

## Mouvement pour la Défense de Lausanne

Journal d'information destiné aux membres  
du Mouvement pour la Défense de Lausanne  
Bulletin n° 75 janvier - juin 2018

75

MDL - Case postale 6929 - 1002 Lausanne  
www.mdl-lausanne.ch info@mdl-lausanne.ch  
téléphone et téléfax: 021 617 37 67



Villa Collonges, façade sud. Etat mai 2018.

### Editorial

Le marché des antiquités est en déroute. Salons d'antiquités et brocantes cherchent désespérément chineurs, acheteurs et collectionneurs. Au XX<sup>e</sup> siècle, l'ancien monde bourgeois qui recevait et transmettait l'héritage, est en voie d'extinction. La nouvelle génération, née dans une culture à prédominance numérique, a délaissé son héritage d'objets matériels pour un monde virtuel et de sensations.

Le patrimoine architectural subit un sort semblable. Certes, les bâtiments d'exception demeurent globalement bien protégés et appréciés. En revanche, les biens moins spectaculaires et sans un prestige éclatant, subissent une forte pression. La promotion immobilière outrancière les fait régulièrement succomber sous la pioche des démolisseurs.

Des facteurs sociaux sont aussi à l'origine de ces désintérêts. La modification de la structure familiale (familles de petite taille, et souvent de faible stabilité), l'éducation, le multiculturalisme, la suprématie des aspects économiques, les exigences environnementales, les nouveaux styles et modes de vie, la sur-mobilité professionnelle sont autant de facteurs qui contribuent à l'émergence d'autres valeurs. La distance prise par rapport au monde rural, l'atténuation grandissante du lien au territoire, au terroir en tant que facteur d'identité, favorisent également le désintérêt patrimonial.

Les grandes maisons de maître ne sont plus habitables sans d'importantes adaptations. Par les frais qu'elles engendrent, elles ne sont accessibles plus qu'à une frange de personnes ultra aisées, qui le plus souvent n'a d'autre attache au monde que celle de ses comptes bancaires. Ce que nous nommons «l'antiquité architecturale» ne trouve que trop rarement des amateurs (au sens étymologique de celui qui aime). Ces antiquités ne sont plus considérées comme un patrimoine inaliénable, mais comme un objet commun, corvéable à merci pour son usage et considéré principalement comme placement financier. L'aura du passé est réduite à une réminiscence.

Dans un tel contexte, la gestion administrative publique de la sauvegarde de ces biens est excessivement délicate. Services communaux, municipalités, section cantonale en charge de la gestion du patrimoine, conseil d'état, sans oublier les tribunaux fréquemment appelés à trancher ces questions, toutes ces instances sont en définitive appelées à opérer une pesée d'intérêts. Cet exercice a ceci de difficile que les poids mis dans la balance ne sont pas calibrés selon une même référence. Selon que l'on soit plutôt de gauche ou plutôt de droite, riche ou pauvre, cultivé ou fruste, engagé socialement ou égocentrique, populiste ou élitaire, la pesée d'intérêt diffère fondamentalement. Les préférences et les choix,

soyons honnêtes et réalistes, ne sont pas vraiment objectifs. Ils sont le plus souvent des résultats issus de majorité de hasard, de coup de cœur, et de l'ascendant du lobby le plus fort du moment.

Ce dilemme est aussi celui des défenseurs du patrimoine, qu'ils soient professionnels ou bénévoles engagés dans les milieux associatifs et idéels tel le Mouvement pour la Défense de Lausanne. Jusqu'où défendre les valeurs d'une splendeur qui s'estompe et dont le lien à la contemporanéité devient si ténu qu'il en devient imperceptible? Ce sont de tels objets que nous présentons dans les pages qui suivent.

