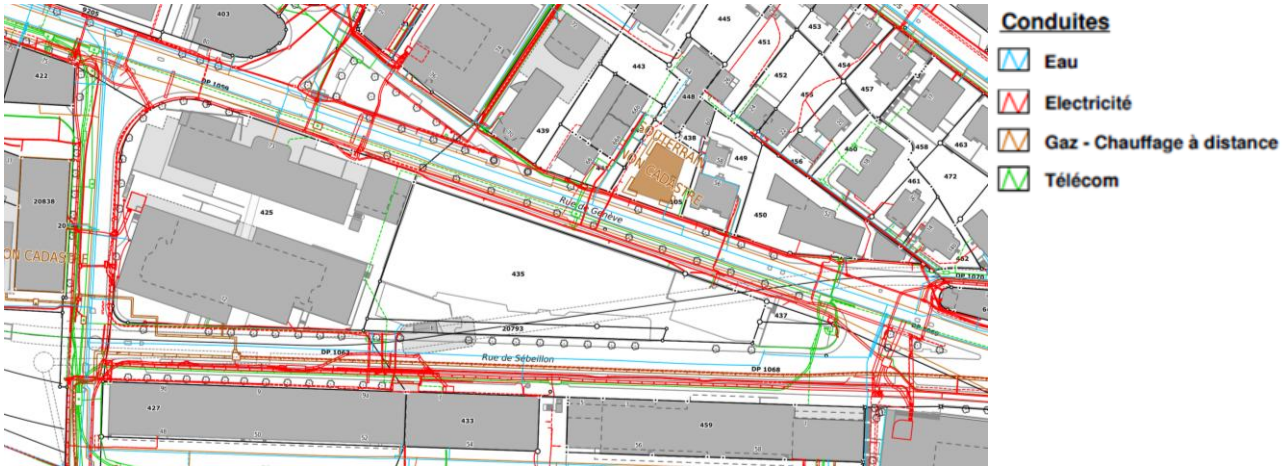


Schéma des équipements existants [Guichet cartographique de la Ville de Lausanne]

La présence du tunnel TRIDEL ainsi que d'un local de stockage appartenant à la Ville (ancien puits d'accès au tunnel) sous la parcelle 435 entraîne des contraintes constructives et d'accessibilité qui

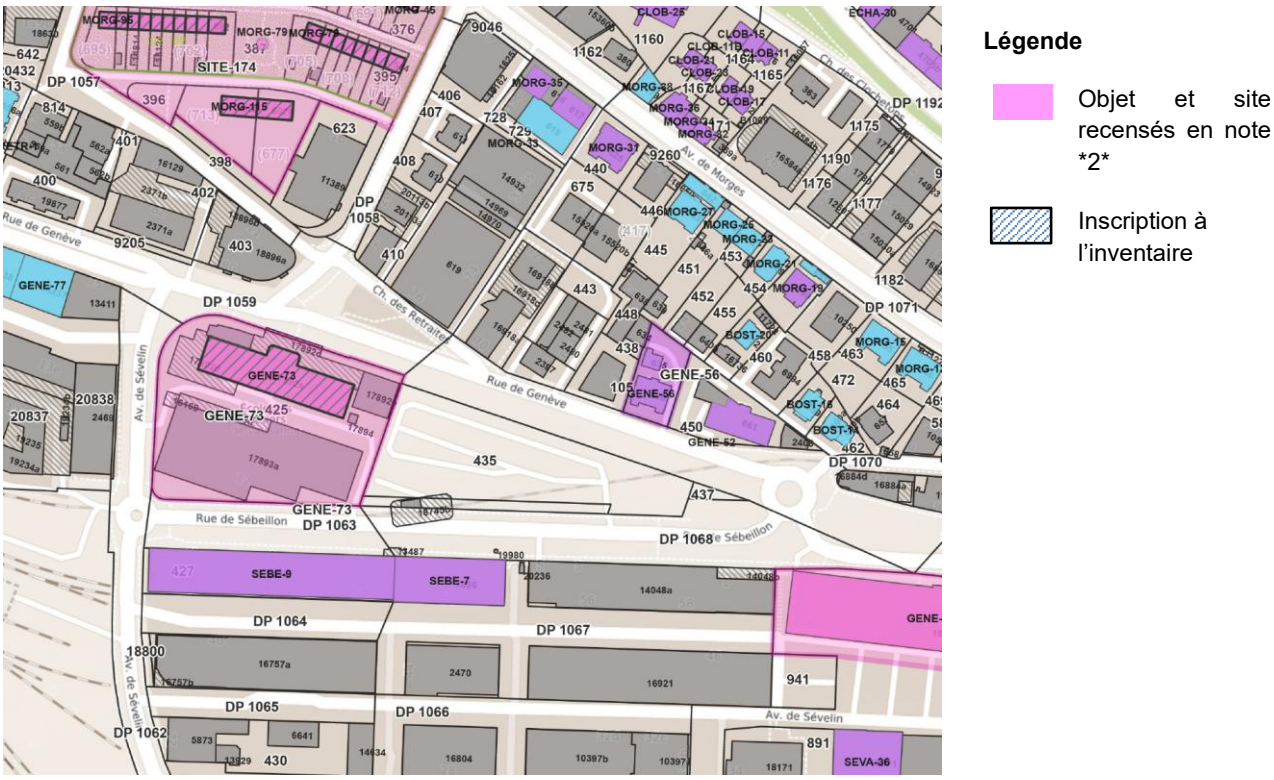
devront être intégrées par le propriétaire dans le développement du projet. En complément à la convention relative au PA déjà signée, une convention d'équipement sera établie (signée au plus tard avant l'approbation du PA) entre le propriétaire et la Ville afin de régler les modalités d'accès au local durant la phase des travaux.

Par ailleurs, l'entreprise TRIDEL devra être consultée préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

3.4. Patrimoine bâti

Recensement architectural cantonal

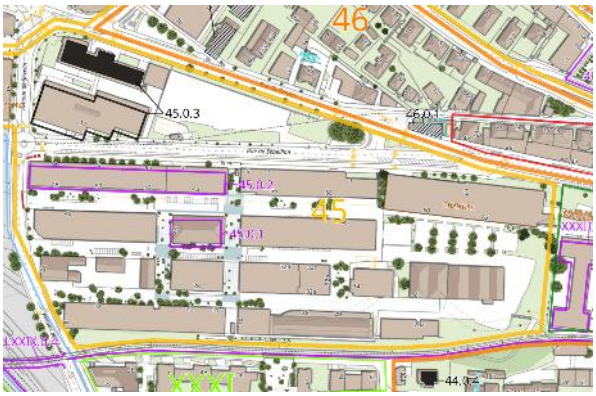
Le bâtiment nord de l'ETML est inscrit à l'inventaire et noté *2* au recensement architectural. Ainsi placé sous protection spéciale au sens de la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI), toute intervention doit être annoncée préalablement au Conservateur cantonal des monuments. La parcelle 425 a reçu une note de site *2* au recensement architectural cantonal. Pour toute intervention sur ce périmètre, la délégation communale à la protection du patrimoine requiert le préavis du Département cantonal. A noter, au sud du plan ci-dessous, la présence d'un bâtiment d'entrepôt « Usego » de 1929, qui a reçu une note *3* au recensement, signalant un objet d'intérêt local.



Recensement architectural cantonal [Guichet cartographique cantonal]

Le bâtiment nord de l'ETML a été édifié en 1929 sur les plans des bureaux d'architectes Gilliard & Godet et Dubois & Favarger, associés pour cette occasion. Il se caractérise par un langage architectural moderniste et une composition classique, rigoureusement symétrique. L'élément majeur est la cage d'escalier monumentale, avec sa paroi de plots de verre surmontée du nom de l'école en lettres détachées de béton et encadrée par des massifs de cheminée. Les façades se caractérisent par la dominante horizontale des fenêtres juxtaposées et des cordons filants. Dans un souci de respecter la vue depuis le Pont Chauderon, la toiture terrasse permet de créer des ateliers en plein-air à l'abri des couverts et parois translucides, en réponse aux préoccupations hygiénistes des années 1930. Ce bâtiment doit être conservé dans le PA.

L'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)



L'ISOS, entré en vigueur le 1er octobre 2015, décrit les bâtiments existants comme « élément individuel » avec un objectif de sauvegarde « A » et une « observation » (45.0.3): *Ecole des Métiers ETML, deux corps de bâtiment implantés parallèlement : bâtiment d'origine en amont comprenant trois niveaux, façade symétrique s'articulant autour d'un axe central marqué par cinq travées réalisées en plots de verre, style années 1930, extension en aval constituée de trois modules imbriqués de trois à cinq niveaux*, *1983-86 ; grand parking à l'Est, marquant la transition entre la plate-forme et le coteau*.

Le périmètre du PA est quant à lui inventorié en ISOS avec un objectif de sauvegarde C qui signifie la sauvegarde du caractère c'est-à-dire *: « maintenir l'équilibre entre les constructions anciennes et les constructions nouvelles ainsi que sauvegarder intégralement les éléments essentiels pour la conservation du caractère.»*

P45 : « *Secteur de Sébeillon-Sévelin situé sur une plate-forme résultant du remblayage de la vallée du Flon, trame orthogonale rigoureuse, bâti constituant des rangées parallèles inscrites dans le sens de la vallée, constructions souvent de grand volume de un à sept niveaux, à l'origine des entrepôts, pour certains à présent réaffectés, accueillant des centres de formation, des administrations, des commerces et des activités culturelles, développement dès années 1930 jusque vers 1960, adjonctions de gros volumes, fin 20e–déb. 21es.* »

Démarches patrimoniales en cours de procédure

- La parcelle 425, actuellement classée avec une note de site *2*, fait l'objet d'une procédure en cours en vue de son inscription à l'inventaire.
- Le bâtiment ECA N° 17893a, actuellement sans note au recensement architectural, est actuellement en cours d'évaluation pour une attribution potentielle en note *3*. La surélévation projetée du bâtiment ETML-Sud n'entre pas en contradiction avec cette note (cf. ci-dessous).

Justification du projet de développement du site de l'ETML au regard des enjeux patrimoniaux

Le projet de développement de l'ETML constitue une intervention mesurée, visant à concilier la sauvegarde des éléments les plus significatifs du site avec la nécessité d'assurer la pérennité d'un établissement d'enseignement public essentiel. L'intérêt public prépondérant que représente cette extension justifie les adaptations ponctuelles aux objectifs de l'ISOS, dans une approche respectueuse et proportionnée.

Intérêt public prépondérant

Le développement de l'ETML répond à un besoin clairement identifié d'extension des capacités d'accueil de l'établissement, en lien avec l'évolution des cursus professionnels et les besoins en formation technique dans le Canton. L'ETML assure une mission d'intérêt public prioritaire, s'inscrivant dans la politique cantonale de formation professionnelle.

Respect des objectifs de l'ISOS

Le projet prévoit de conserver intégralement le bâtiment ETML-Nord, qui est inscrit à l'inventaire, sans modifications ni atteintes à sa volumétrie ou son caractère architectural.

Intervention limitée sur le bâtiment ETML-Sud

La surélévation d'un niveau du bâtiment sud (sur la partie déjà haute du bâtiment) est rendue nécessaire par les contraintes spatiales du site et la volonté de limiter l'emprise au sol du projet. La hauteur maximale de la surélévation tient compte de celle du bâtiment ETML-Nord, ce qui permet de réduire au

minimum l'impact visuel et patrimonial de l'intervention. Le périmètre de l'ETML étant contraint, il n'existe pas d'alternatives réalistes permettant de répondre aux besoins. Une extension latérale, par exemple, aurait un impact plus important sur le tissu urbain existant.

3.5. Servitudes

Dans le périmètre du PA, plusieurs servitudes – compatibles avec le présent projet de PA – sont inscrites au registre foncier :

N° 540'729	**Superficie**
	Concerne un droit de superficie constitué par la Ville de Lausanne en faveur de l'Etat de Vaud pour des bâtiments affectés à la formation professionnelle.
N° 2004/1913/0	**Usage d'installations de télécommunication**
	Concerne l'installation et l'exploitation d'une antenne pour la téléphonie mobile par Swisscom.
N° 2005/4477/0	**Superficie**
	Concerne la construction, l'entretien et l'exploitation d'une voie ferrée sous-terraine par TRIDEL.
N° 2006/4577/0	**Construction, empiétement**
	Concerne le droit d'ériger un dépôt de stockage en sous-sol pour la Ville de Lausanne.
N° 2006/6311/0	**Superficie**
	Concerne la construction, l'entretien et l'exploitation de tous les ouvrages et accessoires nécessaires à la circulation des trains qui acheminent des déchets à TRIDEL.
N° 15/2057	**Usage**
	Permet à la Ville de Lausanne d'accéder en tout temps à ses équipements pour en assumer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.
N° 15/6349	**Canalisation**
	Permet à la Ville de Lausanne le maintien d'une canalisation de chauffage à distance.

3.6. Bâti

L'un des enjeux principaux de la modification du PA « Sévelin Nord » est l'insertion de nouveaux bâtiments dans un contexte déjà fortement bâti et diversifié :

- Au nord et à l'est, dans une zone mixte de forte densité, un quartier d'immeubles de morphologie et d'années de construction très divers (de 1920 à 2012), avec activités au rez-de-chaussée ;
- Au sud, le plateau de Sévelin, comprenant des bâtiments à caractère industriel et artisanal hétérogènes et recelant un fort potentiel de mutation ;
- A l'ouest, sur la rue de Genève, des barres de logements locatifs des années 1960-70 avec activités au rez-de-chaussée.



Photo aérienne [Google]

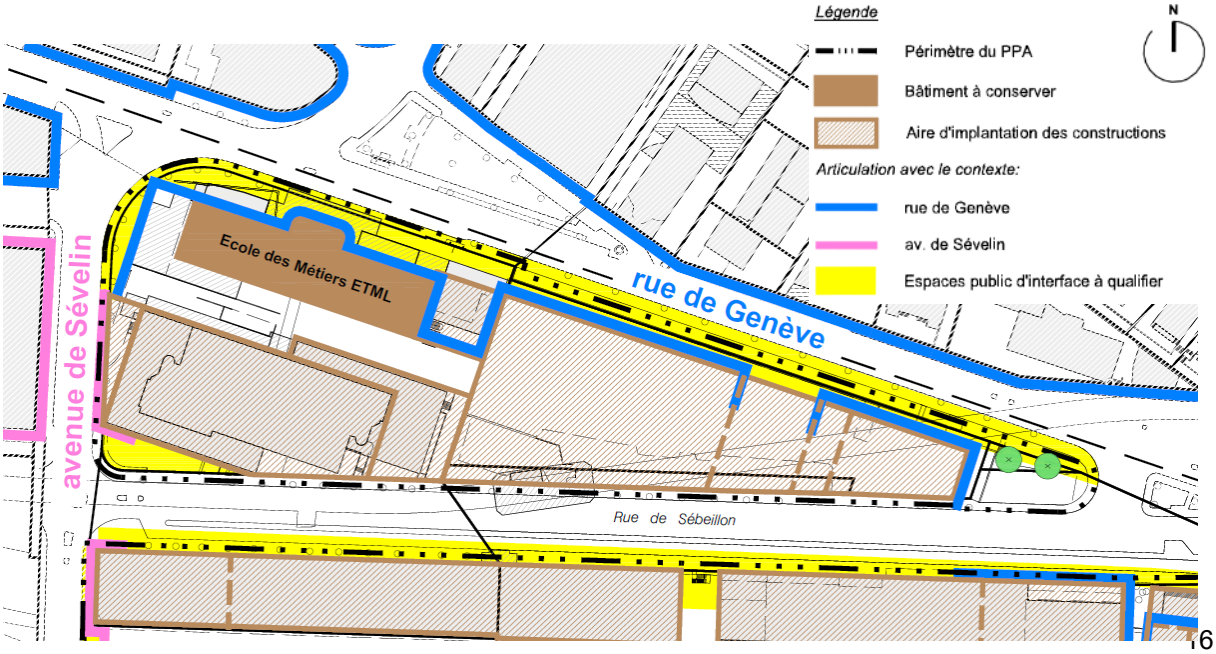
Le projet prévoit :

- Sur les parcelles 435 et 20793, de réaliser un ensemble bâti cohérent organisé en une aire d'implantation comprenant une liaison publique généreuse nord-sud ;
- Sur la parcelle 425, de réaliser une surélévation d'un niveau sur le corps central déjà haut du bâtiment sud de l'ETML ;
- Sur la parcelle 437 de confirmer la zone de verdure pour la création du « parc des Platanes ».

