



Plan d'affectation « Montolivet »

Préavis N° 2026 / 16

Lausanne, le 16 avril 2026

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

Le plan d'affectation « Montolivet » a pour objectif de changer l'affectation actuelle du site (zone d'installations parapubliques destinée à une école privée) en zone centrale de moyenne densité. Il s'agit également d'augmenter la densité bâtie existante (env. + 3'400 m² sur un total d'env. 9'900 m²), de créer de nouveaux logements (dont 30% de logements d'utilité publique au minimum) et de définir des mesures de préservation du site et de renforcement de la biodiversité.

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législature :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
3. Vers une mobilité active & apaisée
5. Des échanges, du tourisme, des emplois & des commerces
9. Un accueil adapté à tous les modèles familiaux
12. Soigner l'environnement & la biodiversité

2. Objet du préavis

Par ce préavis la Municipalité sollicite l'adoption du plan d'affectation (PA) « Montolivet », ainsi que l'adoption des réponses aux oppositions et la levée de celles-ci.

3. Le PA « Montolivet »

3.1 Présentation du projet, contexte et historique

Le nouveau PA définit l'affectation et les règles de construction du site de l'ancienne école privée Mont-Olivet situé au chemin de Montolivet 19, à Montchoisi ; il concerne les parcelles n°s 5'630 et 5'631.

Le nouveau PA abroge, à l'intérieur de son périmètre, le plan partiel d'affectation (PPA) n° 690 de la Ville de Lausanne, concernant les terrains compris entre le chemin de Montolivet, l'avenue de Montchoisi, la Vuachère et le chemin du Pont du Diable. Il a été approuvé le 22 janvier 1998. Dans le PPA, trois périmètres constructibles ne sont pas entièrement réalisés ; ils ne correspondent plus aux besoins et attentes urbanistiques actuelles, tant pour leur emplacement que pour leur dimension ou leur intégration dans le site.

L'école privée de Mont-Olivet a cessé ses activités sur le site du même nom, au début de l'année 2016. Mi-2016, la Municipalité a reçu une demande de Komunus SICAV, nouveau propriétaire du site, concernant la révision du plan d'affectation en vigueur. La Municipalité est entrée en matière fin 2016 sur une ouverture de procédure, considérant que le projet

représentait une belle opportunité pour la mise à en valeur de ce site exceptionnel, sous réserve des diverses demandes émises : protection du patrimoine bâti et du parc, construction de logements d'utilité publique et intégration d'une structure d'accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), préservation et renforcement de la biodiversité.

3.2 Objectifs du nouveau plan d'affectation

Le nouveau PA vise à changer l'affectation actuelle du site (zone d'installations parapubliques destinée à une école privée) en zone centrale de moyenne densité, afin d'y intégrer davantage de mixité et d'ouvrir le site sur les quartiers environnants. Des activités économiques et sociales (intérêt public, commerces, bureaux, services, artisanat, etc.) sont autorisées, ainsi que le logement (dont au minimum 30% de logement d'utilité publique).

Concernant les constructions, le nouveau PA confirme le maintien des principaux bâtiments existants sur la partie nord du site, tout en ouvrant leur vocation à d'autres usages ; sur la partie sud du site, il permet de réaliser deux nouveaux bâtiments, remplaçant partiellement la construction basse existante (qui était utilisée comme gymnase) et les volumes à construire dans le plan partiel d'affectation (PPA) en vigueur, qui n'ont pas été réalisés.

Le nouveau plan autorise une augmentation de la densité bâtie sur le site (+ 3'400 m² sur un total d'env. 9'900 m²), principalement sur la partie sud du site. L'équilibre entre les espaces construits et non construits est toutefois redéfini par rapport au plan en vigueur, afin de limiter les emprises au sol des constructions. Après réalisation du projet, l'espace libre de construction sera ainsi plus important que celui prévu par le PA en vigueur.

Enfin, le nouveau plan introduit des mesures de préservation du site, adaptées aux enjeux actuels, tant pour le patrimoine bâti que le patrimoine naturel et la biodiversité.

3.3 Enjeux du projet pour la Ville

3.3.1 Au centre de Montchoisi, ouvrir le site de Montolivet à de nouveaux usages et offrir de nouveaux logements

Le site de Montolivet n'étant plus utilisé à des fins scolaires privées, de nouveaux usages doivent être envisagés. Le site est très bien desservi par les transports publics (3 lignes de bus) et dispose d'un cadre idéal pour d'autres types d'activités que les activités scolaires, comme l'habitat. Il est situé au cœur du quartier de Montchoisi et à proximité immédiate d'un parc et de la forêt. Le remplacement de locaux scolaires par du logement et des activités compatibles est donc adéquat.

L'augmentation de l'offre de logements au centre de Montchoisi est soutenue par la Municipalité. Elle nécessite une révision de l'affectation du site de Montolivet. L'offre permise par le nouveau PA, d'environ 55 logements, comporte une part importante de logements d'utilité publique (LUP), correspondant au 30% du total des surfaces de plancher déterminantes affectées au logement. Ces LUP seront localisés dans l'annexe de la villa (à droite de l'entrée du site) et dans l'ancienne école, qui jouit d'une orientation nord-sud, avec vue sur le lac et à proximité de la forêt.

3.3.2 Accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS)

Au début de la révision du PA « Montolivet », la Ville de Lausanne a envisagé de pouvoir utiliser les anciens locaux de l'école privée pour ses besoins scolaires. Dans ce but, elle a conduit une expertise immobilière permettant d'estimer l'état constructif de l'ancienne école et a examiné si des locaux communaux pourraient s'y établir. L'expertise a montré que les locaux de l'ancienne école privée de Montolivet sont inadaptés aux besoins scolaires communaux et nécessitent de surcroît des travaux de mise aux normes coûteux et impactant pour le bâtiment historique.

