



Mouvement pour la défense de Lausanne

MDL - Case postale 6929 - 1002 Lausanne

Téléphone et fax: 021 617 37 67

www.mdl-lausanne.ch

RECOMMANDEE

Ville de Lausanne
Direction de la culture et du développement urbain
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 18 avril 2017

Enquête publique CAMAC 164924 - Transformations intérieures et extérieures du bâtiment ECA 7259 Chemin Isabelle-de-Montolieu 26

Mesdames, Messieurs

Après examen des plans mis à l'enquête, visite sur place et discussion avec les habitants, le Mouvement pour la Défense de Lausanne s'oppose fermement au projet susnommé pour les raisons suivantes:

1. Procédure

Lors de notre visite le 12 avril, nous n'avons pas pu trouvé le panneau de mise à l'enquête obligatoire. Cette enquête est donc invisible au publique, et cela d'autant plus qu'avec la végétation dense du parc il est quasiment impossible de voir les gabarits. Ceci est en violation avec l'article 7 du PGA.



2. Intégration

Nous étions au premier abord très content de voir que cette maison puisse enfin être remise en état et revivre. Mais on se trouve devant une altération irrévocable du caractère de cette zone riche en verdure. En effet en construisant cet immense parking et les 3 maisons attenantes, ce projet annonce la destruction totale du parc et de ses arbres.

Nous sommes de nouveau en face d'une affaire immobilière pure et simple ou on maximise la rentabilité et les m2 constructibles.

L'architecture de ces trois bâtiments projetés est en désaccord avec les autres constructions qui forment cet ensemble. C'est ici une exigence urbanistique logique que de veiller à une certaine homogénéité du bâti. Tout cela pour coincer quelques habitants dans 3 maisons contre la haie de laurier en limite de terrain.

Les toits plats ne sont pas non plus la règle dans ce quartier.

Ce projet représente donc une sérieuse atteinte à la dynamique du quartier avec une intégration malheureuse et disgracieuse entre ancien et nouveau style, et un appauvrissement majeur de l'attrait paysager qui fait la richesse de ce quartier.

De par ce fait, ce projet déroge donc aux articles du chapitre 3.8 du PGA. Esthétique, intégration des constructions et protection du patrimoine (articles 69, 73, et 86 LATC).

3. Valeur patrimoniale prépondérante

Cette mise à l'enquête touche une maison Heimatstil de 1905 qui est recensée en note 3, (le problème avec cette note est récurrent). Elle est attenante à des jardins historiques certifiés ICOMOS en note 3 dont elle prolonge en quelque sorte la valeur grâce à son parc voué à disparaître dans ce projet. Nous sommes donc dans l'espace historique des terres de la campagne du château de Grand Vennes recensé en note 2.



Au niveau fédéral, selon l'étude faite par l'ISOS, cette maison est située dans une zone « A » contiguë au château. Il est donc primordial de sauvegarder intégralement la substance historique et les espaces verts qui donnent de la valeur à cet endroit. L'étude recommande de sauvegarder ce caractère en évitant toutes destructions ou constructions parasites. Ce qui n'est clairement pas respecté avec ce projet.