## Villa Collonges

La Villa Collonges (sise avenue de Collonges 21), érigée en 1820-1821 par l'architecte Henri Perregaux, se situe sur l'ancienne route d'Yverdon, qui reliait le quartier lausannois de l'Alle à la campagne du Désert. Elle passait par les dévestitures qui portent aujourd'hui le nom de rue du Maupas et avenue Collonges.

Ce qui fut une vaste campagne sise à l'ouest de la ville, appartient au 13<sup>e</sup> siècle pour une part au Chapitre de la cathédrale. Ce domaine alors quasi franc de construction est acquis en 1820 par Jean-André Van der Meulen qui fit construire sa villa sur un léger replat. Au fil des générations qui héritent ou rachètent ce domaine, cette campagne est morcelée. Urbanisée majoritairement entre 1930 et 1950, ces espaces ont passé du statut de campagne à celui d'un quartier de ville, dont l'identité se distingue par une qualité des espaces extérieurs végétalisés, un parcellaire original, et des orientations d'immeuble variées.

### Henri Perregaux, architecte

Henri Perregaux (1785-1850), constructeur de la villa Collonges, est un des architectes majeurs de la première moitié du XIX<sup>e</sup> siècle dans le Canton de Vaud. Il a été actif tant dans les constructions privées que publiques. Parmi ces dernières, ses œuvres concernent nombre de domaines: écoles, églises, hôtels de ville, arsenaux, prisons, tribunaux.

(Cf. Paul Bissegger, *D'ivoire et de marbre*, A. et H. Perregaux, ou l'Âge d'Or de l'architecture vaudoise, BHV 131, 2007)

### Description de la villa

Initialement, l'édifice est conçu selon un simple plan rectangulaire, d'un étage sur rez-de-chaussée. La couverture est d'ardoise. La façade sud est ouverte à chaque étage par cinq baies rectangulaires à corniche. Au rez, les fenêtres s'ouvrent sur un portique de quatre colonnes toscanes (Bissegger, *op. cit.*). C'est en 1868 seulement que la villa a été agrandie d'un corps de bâtiment latéral, à avancée polygonale. Cette extension confère alors à la maison un prestige de petit château d'agrément. Cet ajout n'est certes plus l'œuvre de Perregaux (décédé en 1850); en revanche, il avait déjà utilisé ce concept pour la maison de W. Haldimand sise à la campagne du Denantou, achevée en 1819. Cette



Villa Collonges. Etat après construction de l'extension de 1868. Etat env. 1910. (Collection MHL)

extension peut être ainsi considérée stylistiquement comme parfaitement intégrée.

### Aménagements extérieurs

Le plan cadastral de 1896 reflète particulièrement bien la grandeur et le prestige de la propriété. Celle-ci s'étend transversalement sur un coteau en pente douce, dans une position dominante. La maison jouissait à l'origine d'une vue exceptionnelle sur le lac et les Alpes. L'arborisation de la parcelle est aussi intéressante: la villa est placée à l'extrémité sud d'une langue de terrain traitée de façon minérale. Cette bande est bordée du côté sud-est par une haie et l'arrière est occupé par une importante allée de forme ovale de près de cinquante mètres de longueur et bordée d'arbres. L'orée de la propriété quant à elle est entourée à l'est par des arbres d'alignement. Il y a là une mise en scène grandiose dans un cadre à prépondérance champêtre. Septante-cinq ans après son édification, l'écrin de verdure et la générosité des espaces extérieurs sont toujours jalousement conservés et donnent à l'ensemble une évidente majesté.

### Evolution au XX<sup>e</sup> siècle

Cette magnifique propriété sera dès les années 1930 peu à peu morcelée. La maison sera transformée de façon importante en 1932: elle est surélevée d'un étage et couverte d'un toit à la Mansart. L'intérieur est fortement transformé. Un poulailler et une volière sont construits au nord du terrain. En 1947, deux garages achèvent l'urbanisation du lieu.