Aussi, en attendant le nouveau projet, la Ville de Lausanne loue actuellement une partie de l'ancienne école pour un accueil pour enfants en milieux scolaires (APEMS) de 84 places et la salle de gymnastique existante.

Face à la forte demande dans le quartier de Montchoisi, le futur PA intègre une surface destinée à pérenniser cet usage (plus grande qu'actuellement). La surface retenue

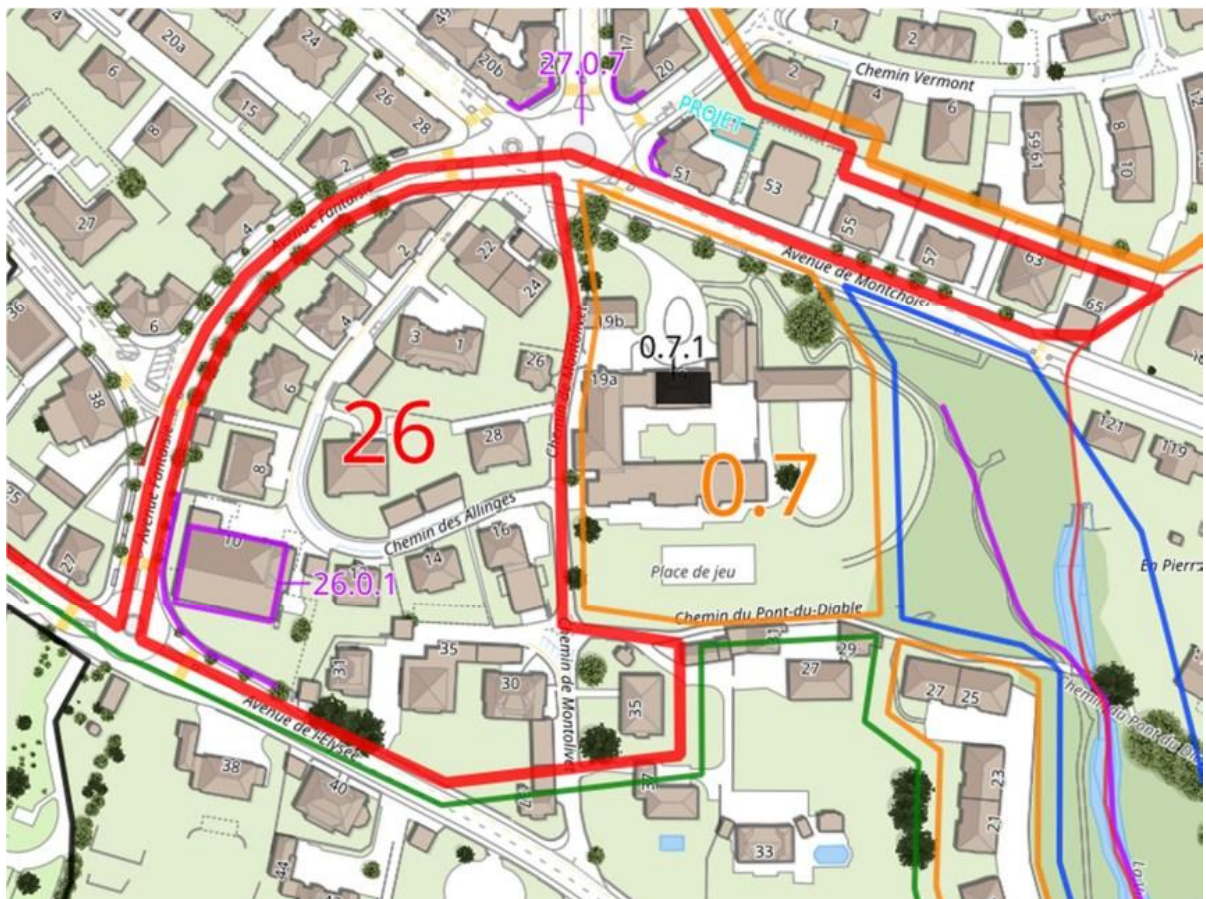
permettra d'accueillir environ 130 enfants scolarisés entre la 3P et 6P dans l'ancienne école (bâtiment V sur le plan), ainsi que dans une nouvelle partie, prévue sous l'esplanade (périmètre D). Ce positionnement permettra de conserver l'utilisation de la cuisine existante située sous la chapelle, ainsi que de la cour d'école. L'APEMS aura une forme en « L » répartie sur deux niveaux avec la cuisine au milieu.

3.3.3 Préservation du patrimoine bâti et paysager et intégration du projet dans son contexte

L'ancienne campagne de Montolivet, datant de la fin du XVIII^e siècle, a été profondément transformée par l'Institut Catholique Mont-Olivet à partir de la fin des années 1940. Son parc a également subi de nombreuses transformations au cours du temps.

Aussi, l'ISOS a attribué à l'ensemble du site un objectif de sauvegarde « B » (périmètre 0.7 en orange sur le plan ci-dessous), visant à préserver la structure générale, sans toutefois garantir la conservation de la substance architecturale (matériaux et détails) des différents bâtiments qui le composent, hormis la maison de maître originelle. Pour le détail, Montolivet est décrit ainsi dans l'ISOS :

« Institut Catholique Mont-Olivet, divers corps de bâtiments implantés en U au sommet d'une colline, comprenant une maison de maître et des bâtiments résidentiels comptant jusqu'à quatre niveaux, situation isolée, origine fin du 18^{ème} siècle, extension années 1950/1980. ».



Extrait du guichet cartographique montrant les périmètres fondés sur l'ISOS : l'ensemble 0.7 (en orange) et l'élément individuel formé par la maison de maître (0.7.1).