Les nouveaux bâtiments s'implanteront de manière à assurer leur bonne intégration dans le tissu bâti existant et à maintenir à long terme la structure et l'alignement du quartier. Le développement urbain s'inscrit selon 4 familles de principes détaillés ci-dessous : « Contexte et accroches », « Structures paysagères et vues », « Espaces publics et perméabilités piétonnes », « Altimétries et potentiels à bâtir ».

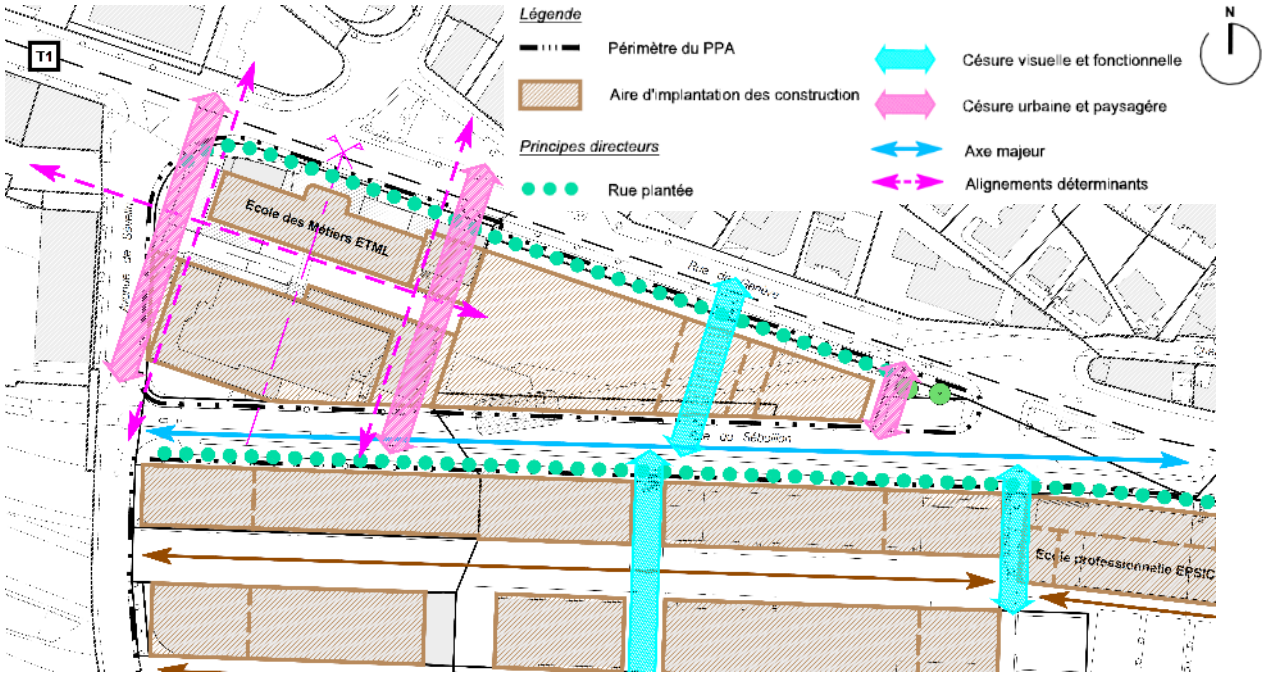
Par ailleurs, un concours d'architecture devra être réalisé pour les nouvelles constructions prévues sur la parcelle 435. Cette exigence de la Ville en accord avec le propriétaire est actée dans une convention liée au PA.

3.6.1. Contexte et accroches



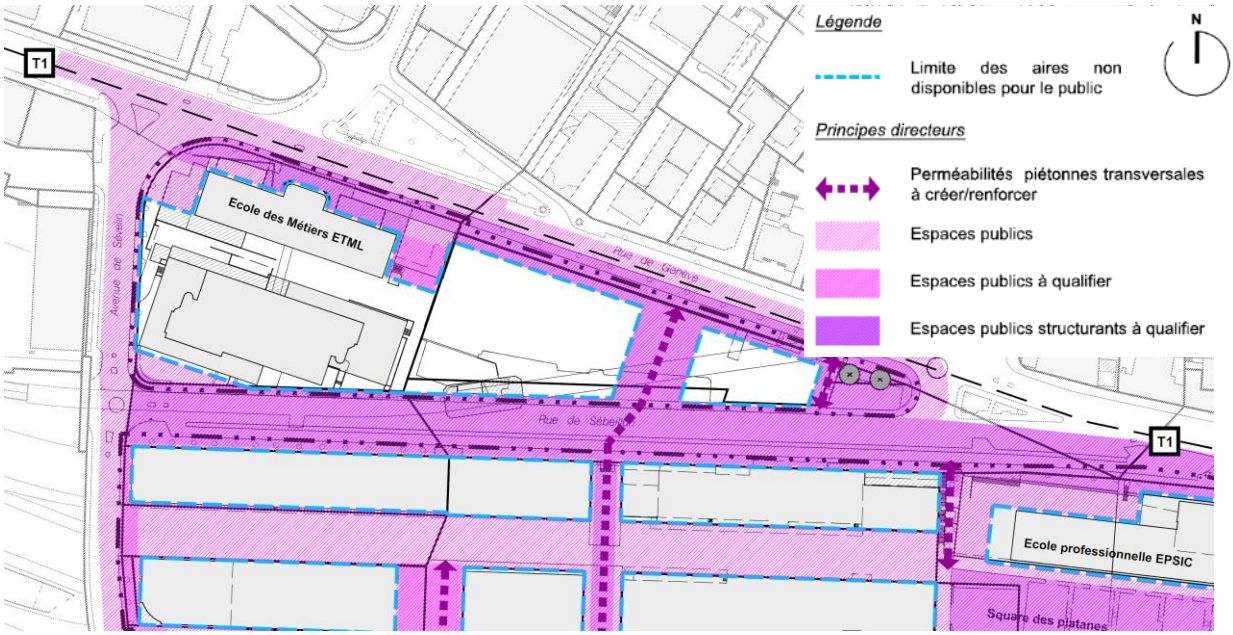
- Au nord, la rue de Genève représente un élément majeur d'articulation du quartier avec son contexte immédiat. En bordure de cet axe urbain majeur, sur lequel circulera le tram t1, un léger retrait est planifié, afin de permettre l'aménagement d'un espace public continu doté d'une largeur suffisante (4 à 5 m) comprenant un trottoir.
- A l'est, les platanes existants au croisement rue de Genève – rue de Sébeillon sont reconnus comme éléments de composition de la tête d'ilot. Pour favoriser leur mise en valeur et leur épanouissement, les constructions nouvelles sont implantées avec un léger retrait.
- Au sud, la rue de Sébeillon fait figure de charnière entre deux secteurs en développement : le secteur « Sévelin Nord » concerné par le présent PA et le secteur « Sévelin Sud » faisant l'objet d'une procédure de planification distincte. Le statut urbain de cet axe est organisé par un front urbain continu de part et d'autre de cet axe.
- A l'ouest, l'avenue de Sévelin est l'élément de liaison avec le secteur « Sébeillon » qui fait l'objet d'une intense et récente urbanisation.

3.6.2. Structure paysagère et vues



- Le bâtiment ETML nord, inscrit à l'inventaire, est mis en valeur par la création d'espaces de dégagement latéraux et par le respect, dans son contexte immédiat, des alignements qui le structurent.
- Un front bâti cohérent et continu est prévu sur la rue de Genève et la rue de Sébeillon. Ce front est rythmé par des césures permettant d'offrir des respirations visuelles et paysagères.
- Au centre du secteur, une césure urbaine offre – en plus d'une respiration visuelle et paysagère – une nouvelle liaison nord-sud permettant d'augmenter la perméabilité du quartier au profit de la mobilité active.

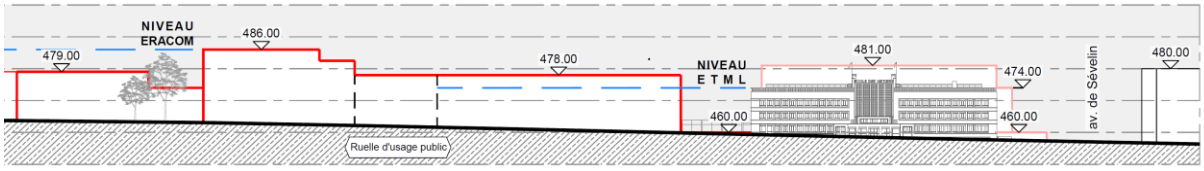
3.6.3. Espaces publics et perméabilités piétonnes



- L'implantation des nouveaux bâtiments est favorisée en front de rue pour améliorer les interactions avec l'espace public et éviter les espaces semi-privés peu qualitatifs.
- Sur la rue de Genève, l'aménagement prévoit des espaces publics ponctuels sous forme de petites placettes. La réalisation d'un trottoir sur la parcelle 435 est actée dans la convention foncière du tram.
- La continuité et la mise en réseau des espaces publics sont recherchées, notamment par la création de nouvelles ouvertures transversales nord-sud.

3.6.4. Altimétries et affectation

- Depuis le Pont Chauderon, la vue sur l'ouest lausannois et au-delà le grand paysage est respectée, tous les bâtiments projetés s'inscrivant en dessous de sa cote d'altitude (491 m).
- Les volumes bâtis s'inscrivent à l'intérieur d'un système de plateaux altimétriques, définis chacun par les bâtiments emblématiques existants : plateau du haut = ERACOM (env. 486 m), plateau meso = ETML (env. 474 m).



- Le long de la rue de Sébeillon, le front bâti respecte la topographie en pente avec des bâtiments plus bas par rapport au front bâti sur la rue de Genève.
- Repères et lieux d'intensités, les bâtiments en situation d'angle sont marqués par des sur-hauteurs. Une programmation pour activer l'espace public est préconisée pour les rez-de-chaussée de ces bâtiments.



Dans le détail, le plan prévoit pour la parcelle 425 :

- Agrandir le bâtiment ETML-sud avec une surélévation d'un niveau (augmentation de la cote d'altitude de deux mètres) tenant compte du dégagement nécessaire pour le bâtiment ETML-nord (équivalent à environ 1'800 m^2 de surfaces brutes de plancher) ;
- Démolir le bâtiment ECA n°178929 de stockage du bois et d'éléments inflammables et permettre une construction basse sur laquelle sera aménagé une placette publique / terrasse accessible depuis la rue de Genève, participant à la mise en valeur du bâtiment ETML-nord et offrant un nouvel espace appropriable en priorité par les étudiants. Une dalle de renforcement vient d'être réalisée dans le cadre des travaux du tramway sa démolition n'est pas vouée à être immédiate. Dès lors aucun permis sur la parcelle n'est conditionné à sa démolition. Lors de la mise en vigueur du PA le bâtiment deviendrait alors non conforme à la nouvelle réglementation. Il sera alors régi selon l'article 80 LATC, où il peut notamment être entretenu, transformé dans les limites du volume existant ou agrandi pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone.

Pour la parcelle 425, le plan prévoit une affectation en **zone affectée à des besoins publics 15 LAT** composée de :

- un bâtiment à conserver (ETML-nord) ;
- un périmètre d'implantation des constructions A1 (ETML-sud) ;
- un périmètre d'implantation des constructions basses ;
- deux aires de dégagement.

Pour les parcelles 435 et 20793, les règles d'interventions sont les suivantes :

- d'inscrire les nouveaux bâtiments en front sur la rue de Genève dans le prolongement des bâtiments existants en aval de la même rue. Le plan d'affectation fixe la hauteur maximale des bâtiments, une aire d'implantation ainsi qu'un nombre maximal de SPd. Le projet d'architecture devra tirer parti des possibilités/contraintes offertes par le plan d'affectation pour dégager une qualité d'ensemble, notamment vis-à-vis des immeubles existants au nord de la rue de Genève ;
- de marquer la topographie et respecter la transition vers le sud par un abaissement des volumes bâtis sur la rue de Sébeillon ;

- de réserver un passage dans le prolongement de la travée qui structure le plateau de Sévelin au Sud (préservation des vues et accessibilité piétonne) ;
- d'activer les rez-de-chaussée au nord afin de profiter de l'effet vitrine côté rue de Genève et d'animer la « promenade du Savoir » (projet de continuité piétonne aménagée bordant plusieurs Ecoles professionnelles s'étendant du Pont Chauderon à l'ETML) et au sud pour créer une nouvelle activation sur la rue de Sébeillon.

Pour les parcelles 435 et 20793, le plan prévoit principalement une affectation en **zone d'activités économiques 15 LAT** composée de :

- un périmètre d'implantation des constructions A2 ;
- une aire pour l'implantation de la liaison publique de mobilité active ;
- une aire de dégagement.

A noter qu'une petite portion de la parcelle 435 (env. 82 m^2) est affectée **en zone de verdure 15 LAT**, pour marquer la transition avec la parcelle 437.

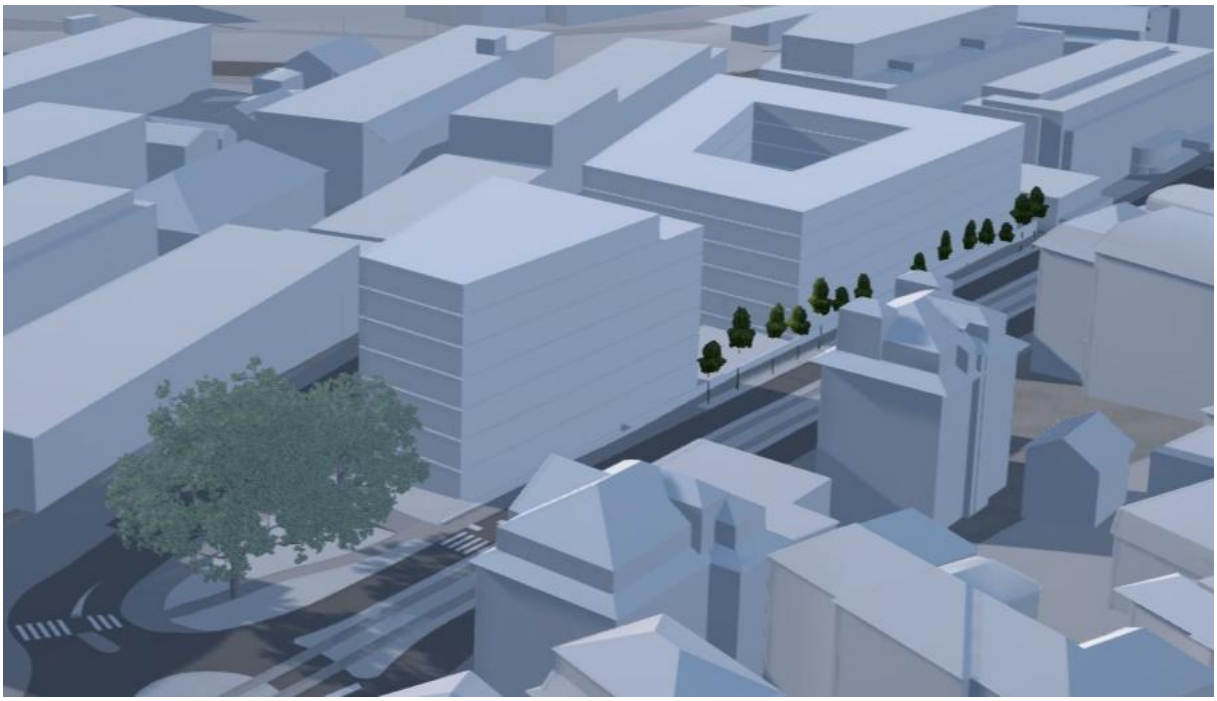
Pour la parcelle 437, la règle d'intervention est la suivante :

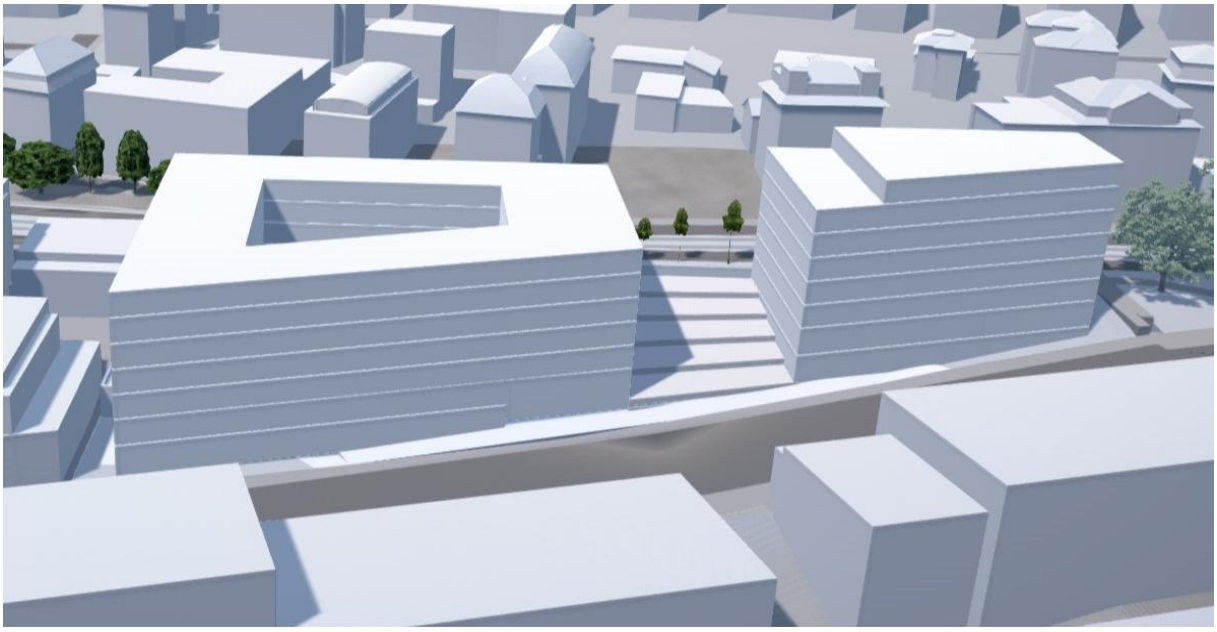
- Valoriser les deux arbres majeurs situés en tête d'îlot et créer une petite placette publique.