Le recensement architectural de 1995 attribue une note 3 à la villa et à la volière, ainsi qu'au jardin (objets intéressants au niveau local) et une note 6 au garage (objet sans intérêt). La maison fait l'objet d'une protection générale. Dans l'inventaire fédéral ISOS, cette maison est située dans une zone B comprenant plusieurs éléments en note A. Mais étonnamment, aucune mention n'est faite de la villa Collonges 21.

### Projets en cours

Cette maison a été vendue récemment à une société anonyme d'investissement immobilière (Anco Patrimoine SA) dont le directeur désire en faire sa maison familiale. Le projet de transformation a été morcelé afin de ne pas perdre de temps pour sa réalisation. Au nord de la villa, il est prévu d'ériger

un immeuble de cinq étages surmontés d'un attique. La mise à l'enquête a suscité 50 oppositions.

Au sud de la villa, sous le jardin, le propriétaire souhaite construire un parking souterrain avec un lanterneau oblong au milieu du jardin et un tunnel de liaison avec la maison. L'accès au parking se ferait par le chemin des Aubépines. Douze oppositions ont été déposées à l'encontre de ce projet. Le majestueux cèdre bleu du parc, protégé au niveau cantonal, sera épargné et rafraîchi comme celui de Beaulieu.

La maison Perregaux ne sera que faiblement transformée: ajout d'un ascenseur, agrandissement d'une porte-fenêtre dans le toit, d'une verrière dans le comble ainsi que plusieurs tabatières dans le surcomble. Les transformations intérieures s'effectuent pour l'essentiel dans les combles avec l'installation d'un grand jacuzzi dont l'importance nécessitera la création de la dalle de sol.



Domaine de Collonges. Plan cadastral de 1896.  
Archives Ville de Lausanne.

### Y a-t-il un idéal à sauvegarder?

Ces projets, comme on peut l'imaginer, ne suscitent pas l'unanimité. La plupart des protagonistes, service cantonaux, communaux, voisins et associations, ont réagi à des degrés divers. La Ville de Lausanne a demandé la suppression d'un étage sur le nouvel immeuble. Une expertise du jardin a été établie. Des modifications ont été apportées. Des rencontres de conciliation avec les propriétaires, architectes, avocats ont eu lieu.

Au nord, on peut déplorer la densification majeure, qui diminue sensiblement la qualité de vue et de lumière de nombreux appartements sis dans la proximité alentour. On regrette que la villa ancienne soit écrasée, volumétriquement parlant, par ce nouvel immeuble en raison d'une excessive proximité. Pour la villa, on peut saluer son maintien; elle laisse malgré tout transparaître son prestige et son élégance antérieure. Mais la transformation des années 1930 est irréversible. Le parking au sud est certes une perte de surface naturelle de pleine terre, mais on ne saurait renouer, dans un milieu urbain à forte densité, avec un parc champêtre à l'anglaise.

### Quelle pesée d'intérêt ?

Ce cas d'espèce ne saurait se résoudre par une application sans nuance des droits à bâtir ou des règles de protection patrimoniale. Nous avons à faire à un vrai problème bâtard, qui devra être solutionné par des propositions plutôt bancales. On ne peut qu'hésiter dans les options directrices et les choix à opérer. Peut-être que la réduction de la volumétrie du nouvel immeuble pourrait en définitive mettre une majorité en position d'acceptation globale de ces transformations. De même une diminution de la taille et du traitement des balcons, au nord et au sud. Il vaut la peine d'explorer plusieurs pistes.

## Domaine de l'ancien Institut Valcreuse

Lausanne peut se prévaloir de la présence de plusieurs châteaux sur son territoire. Mais seuls deux d'entre eux ont eu une vocation défensive, celui de St-Maire et celui de l'Evêché qui se trouvent tous deux à la Cité. Les autres sont plutôt des gentilhommières: Béthusy, Beaulieu, Vidy, Vennes. C'est ce dernier qui nous préoccupe dans cet article. Non pas tant pour lui-même, mais pour son environnement immédiat. En effet, sur le terrain qui le jouxte à l'ouest, sur lequel se trouve le bâtiment de l'ancien Institut Valcreuse (chemin Isabelle-de-Montolieu 26), un projet immobilier peu satisfaisant est prévu.