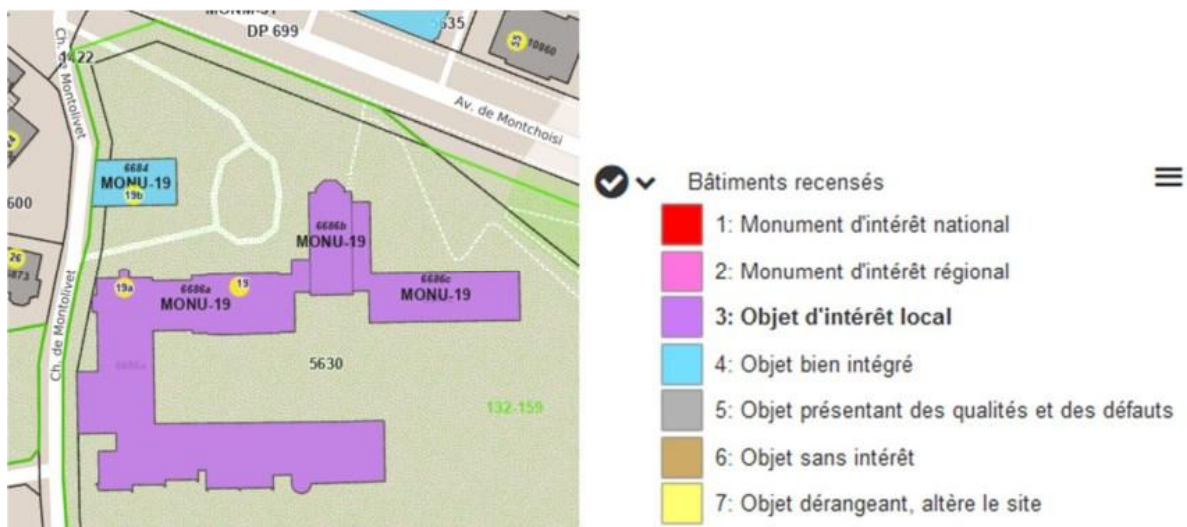
E	0.7	Institut Catholique Mont-Olivet, divers corps de bâtiment implantés en U au sommet d'une colline, comprenant une maison de maître et des bâtiments résidentiels comptant jusqu'à quatre niveaux, situation isolée, origine fin 18 ^e s., extension années 1950/80	AB	/	/	/	B
EI	0.7.1	Maison de maître de Montolivet , corps principal de trois niveaux doté d'un fronton au S, colonnes soutenant un balcon soulignant l'axe central, bas-côtés de deux niveaux, style néoclassique, 1796, reconstr. 1831-32				X	A

Au sujet des éléments individuels (EI ci-dessus), la villa du XVIII^e siècle a obtenu un objectif de sauvegarde « A ». Il s'agit de l'objectif de sauvegarde maximal, impliquant la préservation de la structure et de la substance de la villa. Les autres éléments individuels ne sont pas mis en exergue.

L'ISOS mentionne que le corps principal de la villa comporte trois niveaux dotés d'un fronton au sud, des colonnes soutenant un balcon soulignant l'axe central, des bas-côtés de deux niveaux, de style néoclassique datant de 1796 avec reconstruction en 1831-32. L'objectif de sauvegarde est « A », ce qui implique la préservation de la structure, ainsi que la substance de la maison.

Le recensement architectural cantonal qualifie l'ensemble des bâtiments d'intérêt « local », leur attribuant une note *3*.

Il ne distingue pas, dans cette évaluation, la villa des constructions plus récentes, à l'exception de l'annexe du XIX^e siècle, qui est mentionnée séparément en note *4*.



Pour le reste, Montolivet figure comme « jardin certifié ICOMOS », même si le jardin présente un caractère et une substance fortement atteints : « *Ancienne maison de maître, parc profondément remanié, quelques éléments et aménagements néanmoins intéressants.* » Ces éléments apparaissent sous le plan comme « petite installation existante (sculpture, muret, etc.) à conserver ».

Le PA « Montolivet » tient compte de l'ISOS, du recensement architectural et de l'ICOMOS en renforçant la protection des bâtiments anciens et en créant plusieurs aires des aménagements extérieurs.

Par rapport aux droits à bâtir existants, la protection du patrimoine bâti et paysager est renforcée comme suit :

- 5 bâtiments à conserver : villa et son annexe (II et V sur le plan ci-dessous), école (IV), internat (I), chapelle (III) ;
- 4 types d'aires des aménagements extérieurs à conserver : cour intérieure, esplanade, aménagements extérieurs et parc.

Seul un bâtiment, le plus récent, daté de 1973, pourra être démoli dans le nouveau PA. Il s'agit de l'ancien gymnase situé au sud de la villa (périmètre en jaune sur le plan).



Extrait du plan du nouveau PA : en gris les bâtiments à conserver (I, II, III, IV, V) et en rose les nouvelles implantations (A, B, C).

Les aspects suivants ont notamment justifié sa démolition lors de la pesée des intérêts (laquelle figure plus en détail dans le rapport justificatif au sens de l'art. 47 OAT) :

1. Structure : le gymnase est semi-enterré, « imperceptible » depuis la villa et n'a aucune relation organique avec les autres bâtiments. Ils ne sont pas connectés directement, ce qui relativise l'image d'ensemble en « U » décrite par l'ISOS - image principalement visible sur le plan cadastral et, en quelque sorte, trompeuse. En réalité, si le gymnase participe à la structure physique de l'Institut catholique de Montolivet, c'est de manière discrète, en remplaçant le mur de soutènement de l'esplanade de l'ancien domaine ;
2. Réutilisation : sur le plan de la rentabilité comme de la fonctionnalité, le gymnase – semi-enterré et fortement contraint par sa destination initiale – s'est révélé incompatible avec les nouveaux usages publics envisagés. De plus, sa conservation compromettrait la constructibilité du site en altérant des qualités environnementales majeures. En effet, la distance entre sa façade sud et l'aire de parc (déclarée inconstructible et incluant des arbres protégés en limite de parcelle) est insuffisante pour permettre un développement bâti viable. Enfin, la démolition du gymnase permet de restituer une surface importante en pleine terre, au profit de l'aménagement paysager du site.