Pour la parcelle 437, le plan prévoit une affectation en **zone de verdure 15 LAT**.



Les images suivantes présentent des *illustrations possibles* de développements immobiliers sur la base du projet de PA, élaborés en juin 2022 par le bureau Halter et l'atelier Simplon– sur la parcelle 435 :





Illustrations possibles du développement sur la parcelle 435 [bureau Halter et atelier Simplon]

3.7. Potentiels à bâtir

Le tableau qui suit présente les surfaces construites à ce jour, le solde de potentiel à bâtir du plan d'affectation en vigueur, et enfin le potentiel supplémentaire que permet le PA en projet sur les zones constructibles (n'est pas considérée la zone de verdure).

N° parcelle	Surface [m²]	N° ECA bâtiments	Propriétaire	Existant			PA en projet	
				Surfaces brutes de planchers construites [m²]	Solde potentiel selon PA en vigueur [m²]	Total potentiel du PA en vigueur [m²]	Potentiel supplé-mentaire [m²]	Total potentiel [m²]
425	9'610	17892/3	Lausanne (serv.Vaud)	27'394		27'394	1'800	29'194
435	5'936 / 5'905 après échange parcellaire	671	PSP	0	8'800	8'800	14'900	23'700
20793	626 (parcelle ensuite remaniée avec la 435)	-	Lausanne (puis PSP)	-	-	-		
TOTAL				**27'394**	**8'800**	**36'194**	**16'700**	**52'894**

Le projet de révision du PA « Sévelin Nord » octroie 16'700 m² de potentiel de SPd supplémentaires qui s'ajoutent aux droits à bâtir acquis, soit un potentiel augmenté de 46% par rapport au plan en vigueur. L'IUS moyen prévu sur l'ensemble du PA est de 3,4 (sans la zone de verdure) :

N° parcelle	IUS actuel	IUS futur
425	2,9	3,0
435	1,5	4,0
20793	0	
IUS moyen	2,3	**3,4**

3.8. Nature, paysage, espaces verts et extérieurs

Situation générale et contexte biogéographique

Le périmètre du PA est marqué par une utilisation du site assez disparate. À l'ouest, deux grands bâtiments font partie du site de l'ETML et sont ceinturés par divers aménagements paysagers arborisés. Au centre du site se trouve un grand parking exploité par diverses entreprises et jalonné par des arbres isolés. À l'est de ce parking se trouve une friche suite à la démolition du bâtiment ECA n° 671. Cette zone est colonisée par de nombreuses espèces adventices et par des néophytes envahissantes. En raison de la topographie exposée au sud, une rupture de pente a été aménagée par un talus herbeux. Finalement, à l'est du site, deux magnifiques platanes surplombent un petit parc aménagé de bancs. Le nord du périmètre est actuellement en travaux pour la création de la ligne du T1.

Le périmètre du projet se situe hors de tout inventaire d'importance fédérale ou cantonale.

Réseau écologique vaudois (REC-VD)

Le périmètre du projet est partiellement situé dans un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) appartenant au REC-VD. Il est à noter que les TIBS sont cartographiés à une échelle de 100 m.

Le projet ne porte pas atteinte au potentiel biologique ni à la valeur existante du TIBS. Les mesures d'aménagement et de compensation prévues permettront d'améliorer la qualité écologique de la surface concernée. La pointe est du site sera affectée en zone de verdure.



Localisation du projet par rapport au REC-VD

Réseau Vert de Lausanne et de l'Ouest lausannois

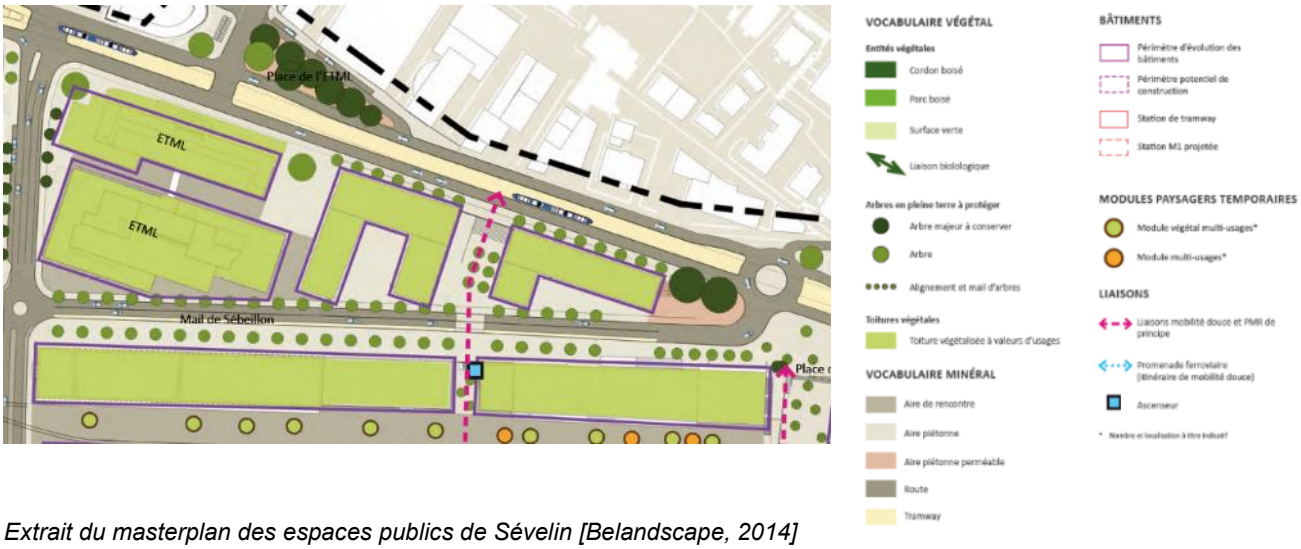
Le Réseau Vert de Lausanne et de l'Ouest lausannois (RVLO), (Delarze, janvier 2014) est un zoom du REC-VD sur l'agglomération lausannoise. Il définit, comme le REC-VD, les sites prioritaires, les cartes de sous réseaux et les liaisons biologiques dans les périmètres de l'Ouest lausannois et de la Ville de Lausanne. Le site du PA « Sévelin Nord », se trouve hors de toutes zones prioritaires et n'interrompt pas de liaison biologique.

Le RVLO propose également un concept de planification des différentes surfaces et liaisons biologiques au sein de l'agglomération lausannoise, ainsi que des mesures pour les mettre en œuvre. La principale vocation écologique du PA est en faveur des milieux séchards et xérophiles. Le PA est indiqué comme un secteur à potentiel élevé au sein du sous-réseau des milieux secs, en bordure des liaisons biologiques principales au travers de l'agglomération lausannoise (au travers des voies CFF).

Les mesures proposées par le RVLO en faveur des secteurs à vocation des milieux secs passent par la mise en place de toitures végétalisées et la restauration de talus herbeux ensoleillés et de leur enrichissement avec des éléments structurants.

Master plan des espaces publics

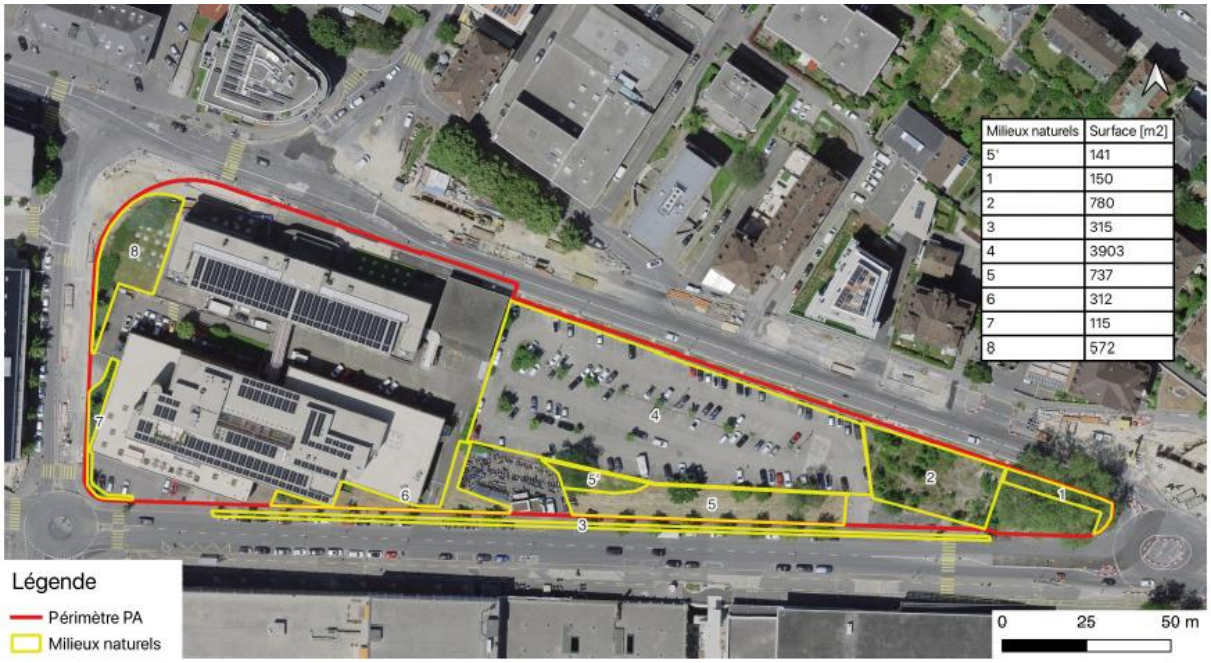
L'ensemble des mesures paysagères et d'aménagement de l'espace public composent un *masterplan* des espaces publics, qui comprend le territoire des deux plans limitrophes en révision (N° 590 et 633). Ce *masterplan* a servi de base à l'élaboration du PA.



Extrait du masterplan des espaces publics de Sévelin [Belandscape, 2014]

Contexte actuel

Trois visites sur le site du PA ont eu lieu le 24 avril 2015, le 1er février 2023 et le 19 mai 2025, par un biologiste du bureau Ecoscan SA. Le périmètre dudit PA est structuré par zone géographique selon la figure ci-après :



Carte des milieux naturels du PA « Sévelin Nord »

Aucune espèce florale ou animale protégée n'a été observée sur toutes les zones et aucun milieu n'est un biotope digne de protection au sens de l'art. 18 LPN.

La description de chaque zone (espèces et milieux observés) est décrite dans la NIE.

Impacts du projet

Le projet définit deux périmètres constructibles (parcelles 425, 435).

Une zone de verdure (15 LAT, parcelle n° 437), inconstructible, est destinée en particulier à la protection et à la mise en valeur des deux platanes existants.

L'aire de dégagement sera quant à elle réservée aux aménagements extérieurs.

En ce qui concerne l'impact sur les milieux naturels, et en considérant uniquement les périmètres constructibles, le projet implique la suppression des éléments suivants :

- la haie paysagère située devant la petite maison ainsi que le milieu rudéral correspondant (zone 1, 150 m^2) ;
- le milieu rudéral (zone 2, 780 m^2) ;
- l'arborisation du parking (zone 4, surfaces ponctuelles) ;
- le talus en prairies en contrebas du parking (zone 5 et 5', 737 + 141 m^2).

Ces impacts demeurent relativement limités, les milieux concernés présentant une valeur écologique faible à moyenne. Par ailleurs, les zones naturelles et la végétalisation prévues dans le projet compenseront les pertes occasionnées (voir ci-après).

Mesures concrètes prévues en termes d'espaces verts

1. Parc public de quartier en zone de verdure

La zone est destinée à l'aménagement d'un parc. Les deux platanes majestueux plantés sur la parcelle 437 sont préservés et valorisés comme une tête d'îlot végétale.

2. Espace ouvert

Un espace ouvert, avec une servitude de passage public à pied est créé sur la parcelle 435, lequel devra être planté et végétalisé.

Mesures réglementaires en termes d'espaces verts

En application du Plan climat lausannois, le règlement prévoit également :

- l'aménagement de nouveaux espaces végétalisés, dont une partie destinée à une grande valeur écologique réservés à la biodiversité, ainsi que la préservation et la création de surfaces en pleine terre ;
- la végétalisation obligatoire des toitures plates avec une épaisseur de substrat suffisante (12 cm)
- de nouvelles plantations, pour atteindre à terme une couverture de canopée d'environ 20% sur l'ensemble du PA ;

En outre, des aménagements ponctuels pour la faune (murgiers, hôtels à insectes) et des plantations de haies vives sont vivement recommandés.

Les nouvelles surfaces en faveur de la biodiversité (grande valeur écologique) prévues permettent de compenser quantitativement et qualitativement les milieux présents perdus (env. 1'800 m^2). Elles contribuent à la réalisation des buts de la compensation écologique au sens de l'art. 36 al.1 RLPrPNP.

