Commune de Lausanne
17 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 224929 Va à LW

RECOMMANDE
Service de l'urbanisme
Rue du Port-Franc 18
CP 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 14 février 2026

Madame, Monsieur,

Les Vert.e.s lausannois.es ont pris connaissance de la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation «Sévelin Nord» (ci-après : PA). Nous faisons les remarques suivantes à ce propos.

1) Le **périmètre du PA** est, à notre avis, trop petit. Il fait partie d'un site majeur de mutation urbaine des quartiers ouest de Lausanne, le long de la nouvelle voie de tram. Une réglementation par une série de PA « timbre poste » empêche d'avoir une vision claire du contexte, des réseaux (par exemple de mobilité active), des espaces verts, des liaisons écologiques, etc. À défaut de faire un seul PA pour toute la zone, il faudrait au moins **coordonner** – par une mise à l'enquête simultanée – les PA des quartiers de Sévelin Nord, Sévelin Sud et Sébeillon.

2) Les PA récemment mis à l'enquête ont fait l'objet de négociations entre les propriétaires et le Service de l'urbanisme. S'il est, bien sûr, souhaitable de consulter les personnes directement touchées, c'est à la ville de décider du développement urbanistique, notamment de l'affectation des parcelles, des droits à bâtir à octroyer et des espaces verts à exiger. Il peut toutefois se justifier de conclure une **convention** avec les propriétaires pour obtenir certaines prestations et garanties pour lesquelles il n'y a pas (encore) de base légale (par exemple de quotas de « commerces d'utilité publique » à loyer réduit).

   Ici, le rapport selon l'art. 47 OAT nous dit qu'une convention liée au PA acte l'exigence d'un concours d'architecture. La ville a également obtenu un passage public sur les parcelles 435 et 20793. Ces acquis nous semblent relativement faibles en vue des droits à bâtir très importants que donne le PA. Nous estimons qu'il y a de la marge pour des exigences supplémentaires, notamment pour un quota de commerces et ateliers d'utilité publique. Nous demandons également que la convention fasse partie des documents mis à l'enquête, comme cela fut le cas pour le PA Rasude. A minima, il faudrait le rendre accessible à la commission dédiée du Conseil communal.

3) Nous approuvons les choix opérés pour **l'ETML**, notamment la possibilité de surélévation du bâtiment sud, la disparition des parkings en surface et la végétalisation du site.

4) Nous saluons également la suppression des places de **stationnement** en surface et l'application de la fourchette la plus basse pour les places de stationnement en ouvrage sur les parcelles no. 435 et 20793, vu l'excellente desserte en transports publics. Il en va de même pour l'exigence d'un Plan de mobilité d'entreprise et du réaménagement de la Rue de Sébeillon et son passage en zone 30.

5) Globalement l'augmentation des **droits à bâtir** est judicieuse sur cette parcelle proche du centre-ville et très bien desservie par les transports publics. De plus les rentrées financières pour l'état lié à l'augmentation des droits à bâtir sont non négligeables.

6) En revanche, le PA manque d'ambition pour les espaces publics et la végétalisation. Le **parc public** (parcelle no. 437) est beaucoup trop petit, englobant uniquement les platanes. Nous demandons une extension de la zone de verdure sur toute la partie située dans le territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Il faudrait également augmenter le **taux de canopée**. Il n'y a pas de raison de déroger aux buts du plan canopée qui vise un taux de couverture de **30 %**, vu que les parcelles no. 435 et 20793 ne sont actuellement pas construites, sont en pleine terre et partiellement végétalisées.

7) Afin d'améliorer la **perméabilité** de l'ensemble urbain du PA un deuxième passage devrait être garanti par une servitude entre l'ETML et le nouveau bâtiment afin de faciliter la circulation piétonne et de mobilité active à travers l'îlot pour les usagers arrivant depuis l'avenue Recordon.

8) Nous estimons que l'affectation de la zone doit être précisée et orientée sur **l'artisanat et la petite industrie**. Les quartiers ouest de Lausanne et les communes de l'Ouest lausannois étaient autrefois des centres industriels et artisanaux. Ces dernières décennies, beaucoup d'espaces ont été réaffectés soit pour le logement, soit pour des bureaux. Si nous voulons conserver à Lausanne des activités artisanales, il faut leur réserver l'espace nécessaire et veiller à ce que les loyers restent abordables.

   Selon le règlement, la parcelle 435 est affectée à une zone d'activités destinée aux activités tertiaires, artisanales, aux commerces, aux bureaux et autres activités moyennement gênantes. Les commerces ne peuvent en aucun cas dépasser une surface de vente de 2'500 m^2 de SPd au total. Nous saluons la limitation de surface pour éviter l'implantation de grandes surfaces commerciales. Toutefois, nous craignons l'implantation de grandes espaces de bureau au détriment des artisans et petites industries. Il faudrait donc soit affecter toute la parcelle à une **zone destinée à des activités artisanales**, soit – à minima – prévoir un certain **quota** (par exemple 50 % des SPd) pour l'artisanat et la petite industrie. En outre, il faudrait convenir avec PSP d'une certaine surface à loyers abordables pour des **commerces et ateliers d'utilité publique** (comme dans la Convention pour la Rasude, point 18.2).

