



Mouvement pour la défense de Lausanne

MDL - Case postale 6929 - 1002 Lausanne

Téléphone et fax: 021 617 37 67

www.mdl-lausanne.ch

RECOMMANDEE

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

Lausanne, le 28 mars 2025

**Enquête publique Camac 234139 - Ch. de Fontenay 3 et du Mont-Tendre 19-
Reconstruction après démolition, Démolition des bâtiments ECA 266, 905, 906 et 3264
pour la construction de deux bâtiments de 19 logements. Création de deux locaux à vélo
au rez-de-chaussée inférieur et au sous-sol, pose de tuiles solaires, création de 53 places
de parc pour vélos et d'une place 2 roues.**

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 :

En 2022, alertés par la mise en vente de Fontenay 3, plusieurs habitants très inquiets du futur de leur quartier nous ont contactés. Nous nous attendions donc un peu à voir un projet destructeur, en effet un bon nombre de promoteurs tournait autour de cette vente en vue d'une opération juteuse. La Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) fut contactée et M. Lovisa, ancien conservateur cantonal, qui nous a malheureusement quitté, nous avait renseigné que ce quartier serait en réévaluation en 2023. Voici un passage de sa réponse :

Les secteurs de ville intéressés sont définis à l'aide de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), selon un calendrier concerté entre les autorités engagées dans ces démarches. L'objet en question fait partie du secteur ISOS n° 33.1. Nous avons le plaisir de vous informer que ce secteur sera prochainement révisé (courant 2023).

A ce jour aucune révision de note ne semble avoir encore été publiée officiellement sur les maisons, le site a néanmoins été classé en note 2 dans un secteur ISOS A (note la plus haute).

1. Intégration

En s'approchant de cette zone, ces 2 maisons en marquant l'entrée, elles sont très visibles et très représentatives de ce quartier fort agréable à regarder, avec plein de fleur, de verdure et de jolies maisons en toits de tuiles. Une vue lausannoise qui se raréfie de plus en plus. On y remarque rapidement un ancien développement urbain coordonné.

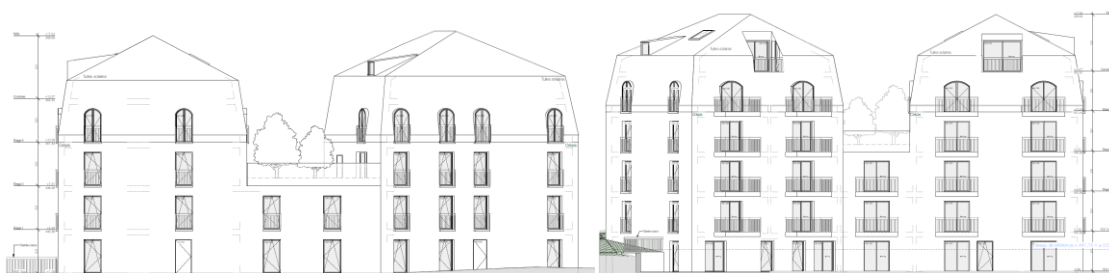




L'état des 2 maisons est très bon, on peut remarquer que Fontenay No.3 a gardé ses belles fenêtres doubles d'origines, son aspect est proche de son état original ce qui devient très rare en ces temps de plus-value énergétique.



Aucune photo de synthèse du nouveau projet n'est fournie dans le dossier, c'est révélateur car on va vite comprendre que ce projet ne s'intégrera pas. La hauteur des gabarits en donne aussi le ton. Les bâtiments nouveaux auront 7 étages.



L'architecture des deux bâtiments projetés tente le toit mansard pour s'intégrer et reprennent le style des fenêtres rectangulaires et arrondies sur le haut mais il pêche de par sa masse, sa hauteur et surtout de par l'ordre contigu dans une zone certes de forte densité selon le PGA de 2006 qui au passage est ancien et ne prend absolument pas compte de l'inventaire fédéral des sites ISOS ni de la qualité des constructions. Une fois de plus il nous faut attendre sur le

nouveau PACOM, qui comme plusieurs fois répétée lors de la Commission Consultative d'Urbanisme (CCUT) peut être déjà invoqué si le projet porte sur des points qui sont plus restrictifs dans le nouveau PACOM, comme par exemple l'ISOS.

L'alignement décalée du nouveau bâtiment ouest ne suit pas les règles qui furent appliqués lors de l'élaboration de ce quartier et ne correspond donc pas à l'alignement du reste du quartier. Le style de toiture mansart version 21e siècle ne convainc pas non plus.

