

# Conseil communal de Lausanne

---

## Rapport de la commission N° 6

### chargée de l'examen du/de la pétition de Nusslé Sébastien - Pour un moratoire sur les projets immobiliers dans le secteur Jolimont-Montagibert (PE25/015)

---

Présidence : Mme Christine GOUMAZ (soc.)

Membres présents : M. Yvan SALZMANN (soc.) ; M. Frédéric STEIMER (soc.) ; M. Serge TALLA (soc.) ; Mme Prisca MORAND (Les Verts) ; Mme Tatiana TAILLEFERT (Les Verts) ; Mme Françoise PIRON (PLR) ; M. Jean-Claude SEILER (PLR) ; M. Jean-Blaise KALALA (v'lib) ; Mme Irène Wai Heong WÜTHRICH (UDC).

Membres excusés : Mme Gloria Perside BOLOMBO (Les Verts) ; Mme Sevgi KOYUNCU (EàG).

Secrétaire : M. Mathieu CENTELIGHE

Municipal concerné : M. Grégoire JUNOD, syndic en charge de Culture et Développement urbain.

Pétitionnaires : Mme Francine THONEY (rempl. M. Sébastien NUSSLE)

Rapportrice : Mme Tatiana TAILLEFERT

Lieu : salle Bureau Métamorphose.

Début et fin de la séance : 17h00 - 18h05

---

*N.b. Pour faciliter la lecture du rapport, le langage inclusif n'est pas utilisé, veuillez le sous-entendre dans votre esprit.*

#### Explications de la pétitionnaire en présence du Syndic

- le quartier de Montagibert-Jolimont est un corridor de biodiversité entre le Flon et la Vuachère
- l'ensemble des rues ont une valeur patrimoniale et figurent à l'ISOS sous la note B
- le quartier constitué de petits locatifs avec jardin contraste avec les bâtiments modernes en béton du CHUV et avec la route bruyante
- le quartier possède une belle mixité sociale, les habitants échangent beaucoup

L'objectif de la pétition est de maintenir cette bonne qualité de vie face à des mises à l'enquête contestées dans le quartier et face à un projet de gentrification pour des logements de luxes à 15'000 CHF/m<sup>2</sup>. La pétition demande de suspendre, par un moratoire, tout permis de construction tant qu'une évaluation ne sera pas faite afin de proposer des modifications intelligentes, considérant la valeur du quartier dans son ensemble

#### Précisions du Syndic

- le quartier est régi par le PGA qui est en cours de révision pour intégrer les intentions du PDCOM et devenir le futur PACom. Le PACom préservera le caractère patrimonial du quartier tout en permettant certaines adaptations, telles que des surélévations ou des extensions ponctuelles en revanche, toute densification sera exclue. Le PACom sera remis au Canton pour enquête préalable après l'été afin de le mettre à l'enquête publique dès 2027. De nouvelles règles de constructibilité seront introduites à cette occasion.
- l'article 69 du PGA permet actuellement de refuser des projets qui posent des problèmes esthétiques.
- le Canton révisé actuellement le recensement des bâtiments. Les opposants à un permis de construire peuvent demander une notation auprès du Canton. Le quartier est classé

# Conseil communal de Lausanne

---

par le canton ISOS B invitant à maintenir une identité du site forte tout en permettant des modifications réfléchies

- la densification sur ce secteur n'est pas à l'ordre du jour puisqu'aucun projet n'a été déposé à l'exception d'un projet sur la parcelle 3048 de Jolimont 9 où un permis de construire a été délivré. D'autres procédures sont en cours au tribunal.
- il est inopportun de déposer un moratoire puisque le quartier est déjà en cours de révision et qu'il n'y a pas de pression immobilière particulière.
- la loi sur la protection de la nature est aussi en vigueur pour la protection du quartier

## Remarques des commissaires en l'absence de la pétitionnaire

- la préservation de l'identité patrimoniale et arborée des quartiers est un enjeu pour tous les Lausannois et Lausannoises
- les propriétaires lausannois sont soumis à la pression des promoteurs immobiliers qui ne construisent pas avec la même qualité qu'un acquéreur privé qui s'installera dans le quartier
- les servitudes de jardin sont en place dans le quartier sous-gare alors que des jardins sont détruits dans d'autres quartiers
- les habitants peuvent-ils avoir connaissance des demandes de permis de construire concernant leur quartier ? Une commissaire a demandé des précisions sur les projets de construction au service de l'urbanisme mais sans succès.

## Réponses du Syndic

- il y a un vrai enjeu de préservation du quartier
- dans un projet de construction d'immeuble, la Ville peut refuser le permis de construire si le type de bâtiment ne s'intègre pas dans le secteur. Toutefois dans le cas de la destruction et reconstruction d'un immeuble de trois étages, la Ville peut plus difficilement refuser le permis de construire
- les servitudes sont des accords entre propriétaires. La Commune n'octroie pas directement des servitudes, mais elle peut en être partie ou en exiger la constitution dans le cadre de l'octroi d'un permis de construire.
- selon le droit du bail, les locataires ne sont pas automatiquement et individuellement informés des demandes de permis de construire. Selon la LPPPL, notamment lors de transformations importantes ou de projets de démolition et reconstruction, les propriétaires ont des obligations d'information envers les locataires. Toute personne peut formuler une demande d'informations auprès de l'urbanisme de la ville.

## Délibération de la COPET en l'absence du Syndic

Certains commissaires estiment que la Ville entreprend déjà les démarches de protection du quartier demandées à travers le PDcom et PACom et par souci d'équité avec les autres quartiers un moratoire ne doit pas être soutenu.

Certains commissaires souhaitent demander un rapport-préavis afin de soutenir les objectifs de préservation du quartier demandés par les pétitionnaires et parce que la problématique est globale, elle touche de nombreux autres quartiers.

Une commissaire admet la présence d'une problématique de « grignotage » des quartiers mais craint l'impossibilité de mettre en place un moratoire.

# Conseil communal de Lausanne

---

Les commissaires souhaitent formuler un vœu afin que l'étude et communication rappelle tous les éléments évoqués **notamment l'absence de projet de construction dans le quartier.**

---

## **Conclusion(s) de la commission :**

Vote : Par 8 OUI, 1 NON, 1 abstention, les membres présents de la Commission des pétitions décident, en application de l'art.73 lit. b) RCCL, de renvoyer la pétition à la Municipalité pour **étude et communication.**

Vote vœu : Par 10 OUI, les membres acceptent à l'unanimité la formulation du vœu suivant :

« Quel que soit le type de renvoi, la COPET souhaite que les pétitionnaires reçoivent une réponse détaillée comprenant les éléments apportés par la Municipalité lors de la séance plénière n°6 de la Commission des pétitions du 12 mars 2026, relative à la Pétition de Nusslé Sébastien – Pour un moratoire sur les projets immobiliers dans le secteur Jolimont-Montagibert (PE25/015).»

---

Lausanne, le 7 mai 2026

La rapportrice : Tatiana Taillefert