Type	Numéro	Désignation	C ^a	C ^u	C ^v	S ^k	O ^t	O ^p	P ^o	P ^o	P ^o	P ^o
P	79	Secteur de Vennes, quartier princ. résidentiel assez lâche traversé par le chemin de Boissonnet, ess. lotissements de maisons individuelles de typologie identique entourées de jardins et alignées le long des dessertes, quelques villas cossues au N, ess. 2 ^e q. 20 ^e s.–années 1960	BC	/		/	C					274
EI	79.0.1	Temple de Vennes, de style années 1930, clocher carré formant un élément saillant, jeux de baies en plein-cintre, établi en retrait de la chaussée, cèdre sur le devant, 1936–37				X	A					274
	79.0.2	Collège de Boissonnet, plan en peigne, quatre corps parallèles de deux et trois niveaux reliés par un long pavillon perpendiculaire au N, salle de gymnastique au S, 1992–94 ; implantation aux abords du vallon du Flon lui conférant un cadre verdoyant							o			
	79.0.3	Fondation Louis Boissonnet, établie en 1874 comme lieu de convalescence, act. EMS, maison de maître, prob. vers 1793, deux niveaux, toit à la Mansart, entourée de divers corps de bâtiments à toit plat ou en bâtière comptant jusqu'à trois niveaux, années 1930/70/90, entourée d'un jardin arborisé							o			
	79.0.4	Immeuble de style régionaliste, présentant des jeux de matériaux, trois niveaux avec angle SE surél. formant comme une tourelle, toit à croupes comprenant des lucarnes, ayant abrité l'Institut Valcreuse, 1905							o			
EI	79.0.5	Château de Vennes, maison de maître, façade d'apparat marquée par deux tours carrées, axe central souligné par un escalier à double volée et une lucarne surmontée d'un clocheton, dépendance au N, 1779–80, peu visible en raison de la végétation abondante qui l'entoure				X	A		o			
	79.0.6	Maisons, deux niveaux, formant une courte rangée avec anc. rural contigu, amorce prob. m. 19 ^e s., transf. fin 20 ^e s.							o			

Cet espace représente une valeur patrimoniale prépondérante dans un quartier de plus en plus malmené. Rappelons que les tours d'Isabelle-de-Montolieu et dernièrement les fiches Nord ont été construits afin de densifier l'habitat, alors pourquoi vouloir encore détruire cette zone de faible densité qui subsiste avec ses villas et ses jardins ? Le reste de cette zone et la route de Berne est déjà suffisamment sous pression. Sachons-nous arrêter alors que nous voyons déjà des signes d'essoufflement.

Notons au passage, que cette maison Heimatstil est déjà en quelque sorte trop haute et trop dense pour cette zone, le grand parc a permis d'atténuer son impact. Sa partie arrière a déjà été densifiée pour faire des logements.

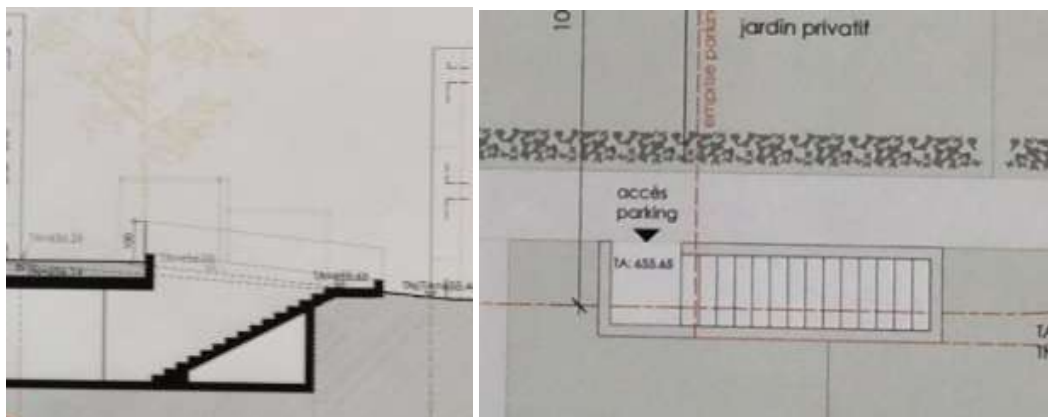
Pour la valeur historique, on pourra relire les écrits de :

- Marcel Grandjean, *Monuments d'art et d'histoire Vaud IV. : Lausanne, villages, hameaux et maisons de l'ancienne campagne lausannoise*, Bâle, coll. « Les monuments d'art et d'histoire de la Suisse, 71 », 1981, 451 p. ([ISBN 3-7643-1208-4](https://www.isbn.ch/ISBN/3-7643-1208-4)), p. 191-195, 311.
- Maurice Bossard, *Le château de Vennes : [historique par Maurice Bossard] ; [architecture par Marcel Grandjean] ; [photogr. Julien Junod]*, s. l. (Vallorbe : Impr. de Vallorbe), s. n. 1989.