3.3.4 Préservation et développement de la biodiversité

Le site est bordé par une forêt et la Vuachère, formant une « liaison paysagère majeure » entre le nord de la ville et le lac, selon le plan directeur communal.

Conformément à cet enjeu, le PA intègre une volonté forte de préserver le paysage et de protéger la biodiversité, en les plaçant au cœur de ses objectifs de la révision. L'ancien PA, en vigueur, ne prévoit aucune mesure en faveur de la biodiversité.

Le parc est affecté en « aire du parc » avec un indice de surface de verdure minimal de 90%. Les surfaces enherbées devront êtreensemencées d'au moins 40% d'un mélange de prairie fleurie et entretenues de manière extensive. Cette aire sert de « transition » entre la partie constructible et la nature.

Par ailleurs, le PA prévoit plusieurs mesures en faveur de la biodiversité, comme la plantation d'une haie indigène en limite de propriété côté forêt, la plantation d'une prairie fleurie dans l'aire du parc et plusieurs mesures en faveur de la petite faune (vitrages

particuliers pour éviter les collisions des oiseaux, intégration de nichoirs pour les martinets, mesures pour éviter des pièges comme les sauts-de-loup, ouvertures dans les clôtures pour permettre le passage, etc.).

3.3.5 Mobilité

L'étroitesse, la forte déclivité et le sens unique du chemin d'accès à Montolivet imposent de limiter le flux de véhicules. Toute extension de la chaussée est exclue, compte tenu de la présence d'un mur historique à l'est et de la zone bâtie à l'ouest.

Depuis la fermeture de l'école privée sur le site, le trafic motorisé a baissé dans le quartier. La fréquentation liée à l'école générerait en effet, durant la semaine, des flux de trafic pouvant charger le réseau aux horaires scolaires et perturber la tranquillité du voisinage.

Le PA proposant un quartier « sans voiture » et des usages plus résidentiels, il n'aura pas ou peu d'effets sur le trafic. Le PA ne comporte que quelques places de parking en surfaces pour les visiteurs, les personnes en situation de handicap et le covoiturage.

Privilégiant un accès par les transports publics et la mobilité active, le projet intègre une vélo-station située en sous-sol de l'APEMS, complétée par plusieurs zones de stationnement pour deux-roues réparties stratégiquement sur le site.

Le quartier est situé à moins de 100 mètres de plusieurs lignes de bus en direction du centre-ville, de la gare CFF et du lac. La gare CFF est accessible à pied en 10-15 minutes environ.

Les vérifications légales et l'opportunité de créer un quartier « sans voiture » ont fait l'objet d'une pesée des intérêts mûrement réfléchi par tous les acteurs concernés : propriétaire foncier, Service de la mobilité et de l'aménagement des espaces publics (MAP) et Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).

3.3.6 Accès public au site

La propriété de Montolivet, entièrement privée, est très peu visible depuis l'extérieur. Elle est entourée d'anciens murs, de haies masquant la vue et une grille protège son entrée.

Le projet prévoit une servitude de passage public dans la partie nord du site, ainsi qu'en parallèle du chemin de Montolivet, afin de l'ouvrir aux Lausannois et Lausannoises (selon convention relatives aux aspects fonciers). Cette liaison s'ajoutera au chemin du Renard qui longe la propriété côté forêt. L'accès à la partie sud-est du site restera toutefois limité, afin de préserver la biodiversité et le patrimoine paysager (parc et jardin historiques).

3.4 Contenu du dossier de PA

Le dossier de PA, soumis à l'adoption du Conseil communal, est constitué des pièces suivantes :

- le plan au 1 :500 qui comprend la délimitation de l'aire forestière ;
- le règlement ;
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) accompagné de ses 8 annexes ;
- le dossier foncier : plans de servitudes, convention de disponibilité foncière et convention des aspects fonciers.

4. Procédure LATC

La Municipalité a soumis le PA pour examen préliminaire début 2020 à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Celle-ci a rendu son avis préliminaire un mois plus tard. Elle avait relevé la nécessité d'une coordination avec la DGTL pour les questions de principes d'aménagement et d'affectation dans son avis. Cette coordination s'est tenue en cours d'élaboration du projet, ainsi qu'avec la Direction générale du patrimoine et des immeubles (DGIP) pour les questions de préservation du patrimoine bâti.

Le PA a été mis à l'enquête publique une première fois du 10 septembre au 10 octobre 2021. Il a suscité de nombreuses oppositions motivées principalement par la génération de trafic de voitures et la protection des arbres. Ces oppositions, 11 dont 2 collectives comprenant 44 et 99 signatures, ont incité la Municipalité, d'entente avec le propriétaire et la DGTL, à revoir entièrement le projet.

Aussi, fin 2024, la Municipalité a transmis le dossier de PA pour un nouvel examen préalable à la DGTL. Celle-ci a rendu son rapport en juillet 2024. L'ensemble du dossier a été adapté en conséquence, avec un projet modifié en profondeur, notamment par la suppression du parking souterrain et le redimensionnement des nouvelles constructions. Le nouveau projet est adopté par la Municipalité le 6 mars 2025 en vue de la seconde enquête publique, qui s'est tenue du 14 mars au 14 avril 2025.

A l'issue de la seconde enquête publique, le projet de PA a fait l'objet de sept oppositions. Entre juin et août 2025, les séances de conciliation ont été organisées avec tous les opposantes et opposants.

À la suite de ces rencontres, la Municipalité a décidé de renforcer les mesures de préservation de la biodiversité en réponse à l'opposition de Pro Natura et de poursuivre la procédure du PA sans autre changement. Ces modifications n'ont pas d'impact sur le droit des tiers.

La Municipalité a décidé, dans sa séance du 16 avril 2026, de soumettre le dossier au Conseil communal pour adoption et levée des oppositions.

Lors de son élaboration, le dossier a par ailleurs fait l'objet d'une présentation auprès de la Commission consultative d'urbanisme et des transports (CCUT).

