

Rapport de la Commission n° 78**Chargée de l'examen du préavis n° 2025/31 : « Modification du Règlement du Plan général d'affectation (MPGA) »**

Présidence :	M. Louis DANA (soc.)
Membres présents (1 ^{ère} séance) :	Mme Séverine GRAFF (rempl. M. Musa KAMENICA (soc.) ; M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; Mme Gaelle MIELI (soc.) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Feryel KILANI (Les Verts) ; M. Matthieu CARREL (PLR) ; M. Matthieu DELACRETAZ (PLR) ; Mme Coralie DUMOULIN (PLR) ; M. Johann DUPUIS (rempl. Mme Lana DAMERGI (EàG) ; M. Vincent VOUILLAGMOZ (v'lib.) ; M. Valentin CHRISTE (UDC)
Membres présents (2 ^{ème} séance) :	M. Yvan SALZMANN (rempl. M. Musa KAMENICA (soc.) ; M. Samuel DE VARGAS (soc.) ; Mme Virginie ZÜRCHER (rempl. Mme Gaelle MIELI (soc.) ; Mme Alexandra GERBER (Les Verts) ; M. Valéry BEAUD (Les Verts) ; Mme Feryel KILANI (Les Verts) ; M. Matthieu CARREL (PLR) ; M. Matthieu DELACRETAZ (PLR) ; Mme Coralie DUMOULIN (PLR) ; Mme Lana DAMERGI (EàG) ; M. Vincent VOUILLAGMOZ (v'lib.) ; M. Valentin CHRISTE (UDC)
Membres excusés :	-
Municipal :	M. Grégoire JUNOD, Syndic en charge de la culture et du développement urbain
Invité-e-s :	M. Julien GUERIN, Chef du Service de l'urbanisme M. Maxime DOLIVO, Conseiller juridique M. Thomas COLOMBINI, urbaniste, chef de projet
Notes de séances :	Mme Marion CENTELIGHE

Salle des commissions

Première séance : mardi 4 novembre 2025 – 12h00-13h52

Deuxième séance : mardi 11 novembre – 12h00-12h50

D'emblée, un constat s'impose : le Plan général d'affectation (PGA) de 2006 a vieilli et présente de nombreuses limites. Les autorités lausannoises attendent donc avec impatience les modifications qui pourront être apportées par le nouveau plan.

Selon **M. le Chef du Service de l'urbanisme**, si le projet avait déjà été présenté à la Commission de projet en septembre 2024, il s'agit aujourd'hui, pour la commission, de prendre connaissance de la manière dont les oppositions ont été traitées, des modifications apportées après l'enquête publique ainsi que des différents objectifs de la Modification du Règlement du Plan général d'affectation (MPGA), présentés dans le présent préavis. Le projet de Plan d'affectation relevant des territoires forains fera l'objet d'une seconde mise à l'enquête

publique au début de l'année 2026. C'est donc principalement sur les questions qui relèvent de la partie urbaine dont il sera question dans le cadre de cette commission.

Les propos du chef de Service sont complétés par ceux de **M. le Chef de projet**. Celui-ci souligne que la discussion sur la MPGA vise également à intégrer des éléments favorisant la mise en œuvre harmonieuse du Plan climat de la Ville de Lausanne. Un bilan sur les oppositions ainsi qu'un retour sur les séances de commission sont également fournis.

A la suite de l'enquête publique, des modifications ont été apportées. Trois objectifs principaux ont guidé le travail des équipes chargées de la MPGA concernant ces modifications. D'abord la clarification de certaines dispositions a guidé le travail des équipes. Il a fallu ensuite trouver un meilleur cadrage de l'impact de la mise en conformité afin de pouvoir clairement indiquer jusqu'où on peut aller dans la mise en conformité d'une situation devenue dérogatoire dans la MPGA qui ne l'était pas dans l'ancien PGA. Enfin, il a fallu intégrer le plus possible les questions liées à la biodiversité et à la durabilité, notamment à la suite de l'adoption récente de certaines lois cantonales.

M. le Chef de projet relève que les réponses apportées par ces modifications ont été accueillies pour la plupart favorablement par les personnes porteuses du projet. Il conclut en évoquant le calendrier prévisionnel : le Conseil communal devrait idéalement adopter la MPGA avant la fin de la législature afin que le canton puisse se prononcer dans le courant de l'année 2026.

Le Président remercie les personnes intervenantes pour leurs propos liminaires et propose de passer à la discussion générale.

Un.e Commissaire souligne d'emblée que, si les mesures liées à la durabilité peuvent être saluées, un accent trop important est mis sur la durabilité au sens écologique, au détriment des aspects de durabilité sociale ou économique, notamment sous l'angle des investissements immobiliers. **D'autres commissaires** saluent au contraire sans réserve cette MPGA, qu'ils/elles considèrent comme une étape majeure de la mise en œuvre du Plan Directeur communal (PDCom). Selon ces commissaires, cette MPGA constitue un outil essentiel pour poursuivre une densification harmonieuse. La MPGA favorisera également l'attractivité de la ville.