PA SEVELIN NORD				**CANOPEE**				**PLEINE TERRE**			
parcelle	surface après remaniement	aire	surface par aire	**Existante**		**Future (à 20 ans)**		**Existante**		**Future**	
425	9'610	bâti (utilité publique)	5'196	225	2,3%	1'922	20,0%	695	7,2%	695	7,2%
		dégagement	4'414								
435	5'905	dév. éco	5'401	687	12,7%	1'181	20,0%	1'800	33,3%	1'080	20,0%
		dégagement	422								
		verdure	82								
437	471	verdure	471	580	123,1%	580	123,1%	207	43,9%	283	60,0%
TOTAL PA (sans DP)			**15'986**	1'492	9,3%	3'683	**23,0%**	2'702	16,9%	2'058	**12,9%**

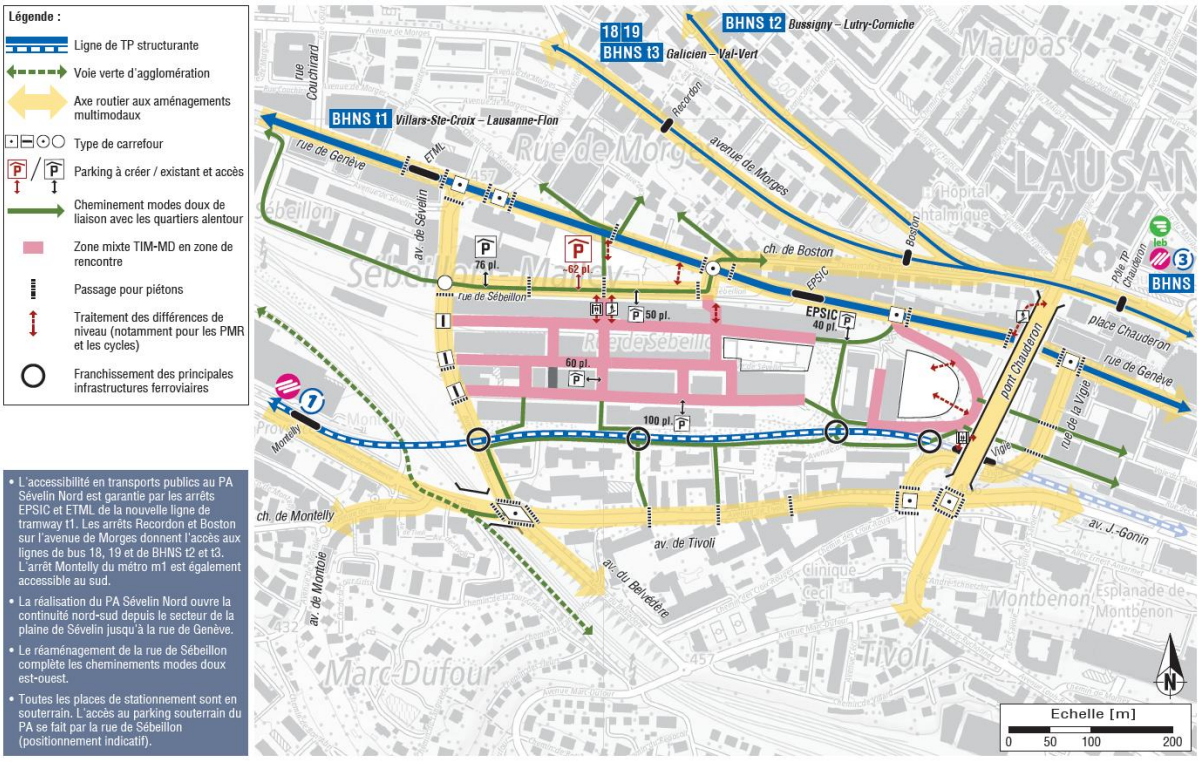
PA SEVELIN NORD				VEGETATION						BIODIVERSITE	
parcelle	surface après remaniement	aire	surface par aire	**Existante**		**Future** (y.c. dalles-toitures)	Future toitures émergeantes (80%)	**% Future** (y.c. dalles-toitures)	% **Future** (tout compris)	**Future** (60 % végétation)	
425	9'610	bâti (utilité publique)	5'196	0	0%	-	1'456		31%	-	-
		dégagement	4'414	1'392	32%	1'545	-	35%		927	9,6%
435	5'905	dév. éco	5'401	1'876	31,8%	1'476	2'809	25%	48%	886	22,1%
		dégagement	422				-				
		verdure	82				-				
437	471	verdure	471	207	43,9%	283	-	60%	60%	170	53,4%
TOTAL PA (sans DP)			**15'986**	3'268	20,4%	3'304	4'265	**20,7%**	**47,3%**	**1'982**	**12,4%**

Finalement, lors de la demande de permis, les projets de nouvelles constructions doivent prévoir des aménagements extérieurs de façon à assurer des espaces communs de qualité et ayant une valeur écologique. Un plan des aménagements extérieurs doit dans ce sens accompagner la demande de permis.

3.9. Mobilité

Le concept d'accessibilité pour l'ensemble du périmètre formé par les plans N° 633 et 590 prévoit pour le secteur du plan N° 590 de confirmer la multi-modalité des axes qui entourent le quartier (rues de Genève et de Sébeillon, avenue de Sévelin), et de privilégier les modes doux à l'intérieur du quartier.

L'objectif principal consiste à viser des parts modales de déplacements pendulaires (répartitions modales TP et modes doux) similaires à celles d'un centre urbain.



Concept d'accessibilité au secteur de « Sévelin Nord » et « Sévelin Sud » [Transitec, 2023]

3.9.1. Mobilité active

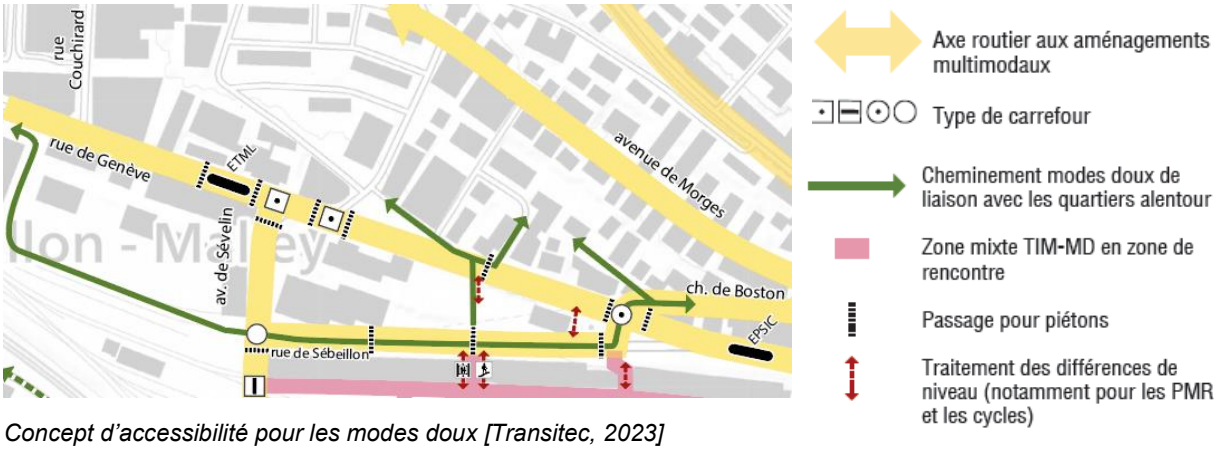


Le projet permet de compléter le réseau des cheminements de mobilité active actuels. Il supprime l'effet barrière créé par les parcelles 425 et 435 – non-franchissables aujourd'hui – par la création d'un cheminement nord-sud au milieu de la parcelle 435. Dans le cadre du présent projet, ce passage est inscrit en tant que servitude de passage à pied publique.

De plus, le projet prévoit l'amélioration de la mobilité piétonne ouest-est le long de la rue de Genève.

Il est prévu également de disposer de places de stationnement pour vélos sécurisées à proximité des entrées des bâtiments.

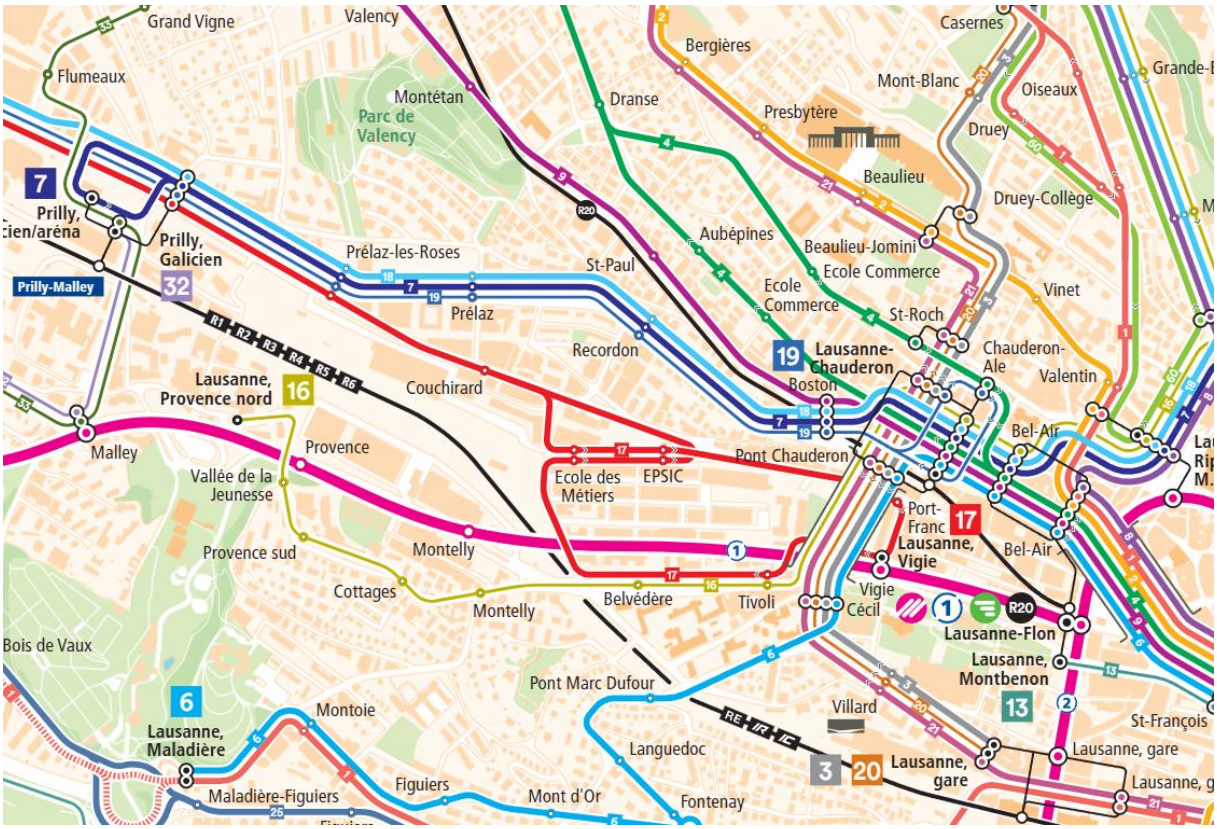
Les espaces de circulation liés aux bâtiments devront être aménagés dans le but de favoriser les déplacements à pied, y compris pour les personnes à mobilité réduite, et d'assurer la sécurité des piétons.



Concept d'accessibilité pour les modes doux [Transitec, 2023]

3.9.2. Transports publics

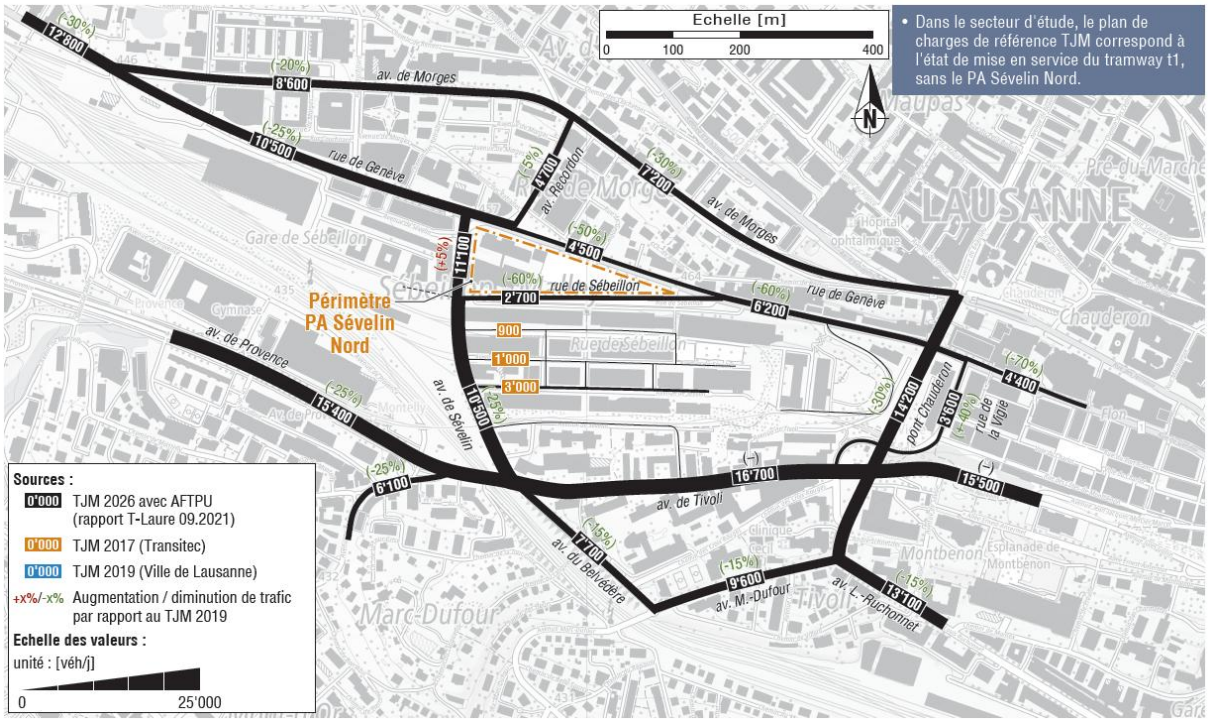
Le métro m1 (Flon - Renens Gare) et la ligne de bus tl 18 (Flon-Timonet) assurent une bonne desserte en transports publics du quartier. Cette desserte sera quantitativement et qualitativement renforcée avec la réalisation du futur tram t1 (Flon - Renens Gare) à l'horizon 2026.



Offre actuelle en transport public [www.t-l.ch/map/geo]

3.9.3. Trafic individuel motorisé

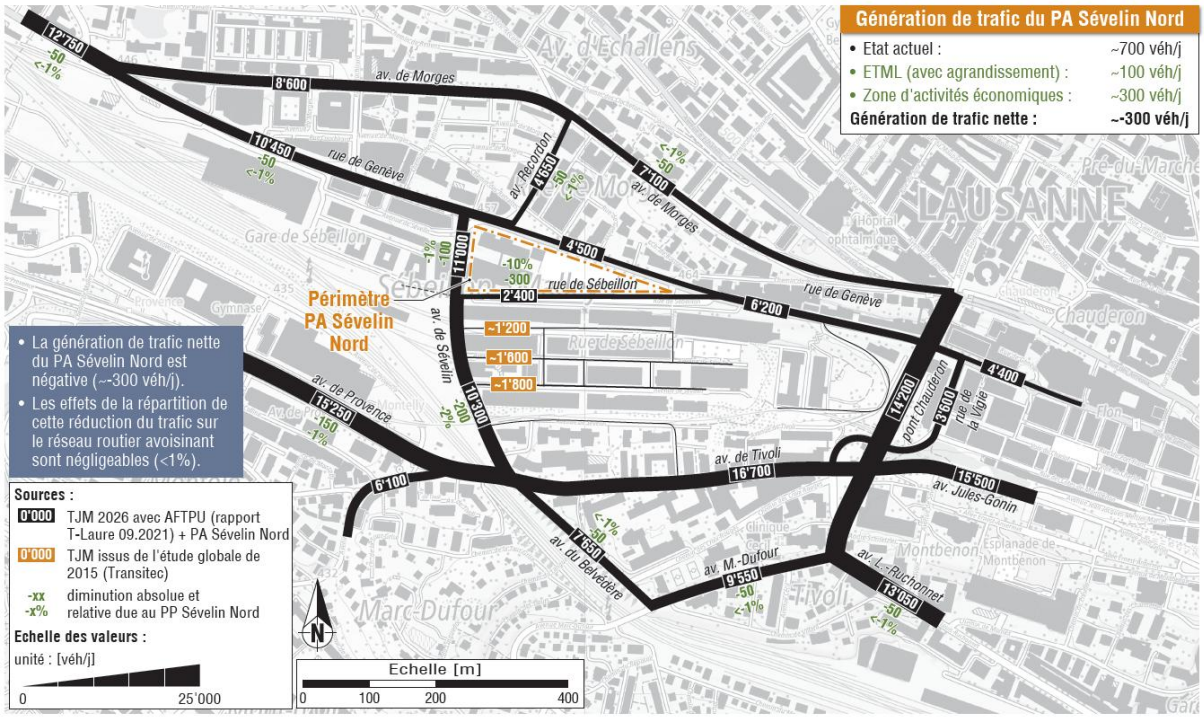
Le quartier est desservi principalement par les rues de Genève au nord et de Sébeillon au sud et par l'avenue de Sévelin à l'ouest.



Plan des charges de trafic journalier moyen (TJM) – Etat de référence (2026 avec AFTPU – sans PA Sévelin Nord) [véh/j] - [Transitec, 2023]

Les projections TJM 2026 avec le tram prévoit 1'100 véhicules par jour sur l'avenue de Sévelin, 4'500 sur la rue de Genève et 2'700 sur la rue de Sébeillon.

