



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

Lausanne, le 11 octobre 2021

**Dossier 267208 - Avis d'enquête publié dans la FAO le 10 septembre 2021 portant sur le plan d'affectation (PA) « Montolivet » - Parcelles 5630, 5631, 1421 et 1422 de la Commune de Lausanne**

Mesdames, Messieurs,

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

1. Intégration

Nous espérons que l'architecture des bâtiments projetés sera de plus grande qualité dans les futures mises à l'enquête. Cela nous semble ici une exigence urbanistique logique vu le contexte historique et patrimonial du lieu.

Le respect des espaces boisés actuels semble tout aussi primordial.

De par ce fait, ce projet dérogera 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 fédérale des sites faite par l'ISOS, cet ensemble se situe dans un périmètre de valeur B avec des objets en note A ayant donc 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.

<b>B</b>	L'objectif de sauvegarde « B » préconise la <b>sauvegarde de la structure</b> . 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"><li>- démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel</li><li>- prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles</li></ul>
----------	--	---

E	0.7	Institut Catholique Mont-Olivet, divers corps de bâtiment implantés en U au sommet d'une colline, comprenant une maison de maître et des bâtiments résidentiels comptant jusqu'à quatre niveaux, situation isolée, origine fin 18 <sup>e</sup> s., extension années 1950/80	AB	/	/	/	/	<b>B</b>
EI	0.7.1	Maison de maître de Montolivet, corps principal de trois niveaux doté d'un fronton au S, colonnes soutenant un balcon soulignant l'axe central, bas-côtés de deux niveaux, style néoclassique, 1796, reconstr. 1831-32					X	<b>A</b>

Comme ce périmètre fait partie de l'ancienne campagne de Montolivet, qui comprend une grande surface verte recensées en tant que site historique, elle demande une importante réflexion sur le bâti planifié et une attention paysagère particulière. Rappelons qu'ICOMOS Suisse a pour vocation de protéger les parcs et jardins historiques de la Suisse, considérés comme patrimoine architectural fédéral. Un recensement a été effectué en 2013, ce qui a permis de certifier le parc de Montolivet sis sur les parcelles

1421, 1422, 5630 et 5631 de la commune de Lausanne comme jardins historiques noté 4 aux fiches 132-159 (le Jardin historique), parmi les 3278 objets vaudois recensés. Le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT du 24 août 2021 soumis à l'enquête publique précise que « le parc de Montolivet possède une valeur historique et paysagère remarquable. Il accompagne la maison de maître et ses aménagements qui constituent des éléments importants de l'identité du site » et que le projet « constitue une opportunité pour améliorer l'état de la substance historique ». Il fait partie des 6 campagnes lausannoises du sud-ouest, constitue un site aux qualités spatiales et historico-architecturales évidentes selon l'ISOS et « fait partie intégrante de la coulée verte du grand paysage qui sert d'écrin à la Vuachère jusqu'au Léman » (Rapport justificatif, p. 16 ss ; Etude historique et paysagère, annexe 8.2, p. 2).

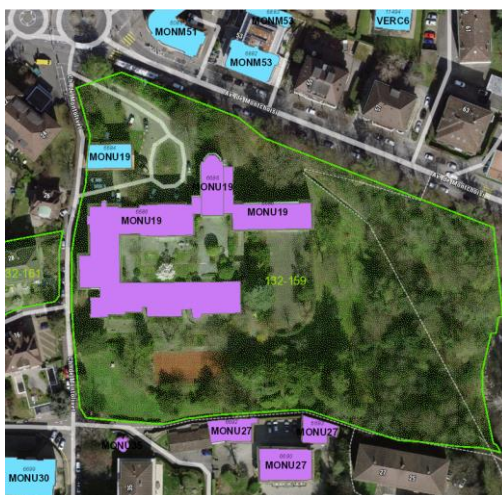
Le Projet futur prévoit l'abattage de 36 arbres protégés, dont des arbres de caractère majestueux et en particulier un cèdre de l'Atlas d'une hauteur de plus de 25m et dont le diamètre du tronc est de 74 cm. Il portera aussi atteinte à plusieurs autres arbres protégés disséminés dans le Jardin historique, dont 8 arbres majestueux supplémentaires, soit le Chêne (9), un if (10), des tilleuls (18, 100, 102), un tuya (19), un érable sycomore (103) et un marronnier (101).

