Conseil communal de Lausanne

Rapport de la commission Nº 10

chargée de l'examen des Préavis Nº 2026/16 « Plan d'affectation Montolivet » et Nº 2026/21 « Plan d'affectation Malley Manufacture »

Présidence :	19.06.2026 : M. Louis DANA (soc.). 19.08.2026 : M. Samuel DE VARGAS (remp. M. Louis DANA) (soc.).
Membres présent-e-s :	19.06.2026 : Mme Carolina CARVALHO (soc.) ; M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; M. Yvan SALZMANN (soc.) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; M. Eric BETTENS (remp. Mme Feryel KILANI) (Les Verts) ; Mme Coralie DUMOULIN (PLR) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (v'lib.) ; M. Valentin CHRISTE (UDC). 19.08.2026 : Mme Carolina CARVALHO (soc.) ; M. Yvan SALZMANN (remp. Mme RIGUAL) (soc.) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; Mme Françoise PIRON (PLR) ; Mme Mathilde MAILLARD (PLR) ; Mme Coralie DUMOULIN (PLR) ; M. Hadrien BUCLIN (remp. M. CONSCIENCE) (EàG) ; M. Vincent VOUILLAMOZ (v'lib.) ; M. Guillaume MATTHEY (EàG).
Membres excusés :	19.06.2026 : M. Mathieu DELACRETAZ (PLR) ; M. Matthieu CARREL (PLR) ; M. Pierre CONSCIENCE (EàG). 19.08.2026 : M. Valentin CHRISTE (UDC).
Représentant-e-s de la Municipalité :	M. Grégoire JUNOD, Syndic en charge de Culture et développement urbain.
Invité-e-s :	M. Julien GUERIN, chef du Service de l'urbanisme ; Mme Nathalie GROSSENBACHER, cheffe de projet Montolivet ; Mme Salomé BURCKHARDT ZBINDEN, cheffe de projet Malley Manufacture ; Me Maxime DOLIVO, conseiller juridique du Service de l'urbanisme.
Notes de séances :	M. Felipe NOGUEIRA.

Conseil communal de Lausanne

Lieu : salle du bureau de développement Métamorphose (19.06.2026) ; salle des commissions (19.08.2026), Hôtel de Ville, place de la Palud.

Dates : 19 juin 2026 et 19 août 2026.

Début et fin des séances : 12h00 – 13h52 (19.06.2026) ; 12h00 – 13h57 (19.08.2026).

Préavis Nº 2026/16 – Plan d'affectation Montolivet

Présentation du projet

La Municipalité présente un projet de reconversion de l'ancien site scolaire privé de Montolivet. Le plan d'affectation en vigueur, datant de 1988, affecte principalement le site à l'utilité publique. Le nouveau plan doit permettre une affectation en zone centrale, avec une combinaison de logements, d'activités et d'équipements d'intérêt public. Le projet vise en particulier à préserver le patrimoine bâti et paysager, à ouvrir une partie du site au quartier, à consolider et agrandir l'APEMS ainsi qu'à créer de nouveaux logements. Le potentiel évoqué est d'environ 55 logements au maximum, le nombre effectif dépendant de la répartition future des affectations.

La commission relève plusieurs évolutions positives du projet par rapport aux premières variantes : maintien de bâtiments présentant un intérêt patrimonial, suppression du parking souterrain, création de servitudes de passage public, préservation du parc et du cordon écologique, ainsi qu'un bilan arboré positif. L'APEMS, qui compte actuellement 84 places, pourrait à terme accueillir environ 130 enfants.

Logements d'utilité publique et APEMS

La principale discussion porte sur la proportion de logements d'utilité publique (LUP). Lors de la première séance, la commission constate une divergence entre le texte du préavis et le règlement. Le préavis laisse comprendre que 30% des surfaces de logement seront affectées à des LUP, alors que le règlement permet de déduire du calcul les surfaces consacrées à l'APEMS. Selon les calculs précisés ultérieurement par l'administration, le dispositif initial aurait conduit à un taux effectif d'environ 18% de LUP. Plusieurs commissaires relèvent alors que les conséquences concrètes d'une modification du dispositif ne sont pas suffisamment claires pour leur permettre de se déterminer en connaissance de cause. Ils demandent notamment que les effets sur les surfaces soient précisés et présentés de manière chiffrée. Cela représente environ 2'520 m² de LUP, soit environ 1'000 m² de plus que dans le dispositif initial. Le besoin de l'APEMS est fixé à une surface minimale de 1'000 m². Des réserves sont également exprimées quant à l'acceptabilité d'une telle modification pour le propriétaire et à ses éventuelles conséquences sur la réalisation du projet.

