



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 15 janvier 2025

Enquête publique Camac 229322 - Ch. de Montétan 11 / Av. de France 66 - Reconstruction après démolition, Démolition partielle du bâtiment ECA 5827 et démolition totale des bâtiments ECA 4325 et 13240 pour la construction de 2 immeubles *Minergie* de 17 et 11 logements. Création de 89 places de vélos en sous-sol, pose de panneaux photovoltaïques en toiture, aménagements extérieurs comprenant la suppression de 3 places de parc, la création d'un emplacement conteneurs, d'un parking vélos de 20 places et d'une place de jeux.

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. Intégration

Il représente une atteinte à la dynamique de ce périmètre avec une intégration malheureuse qui impactera fortement la distribution des masses de ce dernier bout de campagne du XIXe siècle.

L'architecture des deux bâtiments projetés est très massive 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 une nouvelle destruction d'une ancienne réponse architecturale fort plaisante et marquante de l'historique du développement de notre ville de Lausanne. Sans parler de la disparition d'une zone riche en verdure.



Sans compter tous les mouvements de terre qui raboteront quasiment tout cet îlot, ce qui impactera les aménagements existants sur les deux avenues en enlevant toute transition de qualité, tels que mur de Meillerie, clôture ou différence de niveaux qui en font partie. L'art 70 PGA al. 2 permet à la Municipalité d'imposer une solution visant au maintien de tout ou partie desdits aménagements.

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 « B » avec des objets en note A, le site est reconnu comme ayant un intérêt et une qualité historique évidente. L'étude faite recommande de sauvegarder intégralement sa structure et demande que toutes destructions soient exceptionnelles. Il faudra donc veiller à la conservation de la disposition, de l'aspect des constructions et des espaces libres existants.

B	L'objectif de sauvegarde « B » préconise la sauvegarde de la structure . Conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ; sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure.	<ul style="list-style-type: none"> – démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel – prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles
----------	--	--

P	53	Secteur résidentiel structuré par trois axes routiers parallèles – les avenues d'Echallens, de France et Collonges – qui suivent plus ou moins fidèlement les courbes de niveaux, rues secondaires perpendiculaires ; bâti s'alignant le long des axes, quelques maisons locatives, fin 19 ^e –déb. 20 ^e s., ess. immeubles d'habitation d'env. cinq niveaux entourés de jardins, 1 ^{er} q. 20 ^e s., même typologie se retrouvant souvent dans un petit groupe de bâtiments voisins, quelques comblements au cours du 20 ^e s.	B	/	/	/	B		174, 176, 178, 180, 183
EI	53.0.1	Temple St-Paul, style néogoth., implantation suivant l'alignement des bâtiments le long de l'avenue de France, clocher se dressant côté rue créant un impressionnant fond de perspective en venant depuis l'E, 1908–09				×	A		176, 178
	53.0.2	Ligne de chemin de fer LEB ouverte en 1873 (également 54.0.2)						o	174, 175
EI	53.0.3	Double front de rue ponctué par deux immeubles cossus à l'O formant une situation de porte, quatre et cinq niveaux surmontés d'un toit à la Mansart, tout déb. 20 ^e s.				×	A	o	174

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. Dont la maison située sur l'avenue de France 66 / Montétan 11 appelée « **Clos Valère** », sujet de cette enquête. L'article 3 LPrPCI confirme aussi la protection générale sur ce genre d'objet.



Afin de prouver, la valeur de ce quartier, nous pouvons faire le rapport suivant sur la chronologie du bâti aux alentours directs :

- Avenue Collonges 21 - Campagne de Collonges, architecte H. Perregaux 1820
- St Paul 2-2b - Chalet Ferney, architecte : F. Isoz
- Aubépines 41 - Petit Coteau, construit par un monsieur Rey 1890
- France 62 - Préville, construit par monsieur Boyard propriétaire 1893
- Echallens 62 - Le Jasmin, architecte : F. Isoz 1894
- St Paul 4 - Villa Orange, entrepreneur : A. Clerici 1894

- St Paul 5 - La Bastide, entrepreneur : A. Clerici 1895
- St Paul 7 - Villa Mignon, entrepreneur : A. Clerici 1895
- Aubépines 39 - Castel Alice, architecte : G. Corbaz 1911
- Avenue de France 45 - architecte : A. Guignet 1911
- Avenue de France 57 - Ensemble bâtis (Clos Chaumont, Clos Chasseral, Clos Covatannaz, ...) architecte J. Gros 1911
- Avenue de France 66 - Clos Valère, architecte : Oscar Oulevey 1901

Nous sommes donc clairement dans une zone où le développement s'est fait dans un laps d'une vingtaine d'années, et souvent par les mêmes architectes et entrepreneurs de cette époque. Ce qui représente un ensemble bâti qui a conservé une grande partie de ses éléments.