9) Nous saluons les dispositions réglementaires sur la **durabilité et l'énergie**. Puisque l'art. 35 al. 5 privilégie la rétention de **l'eau** en toiture pour la gestion de l'eau, il serait intéressant de demander son utilisation pour les sanitaires.

10) Nous ne comprenons pas pourquoi l'art. 21 du Règlement permet aux **constructions souterraines** de déborder les emprises au sol des constructions, contrairement à ce que prévoit maintenant la MPGA.

11) L'art. 38 du Règlement concernant les **émissions lumineuses** devrait être plus détaillé, en exigeant notamment une extinction des éclairages intérieurs et extérieurs en dehors des heures d'ouverture/d'activité.

12) Il est appréciable que des **concours d'architectures** soient organisés ; cependant les normes SIA 142 ou 143 devraient être appliquées à ces concours. La ville de Lausanne applique ces normes pour ses propres constructions afin de garantir une certaine qualité architecturale qui prend en compte l'intérêt général. Au vu des nombreux droits à bâtir supplémentaires accordés ainsi que la position stratégique du projet au cœur de la ville, le respect de ces procédures de concours devrait être inscrit dans le règlement du PA.

Nous espérons que ces remarques contribueront à faire évoluer le PA Sévelin Nord avant son passage au Conseil communal et restons à votre disposition pour en discuter.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Ilias Panchard
Co-président

Les Vert·e·s lausannois·es – place de la Palud 7 – 1003 Lausanne – lausanne@vert-e-s-vd.ch

Commune de Lausanne
26 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 220929 | Va à LW

RECOMMANDE
Service de l'urbanisme

Rue du Port-Franc 18
CP 5354
1002 Lausanne

Charles Capré

c/o coopérative d'architecture C/O
Rue de Sébeillon 9b
1004 Lausanne

Lausanne, le 24 février 2026

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance de la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation «Sévelin Nord» (ci-après : PA). Par la présente, je vous fais part de mon opposition au projet en raison des motifs développés ci-dessous.

1) Le **périmètre du PA** est trop petit. Il fait partie d'un site majeur de mutation urbaine des quartiers ouest de Lausanne, le long de la nouvelle voie de tram. Une règlementation par une succession de PA de petite taille empêche d'avoir une vision d'ensemble du quartier notamment en termes de réseaux (par exemple de mobilité active), d'espaces verts, de liaisons écologiques, etc. À défaut de faire un seul PA pour toute la zone, il faudrait au moins **coordonner** – par une mise à l'enquête simultanée – les PA des quartiers de Sévelin Nord, Sévelin Sud et Sébeillon.

2) Les PA récemment mis à l'enquête ont fait l'objet de négociations entre les propriétaires et le Service de l'urbanisme. S'il est, bien sûr, souhaitable de consulter les personnes directement touchées, c'est à la ville de décider du développement urbanistique, notamment de l'affectation des parcelles, des droits à bâtir à octroyer et des espaces verts à exiger.

   Dans le cas du PA 47 OAT nous dit qu'une convention liée au PA acte l'exigence d'un concours d'architecture. La ville a également obtenu un passage public sur les parcelles 435 et 20793. Il est certain que les droits à bâtir supplémentaires et les emplois qui y seront localisés engendreront des rentrées fiscales appréciables pour la ville et le canton. Cependant, l'intérêt des Lausannois ne se limite pas à l'aspect financier, mais également à la qualité urbaine des nouveaux ilots bâtit. Dans ce domaine, les acquis semblent relativement faibles en vue des

droits à bâtir très importants que donne le PA. Afin de garantir une amélioration de la qualité urbaine du lieu, les points ci-dessous devraient être intégrés au PA ou à minima faire l'objet d'une convention faisant partie intégrante du dossier mis à l'enquête.

A. Espace public restreint et manque de végétalisation

- Le **parc public** (parcelle no. 437) est beaucoup trop petit, englobant uniquement les platanes.
- La zone de verdure devrait être étendue sur toute la partie située dans le territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS).
- Le **taux de canopée devrait être porté à 30 %**. Il n'y a pas de raison de déroger aux buts du plan canopée qui vise un taux de couverture de 30 % , vu que les parcelles no. 435 et 20793 ne sont actuellement pas construites, sont en pleine terre et partiellement végétalisées.

B. Accès et circulation

- Afin d'améliorer la perméabilité de l'ensemble urbain du PA un deuxième passage devrait être garanti par une servitude entre l'ETML et le nouveau bâtiment afin de faciliter la circulation piétonne et de mobilité active à travers l'îlot pour les usagers arrivant depuis l'avenue Recordon.