L'état final – après réalisation du PA – montre une diminution des charges de trafic. La désaffectation du parking privé en une zone d'activités économiques dont l'accessibilité sera majoritairement assurée par des transports publics performants avec notamment la mise en service du tram t1 et des modes actifs, réduisent l'impact de ce générateur de trafic bien qu'il accueille davantage d'usagers.



Plan des charges de trafic journalier moyen (TJM) – Etat de référence avec PA « Sévelin Nord » [véh/j] - [Transitec, 2023]

Un soin particulier devra être apporté à la construction des nouveaux bâtiments (répartition judicieuse des locaux sensibles au bruit (LUS)) pour limiter les nuisances liées au trafic. Les études apportées lors du permis de construire devront montrer quelles mesures constructives seront prises à cette fin.

Accès

Le concept d'accessibilité TIM prévoit de concentrer les accès depuis la rue de Sébeillon.

3.10. Stationnement véhicules

Nombre de places actuelles

Actuellement, le PA « Sévelin Nord » compte 292 places de parc privées pour voitures selon des estimations réalisées en 2019 :

- Parcelle 425 : 72 places (28 en surface, dont 2 PMR et 42 en souterrain)
- Parcelle 435 : 220 places en surface

Dimensionnement des places de stationnement – taux de satisfaction

Le projet exige que les normes VSS (Union suisse des professionnels) soient respectées en ce qui concerne le maximum admissible. La mesure MO-3 - stationnement privé, de l'OPAir 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges est applicable. La fourchette basse des besoins limites de la norme VSS est appliquée. La modification du Plan général d'affectation (MPGA), soumise à l'enquête publique du 17 avril au 16 mai 2024 fixe une fourchette pour le dimensionnement du stationnement entre 0 et 20%.

Compte tenu de l'excellente desserte du secteur, renforcée avec l'arrivée du tram et la situation centrale du projet, il a été défini une fourchette admissible maximale de 10% pour ce qui concerne les nouvelles constructions (parcelle 435). Pour les constructions existantes (parcelle 425), les places en surface seront supprimées.

Nombre de places de stationnement futures

Comme le règlement prévoit une certaine souplesse en matière d'activités économiques (tertiaires dont des commerces et artisanat) sur la parcelle 435, le scénario le plus défavorable a été pris en compte, soit :

Zone d'activités économiques :

- bureaux et services (étages) = ~21'200 m^2 de SPd ;
- commerces (rez) = max. 2'500 m^2 de SPd.

Le besoin net en stationnement pour les véhicules motorisés privés de la partie PSP est donc évalué à ~62 places (y compris les places visiteurs et pour personnes à mobilité réduite (PMR)).

Pour la parcelle 425 de l'ETML, le dimensionnement du stationnement pour les employé·e·s repose sur le ratio de 0,3 place/étudiant (besoin brut). Avec l'hypothèse de ~180 employé·e·s à terme et qu'aucun stationnement n'est envisagé pour les 900 étudiant·e·s, le besoin en stationnement pour l'ETML est évalué à 28 places. Les places excédentaires situées en ouvrage pourront être réaffectées pour du stationnement vélos ou du carsharing par exemple.

Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés est fixé à un max. 15% du nombre de place en stationnement pour les véhicules légers.

Pour tout le périmètre du plan, les places de stationnement doivent être enterrées ou comprises dans un bâtiment. Aucun espace de stationnement extérieur pour les employés ou les visiteurs n'est prévu sur ces parcelles. Il n'est en effet pas souhaitable de maintenir ou de créer du stationnement supplémentaire en surface, en lieu et place d'espaces verts, ces derniers permettant de garantir la qualité du cadre de vie.

Voici le récapitulatif des futures places de stationnement situées en ouvrage (y compris les places visiteurs + PMR) :

- Parcelle 425 : 28 places
- Parcelle 435 : 62 places.

3.11. Stationnement vélos

L'évaluation du besoin en stationnement pour les vélos est effectuée conformément à la norme VSS 40 065.

Le besoin brut total défini par les ratios de la norme est d'environ ~ 615 places vélos, réparties comme suit :

- Parcelle 425 : ~305 places (dont 50 dues à l'agrandissement) ;
- Parcelle 435 : ~310 places.

La norme VSS distingue en outre les places de courte durée et de longue durée, qui se différencient par le type de leur aménagement et leur localisation :

- **places de courte durée** : installation ouverte et sécurisée avec une toiture souhaitée. Ce type de place est aménagé en surface à maximum 30 m de l'entrée du bâtiment de destination ;
- **place de longue durée** (d'une durée supérieure à 2 heures) : pour la plupart elles doivent être intégrées dans des installations verrouillables et couvertes, si possible en surface à maximum 100 m de l'entrée du bâtiment de destination ou à l'intérieur du bâtiment de destination (local à vélo).

Il est recommandé de réaliser plusieurs installations réparties dans le quartier et proches des entrées plutôt que de grandes installations centralisées. Les accès doivent être sûrs, aisés, éclairés et visibles depuis le domaine public. Tous les équipements doivent être munis de systèmes de protection contre le vol.

La répartition recommandée du besoin net en nombre de places de stationnement vélos pour le PA « Sévelin » Nord est la suivante :

Parcelle	Courte durée	Longue durée
425, ETML	~45 (dont 10 dues à l'agrandissement)	~260 (dont 45 dues à l'agrandissement)
435, PSP	~120	~190
Total	**~165**	**~450**

Le règlement du PA indique que le nombre de places de stationnement doit être calculé selon les normes VSS.

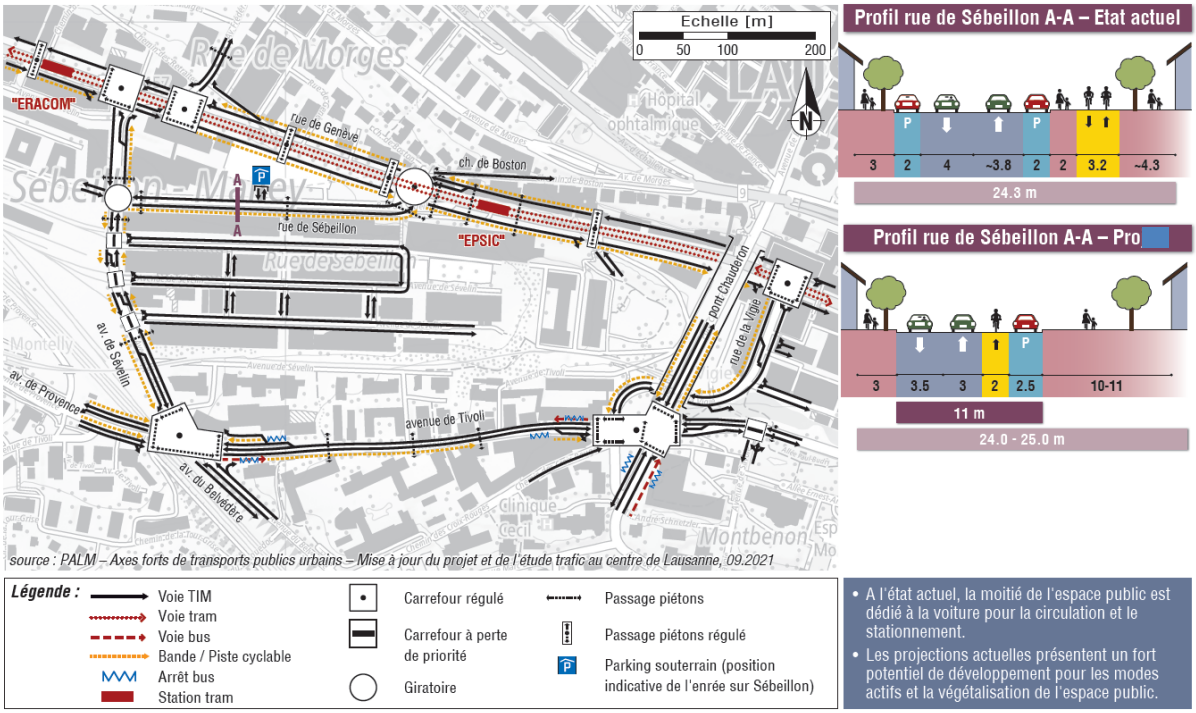
3.12. Mesures d'accompagnement recommandées

Selon l'étude mobilité de Transitec, le développement du PA Sévelin Nord ne nécessite pas de mesures d'infrastructures importantes afin de garantir l'accessibilité routière des nouveaux emplois et étudiants du secteur.

Toutefois, il serait judicieux de revoir l'aménagement de la rue de Sébeillon puisqu'il est actuellement fortement orienté vers les véhicules individuels motorisés. Près de la moitié de l'espace public est dédié à la voiture, soit pour la circulation soit pour le stationnement.

Afin de garantir une bonne accessibilité en modes actifs au PA et d'optimiser les travaux, il est ainsi recommandé de réaménager la rue de Sébeillon au plus tard pendant la construction des nouveaux bâtiments. En se basant sur les aménagements prévus sur cet axe dans le cadre du projet du tram, il est possible de rééquilibrer l'utilisation de l'espace public entre les modes actifs et les transports individuels motorisés avec :

- la réduction de la largeur des voies de circulation TIM ;
- la suppression de la contre-allée ;
- l'aménagement du stationnement parallèlement à l'axe de circulation des deux côtés de la chaussée ;
- l'insertion d'une bande cyclable de 2 mètres dans le sens montant.



source : PALM – Axes forts de transports publics urbains – Mise à jour du projet et de l'étude trafic au centre de Lausanne, 09.2021

Plan des voies et profil en section du réseau routier du secteur [Transitec, 2023]

A noter que le Service de la mobilité et des aménagements des espaces publics prévoit de réaliser une zone modérée à la rue de Sébeillon de l'été/automne 2025.

3.13. Plan de mobilité d'entreprise

Un plan de mobilité d'entreprise consiste en un ensemble de mesures mises en place par une entreprise au sens large en vue d'organiser et de faciliter les déplacements des employés et de les inciter à modifier leur habitudes de déplacement. Sa mise en œuvre a principalement pour but d'inciter à l'utilisation des transports publics et de la mobilité active pour le trafic pendulaire, ainsi qu'à réduire les possibilités de stationnement en entreprise pour ce même trafic.

Selon la mesure OPAir MO-5 : « lors de l'implantation ou de l'agrandissement d'entreprises ou d'établissements publics et privés (écoles, hôpitaux, ...) de plus de 50 employés, un plan de mobilité est élaboré et mis en œuvre. » Le permis de d'utiliser sur la parcelle 435 est dès lors conditionné à l'élaboration d'un plan de mobilité d'entreprise.

3.14. Protection contre le bruit

Considérant la mixité du programme (activités moyennement gênantes), un degré de sensibilité au bruit (DS) « III » selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, est attribué à l'ensemble du périmètre du PA.

Comme illustré sur la figure ci-après, les locaux à usage sensible au bruit (LUS) les plus proches du PA ont également un DS III attribué.



DS attribués dans le périmètre d'étude [Guichet cartographique cantonal, 2023]

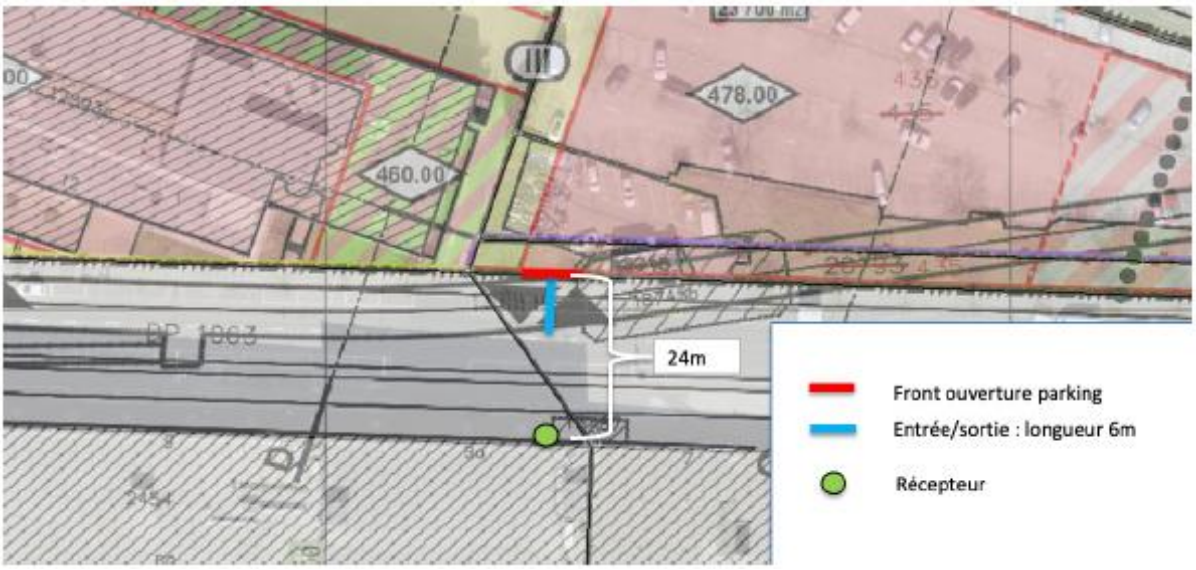
Le projet ne génère pas d'augmentation de la charge de trafic (≈ - 300 véhicules/jour), par conséquent il n'y a pas d'augmentation perceptible du bruit routier due à celui-ci. L'article 9 OPB est donc respecté.

La modélisation des niveaux sonores en façade au niveau des périmètres constructibles du PA fait apparaître des niveaux sonores respectant les VLI du DS III (activités) diurnes et nocturnes. L'article 31 OPB est respecté, aucune mesure n'est donc nécessaire.

Nuisances dues aux activités générées par le projet (article 7 OPB)

La nouvelle trémie d'accès au parking souterrain constitue une nouvelle installation fixe, au sens de l'article 2 OPB. Il conviendra, au stade de la demande de permis de construire d'effectuer une étude acoustique permettant de s'assurer du respect de l'article 7 OPB, au droit des LUS identifiés à proximité de la trémie, sur la base du projet définitif de la nouvelle trémie.

Au stade actuel du projet, une première évaluation peut être faite afin de vérifier le respect de la valeur de la planification (VP). Les VP DS III (activités) diurne et nocturne (65/55 dB(A)) au droit de la façade exposée du LUS considéré sont ainsi largement respectées concernant la future trémie du parking souterrain.



Les VP DS III (activités) diurne et nocturne (65/55 dB(A)) au droit du périmètre constructible du PA le plus proche sont également largement respectées concernant la future trémie du parking souterrain.

À noter que la trémie existante (accès parking souterrain de l'ETML) sera maintenue, sans modification d'exploitation (statu quo).

3.15. Rayonnement non ionisant

À proximité du PA, les sources de RNI sont/seront constituées par :

- 3 antennes de téléphonie mobile ;
- la future ligne d'alimentation électrique du tramway T1 ;
- une future sous-station électrique en lien avec l'exploitation du T1.