Ce projet représente une atteinte irrémédiable à la dynamique de ce périmètre avec une intégration malheureuse qui impactera fortement la distribution des masses sur une zone qui représente historiquement un des premiers lotissement-jardin lausannois de fin du XIXe siècle.

Sa réalisation et son ampleur ne correspondent en rien et sont en désaccord total avec les autres constructions qui forment cet ensemble. Cela nous semble ici une exigence urbanistique logique que de veiller à une certaine homogénéité du bâti.

C'est donc une nouvelle atteinte, qui si elle est acceptée, marquera le commencement de l'annihilation d'une ancienne réponse urbanistique de qualité d'un ensemble architectural fort plaisant et marquant de l'histoire du développement de notre ville de Lausanne.

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).

2. Patrimoine

Selon l'étude faite par l'ISOS, cet ensemble se situe dans un périmètre de valeur « A ». Le site, en note 2, est reconnu comme ayant un intérêt prépondérant et une qualité historique évidente. L'étude faite recommande de sauvegarder intégralement sa substance et demande que toutes démolitions et constructions soient interdites. Il faudra veiller à la conservation intégrale de la disposition, de l'aspect des constructions, des espaces libres existants et supprimer les interventions parasites.

Catégorie d'inventaire	Périmètre ou ensemble construit :	Obj. de sauvegarde	Périmètre ou ensemble construit :	Pour tous les périmètres et tous les ensembles construits, il est conseillé de consulter les services des monuments et des sites, les instances officielles compétentes ou d'autres spécialistes. Dans tous les cas s'appliquent les recommandations générales de sauvegarde suivantes :							
	La catégorie d'inventaire « A » indique l'existence d'une substance d'origine . La plupart des bâtiments et des espaces présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région.		L'objectif de sauvegarde « A » préconise la sauvegarde de la substance . Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites.		- démolitions et constructions nouvelles interdites - prescriptions détaillées en cas d'intervention						
33.1	Groupement de maisons individuelles ou locatives et d'immeubles d'habitation, partie inférieure traversée par l'avenue du Mont-d'Or répondant à une planification élaborée de concert avec l'aménagement du boulevard de Grancy situé à l'E, architectures soignées, dès dernier q. 19 ^e s., ess. toute fin 19 ^e s.-années 1930, rares objets jusqu'au dernier q. 20 ^e s.			AB	X	X	X	A			1
33.1.1	Remarquable rangée de maisons individuelles ou locatives, contiguës ou mitoyennes, deux ou trois niveaux, toits en bâtière ou à croupe, façades respectant un alignement strict, deux garages dont l'un surmonté d'un mur aveugle déparant le front, jardin en terrasses côté S, années 1880, transf. fin 19 ^e -20 ^e s.									o	o
33.1.2	Édifices présentant des qualités inférieures par rapport au reste du bâti, immeubles locatifs de quatre à cinq niveaux et probable transformation d'une villa déjà existante, 2 ^e m. 20 ^e s.									o	o
33.1.3	Groupe de six immeubles identiques, trois niveaux, balcons, toits à la Mansart, s'organisant autour d'un square, jardin semi-privé en terrasses dominant le chemin des Fleurettes, 1927									o	
33.1.4	Eglise évangélique de Villard, anc. chapelle de l'Eglise libre, Heimatstil, toit à demi-croupes, clocheton à flèche élançée sur façade d'entrée, jardin au S, 1901-02					X		A		o	
33.1.5	Arbres d'alignement soulignant le tronçon E, rectiligne et légèrement pentu, de l'avenue du Mont-d'Or, remarquable espace-rue bordé d'immeubles d'habitation, dernier q. 19 ^e /déb. 21 ^e s. (également 34.0.2)									o	

Sur le site du recensement du canton, suivant l'article 8 RLPrPCI, nous pouvons voir qu'il y a un foyer de maisons très intéressantes dans cette zone qui ont toutes des notes allant de 3 à 4. L'article 3 LPrPCI en confirme aussi la protection générale.



Nous sommes donc clairement dans une zone où le développement s'est fait dans un mouvement coordonné et souvent par les mêmes architectes et entrepreneurs de cette époque. Ce qui représente en quelque sorte un ensemble bâti sur un site en note 2 avec de nombreux autres sites intéressants autour en note 2 et 3 à conserver absolument et de grande importance pour la ville de Lausanne.