C. Affectation précisée

- L'affectation de la zone doit être précisée et orientée sur **l'artisanat et la petite industrie**, comme cela a été affirmé en introduction par le syndic lors de la présentation publique du 26.01.26. Malheureusement, ce point n'est pas suffisamment précisé dans le règlement. La parcelle 435 est affectée à une zone d'activités destinée aux activités tertiaires, artisanales, aux commerces, aux bureaux et autres activités moyennement gênantes. Les commerces ne peuvent en aucun cas dépasser une surface de vente de 2'500 m^2 de SPd au total. Si la limitation de surface pour éviter l'implantation de grandes surfaces commerciales est à saluer, le règlement ne garantit pas l'implantation d'activités artisanales contrairement à l'objectif affirmé. Un certain **quota (par exemple 50 % des SPd) devrait être garanti pour l'artisanat et la petite industrie**. En outre, il faudrait demander au propriétaire un engagement en faveur d'une certaine surface à loyers abordables pour des **commerces et ateliers d'utilité publique** (comme dans la Convention pour la Rasude, point 18.2).

D. Garantir la qualité des constructions

- Il est appréciable que des concours d'architectures soient prévus, cependant seules les normes SIA 142 ou 143 devraient être appliquées à ces concours. La ville de Lausanne applique ces normes pour ses propres constructions afin de garantir une certaine qualité architecturale qui prend en compte l'intérêt général. Au vu des nombreux droits à bâtir supplémentaires accordés ainsi que la position stratégique du projet au cœur de la ville, le respect de ces procédures de concours devrait être inscrit dans le règlement du PA.

3) En outre le PA ne respecte pas le MPGA récemment rentré en vigueur sur tout le territoire de la commune. En effet L'art. 21 du Règlement du PA permet aux constructions souterraines de déborder les emprises au sol des constructions, ce qui est contraire à ce que prévoit maintenant la MPGA.

4) En ce qui concerne la mixité fonctionnelle, il est dommage de ne pas avoir intégré la possibilité de construire des logements. En effet, la mixité à l'intérieur des bâtiments fait partie des objectifs du PDcom et est activement recherchée dans les nouveaux quartiers portés par la ville comme celui des plaines du loup. De plus, cette mixité fonctionnelle caractérise déjà le tissu urbain de Prélaz-Sébeillon ou beaucoup de bâtiments ont un rez-de-chaussée dédié au travail artisanal, administratif ou commercial et des étages dédiés aux logements.

En **conclusion**, le plan d'affectation présenté est déséquilibré et ne protège pas suffisamment les intérêts des citoyens lausannois particulièrement en termes de qualités urbaines. En accordant de nombreux droits à bâtir sans contreparties suffisantes pour garantir des espaces publics, une bonne intégration des bâtiments, et des affectations adaptées aux besoins de la population, ce plan altérera la qualité de vie des Lausannois sur le long terme. La municipalité devrait donc rejeter ce plan en l'état.

Avec mes meilleures salutations,

Charles Capré

c/o coopérative d'architecture C/O
Rue de Sébeillon 9b
1004 Lausanne

Thomas Tedesco
Rue de Genève 75
1004 Lausanne
thomas@tedesco.ch
079 627 55 46

RECOMMANDÉ

Service de l'urbanisme
Rue du Port-Franc 18
CP 5354
1002 Lausanne

Commune de Lausanne
26 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 826929 Va à LW

Lausanne, le 24 février 2026

OPPOSITION COLLECTIVE À LA MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Plan d'affectation « Sévelin Nord »

Madame, Monsieur,

Le Collectif Sébeillon–Sévelin Rue de Genève, représenté par son porte-parole soussigné, forme opposition collective à la mise à l'enquête publique du Plan d'affectation « Sévelin Nord » (ci-après : PA).

Les membres signataires du Collectif, domiciliés dans le périmètre concerné ou à proximité immédiate, disposent d'un intérêt direct, concret et digne de protection au sens du droit cantonal applicable en matière d'aménagement du territoire. La liste nominative des signataires est jointe en annexe.

1. Le périmètre du PA est trop petit. Il fait partie d'un site majeur de mutation urbaine des quartiers ouest de Lausanne, le long de la nouvelle ligne de tram. Une réglementation par une série de PA « timbre poste » empêche d'avoir une vision claire du contexte, des réseaux (notamment de mobilité active), des espaces verts, des liaisons écologiques, etc. À défaut de faire un seul PA pour toute la zone, il faudrait au minimum coordonner – par une mise à l'enquête simultanée – les PA des quartiers de Sévelin Nord, Sévelin Sud et Sébeillon

2. Les PA récemment mis à l'enquête ont fait l'objet de négociations entre les propriétaires et le Service de l'urbanisme. S'il est souhaitable de consulter les personnes directement concernées, c'est à la Ville de décider du développement urbanistique, notamment de l'affectation des parcelles, des droits à bâtir octroyés et des exigences en matière d'espaces publics.

Le rapport selon l'art. 47 OAT mentionne qu'une convention liée au PA prévoit un concours d'architecture ainsi qu'un passage public sur les parcelles 435 et 20793. Ces contreparties apparaissent limitées au regard des droits à bâtir importants accordés par le PA. Il existe une marge pour exiger des garanties supplémentaires, notamment un quota contraignant de commerces et d'ateliers d'utilité publique à loyers abordables.

Nous demandons également que la convention fasse partie intégrante des documents soumis à l'enquête publique, comme cela fut le cas pour le PA Rasude, ou qu'elle soit rendue accessible à la commission compétente du Conseil communal.