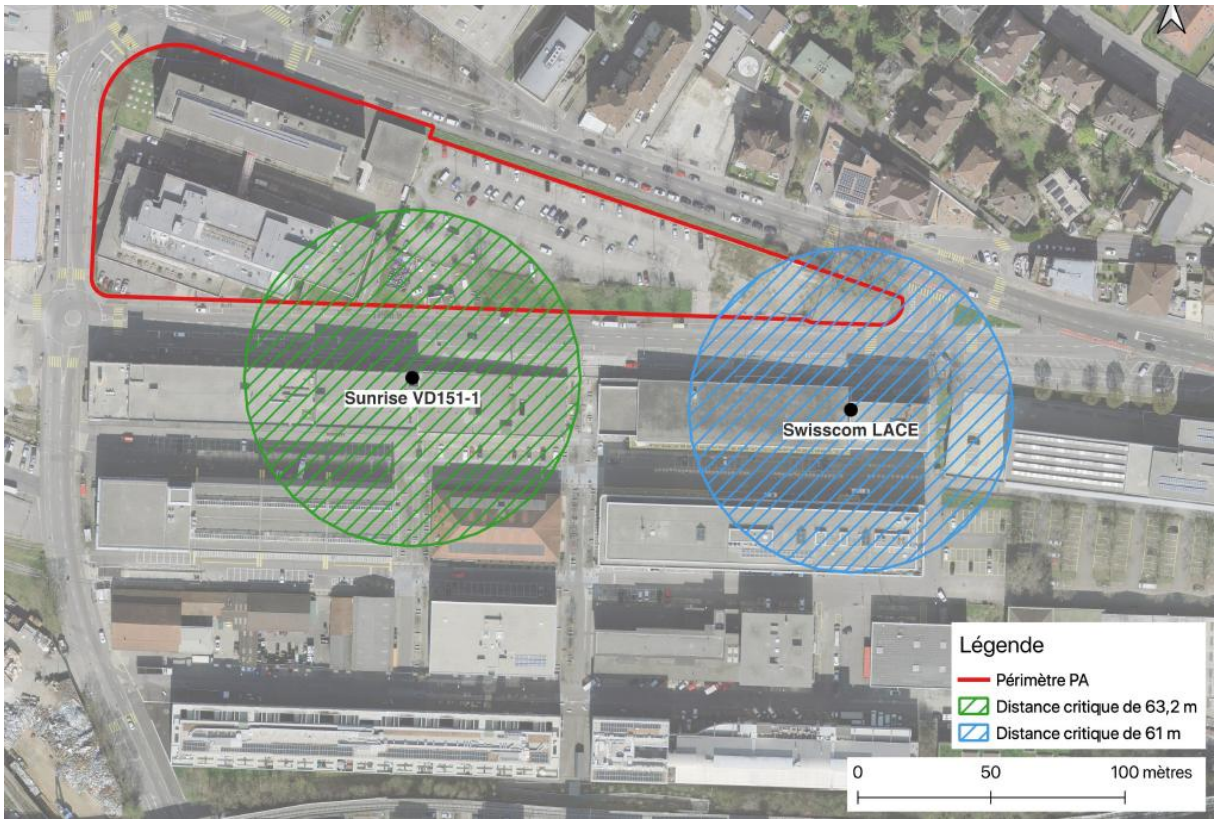
Installations de téléphonie mobile

Le chiffre 65 de l'annexe 1 de l'ORNI définit que « *les nouvelles et les anciennes installations ne doivent pas dépasser la valeur limite de l'installation dans les lieux à utilisation sensible dans le mode d'exploitation déterminant* ».



Extrait du plan de l'emplacement des antennes [map.geo.admin.ch]

Comme illustré sur la figure suivante, les distances critiques des stations (2) et (3) entrent en conflit avec le périmètre du PA.



Distances critiques – Cas des stations Swisscom et Sunrise [NIE, Ecoscan, 2023]

Dans ce contexte, une coordination est assurée avec les opérateurs les stations de téléphonie mobile (2) et (3) pour l'adaptation de ces installations en fonction des projets de construction. A ce titre, les opérateurs ont été informés du projet de PA. L'adaptation de ces deux installations sera traitée dans le cadre de la demande de permis de construire.

Ligne d'alimentation du tramway T1

L'annexe 1 de l'ORNI ne s'applique qu'aux chemins de fer et aux tramways à courant alternatif. Or la ligne d'alimentation du futur tramway T1 fonctionnera avec du courant continu. Par conséquent, cette dernière n'est pas soumise à l'annexe 1 de l'ORNI, mais uniquement à l'annexe 2.

La fréquence étant nulle (courant continu) et les parcelles du PA étant colloquées en zones à bâtir, la future ligne d'alimentation respectera les exigences de l'ORNI au droit du PA.

Sous-station électrique

Les nouveaux transformateurs sont soumis à l'annexe 1 de l'ORNI et devront donc respecter la valeur limite d'installation. Cette dernière est de 1 µT pour la valeur efficace de la densité de flux magnétique.

Comme illustré ci-après, une sous-station liée à l'exploitation du T1 comprenant un nouveau transformateur est prévue à proximité du PA afin de répondre aux besoins des TL, au niveau du carrefour entre la rue de Genève et l'avenue de Sévelin. La sous-station de l'ETML respecte les exigences de l'ORNI au droit du PA.



Sous-station électrique [NIE, Ecoscan, 2023]

3.16. Energie

Un concept énergétique territorial (en annexe) accompagne également ce dossier. Il présente les différents concepts possibles d'exploitation énergétique du quartier. Dans le cadre de la demande du permis de construire, une étude énergétique devra démontrer la conformité du projet avec ce concept.

Le concept énergétique du PA « Sévelin Nord » met en évidence le potentiel d'utilisation de la géothermie et de l'énergie solaire, avec un raccordement au réseau de chauffage à distance (CAD) existant à réaliser pour les nouveaux bâtiments.

La stratégie énergétique de la Ville visant à atteindre les objectifs du Plan climat a également permis d'identifier la source de chaleur idéale pour leurs bâtiments sur la base de critères techniques. Les bâtiments doivent être alimentés en majorité par des énergies renouvelables, selon l'ordre de priorité suivant :

- Géothermie
- raccordement au CAD

Les articles 24 et 25 LVLEne stipulent par ailleurs que les nouveaux bâtiments ou transformations importantes situés à proximité d'un CAD, alimenté en majorité par des énergies renouvelables, doivent s'y raccorder (à l'exception des bâtiments qui couvrent une part prépondérante de leurs besoins à l'aide d'énergie renouvelable).

Pour le surplus, le lecteur est prié de se référer à l'*art. 34 – Energie* du PA

3.17. Air

Le PA se situe dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2018 de l'agglomération Lausanne-Morges).

Le projet implique une diminution de trafic par rapport à la situation actuelle (≈ - 300 véhicules/jour). Le projet n'entrainera pas de modification notable de la qualité de l'air dans le secteur du PA « Sévelin Nord ».

Le PA est en accord avec les objectifs du Plan des mesures OPair :

- N° de mesure AT-3 : en s'insérant dans un réseau de transport public performant
- N° de mesure EN-4 en préconisant une utilisation rationnelle de l'énergie
- N° de mesure MO-3 en limitant strictement l'offre en stationnement

- N° de mesure MO-5 en imposant l'établissement d'un plan de mobilité d'entreprise.

3.18. Gestion des eaux

A terme, les nouveaux bâtiments prévus par ce PA seront raccordés au réseau unitaire maintenu (évacuation par la galerie du Flon). Comme décrit dans le rapport géothechnique et de pollution rédigé par le bureau Karakas & Français (cf. chapitre IX.1 – Protection des eaux, drainage - le lecteur est prié de se référer à cette étude annexée au présent dossier), la pollution généralisée du sous-sol rend impossible l'infiltration des eaux claires. Des solutions de rétention sont à prévoir. L'ouvrage de rétention devra être dimensionné de façon à assurer la rétention d'au minimum 34 litres d'eau par m^2 de surface imperméable et limiter le débit sortant à 0.2 litre par seconde au maximum par 100 m^2 de surface imperméable. Les éventuelles possibilités d'infiltration locale seront intégrées au concept de gestion des eaux dans le cadre de la demande d'autorisation de construire en se référant au Règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux (RETE) et l'évacuation des eaux claires à la Directive communale relative à l'infiltration et à la rétention des eaux claires de 2016.

3.19. Eaux souterraines

L'ensemble du périmètre du PA se situe en secteur üB de protection des eaux souterraines

Le projet est donc admissible du point de vue de la protection des eaux souterraines d'intérêt public. Toutefois, le principe de diligence reste valable avec l'interdiction de polluer les eaux.

Secteurs, zones, périmètres	Mesures et restrictions d'utilisation
« Autres secteurs » üB	• devoir de diligence • extraction de matériaux soumise à autorisation • interdiction de déposer des déchets combustibles • sauvegarde des nappes d'eaux souterraines

Le projet ne devra pas modifier sensiblement le niveau piézométrique par rapport à l'état naturel. Dans ce sens, le drainage permanent de la nappe est interdit. De plus, l'effet de barrage à l'écoulement de la nappe doit être strictement limité. Le cas échéant, des mesures ciblées (masque drainant, étanchéification des sous-sols, etc.) doivent être mises en œuvre sous la responsabilité d'un bureau d'hydrogéologues. La modification du niveau piézométrique est admissible uniquement en phase de chantier et sous la responsabilité du maître de l'ouvrage et de ses mandataires.

3.20. Sites pollués

Les parcelles du PA sont inscrites au cadastre vaudois des sites pollués, tant pour le remblai de Sébeillon (site pollué, ne nécessite ni surveillance, ni assainissement) qu'en raison des activités à risque qui s'y sont déroulées :

Type de site	Parcelles concernées	Détails
Décharge/Remblai	425, 435, 20793	Décharge/remblai de Sébeillon - de 1875 à 1927. Site pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
Aire d'exploitation	425	Aire d'exploitation (réparation d'autos et station-service) – de 1983 à nos jours - N° EVA 132.257 - site pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommodante à attendre.
Aire d'exploitation	435	Aire d'exploitation (fonderie de métaux non ferreux) – de 1929 à 1960 – N° EVA 132.101 - site pollué, pas d'atteinte nuisible ou incommodante à attendre.

Aucun des sites inscrits ne nécessite cependant d'assainissement, aucun bien n'étant menacé à l'aval proche du PA.

Construire sur un site pollué ne nécessitant pas d'assainissement ni de surveillance est autorisé pour autant que le projet n'engendre pas de besoin d'assainissement (cf. art. 3, let. a, OSites). A noter que le PA ne modifie pas les affectations en vigueur et au contraire les confirme.

Pour toute information complémentaire, le lecteur est prié de se référer aux annexes du rapport, en particulier la notice d'impact sur l'environnement (NIE) et le rapport de synthèse géotechnique et de pollution rédigé par le bureau Karakas & Français. Ce dernier définit la synthèse de l'état géologique et de la pollution du sous-sol du secteur de Sévelin, sur la base des investigations réalisées entre 1950 et 2013.

Les remblais artificiels sont présents sur l'ensemble du site avec des épaisseurs variables. Des débris (bétons, morceaux de bois, de briques et d'enrobés, etc.) ont été observés dans ces derniers. Des odeurs d'hydrocarbures ont également été relevées.

Aucune analyse chimique n'a été effectuée à jour dans ces remblais mais des analyses réalisées sur ce même type de matériaux (sur le flanc de la vallée du Flon) montrent que des substances telles que métaux lourds et HAP sont souvent présentes dans des concentrations diverses, généralement de qualité B (matériaux peu pollués – code LMoD 17 05 97).

Dans ce contexte, un diagnostic de pollution (sondages et analyses chimiques) devra être réalisé par un bureau spécialisé, lors des demandes de permis de construire, conformément à l'article 16 de l'OLED. Il permettra de planifier le tri des différents matériaux en fonction de leur degré de pollution.

De plus, comme décrit dans le rapport de synthèse susmentionné de Karakas & Français, le projet de construction ne devrait pas engendrer de besoins d'assainissement car le terrassement de remblais pollués ainsi que l'étanchéification de la zone vont dans le sens d'une amélioration de l'état existant. Le projet peut être considéré comme étant conforme à l'article 3 de l'OSites.

Toutefois, une estimation de la mise en danger liée aux travaux de construction devra être réalisée dans le cadre des demandes de permis de construire au sein du PA. Les questions énumérées dans le paragraphe 3.2.2 du module de l'aide à l'exécution « Gestion générale des sites pollués – Projets de construction et sites pollués » (OFEV 2016) seront à prendre en considération.

Un suivi des travaux d'excavation sera réalisé dans le cadre de la phase de réalisation du projet : un spécialiste devra s'assurer du tri, du stockage temporaire adéquat des matériaux pollués et de l'évacuation des matériaux d'excavation non revalorisés sur site dans les filières appropriées.

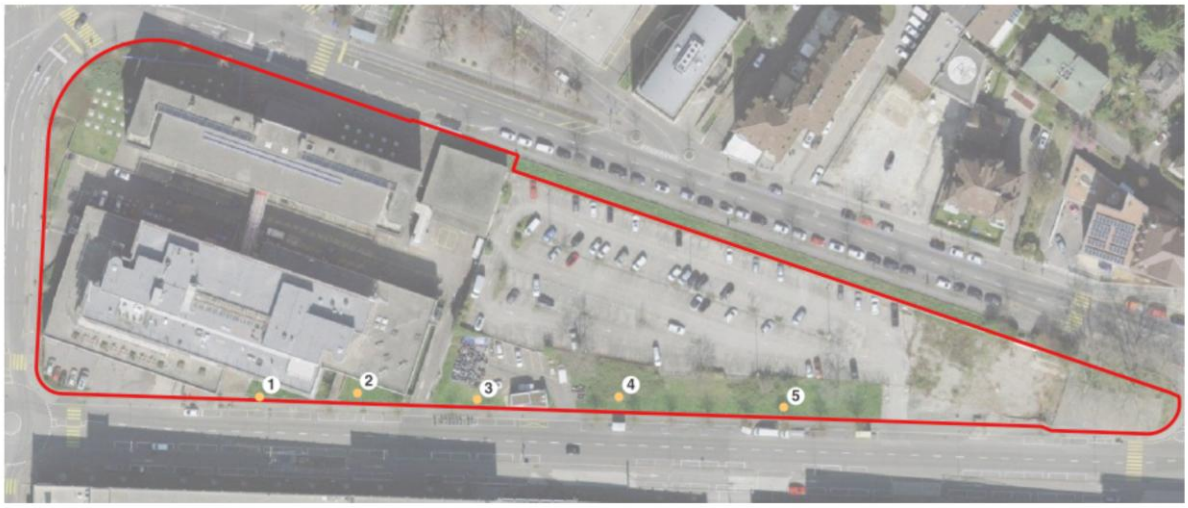
Un rapport de fin de travaux comprenant au minimum un plan avec l'emprise du terrassement, la profondeur des excavations, les quantités de matériaux valorisés sur le site et ceux évacués, les filières d'élimination ou de traitement) avec une copie des documents de suivi), les analyses des matériaux excavés, un descriptif des éventuelles autres opérations effectuées sur le site (pompages, traitements de l'eau, confinement, etc.) sera à remettre au DES/DGE/DIREV au plus tard trois mois après la fin des travaux d'excavation.

Des précautions particulières devront être prises vis-à-vis des travailleurs au moment des travaux d'excavation : dangers d'explosion dus à des poches de gaz, intoxication par des gaz durant les travaux dans les fouilles mal aérées.

3.21. Protection des sols

Le périmètre du PA prend place sur une plateforme résultant du remblayage de la vallée du Flon. Comme décrit dans le chapitre précédent, les parcelles du PA sont inscrites au cadastre vaudois des sites pollués, tant pour le remblai de Sébeillon que pour des aires d'exploitations.

5 sondages préliminaires à la tarière manuelle ont été effectués le 26.04.2023 sur les sols en place au sein du PA afin de déterminer les épaisseurs des HA et HB. Leurs emplacements ainsi que les différentes épaisseurs des horizons sont résumés ci-après.



Sondages	Date	X	Y	Epaisseur HA	Epaisseur HB
1	26.04.23	2536875	1152808	19 cm	28 cm
2	26.04.23	2536901	1152809	21 cm	64 cm
3	26.04.23	2536933	1152807	7 cm	21 cm
4	26.04.23	2536971	1152811	13 cm	13 cm
5	26.04.23	2537015	1152805	16 cm	17 cm

Situation des sondages [NIE, Ecoscan, 2023]

À noter que des investigations en Ville de Lausanne ont mis en évidence des concentrations en dioxines et furanes (PCDD/F) dans les sols pouvant dépasser les seuils d'investigation et localement les valeurs d'assainissement selon l'annexe 2.11 de l'OSol. Les parcelles du PA sont comprises dans le périmètre au sein duquel des analyses selon l'OSol des PCDD/F sont recommandées en cas de mouvement de matériaux terreux.

À ce stade du projet, ni la durée des travaux ni les techniques d'exécution ne sont connues. Concernant les emprises des constructions sur la parcelle 435, celles-ci sont limitées par un indice d'occupation maximal de 0,65 par rapport à la surface de la parcelle, soit une emprise max. de 3'431 m^2 au sol.

Dans tous les cas, des matériaux terreux seront décapés. Les sols devront être autant que possible valorisés (art. 18 OLED) si leur teneur en polluants ne dépasse par les seuils d'investigation selon l'OSol.