Chronologie des principales étapes :

- 2016 ouverture de la procédure à la Municipalité ;
- 2020 examen préliminaire de la DGTL et accord-cadre ;
- 2021-23 élaboration du PA et présentation à la CCUT ;
- 2024 examen préalable de la DGTL ;
- 2025 enquête publique et séances de conciliation avec les opposantes et les opposants
- 2026 demande d'adoption au Conseil communal.

5. Traitement des oppositions

La Municipalité soumet à l'approbation du Conseil Communal les réponses aux sept oppositions formulées dans le cadre de la seconde enquête publique. Le chapitre ci-dessous fournit une synthèse des griefs des opposants ainsi que les propositions de réponses. Le texte intégral des oppositions est disponible dans le dossier annexé.

5.1 Opposition de M. David Tille

Grief 1 :

L'absence de panneaux d'affichage informant de la mise à l'enquête publique du PA sur le site constitue un vice de forme grave justifiant une suspension de la procédure en cours.

Réponse au grief 1 :

Sans attendre la fin de l'enquête publique, le Service de l'urbanisme a répondu à M. Tille que la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) n'imposait pas d'informer personnellement les habitants et les habitantes par courrier, ni de poser des panneaux sur place (cf. art. 38 LATC et 20 RLAT). La mise à l'enquête publique a été publiée dans la FAO et dans le journal 24 Heures en mars, avant le début de l'enquête, ainsi que sur le pilier public communal. Par ailleurs, les articles 71 LATC et 43 RLATC cités par l'opposant ne traitent pas de la procédure de mise à l'enquête.

Il est rappelé qu'en plus des canaux de communication habituels, les informations ont été mises à disposition sur le site officiel de la Ville de Lausanne où l'entier du PA a pu être

consulté pendant l'enquête. De plus, une information importante a été faite dans le quartier avant l'ouverture de l'enquête publique via un flyer tout-ménage et une soirée publique organisée dans l'ancienne école en décembre 2024.

5.2 Opposition de Pro Natura Vaud

Grief 1 :

Le dossier est lacunaire concernant la préservation de la biodiversité et il est demandé de reprendre les recommandations proposées par l'annexe 8.4 du rapport d'aménagement (étude de CSD sur la biodiversité).

Réponse au grief 1 :

Le Service de l'urbanisme et le Service des parcs et domaines estiment que les mesures proposées par l'étude sur la biodiversité peuvent être ajoutées dans le règlement du PA ; ils proposent de compléter comme suit le règlement, à l'article 19 :

« Biodiversité et aménagements extérieurs

- ¹ *Pour toute nouvelle construction ou rénovation importante, la demande de permis de construire doit comprendre des mesures de renforcement de la biodiversité telles que :*
 - a. *des mesures pour éviter les collisions des oiseaux contre les vitrages (limiter les cas problématiques, vitrages réfléchissants, motifs imprimés, etc.) ;*
 - b. *un concept d'éclairage extérieur permettant de réduire les incidences défavorables des émissions lumineuses sur le voisinage et les milieux naturels environnants ;*
 - c. *l'intégration de nichoirs pour les martinets noirs et de gîtes pour les chauves-souris.*
- ² *Les aménagements extérieurs du site seront réalisés de manière qualitative et détaillée conformément à un plan des aménagements extérieurs. Ce plan devra être établi pour l'ensemble du site par un bureau spécialisé et soumis lors de la première demande de permis de construire pour un bâtiment dans l'un des périmètres d'implantation A, B ou D. Si la construction des bâtiments dans ces périmètres n'est pas simultanée, la réalisation de ces aménagements se fera par étapes, en préservant une cohérence. Le plan des aménagements extérieurs comprendra notamment :*
 - a. *un plan d'entretien différencié des arbres et des surfaces vertes ;*
 - b. *des refuges pour la petite faune ;*
 - c. *la plantation d'une haie indigène et diversifiée en limite de propriété côté forêt ;*
 - d. *la plantation d'une prairie fleurie avec ensemencement par la méthode de la « fleur de foin » dans l'aire du parc ;*
 - e. *les surfaces à grande valeur écologique ;*
 - f. *les mesures prises pour permettre le passage de la petite faune (ouvertures dans les clôtures) et pour éviter les pièges (sauts-de-loup, grilles d'évacuation des eaux, escaliers extérieurs de cave, etc.). »*

Dans sa réponse à la proposition de modification, Pro Natura remercie la Commune d'avoir tenu compte de ses différentes remarques et suggestions.

Elle informe toutefois qu'à la suite d'une nouvelle directive interne, Pro Natura a pour pratique de ne plus retirer ses oppositions ; dans ce cas précis, l'association s'engage à ne pas faire recours au PA à la suite de la réponse formulée par l'administration.

5.3 Opposition de Patrimoine Suisse – VD

Grief 1 :

La conservation de l'ancien gymnase s'impose, tout comme la réévaluation à la hausse de son intérêt architectural.

Réponse au grief 1 :

Édifié par Henri Collomb dans les années 1970, le gymnase s'intègre harmonieusement au site grâce à une architecture soignée. Il figure en note *3* au recensement architectural cantonal, tout comme les autres bâtiments du site, dont la villa du XVIII^e siècle. La note *3* signifie que le gymnase constitue un objet d'importance locale.

Malgré ses qualités, l'analyse du site et la pesée des intérêts ont conduit à privilégier la conservation de l'ensemble des bâtiments, à l'exception de celui-ci, dont la configuration et l'emplacement font obstacle à un développement harmonieux du site.

En effet, la conservation du gymnase compromettrait la constructibilité du site en altérant des qualités environnementales majeures. La distance entre sa façade sud et l'aire de parc (déclarée inconstructible et incluant des arbres protégés en limite de parcelle) est insuffisante pour permettre un développement bâti viable. Les périmètres d'implantation des constructions A et B seraient compromis en cas de maintien du gymnase, car aucune autre implantation n'est envisageable sur le site, à moins d'abattre des arbres majeurs ou de porter atteinte aux bâtiments existants à conserver.