Afin de répondre au souhait exprimé par certain·e·s commissaires de garantir un quota de 30% de logements d'utilité public indépendamment des surfaces d'APEMS, la Municipalité a proposé que l'amendement figurant dans les conclusions soit déposé. Elle en a fait de même s'agissant des impacts d'un éventuel morcellement parcellaire.

Lors de la seconde séance, plusieurs commissaires demandent si le propriétaire a été informé de cette évolution et comment il l'a accueillie. Ils souhaitent obtenir des garanties quant aux conséquences de ce changement sur la poursuite du projet et relèvent notamment la possibilité pour le propriétaire de s'opposer ultérieurement aux décisions prises. Certains commissaires considèrent ainsi qu'il existe un risque que la modification du dispositif compromette la réalisation d'un projet qu'ils jugent par ailleurs important, notamment au regard des besoins en matière d'APEMS et de logements abordables.

Un amendement est déposé afin de porter le taux minimal de LUP de 30% à 50%. Ses défenseurs invoquent notamment la forte hausse des loyers dans le quartier et la nécessité d'accroître la part de logements abordables. La Municipalité estime toutefois qu'une telle modification, à ce stade avancé du projet, obligerait à reprendre une partie importante des négociations menées avec le propriétaire.

Garanties en cas de morcellement

La possibilité d'un morcellement du site a été évoquée. Une partie du projet, principalement destinée à la PPE au sud, pourrait ainsi être séparée des bâtiments existants au nord. Afin d'éviter ce morcellement et de garantir la réalisation de l'ensemble des composantes du projet, notamment des LUP et de l'APEMS, la question de l'inscription dans le règlement de garanties de droit public, considérées comme plus solides que la seule convention de droit privé, est discutée. Plusieurs commissaires s'interrogent toutefois sur les conséquences de ces nouvelles garanties sur le projet négocié avec le propriétaire et sur le risque qu'elles puissent en compliquer ou en compromettre la réalisation.

L'obligation de réaliser des LUP est précisée afin qu'elle s'applique notamment en cas de nouvelle construction, d'agrandissement, de démolition-reconstruction, de rénovation importante ou de changement d'affectation. Lorsque plusieurs projets font l'objet de demandes coordonnées, les LUP peuvent être répartis entre eux à condition qu'ils soient réalisés dans un intervalle de moins de trois ans à compter du début des travaux. À défaut, le quota est calculé sur les seuls projets effectivement réalisés.

La disposition permettant de déduire les surfaces de l'APEMS du quota de LUP est supprimée. Un nouvel article prévoit en outre que la première demande de permis de construire portant sur la création de logements ou de surfaces d'activités dans les bâtiments concernés est conditionnée à la réalisation simultanée d'au moins 1'000 m² de locaux destinés aux activités parascolaires et scolaires, surfaces existantes comprises.

Aspects financiers

La commission demande des précisions sur les conséquences financières du projet. La Municipalité indique que les servitudes et cheminements publics seront réalisés, aménagés et entretenus par le propriétaire. Dans l'hypothèse d'une réalisation maximale de logements, la taxe sur les équipements communautaires pourrait représenter environ CHF 1'253'300.- de recettes pour la Ville.

Conclusions

La commission adopte trois amendements au règlement, et en refuse un :

1. Le premier amendement précise les cas d'application du quota de LUP, le calcul sur le périmètre du projet constructif et les conditions d'une répartition entre projets coordonnés dans un intervalle de moins de trois ans :
    - Il est proposé d'ajouter à l'article 3, l'alinéa 3 : « L'alinéa 2 est applicable en cas de nouvelle construction, d'agrandissement, de démolition et reconstruction, de rénovation importante et de changement d'affectation. Le pourcentage de LUP à réaliser est calculé sur la base du périmètre du projet constructif (à savoir pour un bâtiment existant : les espaces concernés par la modification). Lorsque plusieurs projets font l'objet de demandes de permis de construire coordonnées, la répartition des LUP exigibles peut se faire librement entre ces projets, à condition que ceux-ci se réalisent dans un intervalle de moins de 3 ans (à compter du début des travaux). A défaut, le pourcentage de LUP sera calculé sur le périmètre du ou des seuls projets réalisés ». Par conséquent, les alinéas 3 et 4 prennent respectivement le numéro supérieur (4 et 5).
    - **L'amendement est accepté par 8 voix et 3 abstentions.**
2. Le deuxième amendement supprime la possibilité de déduire les surfaces de l'APEMS des surfaces de LUP exigées :
    - Il est proposé de supprimer à l'alinéa 4 (anciennement 3) les mentions suivantes : *Le bâtiment V* et *Ces SPd peuvent être déduites des SPd de LUP exigées au 2e alinéa*.
    - **L'amendement est accepté par 8 voix contre 3.**
3. Le troisième amendement introduit un nouvel article imposant la réalisation simultanée d'au moins 1'000 m² de locaux parascolaires et scolaires lors de la première demande de permis de construire concernée :
    - Il est proposé d'ajouter un article 4 : *Réalisation des locaux pour activités parascolaires et scolaires : La première demande de permis de construire portant sur la création de logements ou de surfaces d'activités dans les bâtiments I, II, IV ou V est conditionnée à la réalisation simultanée d'une surface minimale de 1'000 m2 de locaux destinés aux activités parascolaires et scolaires (y compris la surface existante) au sens de l'art. 3 al. 4*. Par conséquent, tous les articles suivants prennent le numéro supérieur.