Description tirée du site de recensement <https://www.recensementarchitectural.vd.ch>

« **De grande qualité patrimoniale**, le SITE-18 est délimité par la ligne de chemin de fer au nord, l'avenue de Milan au sud et le chemin de Fontenay à l'ouest. Ce quartier s'est développé dans le prolongement du plan d'ensemble issu d'un concours d'urbanisme réalisé en 1872 et touchant essentiellement l'extrémité orientale de l'avenue du Mont-D'Or (LÜTHI Dave, *Etude historique*, 2003-2004, p. 11). La réalisation de ce projet est menée par la Société foncière des Boulevards sur les plans de quartier d'Edouard PELLIS (1837-1890), ingénieur, mathématicien et philosophe, et détermine dans une large mesure le développement du secteur, qui adopte ensuite le même découpage parcellaire et la construction de lotissements-jardins en direction des voies de chemin de fer (DESARZENS Nathalie, *Etude historique*, p. 70). L'urbanisation qui débute en 1880 (SITE-1, SITE-3, SITE-4) s'effectue progressivement d'est en ouest et de l'avenue du Mont-D'Or en direction des voies de chemin de fer (DESARZENS Nathalie, *Etude historique*, mai 2012, pp. 43-58). La majorité des constructions est achevée durant le premier tiers du XXe siècle.

Il s'agit de l'un des premiers lotissement-jardin conçu en tant que tel à Lausanne (LÜTHI Dave, *Etude historique*, 2003-2004, p. 45). Comme le stipule le rapport du conseil d'administration de la Société foncière des Boulevards, « **le but de l'entreprise n'était pas seulement de faire une simple affaire et de réaliser un bénéfice. Nous tenions aussi et tout autant à ce qu'elle contribuât à l'agrément du public et à l'embellissement de notre ville**, et c'est pourquoi nous avons projeté non de simples chemins destinés à dévestir nos parcelles, mais bien, comme on peut le voir, de grandes et larges avenues pouvant servir de promenades, et la création d'un nouveau et beau quartier à construire d'après un plan d'ensemble » (AVL, Société foncière des Boulevards, *Rapport du conseil d'administration...*, p. 3). En effet, la proximité de la gare construite en 1856 en fait un secteur de grand intérêt aux yeux des promoteurs. Dès 1875, des travaux de terrassement sont opérés et aboutissent à la construction de hauts murs de soutènement sur le versant nord des avenues de Milan et du Mont-D'Or, ainsi que des chemins des Fleurettes et des Epinettes (DESARZENS Nathalie, *Etude historique*, mai 2012, p. 63). Sur la soixantaine de maisons que compte le secteur, une vingtaine est réalisée par l'architecte et entrepreneur Gustave CONOD (1833-1906), laissant présager les premières opérations de promotion immobilière (DESARZENS Nathalie, *Etude historique*, mai 2012, p. 60).

La grande homogénéité de ce secteur a sans doute été engendrée par le cahier des charges joints aux actes de vente des parcelles qui « règlent les alignements, l'implantation des bâtiments, les gabarits, le type d'ouverture, les clôtures » (INSA 1850-1920, Société d'Histoire de l'Art en Suisse, Berne, 1990, volume 5, p. 278). **Il en résulte une remarquable cohérence dans le bâti, les jardins et les aménagements extérieurs.**

L'ensemble est par ailleurs relevé par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) (Ensemble 33.1) avec un objectif de sauvegarde maximal (A) (La légende de l'Ensemble 33.1 de l'ISOS mentionne : « Groupement de maisons individuelles ou locatives et d'immeubles d'habitation, partie inférieure traversée par l'avenue du Mont-d'Or répondant à une planification élaborée de concert avec l'aménagement

du boulevard de Grancy situé à l'E, architectures soignées, dès dernier q. 19e s., ess. toute fin 19e s.–années 1930, rares objets jusqu'au dernier q. 20e s. »).

Evaluation

De qualité exceptionnelle, le SITE-18 comporte une grande cohérence spatiale et architecturale, induite par le plan d'urbanisation amorcée dès 1872 par la Société foncière des Boulevards et par le cahier des charges joints aux actes de vente des parcelles de l'époque. Ceux-ci ont influencé l'organisation de la voirie, la construction des murs de soutènements, l'implantation et le gabarit des bâtiments, la présence de jardins et d'aménagements extérieurs. Il en découle un tissu très homogène composé de maisons et d'immeubles locatifs entourés de jardins arborés et dotés d'aménagements extérieurs soignés. **La préservation d'un tel secteur est d'autant plus exceptionnelle, qu'il est situé à proximité immédiate de la gare, subissant une forte pression immobilière.** Par ailleurs, ce site est relevé en tant qu'Ensemble (33.1) dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec un objectif de sauvegarde maximal (A).

Bibliographie et sources

DESARZENS Nathalie, *L'environnement urbain de la Gare de Lausanne, étude historique*, mai 2012.

INSA 1850-1920, *Société d'Histoire de l'Art en Suisse*, Berne, 1990, volume 5, pp. 278, 295, 297 et 347.