3. Le PA manque d'ambition en matière d'espaces publics et de végétalisation. Le parc public (parcelle no 437) est trop restreint, englobant essentiellement les platanes existants. Nous demandons une extension de la zone de verdure sur l'ensemble de la surface située en territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS).

Le taux de canopée devrait être porté à 30 %, conformément aux objectifs du plan canopée. Aucune dérogation ne se justifie dès lors que les parcelles nos 435 et 20793 sont actuellement non construites, en pleine terre et partiellement végétalisées.

4. Afin d'améliorer la perméabilité de l'ensemble urbain du PA, un deuxième passage public devrait être garanti par servitude entre l'ETML et le nouveau bâtiment, afin de faciliter la circulation piétonne et la mobilité active pour les usagers arrivant depuis l'avenue Recordon.

5. L'affectation de la zone doit être précisée et orientée vers l'artisanat et la petite industrie. Les quartiers ouest de Lausanne étaient historiquement des centres industriels et artisanaux. Ces dernières décennies, de nombreuses surfaces ont été réaffectées au logement ou aux bureaux. Si l'on souhaite conserver des activités productives à Lausanne, il convient de leur réserver l'espace nécessaire et de veiller au maintien de loyers abordables.

Selon le règlement, la parcelle 435 est affectée à une zone d'activités destinée aux activités tertiaires, artisanales, commerciales et aux bureaux. La limitation des surfaces commerciales à 2'500 m² de SPd est à saluer. Toutefois, le risque d'une implantation majoritaire de bureaux au détriment des artisans et de la petite industrie demeure.

Il conviendrait soit d'affecter prioritairement la parcelle aux activités artisanales, soit – à minima – de prévoir un quota contraignant (par exemple 50 % des SPd) réservé à l'artisanat et à la petite industrie. Un engagement formel du propriétaire en faveur de surfaces à loyers abordables pour des commerces et ateliers d'utilité publique devrait être intégré au règlement ou à la convention.

6. Il est appréciable que des concours d'architecture soient organisés. Toutefois, les normes SIA 142 ou 143 devraient être appliquées explicitement. La Ville applique ces normes pour ses propres constructions afin de garantir une qualité architecturale conforme à l'intérêt général. Au vu des droits à bâtir supplémentaires accordés et de la position stratégique du projet, le respect de ces procédures devrait être inscrit dans le règlement du PA.

7. L'art. 21 du règlement permet aux constructions souterraines de déborder les emprises au sol des constructions, ce qui apparaît contraire aux principes actuels de la MPGA et mérite un réexamen.

8. L'art. 38 concernant les émissions lumineuses devrait être précisé, notamment en exigeant une extinction des éclairages intérieurs et extérieurs en dehors des heures d'ouverture ou d'activité.

9. En ce qui concerne la mixité fonctionnelle, il est regrettable que le plan n'intègre pas la possibilité de logements. La mixité au sein des bâtiments correspond aux objectifs du PDcom et constitue un principe de développement urbain équilibré. Elle caractérise déjà le tissu urbain de Prélaz-Sébeillon, où coexistent activités au rez-de-chaussée et logements aux étages. L'exclusion complète de logements dans le périmètre du PA limite la diversité fonctionnelle et réduit la capacité d'adaptation future du site.

En conclusion, le plan d'affectation présenté apparaît déséquilibré et ne protège pas suffisamment l'intérêt public. En accordant des droits à bâtir importants sans contreparties suffisantes pour la population, ce plan risque d'altérer durablement la qualité urbaine du secteur.

Nous demandons en conséquence à la Municipalité de modifier le plan d'affectation conformément aux remarques formulées ci-dessus.

Pour le Collectif Sébeillon–Sévelin Rue de Genève

Thomas Tedesco | Coordinateur
Collectif Quartier Sévelin-Sébeillon
collectif.sevelin.sebeillon@gmail.com
+41 79 627 55 46

Thomas Tedesco
Rue de Genève 75
1004 Lausanne
+41 796275546

Commune de Lausanne
25 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 224929 Va à LW

Lettre recommandée

Ariane TREU KESSEL, représentant
Alexandre GARCIA
Ingo STRAUCH
Laetitia et Bruno MEURIOT
Josiane et Jacques MOLL DOVAT
Thierry SABOURIN et Anne VADAGNIN
David LIBOUBAN et Hortense EPAULARD
Avenue de Morges 15
1004 Lausanne

021 351 33 55
079 370 57 51
a.treu@bluewin.ch

Ville de Lausanne
Service de l'urbanisme
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 24.02.2026

Objet : Opposition au plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » concernant les terrains compris entre les rues de Genève et Sébeillon et l'avenue de Sévelin. Abrogation du plan d'extension no 590 du 16 novembre 1979. Enquête publique.