En outre, sur le plan de la fonctionnalité, le gymnase – semi-enterré et fortement contraint par sa destination initiale s'est révélé incompatible à une réutilisation.

La Municipalité rappelle qu'une note au recensement architectural cantonal ne constitue pas une mesure de protection au sens de la loi (LPrPCI). Elle a un caractère purement informatif et indicatif et n'interdit donc pas la démolition du bâtiment, si celle-ci est justifiée. Elle constitue toutefois un élément important à prendre en compte dans la pesée des intérêts générale permettant de décider de la conservation ou de la démolition dudit bâtiment (cf. CDAP, AC.2022.0242 du 22 novembre 2022 consid. 5a). En l'occurrence, la pesée des intérêts (justifiée dans le rapport au sens de l'art. 47 OAT) penche en faveur d'une démolition, les qualités patrimoniales du gymnase ne permettant pas de faire obstacle à la réalisation des importants intérêts publics favorisés par le PA (densification au centre-ville, lutte contre la pénurie de logement, valorisation du site, etc.).

Grief 2 :

Les nouvelles implantations présupposent la démolition du gymnase et, très hautes, renferment le site construit sur lui-même.

Réponse au grief 2 :

Les opportunités de nouvelles implantations sont limitées par les impératifs de sauvegarde du patrimoine bâti, des vues, du parc et des arbres existants.

Nonobstant, la densité proposée par le PA permet de densifier un secteur situé à proximité directe du centre-ville et de la gare CFF, bien desservi par les transports publics, tout en conservant un environnement paysager de grande qualité.

Le PA propose une surface de plancher déterminante dont une majorité est dédiée au logement. Le quartier participe ainsi à résorber la pénurie de logements que connaît l'agglomération lausannoise, tout en proposant une mixité des destinations et des fonctions.

Le PA cherche, par l'implantation des nouvelles constructions et par ses aménagements extérieurs, à s'intégrer aux autres éléments du secteur de façon harmonieuse et cohérente. De plus, la localisation des aires constructibles et les niveaux autorisés pour les bâtiments sont organisés de manière à préserver les vues et à limiter l'impact sur la maison de maître.

La démolition du gymnase renforcera la disposition originelle du domaine de Montolivet par l'entremise de la réhabilitation de son esplanade, ce qui conférera au site construit du

Domaine de Montolivet une excellente lisibilité qui renvoie à sa forme originelle – option saluée par Patrimoine suisse.

5.4 Opposition du Collectif de Montolivet

Grief 1 :

Le projet de PA menace la vitalité du quartier en mettant en péril plusieurs emplois locaux et en compromettant la prise en charge de 40 enfants fréquentant la crèche privée actuelle.

Réponse au grief 1 :

Le PA propose d'affecter Montolivet en zone mixte, avec pour objectif de permettre une plus grande diversité d'activités que ne le permet le plan en vigueur.

La révision de l'affectation permettra d'ouvrir le site sur la ville et de lui donner une nouvelle dynamique, en créant de nouvelles surfaces disponibles aux activités et au logement.

Des activités telles qu'une crèche ou une école privée resteront possibles dans le nouveau plan.

Grief 2 :

Le PA entraînerait la destruction d'un parc arboré remarquable, véritable poumon vert du quartier.

Réponse au grief 2 :

Le patrimoine arboré de Montolivet fait l'objet d'un inventaire détaillé dans l'annexe 8.5 du rapport d'aménagement. Réalisée par le bureau spécialisé Tecnat, cette analyse précise pour chaque sujet son essence, sa valeur patrimoniale et paysagère, son diamètre ainsi que son état sanitaire.

Bien que datée de 2017, cette étude demeure valable et actuelle, aucune évolution significative n'ayant été constatée depuis.

Le PA intègre les conclusions de cette étude en garantissant la préservation du patrimoine arboré, sous réserve des abattages rendus inévitables par des impératifs de construction. Toute suppression fera l'objet d'une plantation compensatoire par des essences analogues ou autres mesures de compensation à définir avec le service compétent.

Sur les 115 arbres actuellement répertoriés, le projet prévoit l'abattage de 23 sujets, compensé par la plantation de 33 nouveaux arbres. Ce solde positif portera le patrimoine arboré total à 125 spécimens, contre 115 initialement.

Les arbres existants et projetés figurent sur le plan du PA.

Par ailleurs, le règlement du PA prévoit, comme c'est l'usage, que toute demande de permis de construire soit accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs permettant notamment de vérifier le respect des mesures de préservation des arbres.

5.5 Opposition de Mme et M. Hayat

Grief 1 :

Le rapport d'examen préalable de la DGTL manque dans le dossier mis sur internet.

Réponse au grief 1 :

Le Service de l'urbanisme a transmis dès réception de l'opposition le rapport d'examen préalable aux opposants.

Ce rapport figurait dans le dossier d'enquête publique déposé à la réception du service pour consultation, sans figurer toutefois sur internet.

Grief 2 :

Le projet ne tient pas assez compte de la préservation du patrimoine arboré.

Réponse au grief 2 :

Le patrimoine arboré de Montolivet fait l'objet d'un inventaire détaillé dans l'annexe 8.5 du rapport d'aménagement. Réalisée par le bureau spécialisé Tecnat, cette analyse précise pour chaque sujet son essence, sa valeur patrimoniale et paysagère, son diamètre ainsi que son état sanitaire.

Bien que datée de 2017, cette étude demeure valable et actuelle, aucune évolution significative n'ayant été constatée depuis.

Le PA intègre les conclusions de cette étude en garantissant la préservation du patrimoine arboré, sous réserve des abattages rendus inévitables par des impératifs de construction. Toute suppression fera l'objet d'une plantation compensatoire par des essences analogues ou autres mesures de compensation à définir avec le service compétent.