LÜTHI Dave, *Le quartier du Mont-D'Or, Lausanne, étude historique, urbanistique et architecturale*, décembre 2003 - janvier 2004.

MARCHAND Bruno, « Chi va piano va sano! : à propos des réalisations de Frédéric Gilliard et Frédéric Godet pour la Société Coopérative d'Habitation de Lausanne et la fondation pour le logement ouvrier », in *Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat*, vol. 67, 1995, pp. 12-19.

NEUENSCHWANDER FEIHL Joëlle, *Société Coopérative d'Habitation Lausanne 1920-1975 : 75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie*, Lausanne, 1995, p. 185. »

Nous sommes de nouveau en face d'une tentative d'effacement de l'histoire du développement de notre ville pour une densification maximale.

Aucun texte ne peut mieux résumer la situation, et je profite de répéter le passage sur le rapport du conseil d'administration de la Société foncière des Boulevards qui mentionne :

«... le but de l'entreprise n'était pas seulement de faire une simple affaire et de réaliser un bénéfice. Nous tenions aussi et tout autant à ce qu'elle contribuât à l'agrément du public et à l'embellissement de notre ville.... La création d'un nouveau et beau quartier à construire d'après un plan d'ensemble »

Un exemple d'urbanisme qualitatif quelque peu oublié de nos jours...

3. Densification

Nous nous trouvons en présence d'un parfait exemple de nouvelle maximisation malheureusement des droits à construire avec un CUS de 2.1 certes dans une zone définie comme de forte densité, mais qui a été distribuée sans grande analyse du patrimoine sur le terrain lors de l'élaboration du PGA de 2006. Avec la révision de ce vieux PGA de 2006 pour le PACOM qui est à l'étude actuellement, elle pourra avoir une incidence capitale sur ce périmètre, ses espaces verts et sur le maintien de sa substance. Il est donc indispensable d'attendre cette révision pour confirmer cette affectation qui nous rappelle le cas toujours non résolu sur Aubépines 39-41 qui entre dans la même catégorie avec le même type de densification sur des éléments constitutifs patrimoniaux de valeur non négligeable qui doivent être vu dans leur ensemble et pas juste sur un élément spécifique.

4. Règlement

Ordre contigu : l'art. 105 du PGA de 2006 qui dit que l'ordre non contigu est obligatoire n'est pas respecté, nous sommes devant 2 bâtiments collés en leur milieu, cette zone ne permet pas une telle implémentation.



Distance aux limites : l'art 106 du PGA de 2006 qui dit qu'une distance de 6m doit être maintenue entre les bâtiments, n'est pas non plus le cas dans ce projet et on arrive à une implémentation hétéroclite au sein d'un quartier bien aligné.

Il est clair que nous sommes devant une nouvelle belle affaire immobilière sur le modèle de la densification maximale ou encore une fois, les valeurs patrimoniales et les espaces verts sont relégués en dernière position, ce qui représente à nos yeux un nouveau non-respect de l'histoire de notre ville.

C'est encore une zone qui n'a pas été touchée ou très peu et qui est l'une des rares à se présenter sous son état d'origine comme voulu par des promoteurs visant le bien être des habitants.

Quant à la valeur patrimoniale et architecturale, comme nous l'avons fait remarquer, il s'agit bien d'un développement architectural précurseur dans la ville de Lausanne qui a été fait sur cette zone, raison pour laquelle de nombreuses notes ont été données à juste titre, même si certaines n'ont pas encore été publiées officiellement. Il est donc primordial de conserver cet espace dans sa structure actuelle et même de viser à l'améliorer comme le démontre l'analyse de l'ISOS. Ce projet rappelle aussi celui de Fontenailles 21 ou heureusement tout s'est arrêté grâce à la pugnacité des habitants et à la Municipalité, alors toute nouvelle, qui avait refusé le permis de construire.

Il nous semble donc indéniable que ce quartier, possédant un charme qui ne sera jamais plus égalé, mérite absolument d'être conservé tel quel en évitant toute construction parasite et en maintenant ses alignements et ses espaces verts merveilleux.

Dans l'éventualité d'une destruction inévitable, ce projet annoncerait alors la fin de ce quartier et ferait office d'exemple pour d'autres projets du même acabit et on aurait réussi une fois de plus à détruire à jamais un autre beau quartier de Lausanne.

Pour ces différentes raisons, nous invitons très vivement la Municipalité à ne pas délivrer le permis de construire afin de maintenir ses maisons dans leur état actuel afin de conserver un pan de l'histoire de l'urbanisme lausannois.

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

Mouvement pour la Défense de Lausanne

François Mercanton
Président