Le module « Construire en préservant les sols » (OFEV, 2021) ne permet une valorisation que des sols dont les teneurs sont inférieures aux seuils d'investigation selon l'annexe 2.11 OSol. Au-delà de cette valeur, les sols ne peuvent être valorisés et doivent être éliminés en décharge. En dessous, il convient de déterminer s'ils peuvent être réutilisés sans contraintes, uniquement au lieu d'enlèvement ou sur des zones en contextes similaires et à usages sans risques (par exemple des espaces verts sans jardins potagers ou places de jeux).

Une étude pédologique avec des analyses selon l'OSol (métaux lourds, HAP, PCB et PCDD/F) sera réalisée dans le cadre des NIE des demandes de permis de construire sur les sols voués à être décapés.

3.22. Protection contre les accidents majeurs

Le projet n'est pas situé dans des périmètres de contraintes (périmètres attenants) liés à des installations/entreprises assujetties à l'OPAM. Le projet ne constitue pas une installation soumise à l'OPAM.

3.23. Etudes complémentaires

Au surplus et en compléments des chapitres précédents, les documents suivants font partie intégrante du dossier et sont présentés en annexe :

- une notice d'impact sur l'environnement (NIE),
- un concept énergétique territorial
- une étude de mobilité
- un rapport de synthèse géotechnique et de pollution

3.24. Cahier des charges de la NIE « permis de construire »

Le tableau suivant décrit les éléments qui devront faire l'objet d'un complément au niveau du projet « demande de permis de construire ». Ces informations seront intégrées dans la NIE accompagnant les demandes de permis de construire.

Thème	*Charges de la NIE « Permis de construire »*
Utilisation rationnelle de l'énergie	**PC_Energie 1 :** Établissement d'une étude énergétique afin de démontrer la conformité du projet avec le concept énergétique territorial et le Plan climat lausannois.
Description de la phase de réalisation	**PC_Chantier 1 :** Description des différentes phases du chantier sur la base du projet définitif (planning, phasages, zone d'installation de chantier, travaux spéciaux, etc.)
Protection de l'air	**PC_Air 1 :** Définition des mesures à appliquer en phase de réalisation, selon Directive Air Chantier
Protection contre le bruit	**PC_Bruit 1 :** Mise à jour des données de la NIE du PA sur la base du projet définitif. **PC_Bruit 2 :** Vérification du respect de l'article 7 OPB sur la base du projet définitif. **PC_Bruit 3 :** Définition des mesures à appliquer en phase de réalisation, selon Directive sur le bruit des chantiers.
Protection contre le rayonnement non ionisant	**PC_RNI 1 :** Fournir les détails des coordinations faites entre la Ville de Lausanne et les différents opérateurs des stations de téléphonie mobile quant au respect des VLinst au droit des LUS du PA. **PC_RNI 2 :** Contrôler le respect des VLinst de la sous-station du T1 au droit des LUS du PA, en coordination avec le porteur du projet du T1.
Assainissement et Gestion des eaux pluviales	**PC_Assainissement 1 :** Établissement d'un concept de gestion des eaux pluviales induites par le projet d'extension en phase d'exploitation ainsi que les mesures de rétention y relatives, sur la base du projet définitif. **PC_Assainissement 2 :** Fournir le plan des canalisations du futur site. **PC_Assainissement 3 :** Définition des mesures de gestion des eaux de chantier en phase de réalisation.
Protection des sols	**PC_Sols 1 :** Établissement d'un concept de protection des sols détaillé selon la DMP 864, sur la base du projet définitif.
Sites pollués	**PC_Sites pollués 1 :** Estimation de la mise en danger liée aux travaux de construction selon le module de l'aide à l'exécution « *Gestion générale des sites pollués – Projets de construction et sites pollués* » (OFEV 2016), sur la base du projet définitif.
Déchets, substances dangereuses pour l'environnement	**PC_Déchets 1 :** Mise à jour des informations de la NIE du PA concernant la gestion des déchets en phase d'exploitation sur la base du projet définitif. **PC_Déchets 2 :** Détailler, sur la base du projet définitif, les différents types de déchets induits par la phase de réalisation, leurs volumes ainsi que leurs filières de valorisation/d'élimination, conformément à l'article 16 OLED (plan d'élimination des déchets).
Organismes dangereux pour l'environnement	**PC_OrgsDang1 :** Effectuer un diagnostic actualisé de la situation des néophytes. **PC_OrgsDang2 :** Mise à jour des informations de la NIE du PA.
Nature et paysage	**PC_Nat 1 :** Validation du concept d'aménagement paysager selon les dispositions fixées dans le règlement du PA.
Suivi environnemental de réalisation	**PC_SER 1 :** Établir le cahier des charges du SER sur la base du projet définitif.

Charges au permis de construire [NIE, Ecoscan, 2023]

3.25. Taxe sur la plus-value

Selon l'article 64 LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir est considéré comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Les parcelles 425 et 435 sont concernées par une augmentation des droits à bâtir (respectivement de +1'800 m^2 pour la parcelle 425 et de +14'900 m^2 pour la parcelle 435).

Le Département cantonal compétent contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permet de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

3.26. Disponibilité des terrains

Les parcelles du PA ne sont pas soumises à la disponibilité des terrains. Ce choix politique de ne pas appliquer l'art. 52 LATC découle d'une analyse fine de la situation locale. Dans l'esprit de la loi (art. 52 LATC), la Municipalité peut imposer un délai de construction.

Dans le cas de la parcelle 425, celle-ci est largement bâtie, le projet de PA consiste à permettre une surélévation du bâtiment ETML-sud. Elle n'est donc pas soumise à cette disposition.

Concernant la parcelle 435, celle-ci est actuellement occupée par un parking à ciel ouvert et peut être considérée comme une parcelle non bâtie. Selon l'article 52 LATC, al. 2, let. b, une obligation de construire doit être fixée dans un délai de 7 à 12 ans pour un terrain à bâtir non construit, lorsque l'intérêt public le justifie, notamment lors de situation de pénurie de logements.

La parcelle 435 sera toutefois développée pour y accueillir des activités économiques exclusivement et en particulier des surfaces de bureau. Afin de respecter la stratégie cantonale des zones d'activités, il n'est, en effet, pas possible de reconvertir l'affectation de la parcelle vers une autre affectation (par exemple une affectation destinée à du logement ou à des équipements publics). Les activités économiques sont un marché particulièrement volatile et compte tenu des importants projets concurrents dans le secteur « Sévelin, Sébeillon, Malley », un risque de surfaces vacantes n'est pas exclu. Il n'y a donc pas de situation de pénurie, ou d'intérêt public prépondérant qui justifierait une application stricte de l'art. 52 LATC à des surfaces d'activités pour la parcelle 435.

3.27. Taxe relative au financement de l'équipement communautaire

Les modalités de perception de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire font partie intégrante de la convention du PA.

4. Conformité aux planifications fédérales et cantonales

4.1. Conceptions et plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT)

Le présent plan n'est pas lié aux conceptions et plans sectoriels de la Confédération.

4.2. Plan directeur cantonal 4e adaptation (article 8 LAT)

Le présent plan est conforme aux exigences de la 4e adaptation ter du Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) approuvée en 2022 par le Conseil fédéral. Il s'inscrit en particulier dans les lignes d'actions et mesures suivantes :

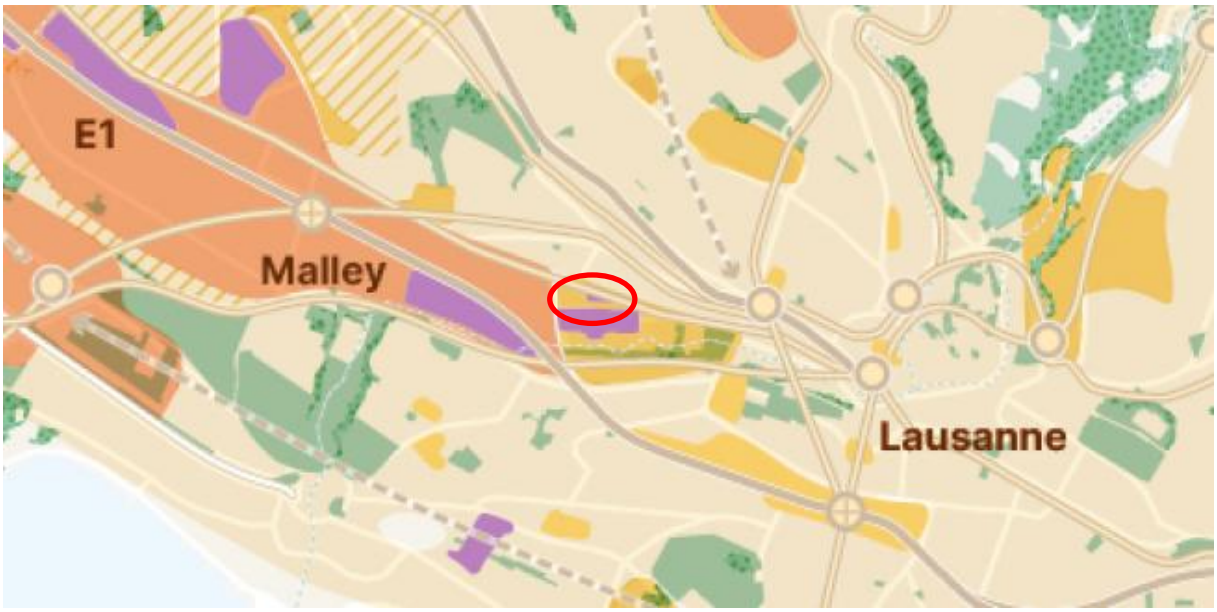
- *A1 – Localiser l'urbanisation dans les centres* : le projet prévoit la densification d'un secteur central de l'agglomération lausannoise.
- *B33 – Affectation mixte* : le projet prévoit de renforcer la cohabitation entre activités économiques et sociales, ainsi qu'entre les différents types de population.
- *B34 – Espace public* : le projet prévoit une amélioration de la multifonctionnalité et la sécurité des espaces publics et complète le réseau des cheminements.
- *D12 – Zones d'activités* : le projet confirme et renforce l'offre en activités tertiaires au cœur de l'agglomération.
- *D13 – Installations [commerciales] à forte fréquentation* (I[C]FF) : L'objectif exposé dans cette mesure du PDCn consiste à « *implanter les IFF dans les centres, soit à proximité des bassins de population et des transports publics dans une optique d'utilisation optimale du sol, d'accessibilité multimodale de qualité et de limitation des nuisances liées au trafic individuel motorisé* ».

  Le règlement du PA « Sévelin Nord » permet des commerces de proximité pour un maximum de 2'500 m^2 de surfaces commerciales. Le PA n'est donc pas soumis à la mesure D13.

  R11 – Agglomération Lausanne – Morges : le projet prévoit le développement d'un secteur reconnu comme stratégique par le projet d'agglomération Lausanne-Morges : Le projet est situé à l'interface entre la centralité principale de l'agglomération et le site stratégique E1. Il répond aux objectifs de densification de l'agglomération, de mixité fonctionnelle (équipements publics et activités) et d'attractivité des centralités.

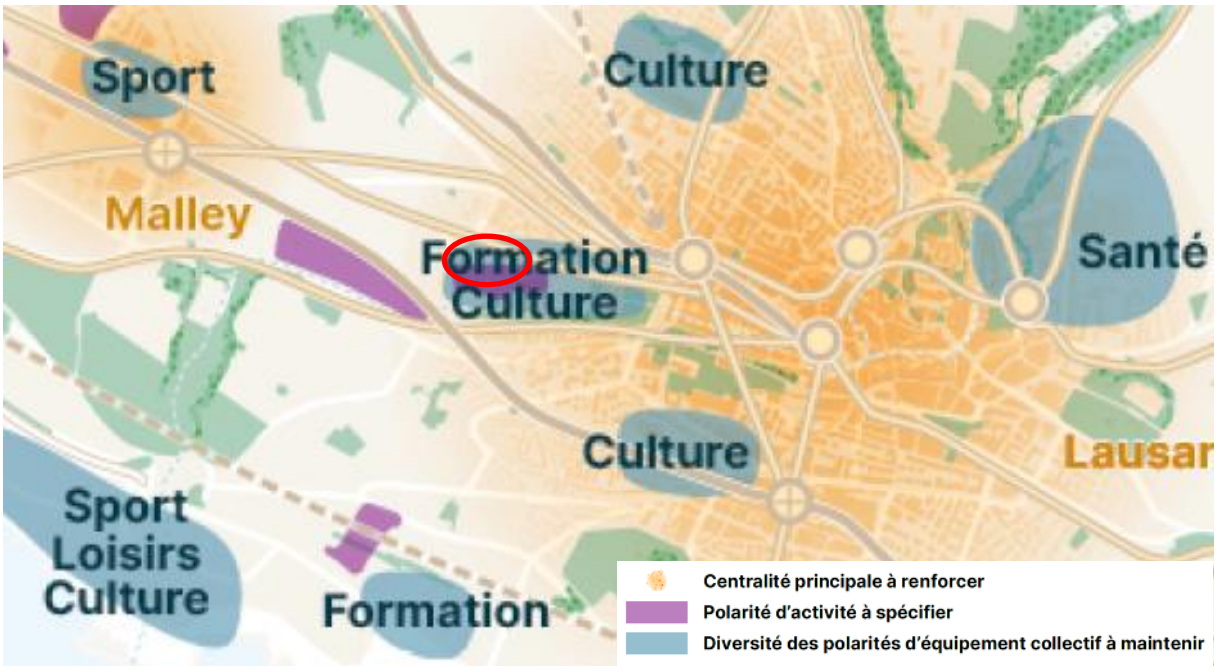
4.3. Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2016)

Le quartier « Sévelin Nord » est localisé à l'interface entre la centralité principale d'agglomération lausannoise et le site stratégique E1 « Prilly-Sud – Malley – Sébeillon ».



Extrait de la carte U4 Urbanisation vers l'intérieur – PALM 2025

Le quartier de « Sévelin Nord » est également situé au cœur de d'une polarité d'activités et d'équipements collectifs :



Extrait de la carte U2 Fonctions d'agglomération – PALM 2025

Le projet de PA est conforme aux axes stratégiques du PALM 2025, notamment :

- 7.2.1 Un cadre naturel structurant le développement de l'agglomération
- 7.4.1 Un cadre pour le développement des fonctions d'agglomération
- 7.2.3 Des valeurs paysagères renforcées pour l'amélioration de la qualité du tissu bâti
- 7.3.2 Une agglomération protégée des risques et des nuisances
- 7.4.2 Des centralités pour répondre aux besoins du quotidien

- 7.5.1 Des réseaux de mobilité active et un maillage d'espaces publics attractifs et renforcés
- 7.5.2 Un réseau de transports publics performant, attractif et concurrentiel à plusieurs échelles
- 7.5.4 Des mesures de gestion de la mobilité pour orienter la demande

Le quartier de « Sévelin Nord » est situé au cœur de l'agglomération, à l'intérieur du périmètre compact. Il prévoit une densification du site par la surélévation ainsi que par la démolition et la reconstruction de bâtiments existants.

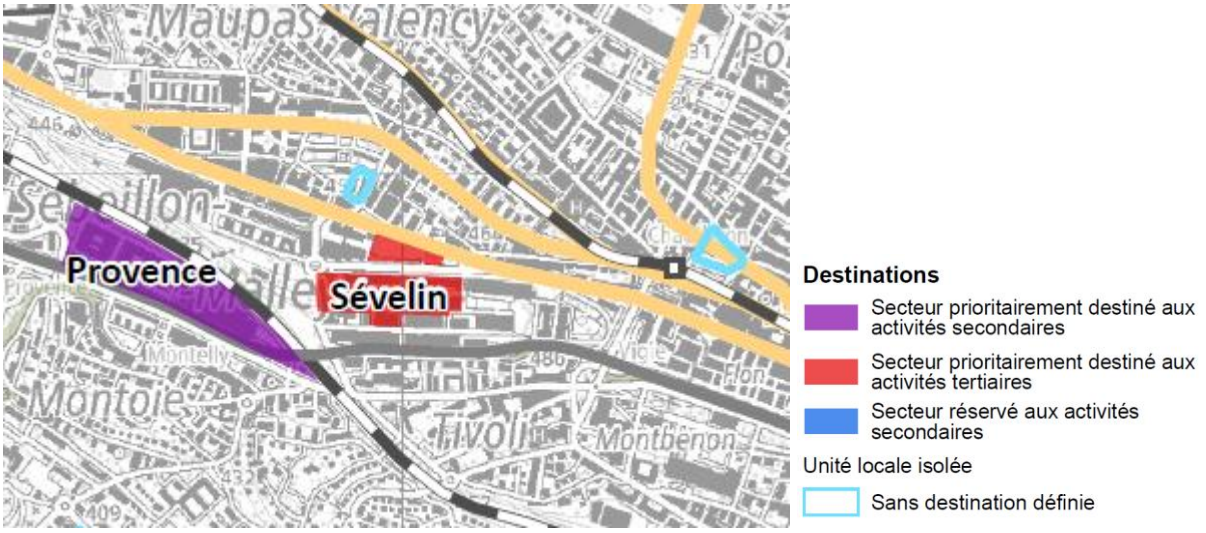
Il se trouve à proximité immédiate d'une centralité majeure, identifiée comme prioritaire dans le cadre du projet de territoire de l'agglomération. Inséré dans un tissu urbain en transformation, le projet de PA s'inscrit dans la dynamique de développement qui relie le centre-ville de Lausanne à la future centralité de quartier de Malley.