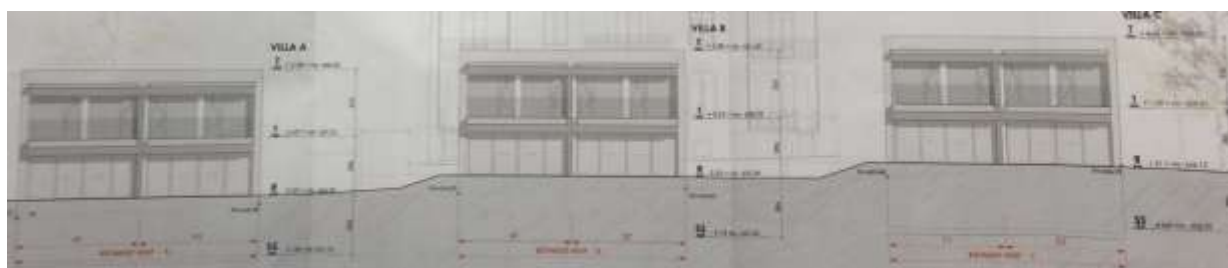
3. Eléments pas clairs

- Concernant les toits des 3 maisons, est ce que ce sera une terrasse végétalisée ou un toit végétalisé ?
- Comment les nouveaux arbres seront-ils plantés vu l'espace restreint, cela ne sera pas possible d'autant plus que l'espace sous terrain sera utilisé pour le parking à l'est et l'arrivée des écoulements et canalisations par l'ouest ?
- Comment seront exécutés les nouveaux balcons et balustrades de balcons sur le bâtiment en note 3, en respectant le style de la maison ou moderne ?
- Quel sera la couverture du parking ? Quelle ventilation a été prévue et ou (à l'est) ?

Pour la sortie /entrée sortie du parking derrière les maisons sera t'il couvert ?



b. Surélévation non naturelle du terrain, le terrain à l'est sera rehaussé de presque 2m d'après les plans. Les gabarits ne semblent pas montrer cela.



6. Dérogations

- a. Art. 122 du PGA ; Une dérogation de distance de limite de propriété sur les 5m.
- b. Art. 81 du PGA extension du parking souterrain. De ce fait, les plantations en pleine terre ne sont quasi plus possibles. Cela qui mettra encore plus en danger les arbres plus que centenaires du jardin en note 3 et abîmera leur système racinaire avec un fort risque de les faire dépérir. Ces arbres ne sont que peu représentés sur les plans.
- c. Art. 28 du PGA qui permet de réduire la distance entre les bâtiments sur une même propriété. On va encore coller les bâtiments entre eux alors qu'ils le sont sur la partie avant.

Ces dérogations sont excessives, par exemple pour les places de parc, ce projet en construit beaucoup (19 places voitures pour 18 appartements) comparé à la pratique en vigueur, qui suivant les normes VSS permettrait de limiter les places à un maximum de 50% des logements construits (comme aux les fiches Nord rappelé mainte fois par notre Municipalité). Cela permettrait déjà de sauver une partie du parc.

Nous pourrions saluer la réhabilitation de la maison, mais avec une réserve sur l'ampleur des transformations des parties intérieurs car nous ne pouvons pas juger si des éléments sont à protéger. Quant à la destruction du parc pour 3 maisons, cela nous apparait comme disproportionné et contribuera à dévaloriser cette propriété en note 3. Finalement ce sera une atteinte majeure sur le patrimoine historique lausannois voisin constitué du château et de son jardin.

Pour ces différentes raisons, nous invitons la Municipalité à ne pas délivrer le permis de construire.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Mouvement pour la Défense de Lausanne

François Mercanton
Président