Sur les 115 arbres actuellement répertoriés, le projet prévoit l'abattage de 23 sujets, compensé par la plantation de 33 nouveaux arbres. Ce solde positif portera le patrimoine arboré total à 125 spécimens, contre 115 initialement.

Les arbres existants et projetés figurent sur le plan du PA.

Par ailleurs, le règlement du PA prévoit, comme c'est l'usage, que toute demande de permis de construire soit accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs permettant notamment de vérifier le respect des mesures de préservation des arbres.

Grief 3 :

Les bâtiments projetés sont trop hauts, en particulier le « B ».

Réponse au grief 3 :

Les opportunités de nouvelles implantations sont limitées par les impératifs de sauvegarde du patrimoine bâti, des vues, du parc et des arbres existants.

Nonobstant, la densité proposée par le PA permet de densifier un secteur situé à proximité directe du centre-ville et de la gare CFF, bien desservi par les transports publics, tout en conservant un environnement paysager de grande qualité.

Il propose une surface de plancher déterminante dont une majorité est dédiée au logement. Le quartier participe ainsi à résorber la pénurie de logements que connaît l'agglomération lausannoise, tout en proposant une mixité des destinations et des fonctions.

Il cherche, par l'implantation des nouvelles constructions et par ses aménagements extérieurs, à s'intégrer aux autres éléments du secteur de façon harmonieuse et cohérente. De plus, la localisation des aires constructibles et les niveaux autorisés pour les bâtiments sont organisés de manière à préserver les vues et à limiter l'impact sur la maison de maître.

La hauteur du périmètre d'implantation des constructions « B » est justifiée par son emplacement. Il est en effet moins visible que le « A » depuis l'espace public du chemin de Montolivet, et est bordé de grands arbres permettant de minimiser son impact.

Les opposants craignent de nouvelles vues sur leur propriété, depuis les immeubles qu'autorisera le PA. Il faut noter que l'arborisation permettra dans une certaine mesure de limiter ces vues. Par ailleurs, cet intérêt privé n'a pas un poids suffisant, dans la pesée globale des intérêts, pour faire obstacle aux intérêts publics que favorise le PA, tels que décrits ci-dessus.

5.6 Opposition de Mme Tille

Grief 1 :

Le PA devrait limiter les émissions lumineuses.

Réponse au grief 1 :

Il est proposé d'ajouter un article dédié à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'article 19 du règlement du PA.

Celui-ci mentionne que les demandes de permis de construire doivent être accompagnées d'« *un concept d'éclairage extérieur permettant de réduire les incidences défavorables des émissions lumineuses sur le voisinage et les milieux naturels environnants* ».

Grief 2 :

Le PA réduit la surface de pleine terre.

Réponse au grief 2 :

Selon le bilan de l'étude de CSD sur la biodiversité, annexe 8.4 du rapport d'aménagement, le bilan des surfaces vertes perméables est positif avec le projet de PA.

La surface des espaces verts passera de 7'706 m² à 8'910 m², une progression rendue notamment possible par les indices de verdure instaurés dans le règlement du PA. Ces prescriptions s'appliquent aux différentes aires d'aménagements extérieurs, à l'image de l'aire du parc où le taux de végétalisation est fixé à 90%.

Grief 3 :

Le PA prévoit trop d'abattages d'arbres.

Réponse au grief 3 :

Le patrimoine arboré de Montolivet fait l'objet d'un inventaire détaillé dans l'annexe 8.5 du rapport d'aménagement. Réalisée par le bureau spécialisé Tecnat, cette analyse précise pour chaque sujet son essence, sa valeur patrimoniale et paysagère, son diamètre ainsi que son état sanitaire.

Bien que datée de 2017, cette étude demeure valable et actuelle, aucune évolution significative n'ayant été constatée depuis.

Le PA intègre les conclusions de cette étude en garantissant la préservation du patrimoine arboré, sous réserve des abattages rendus inévitables par des impératifs de construction. Toute suppression fera l'objet d'une plantation compensatoire par des essences analogues ou autres mesures de compensation à définir avec le service compétent.

Sur les 115 arbres actuellement répertoriés, le projet prévoit l'abattage de 23 sujets, compensé par la plantation de 33 nouveaux arbres. Ce solde positif portera le patrimoine arboré total à 125 spécimens, contre 115 initialement.

Les arbres existants et projetés figurent sur le plan du PA.

Par ailleurs, le règlement du PA prévoit, comme c'est l'usage, que toute demande de permis de construire soit accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs permettant notamment de vérifier le respect des mesures de préservation des arbres.

Grief 4 :

Le changement d'affectation est contraire à la mesure A11 du PDCn et la zone devrait rester en zone d'intérêt public, afin d'accueillir notamment un établissement scolaire.

Réponse au grief 4 :

Le PA prévoit la création d'une zone centrale en remplacement de la zone d'utilité publique.

La zone centrale est une zone mixte permettant tout type d'activités, y compris des activités d'intérêt public. Le projet prévoit d'ailleurs de pérenniser et d'agrandir l'APEMS communal pour atteindre une capacité d'environ 130 élèves (3P à 6P).

La vocation publique du site est donc garantie.

Au début de la révision du PA, la Commune avait envisagé de pouvoir utiliser les anciens locaux de l'école privée pour ses besoins scolaires. Elle avait dans ce but conduit une expertise immobilière permettant d'estimer l'état constructif de l'ancienne école et avait examiné si des locaux communaux pouvaient s'y établir. L'expertise a montré que les locaux de l'ancienne école privée de Mont-Olivet étaient inadaptés aux besoins scolaires communaux et nécessitaient de surcroît de coûteux travaux de mise aux normes.

La mesure A11 du PDCn est respectée puisqu'en plus des éléments évoqués précédemment, la révision permettra de créer des nouveaux logements en réponse à la pénurie de logements qui sévit actuellement à Lausanne. Une proportion de LUP importante est comprise dans le projet.