Avec l'arrivée de 5 nouvelles constructions possibles (A, B, C, D et E) au cœur du jardin historique et qui impliqueront des aménagements souterrains conséquents, il est clair que de grand mouvement de terrain et de terrassement devront être faits, dans ces cas on va porter atteinte au système d'écoulement des eaux d'autant plus que la Vuachère est très proche et aussi toucher irrémédiablement aux systèmes radiculaires des arbres qui sont très nombreux et de grandes valeurs pour certain sur cette propriété. Ceci nous fait craindre une perte de végétaux ancien remplacés par des arbres jeunes qui auront besoin d'au moins 50 ans pour se développer.

Le projet s'éloigne donc de l'idée de continuité historique du lieu qui devrait alors correspondre à un espace de nature majoritairement. De même, on peut remarquer que sur le plan l'aire d'implantation E empiètera sur la limite.



Sur cette parcelle, nous trouvons plusieurs bâtiments répertoriés sur le site du recensement du canton de Vaud avec des notes qui sont principalement des notes 3 avec une note 4.



La destruction de la dépendance St Joseph en note 4 pose un problème et n'est pas acceptable à nos yeux, car même si elle a été transformée plusieurs fois comme d'ailleurs la plupart des autres éléments de ce site, nous considérons que ce bâtiment mérite totalement une place historique comme la maison de maître. Ces 2 édifices sont les éléments les plus anciens témoins de cette campagne. Quant au nouveau bâtiment prévu, il renforcera l'effet de cour intérieure cloisonnée de toute part autour de la maison de maître, c'est trop lourd et non appropriée dans ce cas.



Fig. 51. Dépendance, façade sud.

Fig. 52. Dépendance, façade est.

### 3. Ecole et manque d'école

Il est certain que vu le manque de place dans nos écoles et toutes celles qui doivent être transformée ou agrandie, nous sommes un peu en face d'une aberration, car on doit construire plus d'école et d'un autre côté on en détruit pour en faire du logement. D'un point de vue écologie ce n'est pas non plus très cohérent, car toute destruction implique une perte de matériaux même si aujourd'hui on recycle mieux mais nous trouvons que c'est fort dommage de perdre une zone d'utilité publique avec un potentiel écolier existant pour en faire une zone d'habitation.

L'art. 15 LAT et de la mesure A11 PDCn ne semblent pas être respectés. L'art. 15 LAT dispose que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes et qu'elles doivent être réduites si elles sont surdimensionnées tout en préservant la nature et le paysage. La mesure A11 PDCn traite pour le canton de Vaud des adaptations des zones à bâtir aux besoins prévisibles et en fonction du type d'espace concerné (AC.2020.0042).

Ce projet transformera la zone d'utilité publique du plan partiel d'affectation (PPA) n°690 de la ville de Lausanne du 22 janvier 1998 en une zone d'habitation de moyenne densité permettant des activités telles que commerces, bureaux, services, uniquement lié à « la fin des activités de l'institut catholique de Mont-Olivet » et une convention de disponibilité selon l'art. 52 LATC (Rapport justificatif, p. 44).

#### 4. Accès et nuisances bruit

Nous pouvons lire selon l'analyse du trafic faite qu'une augmentation d'environ 300 véhicules par jour est prévue ce qui fait 3 fois plus que la situation actuelle. De plus, ce chemin est défini comme enclavé, étroit, et qu'il y est donc difficile d'y faire croiser en toute sécurité piétons, véhicules et vélos. Tout cela nous semble fort dangereux vu le manque de visibilité, comme on peut bien le remarquer au niveau de l'intersection entre les chemins de Montolivet et des Allinges.