Madame, Monsieur,
Dans le délai légal d'enquête publique, nous formons par la présente une opposition collective au projet mentionné en objet.
Nous sommes copropriétaires de l'immeuble sis Avenue de Morges 15, 1004 Lausanne, situé à proximité de la parcelle concernée. À ce titre, nous sommes directement et concrètement touchés par la réalisation du projet et disposons d'un intérêt digne de protection.
Notre opposition porte sur l'élévation des bâtiments à 482.50 m et à 486.00 m sur la parcelle A2.
L'élévation des bâtiments à une hauteur de 486.00 m sur la parcelle A2 pourrait poser plusieurs problèmes, notamment :

1. **Impact sur le patrimoine bâti**: Le bâtiment ETML situé sur la parcelle A1 est inscrit à l'inventaire des monuments historiques et noté *2* au recensement architectural, ce qui lui confère une importance régionale. Lors des séances de concertation entre la Ville de Lausanne et le SIPAL-MS, il a été décidé de limiter l'altitude maximale des constructions sur le périmètre A1 à **474.00 m,** avec une surélévation circonscrite à l'angle ouest. Une élévation à 486.00 m sur la parcelle A2 pourrait compromettre la mise en valeur de ce bâtiment, en altérant sa prédominance visuelle dans le site et en nuisant à son intégration dans le paysage urbain. Une élévation à 486.00 m sur la parcelle A2 pourrait être perçue comme une atteinte au site patrimonial global (ETML + environs) en écrasant visuellement l'ETML ou en créant un effet de concurrence en hauteur.
2. **Conformité avec l'ISOS** : Le site est inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), qui émet un objectif de sauvegarde relatif à la préservation du caractère du secteur. Une élévation à 486.00 m, correspondant à la hauteur de l'immeuble de référence indiqué sur les plans, immeuble d'époque isolé et d'une surface limitée, pourrait ne pas respecter cet objectif, en modifiant significativement la trame urbaine et le caractère du site. Par souci de cohérence et d'intégration urbaine il serait souhaitable que cette même approche soit appliquée

au périmètre A2 dont la volumétrie projetée présente des impacts similaires sur le paysage et les perspectives depuis l'avenue de Morges, la route de Genève et le chemin de Boston.

3. **Violation de l'intérêt public au paysage (art.3 LAT, directive cantonale sur le paysage) :** Une hauteur de 486.00 m pourrait perturber la continuité visuelle et paysagère du site, notamment en créant une rupture avec les bâtiments existants et en altérant les perspectives urbaines. La surélévation envisagée dépasse ce qui est nécessaire au détriment de l'équilibre architectural du quartier et de la qualité résidentielle des immeubles voisins.
4. **Impact visuel et création d'un effet de mur :** La surélévation projetée entraînera la constitution d'un mur visuel significatif depuis nos logements, obstruant de manière notable la vue actuellement dégagée, notamment en direction du lac Léman. Il ne s'agit pas d'une gêne marginale, mais d'une modification sensible et durable de la perception spatiale, générant :
   - une perte substantielle de dégagement visuel notamment sur le lac
   - une impression accrue d'enfermement ;
   - une atteinte à la qualité résidentielle et à la valeur du bien.

   Si la vue ne constitue pas un droit absolu, la jurisprudence reconnaît qu'un effet de masse excessif peut être pris en considération lorsqu'il résulte d'un gabarit inadapté ou d'une intégration insuffisante.
5. **L'absence de gabarits prive le public d'une information complète sur la volumétrie et l'impact réel de la construction envisagée que les plans présentés en 3D ne restituent pas suffisamment** (article 4 LAT).
6. **Intégration et harmonie du quartier :** Conformément aux principes découlant de la législation vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), toute construction doit s'intégrer de manière satisfaisante dans son environnement bâti et paysager.
   En l'espèce, la volumétrie projetée :
   - rompt l'équilibre d'échelle existant dans le quartier ;
   - crée une dominance visuelle marquée ;
   - modifie sensiblement les perspectives urbaines.

   Le respect formel des hauteurs maximales réglementaires ne dispense pas d'un examen qualitatif de l'intégration. L'effet de masse généré par la surélévation paraît excessif au regard du contexte environnant.
7. **Principe de proportionnalité et équilibre des intérêts :** En conclusion, une élévation à 486.00 m sur la parcelle A2 pourrait entraîner des impacts négatifs sur le patrimoine bâti, le paysage urbain, l'intégration et l'harmonie du quartier. En l'absence de gabarits le public est privé d'une information complète sur l'impact réel de la construction envisagée. En conformité avec les décisions et préavis antérieurs concernant le périmètre A1, il serait préférable d'appliquer également les recommandations existantes au périmètre A2 et de limiter l'altitude des constructions à 474.00 m pour garantir une intégration harmonieuse dans le site et une cohérence visuelle.
   Le principe de proportionnalité impose que l'atteinte portée aux propriétaires voisins ne dépasse pas ce qui est nécessaire à la réalisation de l'intérêt poursuivi.
   En l'occurrence, l'augmentation de surface résultant de la surélévation apparaît constituer un avantage essentiellement privé, alors que les conséquences pour le voisinage sont significatives et durables, la perte substantielle de vue sur le lac entraînant une diminution importante de la qualité d'habitation et de la valeur d'usage de nos appartements, ce qui constitue un intérêt digne de protection au sens du droit de l'aménagement du territoire. Une mise en balance des

intérêts conduit à considérer que le projet, dans sa configuration actuelle, engendre une atteinte disproportionnée.