Une voix se fait entendre pour saluer la célérité de la rédaction du préavis, qui permet de clarifier certaines notions liées à la protection du patrimoine. En revanche, ce préavis tendrait à sanctuariser certaines entraves à la mobilité individuelle. Comme **d'autres commissaires**, cette voix plaide également pour que la composition de la Commission consultative d'urbanisme et d'architecture (CCUA) soit soumise à la ratification du Conseil communal, une idée qui ne fait toutefois pas l'unanimité.

Pour répondre à certaines craintes, **M. le Syndic** rappelle que le dynamisme de l'immobilier à Lausanne n'est plus à démontrer, citant notamment la deuxième étape des Plaines-du-Loup et de l'intérêt marqué de nombreux groupes immobiliers, malgré certaines réserves liées au calendrier, en particulier concernant la réalisation du métro M3. Il souligne que la MPGA présente l'avantage d'une exhaustivité des règles. Certains éléments seront toutefois traités dans des étapes ultérieures des PACom de quartier, notamment en matière de logements d'utilité publique (LUP). M. le Syndic précise encore que la MPGA ne se limite pas à des règles fondamentales mais inclut également des dispositions plus secondaires, telles que celles relatives à la pollution lumineuse. **Un.e commissaire** relève que cette pratique est similaire à celle observée dans d'autres PACom de communes vaudoises.

Concernant les critiques relatives à la rigidité du texte concernant le stationnement, **M. le Syndic** rappelle que certains propriétaires considèrent aujourd’hui l’obligation de réaliser un nombre minimal de places de parc comme une contrainte majeure.

En réponse aux questions sur le calendrier des PACOM de quartier à venir, **Monsieur le Chef du Service de l’urbanisme** explique que si initialement le projet de révision complète du PGA devait se décomposer en 17 ou 18 secteurs pour le territoire urbain, il a maintenant été ramené à six secteurs, permettant une meilleure maîtrise du calendrier mais conservant une approche plus contextualisée. L’objectif est une mise à l’enquête à la fin de l’année 2026 ou au début de l’année 2027 pour les premiers d’entre eux.

Constatant l’absence de nouvelles interventions dans le cadre de la discussion générale, **le Président** propose de passer en revue les différents chapitres du préavis.

Dans le cadre du **Chapitre 4**, il est rappelé que la hiérarchie routière ne relève pas du règlement des constructions. Elle est de compétence municipale. Par ailleurs, les normes édictées par l’Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS), concernant le nombre de places par logement, fixent un ratio d’une place par logement. Dans les faits, sous l’égide actuelle du PGA, la pratique est plutôt d’appliquer un ratio de 0,5 places par logement. La discussion se poursuit ensuite sur les incitations visant à favoriser notamment une utilisation rationnelle de l’énergie. Ces dispositions peuvent s’avérer utiles pour les personnes souhaitant construire en ville de Lausanne, ce document leur étant destiné. Bien que ces dispositions n’aient pas de valeur juridique à proprement parler, il est jugé important de les conserver à des fins incitatives et pédagogiques.

Lors de l’examen du **Chapitre 5**, un.e commissaire s’interroge sur l’évolution du nombre de places destinées aux vélos en cas de changement d’affectation, par exemple lors de la transformation d’un local commercial en logements. Il lui est répondu par l’affirmative. Cette mise en conformité portera toutefois uniquement sur les surfaces concernées par le changement de l’affectation et pas sur l’ensemble du bâtiment.

La discussion se poursuit ensuite sur **les articles de la MPGA** et porte d’abord sur **l’Article 4a**. Il est précisé que la CCUA dispose de critères de saisine automatique fixés par la Municipalité.

Les commissaires examinent ensuite **l’Article 25a** relatif aux surfaces de pleine terre. Ils et elles s’interrogent sur la prise en compte des revêtements perméables, tels que les grilles-gazon. Ces éléments ne seront pas considérés comme de la pleine terre puisque c’est une sorte de revêtement posé sur la surface du sol. Un.e commissaire estime que le texte est clair, puisqu’il précise que la surface doit être « *dénuee de tout revêtement* » pour être considérée comme de la pleine terre.

Un.e commissaire évoque ensuite **l’Article 25b** relatif à l’énergie et au climat. Le moins que l’on puisse dire, c’est que cet article ne trouve pas grâce à ses yeux. En effet, il le juge peu clair et insuffisamment prévisible pour les administrés. Il se réserve la possibilité de déposer un amendement au plenum visant à la suppression de cet article ou son déplacement dans la partie générale du règlement.

L’Article 25c, relatif aux émissions lumineuses, fait l’objet d’une proposition d’amendement. Celui-ci aurait la teneur suivante, très proche de la version mise à l’enquête publique : « [...] *Est notamment considéré comme respectueux de l’environnement un éclairage dont la température de couleur n'est pas supérieure à celle de l'éclairage public des rues avoisinantes* »

et qui est éteint ou muni d'un détecteur de mouvements au minimum entre 00h30 et 5h30. ». Le/la commissaire à l'origine de l'amendement estime que l'impact de l'éclairage nocturne sur la biodiversité et sur l'être humain n'est pas assez pris en considération. Plusieurs intervenant.e.s relèvent toutefois les difficultés de contrôle de ces dispositions et estiment que ces questions devraient plutôt relever d'un règlement spécifique sur la biodiversité. **M. le Conseiller juridique** de la Ville précise que les plans ne constituent pas l'outil adéquat pour traiter ces enjeux. M. le Syndic souligne que l'amendement proposé serait difficilement applicable, les luminaires étant souvent installés après l'octroi du permis de construire, à l'exception des grands ensembles.