Le réseau de mobilité active sera par ailleurs renforcé afin d'améliorer l'accessibilité au site.

La desserte en transports publics sera de grande qualité grâce à la future mise en service du tramway t1.

4.4. Stratégie régionale de gestion des zones d'activités du PALM

La Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du PALM, validée par les Municipalités et envoyée à l'examen préalable, confirme la zone d'activités économique du PA « Sévelin Nord » (parcelle 435) et l'identifie comme une zone d'importance locale et un secteur prioritairement destiné aux activités tertiaires en raison de sa situation centrale et de son excellente accessibilité TP.



Extrait de la carte Destination des zones d'activités du PALM – SRGZA 2023

5. Conformité aux planifications communales

5.1. Plan directeur communal (PDCom)

Le Plan directeur communal (PDCom), adopté par le Conseil Communal novembre 2022 et approuvé par le Canton en décembre 2024, affine les grands principes figurant dans PDCn et le PALM qui constituent des cadres généraux pour les projets de développement.

Le PDCom identifie le secteur de Sévelin – dans la poursuite du PALM – l'un des six *sites majeurs de mutation urbaine* de Lausanne.

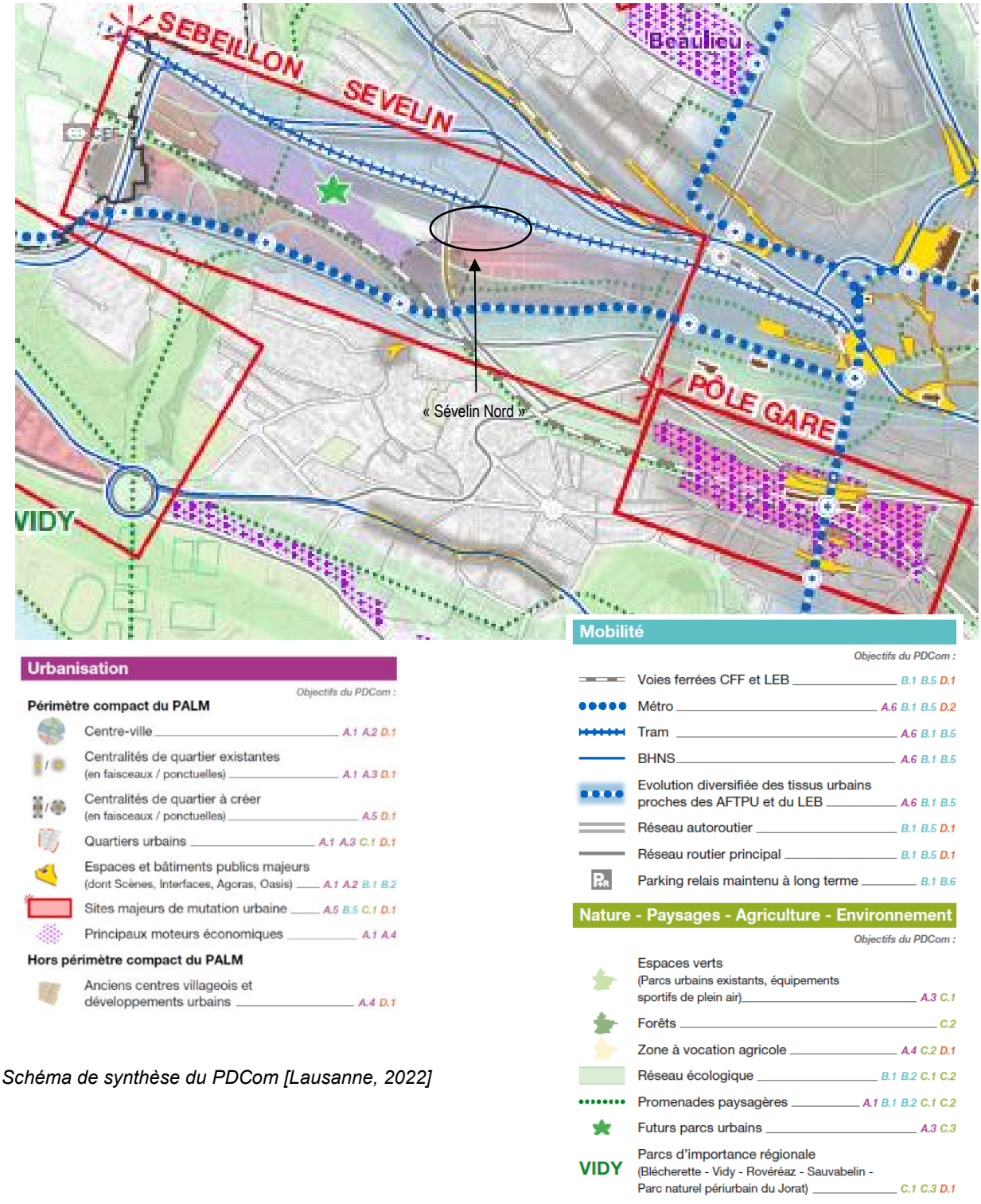
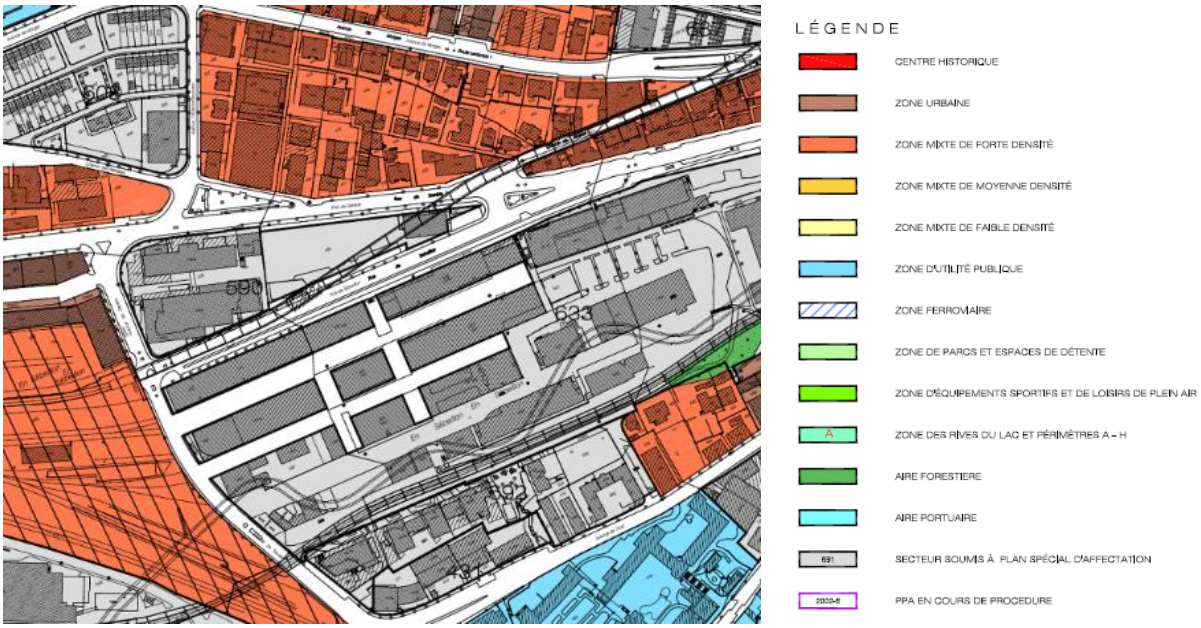


Schéma de synthèse du PDCom [Lausanne, 2022]

5.2. Plan général d'affectation (PGA 2006)

Lors de la mise en vigueur du nouveau PA, les dispositions du PGA qui ne sont pas contraires à celui-ci s'appliqueront à titre supplétif.



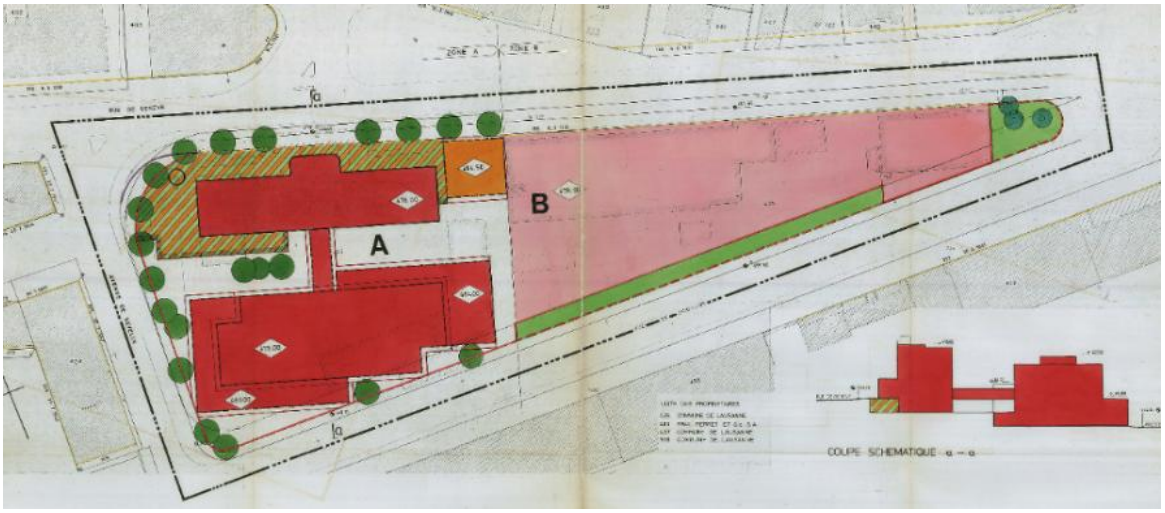
Extrait du Plan général d'affectation [PGA, 2006]

A noter que le PGA fait actuellement l'objet d'une modification de son règlement (MPGA). Cette modification a été soumise à l'enquête publique du 17 avril au 16 mai 2024. En application de l'art. 49 LATC, les permis de construire devront être conformes au PGA et à la MPGA (articles les plus contraignants des deux).

Enfin, la révision complète du PGA, avec l'élaboration du nouveau Plan d'affectation communal (PACom) est en cours. Il abrogera à terme le PGA de 2006.

5.3. Plan d'extension N° 590

Le plan d'extension « Sévelin Nord » N° 590, approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 16 novembre 1979, est révisé pour être conforme aux objectifs de densification et de diversification fonctionnelle du présent projet. Le PA révisé octroie désormais plus de droits à bâtir, en réorganisant les potentialités à bâtir sur la parcelle 435 et en permettant la surélévation du bâtiment Sud sur la parcelle 425. Les affectations actuelles sont reconduites dans le présent PA.



Extrait du plan d'extension [PE N° 590, 1979]

5.4. Plan climat

Les changements climatiques nécessitent des actions fortes pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et s'adapter au mieux auxdits changements. Dans le rapport-préavis n°2020/54, la Municipalité de Lausanne précisait ses intentions en matière de politique climatique.

Le Plan climat définit une politique climatique volontariste pour faire de Lausanne une ville zéro carbone, vivante, apaisée, verte, saine, juste et durable. La Municipalité se fixe des objectifs ambitieux dans les domaines pour lesquels elle dispose de leviers d'action importants : zéro émission directe dès 2030 dans le domaine de la mobilité et zéro émission pour l'ensemble des émissions directes à 2050 au plus tard.

Afin de permettre ce changement de paradigme et de libérer de l'espace public, l'usage de la voiture devra diminuer drastiquement au profit de la mobilité active et des transports publics. Les infrastructures telles que les lignes de métro, de tram, de bus ou encore les pistes cyclables seront développées et la piétonnisation du centre-ville sera étendue. La décarbonisation des bâtiments à l'horizon 2050 implique le remplacement des chauffages à mazout ou à gaz naturel essentiellement par un chauffage à distance décarboné, ainsi qu'une forte accélération de l'assainissement du parc immobilier lausannois. Dans le domaine de l'adaptation aux changements climatiques, des mesures sont particulièrement nécessaires pour diminuer les pics de chaleur, gérer de façon optimale la sécheresse et les inondations ou encore pour favoriser la biodiversité.

La Municipalité s'engage pour que la transformation de la ville améliore significativement la qualité de vie de l'ensemble de la population lausannoise. Dans ce sens, elle a établi un Plan Climat, fort de 49 axes d'action et plus de 170 mesures dans 12 domaines différents. Le PA « Sévelin Nord » s'inscrit dans ces orientations, notamment pour les éléments suivants :

- Maintenir et renforcer la mixité fonctionnelle dans les centralités de quartier ;
- Favoriser la rénovation, la réaffectation et le développement au sein du tissus bâti existant ;
- Implémenter des mesures d'accompagnement tant pour le bâti que les espaces ouverts (teintes claires, émissions lumineuses réduites, perméabilité des sols, arborisation, etc.)
- Définir et implémenter des prescriptions relatives aux performances énergétiques des bâtiments et à la pose de panneaux photovoltaïques ;
- Définir et implémenter des prescriptions plus strictes relatives au stationnement des voitures privées et plus larges relatives au stationnement vélo privé.

En outre, le projet d'architecture devra prendre en compte les impacts des changements climatiques (p. ex : éviter les grandes baies vitrées au sud ou choisir l'implantation du bâtiment de manière à éviter de couper les écoulements d'air.)

Annexes

1. Plan de constitution de la servitude de passage public à pied et à vélo sur la parcelle 435
2. Plans de remaniement parcellaire sur les parcelles 435 et 437
3. Notice d'impact : Ecoscan, juin 2025
4. Rapport de synthèse géotechnique et pollution : Karakas & Français, mai 2013
5. Etude de mobilité : Transitec, avril 2015 et compléments d'avril 2023
6. Concept énergétique de quartier : BG, août 2015
7. Masterplan des espaces publics : BELandscape, août 2015
8. Préavis des TL, décembre 2024
9. Préavis Tridel, avril 2025
10. Préavis CFF, mai 2025
11. Examens préalables de la DGTL du 8 août 2016, 4 octobre 2018 et 17 mars 2025

Liste des abréviations

AFTPU	Axes forts de transports publics urbains
CAD	Chauffage à distance
CCUT	Commission consultative urbanisme et transport de Lausanne
CIPE	Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement
dB	Décibel
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
DUM	Délégation municipale urbanisme et mobilité (DUM)
ECA	Etablissement cantonal d'assurance
ETML	Ecole Technique des Métiers de Lausanne
ERACOM	Ecole romande d'arts et communication
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LUS	Local à usage sensible
LVLEne	Loi vaudoise sur l'énergie
LPrPCI	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
MPGA	Modification du plan général d'affectation
NIE	Notice d'impact sur l'environnement
NORMAT	Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OFEV	Office fédéral de l'environnement
OLED	Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets
OPAir	Ordonnance sur la protection de l'air
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
OPB	Ordonnance sur la protection du bruit
ORNI	Ordonnance sur les rayonnements non ionisants

OSol	Ordonnance sur les atteintes portées aux sols
PACom	Plan d'affectation communal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PCDD/F	Emission de dioxine et de furane
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PE	Plan d'extension
PGA	Plan général d'affectation
PMR	Personne à mobilité réduite
RETE	Règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RVLO	Réseau Vert de Lausanne et de l'Ouest lausannois
SPd	Surface de plancher déterminante
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités du PALM
TP	Transports publics
VN	Valeur de planification
VLI	Valeur limite d'immissions
VSS	Union des professionnels suisses de la route