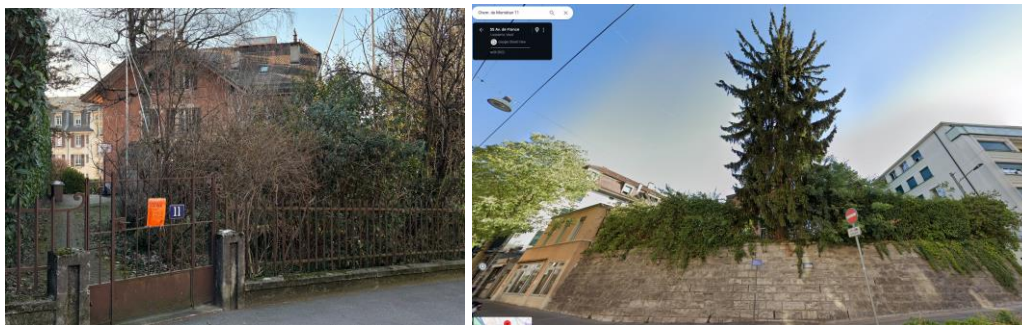
La Villa Clos Valère, présente une histoire complète sur sa fiche de recensement (<https://www.recensementarchitectural.vd.ch/territoire/recensementarchitectural/>) qui nous explique son histoire :

« Lors de la mise à l'enquête, en 1901, le chemin de Montétan n'a pas encore le tracé actuel. La parcelle occupée par la villa forme l'angle entre celui-ci et, en contrebas, un chemin passant sous la Villa Collonges dont le tracé sera remplacé par le chemin des Aubépines et l'avenue de France au début des années 1910. Le dossier d'enquête de 1901 montre que le bâtiment actuel est implanté parallèlement à l'ancien tracé du chemin de Montétan. Celui-ci longeait un ruisseau qui coulait le long de son bord septentrional. Sur le plan de la ville de 1912, le nouveau tracé et son croisement avec l'avenue de France sont à l'état de projet ; à cette date, la villa se nomme « Clos Valère ». Le propriétaire, Samuel May (1869-1964), était professeur de mathématiques dès 1892 à l'Ecole industrielle puis au Gymnase scientifique. Docteur honoris causa de l'Université de Lausanne en 1937 puis professeur honoraire de cette même institution. Il élaborait les plans des installations du télescope de l'Observatoire universitaire des Grandes Roches (c.f. Bulletin technique de la Société Vaudoise des Sciences Naturelles). La construction de son propre télescope au chemin de Montétan 11, en 1929, est à mettre en relation avec ces indications biographiques. »

La fiche du recensement termine son analyse avec l'évaluation suivante :

« Bien que modifiée lors de l'extension conçue en 1929 et par quelques modifications récentes, notamment dans la loggia du deuxième niveau, la villa a conservé de nombreux éléments d'origine lui conférant une certaine authenticité, aussi bien dans la volumétrie et dans les éléments d'architecture présents en façade que dans le jardin qui a conservé certaines qualités propres aux villas qui existaient dans ce secteur au début du 20ème siècle. Lors du recensement de 2020, elle en représente un des derniers témoignages. La villa est une œuvre de jeunesse de l'architecte Oscar Oulevey, établi qui rentre à Lausanne en 1894, après des études à l'EPFZ et aux Beaux-Arts de Paris, puis s'y établit professionnellement en 1899. Il réalise, au même moment et en association avec Charles-François Bonjour, la prison de Bois-Mermet à Lausanne (1900-1902). »

On peut surtout noter en plus de la destruction de la maison les atteintes suivantes au patrimoine : la disparition de tous les arbres dont un épicéa de Sitka (arbre d'essence majeure défini selon l'art. 25 et 56 du PGA), du mur en pierres de Meillerie (alors que dans certains quartiers, la ville interdit de toucher à ces murs fortement identitaires de notre ville), des barrières en fer forgés, tous des éléments très représentatifs du 19^e et début 20^e siècle. Sans parler d'un nouvel effacement de l'histoire du développement de notre ville pour une densification maximale.



3. **Densification**

Nous nous trouvons en présence d'un parfait exemple de nouvelle maximisation malheureusement des droits à construire avec un CUS de 1.95 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 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 le rapport avec le maintien de la verdure. Il est donc indispensable d'attendre cette révision pour confirmer cette affectation qui nous rappelle bien 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 de cette zone qui doit être prise dans son ensemble et pas juste sur un élément spécifique.

4. **Volonté politique**

Rappelons encore une fois le message de la Municipalité sur le réchauffement climatique et la volonté générale pour la conservation des espaces verts et des arbres.

<https://www.lausanne.ch/vie-pratique/nature/patrimoine-arbore.html>

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 non-respect de l'histoire de notre ville.

Quant à la valeur patrimoniale et architecturale, comme nous l'avons fait remarquer, il s'agit bien d'un développement architectural contemporain qui a été fait sur cette zone, raison pour laquelle de nombreuses notes ont été données à juste titre. Il est donc primordial de conserver cet espace dans sa structure actuelle et même voir de viser à l'améliorer comme le démontre l'analyse de l'ISOS.

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

Dans l'éventualité d'une destruction inévitable, il faudrait alors s'efforcer de densifier ce coin de quartier plus harmonieusement en évitant de trop y rajouter de lourdeur.

Pour ces différentes raisons, nous invitons vivement 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