- **L'amendement est accepté à l'unanimité.**

4. Le quatrième amendement vise à porter le taux minimal de LUP de 30% à 50% :
   - Il est proposé de remplacer à l'article 3, alinéa 2, 30% par 50%.
   - **L'amendement est refusé par 2 voix contre 9, sans abstention**.

La conclusion 1 du préavis est adoptée par 8 voix et 3 abstentions. Les conclusions 2, 3 et 4 sont adoptées à l'unanimité.

Préavis Nº 2026/21 – Plan d'affectation Malley Manufacture

Présentation du projet

Ce préavis concerne la transformation du secteur de Malley-Manufacture. Le site, situé dans un secteur stratégique de densification, est réparti entre la Ville de Lausanne, les CFF et la régie Chamot. Le plan doit permettre l'extension de la Manufacture, la création de logements et d'activités, la requalification de la rue du Grand-Pré et l'amélioration des liaisons de mobilité active. Le projet prévoit notamment deux bâtiments du côté de l'avenue du Chablais, des logements principalement dans les étages et des activités au rez-de-chaussée.

La commission relève que la situation diffère sensiblement de Montolivet : le secteur est déjà fortement urbanisé, comporte peu de contraintes patrimoniales comparables et est identifié comme un site de mutation et de densification. Le projet doit aussi permettre de mieux intégrer la Manufacture dans le quartier et de prolonger le domaine public de la rue du Grand-Pré.

Mobilité active, arborisation et qualité urbaine

Plusieurs commissaires insistent sur la nécessité de garantir des liaisons de mobilité active de qualité entre Malley-Manufacture, Sébeillon et les quartiers voisins. La discussion porte notamment sur le passage sous les voies ferrées du Martinet, jugé aujourd'hui peu accueillant et insuffisant pour une cohabitation confortable entre piétons et cyclistes. La Municipalité précise que sa requalification sera principalement traitée dans le cadre du développement de Sébeillon, avec un passage plus court, plus large et mieux intégré.

La question de l'arborisation et des îlots de chaleur est également discutée. Le site compte 118 arbres. Le projet prévoit l'abattage de 69 arbres, dont 17 essences invasives. Les 52 arbres non invasifs supprimés seraient remplacés par 69 nouveaux arbres. La Municipalité souligne également l'augmentation des surfaces en pleine terre et la requalification d'espaces aujourd'hui très minéralisés.

Aspects financiers

Les échanges fonciers sont annoncés comme favorables à la Ville, avec environ CHF 850’000.- de recettes. Le bilan financier global présenté par la Municipalité est positif à hauteur d’environ CHF 1,4 million. La commission relève toutefois que certains investissements futurs, notamment liés aux espaces extérieurs de la Manufacture, devront encore faire l’objet de crédits distincts soumis au Conseil communal. La Municipalité confirme que le Conseil demeure pleinement compétent pour autoriser ces dépenses au moment opportun.

Logements d’utilité publique

Un amendement propose, comme pour Montolivet, de porter le taux minimal de LUP de 30% à 50%. Ses partisans soulignent que le secteur se prête davantage à une proportion élevée de LUP en raison de sa forte densification, de l’absence de contraintes patrimoniales majeures et de la solidité des principaux propriétaires. Le maintien du taux de 30% est privilégié, une augmentation substantielle étant susceptible d’imposer une réouverture des négociations avec les partenaires et de remettre en cause l’équilibre du projet.

Conclusions

L’amendement visant à porter le taux minimal de LUP de 30% à 50% est **refusé par 2 voix contre 6 et 1 abstention**.

Les neuf conclusions du préavis sont **adoptées par 7 voix et 2 abstentions, sans opposition**.

Lausanne, le 17 septembre 2026

Le rapporteur :
Samuel de Vargas