5.7 Opposition de Mmes Berthout van Berchem et de Rham

Grief 1 :

Les nouveaux bâtiments sont mal intégrés, le « B » en particulier qui est trop haut.

Réponse au grief 1 :

Les opportunités de nouvelles implantations sont limitées par les impératifs de sauvegarde du patrimoine bâti, des vues, du parc et des arbres existants.

Nonobstant, la densité proposée par le PA permet de densifier un secteur situé à proximité directe du centre-ville et de la gare CFF, bien desservi par les transports publics, tout en conservant un environnement paysager de grande qualité.

Il propose une surface de plancher déterminante (SPd) dont une majorité est dédiée au logement. Le quartier participe ainsi à résorber la pénurie de logements que connaît la métropole lémanique, tout en proposant une mixité des destinations et des fonctions.

Il cherche, par l'implantation des nouvelles constructions et par ses aménagements extérieurs, à s'intégrer aux autres éléments du secteur de façon harmonieuse et cohérente. De plus, la localisation des aires constructibles et les niveaux autorisés pour les bâtiments sont organisés de manière à préserver les vues et à limiter l'impact sur la maison de maître.

La hauteur du périmètre d'implantation des constructions « B » est justifiée par son emplacement. Il est en effet moins visible que le « A » depuis l'espace public du chemin de Montolivet, et est bordé de grands arbres permettant de minimiser son impact.

Grief 2 :

Insuffisance des mesures destinées à assurer la protection du patrimoine arborisé et paysager.

Réponse au grief 2 :

Le patrimoine arboré de Montolivet fait l'objet d'un inventaire détaillé dans l'annexe 8.5 du rapport d'aménagement. Réalisée par le bureau spécialisé Tecnat, cette analyse précise pour chaque sujet son essence, sa valeur patrimoniale et paysagère, son diamètre ainsi que son état sanitaire.

Bien que datée de 2017, cette étude demeure valable et actuelle, aucune évolution significative n'ayant été constatée depuis.

Le PA intègre les conclusions de cette étude en garantissant la préservation du patrimoine arboré, sous réserve des abattages rendus inévitables par des impératifs de construction. Toute suppression fera l'objet d'une plantation compensatoire par des essences analogues ou autres mesures de compensation à définir avec le service compétent.

Sur les 115 arbres actuellement répertoriés, le projet prévoit l'abattage de 23 sujets, compensé par la plantation de 33 nouveaux arbres. Ce solde positif portera le patrimoine arboré total à 125 spécimens, contre 115 initialement.

Les arbres existants et projetés figurent sur le plan du PA.

Par ailleurs, le règlement du PA prévoit, comme c'est l'usage, que toute demande de permis de construire soit accompagnée d'un plan des aménagements extérieurs permettant notamment de vérifier le respect des mesures de préservation des arbres.

6. Suite de la procédure

Après l'adoption du PA « Montolivet » par le Conseil communal par le biais de ce préavis, la Municipalité transmettra le dossier à la Direction générale du territoire et du logement

(DGTL), dont le Département est compétent pour l'approbation du document. La décision d'approbation du Département est ensuite notifiée par écrit à la Municipalité ainsi qu'aux opposants. Ladite décision déclenche le délai référendaire (dans les dix jours suivant l'affichage au pilier public) et ouvre aux opposants les voies de recours au Tribunal cantonal (dans un délai de 30 jours dès la notification).

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

7. Impact sur le climat et le développement durable

La Municipalité considère que le PA participe aux objectifs du plan climat grâce à :

- la réutilisation des bâtiments existants (réduction de l'énergie grise), avec de nouveaux usages ;
- la densification urbaine d'un site déjà construit, et bien desservi par les transports publics ;
- la végétalisation des toitures ;
- la mise en place d'indices de verdure, afin de favoriser des aménagements extérieurs végétalisés ;
- une cible énergétique ambitieuse pour les nouvelles constructions (le label Minergie-P-ECO est visé) ;
- des mesures en faveur de la biodiversité, inscrites dans le règlement du PA ;
- un bilan positif pour la pleine terre ;
- l'absence de places de stationnement pour voitures en dehors des places visiteurs, de personnes en situation de handicap et de covoiturage.

Le PA s'inscrit dans les objectifs du développement durable :

- pilier environnemental : avec les mesures citées ci-dessus ;
- pilier social : notamment, par l'intégration de logements d'utilité publique sur le site, en plus d'autres activités à vocation publique (APEMS) répondant aux besoins du quartier ;
- pilier économique : notamment, par l'optimisation de bâtiments et d'infrastructures déjà existantes, par l'intégration de nouvelles possibilités d'activités, qui seront créatrices d'emplois.

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

Ce préavis n'a aucun impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap. Ce point sera traité dans le cadre des demandes de permis de construire.

9. Aspects financiers

9.1 Incidences sur le budget d'investissement

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

9.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

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

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2026 / 16 de la Municipalité, du 16 avril 2026 ;
ouï le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
décide :

1. D'adopter le plan d'affectation « Montolivet » et son règlement ;
2. D'accepter les réponses aux oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation « Montolivet » ;
3. De lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation « Montolivet » ;
4. De donner procuration à la Municipalité pour répondre aux actions qui pourraient être intentées à l'encontre de l'adoption du plan d'affectation « Montolivet », l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Annexes :

- Plan et règlement du PA
- Rapport selon art. 47 OAT et ses 6 annexes
- Convention disponibilité terrains (art. 52 LATC)
- 7 oppositions :
 1. M. David Tille
 2. Pro Natura Vaud
 3. Patrimoine Suisse-VD
 4. Collectif de Montolivet
 5. Mme et M. Hayat (avocat : Me Pierre-André Oberson, LEXISS avocats)
 6. Mme Marjorie Tille
 7. Mmes Berthout van Berchem et de Rham (avocat : Me Denis Bettems, CODEX avocats)