L'amendement est mis au vote et rejeté dans les proportions suivantes :

OUI : 5

NON : 6

Abst. :2

Perdant.e magnifique, **le/la commissaire** dit que son groupe ne reviendra pas en plénum avec cet amendement mais prêtera une attention particulière au Règlement sur la biodiversité.

La discussion se poursuit sur **l'Article 28a** concernant les constructions souterraines, dont l'application est jugée relativement aisée, tout comme celle de **l'Article 28b** relatif aux trémies et aux rampes d'accès.

Un échange plus approfondi concerne **l'Article 50 alinéa 2ter**. **Un.e commissaire** propose d'ajouter les termes « *et l'avifaune* », à la suite des termes « *et la petite faune* », estimant que les oiseaux et les chauves-souris ne sont pas nécessairement inclus dans cette notion. Des interrogations sont toutefois soulevées quant aux conséquences pratiques de cet ajout, notamment en matière de baies vitrées.

M. le Syndic estime que cette précision pourrait s'avérer trop restrictive. Finalement, l'amendement est mis au vote avec la teneur suivante : Art 50 al. 2ter : « *Les bâtiments et les espaces extérieurs sont dépourvus d'obstacles au déplacement et de pièges et risques mortels pour la petite faune et l'avifaune. Sont réservées les dispositions complémentaires prévues dans la réglementation communale sur la biodiversité* ». Cet amendement est accepté dans les proportions suivantes :

OUI : 9

NON : 1

Abst. :3

Constatant qu'il ne sera pas possible d'achever l'examen du préavis dans le temps imparti, le **Président** propose de fixer une nouvelle séance au 11 novembre 2025 à 12h00. Cette proposition est acceptée. La séance est levée à 13h52.

Deuxième séance

Le Président ouvre la séance à 12h05. La discussion reprend à partir des articles non traités lors de la séance précédente.

L'Article 54, alinéa 4, relatif aux toitures plates et aux dalles-toitures, suscite des interrogations quant à son objectif et à son utilité. **M. le chef du Service de l'urbanisme** précise qu'il s'agit d'un compromis visant à favoriser le photovoltaïque et les espaces verts tout en garantissant un accès minimal. Ces explications sont confirmées par **M. le Conseiller juridique**, et la question est considérée comme résolue.

La discussion se poursuit avec l'article 61 relatif à l'évaluation du nombre de places de stationnement pour voitures. Un·e commissaire rappelle avoir transmis un amendement en amont de la séance, visant à permettre la création de places supplémentaires pour les véhicules partagés. Après discussion, un consensus se dégage sur la nécessité de préciser que l'alinéa concerne les habitations collectives à partir de huit logements, que le calcul se fasse par tranche de 25 logements et que le résultat soit arrondi à l'entier supérieur. Il est également convenu de créer un alinéa 1bis pour améliorer la lisibilité.

L'alinéa 1bis est mis au vote avec la teneur suivante : « *A partir de 8 logements, en complément des places définies à l'alinéa 1, le constructeur peut réaliser jusqu'à une place pour véhicules partagés par tranche de 25 logements, arrondi à l'entier supérieur.* ». ».

Cet article est accepté à l'unanimité, soit dans les proportions suivantes :

OUI : 13

NON : 0

Abst. :0

L'Article 79 relatif aux dérogations est ensuite abordé. Il est rappelé que la précision des motifs permettant l'octroi de dérogations renforce la sécurité juridique et la compréhension du cadre applicable. Cette analyse est partagée par l'ensemble des commissaires.

S'agissant de l'article 81 abrogé relatif aux constructions souterraines, **M. le Syndic** précise que ces questions sont désormais traitées à l'article 79. Bien que certaines réserves subsistent, la discussion n'est pas poursuivie.

Au terme de l'examen de l'ensemble des articles, le Président propose de passer au vote des conclusions.

Conclusion 1, telle qu'amendée :

OUI : 9

NON : 0

Abst. :4

Conclusion 2 :

OUI : 9

NON : 0

Abst. :4

Conclusion 3 :**OUI : 9****NON : 0****Abst. :4****Conclusion 4 :****OUI : 11****NON : 0****Abst. :2****Conclusions 5 à 8 :****OUI : 9****NON : 0****Abst. :4**

Constatant l'acceptation de ce préavis par les membres présents, le Président remercie M. le Syndic, M. le chef du Service de l'urbanisme, M. le Conseiller juridique, M. le chef de projet, ses collègues ainsi que la personne chargée de la prise des notes de séance. La séance est levée à 12h50.

Lausanne, le 6 janvier 2026

Le Rapporteur :

Louis **DANA**