Selon l'art. 19 LAT, afin d'être équipé, un terrain doit être desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par les voies d'accès. Selon la jurisprudence, une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue si elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir le trafic de la zone qu'elle dessert (arrêt 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 ; arrêt 1C\_52/2017 du 24 mai 2017). Selon l'abondante jurisprudence relative à l'art. 19 LAT, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales. Afin qu'un terrain soit réputé équipé, il suffit « qu'une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs ». Toutefois, il faut que « la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours soit assuré » (arrêt 1C\_471/2020 du 19 mai 2021 ; arrêt AC.2017.0207 du 14.06.2018, c.7). Ces recommandations ne semblent pas être respecté dans ce projet.

#### 5. Nuisances sonores

Selon le rapport justificatif et le cadastre du bruit routier, le site du projet et les parcelles avoisinantes subissent une forte exposition au bruit. L'annexe 3 OPB traite directement des émissions de bruit liées au trafic routier et selon le cadastre du bruit routier 2010, le site du projet et ses abords sont fortement exposés et les valeurs de planification sont de 70-75dB(A). Mais aucune mesure ne semble prévue dans le nouveau PA s'agissant des protections contre le bruit. Le rapport justificatif se limite à mentionner que « des relevés plus précis devront être envisagés » (Rapport justificatif, p. 22). Le rapport justificatif attribue uniquement un degré de sensibilité II à l'ensemble du périmètre et mentionne que « d'éventuelles mesures anti-bruit » seront à envisager et l'art. 33 du règlement prévoit qu'une étude acoustique devra accompagner les demandes de permis de construire futures. Le projet semble ne pas respecter les exigences de l'art. 3 al. 3 let. b de la LAT.

## 6. Dérogations

Ce PA devrait s'assurer qu'aucunes futures dérogations ne soit possible et ne vienne rajouter des superstructures ou permettre des expansions hors des distances à la limite de propriété et à la forêt. Eviter le nouveau bâtiment E qui passe le limite LVLFo.

## 7. Ecologies faunes et protection

Selon l'article 5 de la LPNMS, ce jardin peut être considéré comme un véritable biotope à protéger comme un cordon naturel avec le voisinage de la Vuachère en partie forestière, permettant ainsi à toute une faune de pouvoir se développer.

Le projet semble donc passer sous silence l'importance majeure du jardin historique pour la petite faune. Pourtant, le rapport justificatif relève que le jardin historique fait partie de la réserve cantonale de faune n°19 « Réserve de la région lausannoise ». À cet égard, la mesure E22 PDCn prévoit que le réseau écologique cantonal doit être protégé et la biodiversité privilégiée. Or le projet prévoit la création de 72 logements, des salles de réunions, des locaux pour associations et un IUS passant de 0.468 à 0.77 ce qui est quand même une densification significative.

Nous pouvons certes féliciter l'immense travail a été fait sur ce site afin de ménager au mieux les divers éléments patrimoniaux de valeur qui font sa richesse et son histoire. Ainsi, la maison de maître qui en sortira valorisée et ses jardins situés directement à coté qui seront remis en état.

Néanmoins,

- la disparition de la dépendance St Joseph en note 4 n'est pas acceptable car elle fait partie intégrante de ce site et donc de son histoire.
- le changement d'une zone d'utilité publique qui pourrait répondre au manque d'institutions écolières pour une zone de moyenne densité semble être une aberration.
- la perte de substance verte (arbres faunes...) en pleine terre remplacée par des parkings et autres terrassements nécessaires à sa densification.
- l'augmentation du trafic sur une route étroite, au croisement difficile et sans visibilité avec à la clé un accroissement du bruit dans une zone déjà classé bruyante semble tout aussi questionnable.

N'oublions pas que nous sommes devant une nouvelle affaire immobilière qui vise à rentabiliser son investissement tout en tentant de ménager la chèvre et le chou. A quoi il a bien sûr des avantages et malheureusement aussi des inconvénients qui peuvent être corrigés.

Nous espérons donc qu'une réflexion soit faite afin que soit mis en place des améliorations qui respecteront au mieux ce patrimoine et son voisinage.

Pour ces différentes raisons, nous invitons la Municipalité à ne pas accepter ce nouveau plan d'affectation.

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

Mouvement pour la Défense de Lausanne

*François Mercanton*  
Président