Demande d'adaptation du projet

Dans un esprit constructif, nous ne nous opposons pas par principe à toute évolution du bâti, mais nous sollicitons un réexamen du projet afin d'en réduire l'impact. Nous demandons **que le préavis du SIPAL-MS, qui a explicitement demandé de limiter l'altitude maximale du périmètre A1 à 474.00 m pour préserver le patrimoine architectural et paysager, soit étendu au périmètre A2 afin de sauvegarder le site patrimonial global, de respecter une intégration harmonieuse dans le site et le quartier, de limiter l'impact visuel, de préserver le paysage et les perspectives urbaines existantes. Une volumétrie plus compacte, supprimant les retraits et les creux, permettrait de maintenir une surface utile équivalente tout en réduisant la hauteur des bâtiments à environ 474.00 m. Ainsi la hauteur prévue à 486 m n'apparaît ni nécessaire ni proportionnée.**
Au vu de ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir :

1. **Examiner strictement la conformité du projet aux exigences d'intégration et de proportionnalité ;**
2. **Refuser le plan d'affectation et son règlement tel que soumis ;**
3. **Subsidiairement, exiger des adaptations substantielles destinées à réduire son impact sur le voisinage.**

Nous nous réservons le droit d'exercer toute voie de droit utile si nos intérêts ne devaient pas être pris en considération.
Nous vous remercions de l'attention portée à la présente opposition et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Ariane TREU KESSEL

Ingo STRAUCH

Alexandre GARCIA

Thierry SABOURIN et Anne VADAGNIN

Josiane et Jacques MOLL DOVAT

David LIBOUBAN et Hortense EPAULARD

Laetitia et Bruno MEURIOT

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP

Direction générale

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Recommandé
Service de l'urbanisme
Direction de la culture et du développement urbain
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1001 Lausanne

Commune de Lausanne
26 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 224929 | Va à LW

Direction générale
pierre.de-almeida@vd.ch – 021 316 72 68

Lausanne, le 24 février 2026

Enquête publique concernant le Plan d'affectation « Sévelin Nord » – Opposition

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur le plan d'affectation « Sévelin Nord », qui court du 27 janvier au 26 février 2026, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a l'honneur de **former opposition**.

La Direction de l'architecture et des bâtiments (DAB, anciennement DIAD) de la DGIP avait été consultée dans le cadre des premières phases de l'établissement du PA en juillet 2023. Un courrier établi le 28 août 2023 soulevait différents points d'attention au regard de la compatibilité des prescriptions du PA avec les contraintes du bâtiment existant et son exploitation par les utilisateurs de l'École technique des métiers de Lausanne (ETML).

Malgré le fait que la plupart de nos remarques ont été prises en compte, nous constatons que, dans le dossier de PA déposé à l'enquête publique, certains points du règlement restent, de notre point de vue, inapplicables et nous imposent la présente démarche.

Par conséquent et sans préjudice de tous autres moyens et motifs pouvant être présentés et développés ultérieurement, la présente opposition est notamment fondée sur les éléments suivants, qui concernent tous la nécessité de permettre une exploitation normale et correcte de l'ETML dans son emplacement actuel. Par conséquent, nous nous opposons à la formulation des deux articles suivants :

- **L'art. 10 al. 3 du règlement impose un indice de verdure minimal de 0,35 pour les surfaces désignées au plan comme « aires de dégagement ».**

  Cet article avait été relevé lors de notre courrier précité et nous semble, en l'état, inapplicable.

- **L'art. 26 du règlement prescrit qu'au minimum 20 % de chaque zone d'affectation soient couverts par la canopée.**

  Cet article avait été relevé lors de notre courrier précité et nous semble, en l'état, inapplicable.

Compte tenu de l'état existant du site et de sa configuration bâtie, les objectifs définis dans les deux articles précités apparaissent structurellement difficilement atteignables sans compromettre l'usage et le fonctionnement du bâtiment exploité par l'ETML, notamment pour les raisons suivantes :

- Un pourcentage important de la zone affectée à des besoins publics est d'ores et déjà occupé par des emprises bâties ;
- La part des espaces extérieurs présentant un potentiel effectif de pleine terre est aujourd'hui très résiduelle ;
- Des volumes enterrés ou semi-enterrés structurent également les espaces extérieurs. Sur ces surfaces extérieures, la plantation d'arbres conformément aux exigences de l'art. 26 al. 3 n'est, pour l'essentiel, pas envisageable ;
- Des surfaces extérieures dédiées à la desserte et aux exercices pratiques avec véhicules de formation doivent être maintenues afin de garantir le programme pédagogique ;
- De même, le fonctionnement du garage d'apprentissage de l'école, situé au sud du bâtiment 17893a, requiert le maintien d'aires d'accès et de manœuvre adaptés ;
- Des espaces extérieurs de stationnement doivent être maintenus pour l'exploitation et les besoins spécifiques des utilisateurs (carcasses de véhicules de formation ne pouvant être stationnées en intérieur – risque d'incendie majeur), ainsi qu'aux clients déposant leurs véhicules pour la formation des étudiants en mécanique automobile.

En résumé, il nous apparaît qu'une reformulation de ces articles devrait être proposée. Elle pourrait consister à ajouter une mention précisant qu'il s'agit d'un objectif à atteindre tout en préservant le bon fonctionnement de l'école.

Au vu de ce qui précède, la DGIP s'oppose au plan d'affectation « Sévelin Nord », étant précisé qu'elle est, évidemment, ouverte et prête à entamer des discussions en vue d'un éventuel retrait de l'opposition.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Direction générale des immeubles et du patrimoine

Pierre de Almeida
Directeur général

Claudio Iglesias
Directeur de l'architecture et des bâtiments

Copie(s) :

- M. Patrick Cuche, Responsable de domaine, DAB – DGIP
- M. Serge Wagnières, Chef de projet, DAB – DGIP
- Mme Maryse Gapany Joye, Juriste, DFAS – DGIP
- M. Federico Schiffrin et Mme Valentina Grimaldi, Urbanistes, DAB – DGIP

Frédérique Vernet
Avenue de Morges 13
1004 Lausanne

Commune de Lausanne
25 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 224929 | Va à LW

Identifiants goéland
IDDOC 2294337
IDENV 285799

Recommandé
Service de l'urbanisme
Direction de la culture et du développement urbain
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1001 Lausanne

Lausanne, le 24 février 2026

Opposition au Plan d'affectation « Sévelin Nord »

Madame, Monsieur,

Par la présente, je souhaite manifester mon opposition au Plan d'affectation « Sévelin Nord » (ainsi que son règlement et annexes) mis à l'enquête publique par la Municipalité de Lausanne du 27 janvier au 26 février 2026, ainsi déposé durant le délai d'enquête.

Riveraine du périmètre concerné, je dispose d'un **intérêt digne de protection** au sens de la législation cantonale et fédérale applicable.

La présente opposition vise **exclusivement la hauteur maximale autorisée sur le périmètre A2,** fixée à l'altitude de **482.50 et 486.00 m**, laquelle apparaît excessive au regard du contexte patrimonial, paysager et urbain.
La hauteur projetée soulève plusieurs objections majeures, notamment :

1. **Atteinte au patrimoine bâti et à la cohérence du site**
   Le bâtiment de l'ETML (parcelle 425), inscrit à l'inventaire des monuments historiques et noté 2 au recensement architectural, bénéficie d'une importance régionale reconnue. Lors des concertations entre la Ville de Lausanne et le SIPAL-MS, l'altitude maximale sur le périmètre A1 a été limitée à 475.00 m afin d'assurer sa mise en valeur.
   L'élévation autorisée sur le périmètre A2 rompt cette cohérence et porte atteinte à la lisibilité et à la prédominance visuelle du bâtiment protégé.

2. **Incompatibilité avec les objectifs de l'ISOS**
   Le site est inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), lequel fixe un objectif de sauvegarde du caractère du secteur.
   La hauteur autorisée sur le périmètre A2 modifie significativement la trame urbaine, le paysage et les perspectives, notamment depuis l'avenue de Morges, la route de Genève et le chemin de Boston, en contradiction avec les objectifs de sauvegarde fixés par l'ISOS.

3. **Effet de masse et intégration insuffisante**
   Le gabarit projeté engendre un effet de masse marqué, rompt l'équilibre d'échelle existant et obstrue de manière significative les vues actuellement dégagées, en particulier en direction du lac Léman. Il ne s'agit pas d'une gêne marginale, mais d'une modification sensible et durable de la

perception spatiale du site, affectant directement la qualité du cadre de vie.
La jurisprudence admet que l'effet de masse excessif d'une construction constitue un critère pertinent d'appréciation lorsque l'intégration au site est insuffisante.

4. **Violation du principe de proportionnalité**
   Les atteintes portées au patrimoine bâti, au paysage urbain et à la qualité du cadre de vie apparaissent disproportionnées au regard de l'intérêt poursuivi.
   La pesée des intérêts conduit à constater que la hauteur maximale autorisée sur le périmètre A2 dépasse ce qui est nécessaire à la réalisation des objectifs du plan et porte une atteinte excessive aux intérêts des riverains.

Au vu de ce qui précède, je conclus à ce que l'autorité compétente :

1. **étende le préavis du SIPAL-MS au périmètre A2,**
2. **réduise la hauteur maximale autorisée sur le périmètre A2,**
3. **amende, voire supprime, les dispositions litigieuses du plan et de son règlement**.

Je vous remercie de l'attention portée à la présente opposition.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.



Frédérique Vernet

Commune de Lausanne
26 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 224929 | Va à LW

Madame
Elisabeth Wüthrich
Av. de Morges 17
1004 Lausanne
Tél : 079 637 18 18
elisa.wuethrich@bluewin.ch

Lettre recommandée

Service de l'urbanisme
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, 24 février 2026

Objet : Opposition au plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » concernant les terrains compris entre les rues de Genève et Sébeillon et l'avenue de Sévelin. Abrogation du plan d'extension no 590 du 16 novembre 1979. Enquête publique.

Madame, Monsieur,

Par la présente, je souhaite formellement m'opposer au projet de construction prévu sur la parcelle A2, qui prévoit l'élévation des bâtiments jusqu'à 482,50 m et 486,00 m. Cette opposition repose sur les motifs suivants :

- **Hauteur excessive :** les hauteurs projetées (482,50 m et 486,00 m) dépassent sensiblement l'ambition d'urbanisme du quartier et créent un déséquilibre paysager en créant un effet mur.

- **Impact sur l'ensoleillement :** l'élévation proposée compromettra l'ensoleillement des bâtiments et des espaces publics avoisinants, en particulier le petit parc situé dans le périmètre A2. Cette réduction de lumière naturelle entraînera une perte de confort et une détérioration de la qualité de vie des riverains.

- **Nuisances :** le chantier et les ouvrages projetés engendreront des nuisances sonores, des perturbations de la circulation et des émissions de poussières susceptibles d'affecter durablement la qualité de vie des riverains, y compris la mienne. Le quartier est déjà fortement impacté par les travaux en cours du chantier du futur tram ; ajouter ce nouveau chantier aggraverait significativement la situation.

- **Gabarit :** En l'absence de gabarit, les habitants ne sont pas en mesure d'apprécier l'impact réel des hauteurs projetées des nouveaux bâtiments. Cette opacité empêche une évaluation objective des conséquences sur le paysage, l'intégration urbaine et l'ensoleillement, et prive les riverains d'une information essentielle à l'exercice de leur droit à la participation.

- **Mauvaise intégration urbaine** : l'architecture et la volumétrie annoncées ne s'intègrent pas harmonieusement au paysage bâti et risquent d'altérer durablement la qualité du quartier.

En conséquence, je vous demande de rejeter ce projet ou, à défaut, de le revoir en réduisant les hauteurs, en fournissant un gabarit détaillé et en prévoyant des mesures strictes de protection des riverains.

Je vous remercie de bien vouloir accuser réception de cette opposition et de m'informer des suites qui y seront données.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Elisabeth Wüthrich

Commune de Lausanne
27 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF 224929 Va à LW

26.02.2026

Carmen Grosse

Rue de Genève 56

1004 Lausanne

+41 79 916 19 23

carmen.grosse1983@gmail.com

Je m'oppose au projet du plan d'affectation « Sevelin Nord, bâtiment A2 ».

J'habite dans le quartier depuis 2022 et depuis il y a des fortes naissances dues au constants travaux (3 bâtiments à côté et du tram).

Cette nouvelle construction occasionnerait de nouveau :

- Une **perte d'ensoleillement de de lumière naturelle**
- Des **nuisances excessives** après déjà plusieurs années de travaux (bruit, poussière, vibrations)
- Une **atteinte disproportionnée aux conditions d'habitabilité** du logement
- **Impact cumulatif des chantiers depuis 2018**, sans période de répit suffisante
- **Eventuelles violations des règles de zone**, notamment en matière de hauteur, de gabarit ou de distances aux bâtiments voisins (impact sur la vue)
- **Atteinte à la santé et à la qualité de vie**, notamment en lien avec le télétravail (au moins 2-fois/semaine), la présence d'enfants ou des personnes vulnérables

Date et Signature :

26.02.2026

Sarah Kohler
Rue de Genève 56
1004 Lausanne

Commune de Lausanne
26 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF | Va à

26 Février 2026

(1)

Je m'oppose au projet du plan d'affectation "Sévelin nord", bâtiments A2.

J'habite dans le quartier depuis 2017 et depuis 2019, il y a de fortes nuisances dues à de constants travaux (batiment, tram).

Cette nouvelle construction occasionnerait de nouveau :

- une perte d'ensoleillement et de lumière naturelle,
- des nuisances excessives après déjà plusieurs années de travaux (bruit +++, poussières, vibrations),
- une atteinte disproportionnée aux conditions d'habitabilité du logement,
- une hauteur de batiment bien trop élevée,
- une atteinte à ma santé et ma qualité de vie, ainsi qu'à celle de mon enfant. Impossibilité pour moi de dormir entre mes nuits de travail, ce qui est dangereux. *

Le tout sans aucune plus value pour la vie de quartier.

- Budget important pour dormir ailleurs, non remboursé !

*- gros impact sur les enfants de la crèche à côté de l'immeuble.

Sarah Kohler

Sasha Martell (SASHA MARTELL)
Rue de Genève 56.
Lausanne, 1004.
0041774401355
sashamartell@hotmail.com,

16 février 2026

Commune de Lausanne
26 FEV. 2026
Service de l'urbanisme
IDAFF | Va à

Je m'oppose au projet du plan d'affectation 'Sevelin Nord', batiments A2.

J'habite dans le quartier depuis 2017 et depuis 2019, il y a de fortes nuisances dues à de constants travaux (3 batiments a coté et du tram). Cette nouvelle construction occasionnerait de nouveau:

→ une perte d'ensoleillement et de lumière naturelle
→ des nuisances excessives après déjà plusieurs années de travaux (bruit, poussière, vibrations)
→ une atteinte disproportionnée aux conditions d'habitabilité du logement.
→ une hauteur de batiment bien trop élevée
→ impact sur la vue.
→ une atteinte à ma santé et ma qualité de vie, ainsi qu'à celle de mon enfant.
→ impact sur la qualité de vie notamment en lien avec le teletravail
→ impact sur les enfants dans la crèche à coté.
→ impact sur mon enfant qu'il a été TDH

Sasha Martell SASHA MARTELL Lausanne 26, fév 2026