### Une succession de propriétaires sans fin

L'histoire du château et celle de la parcelle Isabelle-de-Montolieu 26 se rejoignent du fait qu'à l'origine, les terrains respectifs faisaient partie du même domaine, celui du château. Les incessants changements de propriétaires et de locataires transforment l'histoire de cet objet en une saga.

Le château est bâti en 1786 par un architecte inconnu pour le compte de Jean-Abraham Meyn. Cinq ans plus tard, Meyn vend le château à Gédéon Bauty. Ce dernier le conserve jusqu'en 1811 et s'en défait en faveur des banquiers Févot et Bugnion. A nouveau cinq ans plus tard, Henri Jacques Lavers, rentier anglais en fait l'acquisition. Il décède peu de temps après et sa veuve vend le château en 1820 à Henry de Ruvynes. En 1828, le marquis irlandais Headfort devient propriétaire. Il décède un an plus tard et son héritière le cède au Neuchâtelois Auguste Dardel. Il n'habita pas le château de façon permanente et le revend en 1838 à Benjamin Turtaz. A son décès, les héritiers vendent en 1851 le domaine à un agriculteur, Jean-Abraham Henny, qui loue le château à divers locataires sans y habiter lui-même. Charles Ortlieb acquiert le domaine en 1885. En 1903, il est propriété d'un Autrichien, Jean Schmidt-Mayor, qui fait construire au Grand-Chêne l'hôtel Lausanne-Palace. A Vennes, il érige sur son domaine, en 1905, un gros immeuble locatif qu'il vend par la suite. Ce locatif est sis au numéro 26 du chemin Isabelle-de-Montolieu. Château et immeuble locatif auront dès lors des propriétaires différents. (Source: Encyclopédie Wikipédia)



Immeuble chemin Isabelle-de-Montolieu 26. Ancien Institut Valcreuse. Etat avril 2017.

## Appréciation

Dans l'analyse de ce projet, nous avons été un peu désemparés de voir que les services administratifs communaux et cantonaux ont joué de l'indifférence, alors même qu'ils jugeaient ces projets plutôt négativement. Seules quelques recommandations sont émises: apporter un soin particulier aux espaces verts résiduels, replantage de quelques essences majeures selon le règlement en vigueur. Malgré que la maison ne respecte pas les règles à bâtir actuelles de la zone, en raison d'une hauteur et d'une volumétrie trop importante, ils autorisent sans sourciller une densification supplémentaire. Enfin, la servitude impose une restriction de bâtir: il ne peut être construit que des villas, chalets ou cottages en ordre

Mais leur histoire reste partiellement liée, car la propriété du château et le terrain Isabelle-de-Montolieu 26 sont interdépendants par le biais d'une servitude.

Pour compléter cet historique, mentionnons que le bâtiment locatif a été dès 1959 le siège de l'institut Valcreuse, école privée fondée par le couple Isabelle et Donato Pian, qui préparait les élèves au baccalauréat français et à la maturité fédérale; l'institut est liquidé en 1988. Après cet épisode plutôt glorieux, le bâtiment sera squatté. La propriété est aujourd'hui entre les mains de Chappuis & Delarive SA, société d'investissement immobilier.

## Comment valoriser ce bien?

La société propriétaire actuelle envisageait de rénover l'immeuble de 1905 en y créant des appartements. De plus, compte tenu de la taille respectable de la parcelle franche de construction (environ 3'000 m<sup>2</sup>) elle souhaitait implanter trois maisons cubiques de deux appartements chacune, au sud. Un parking souterrain important serait créé jusqu'en limite de propriété, du côté de la parcelle du château.

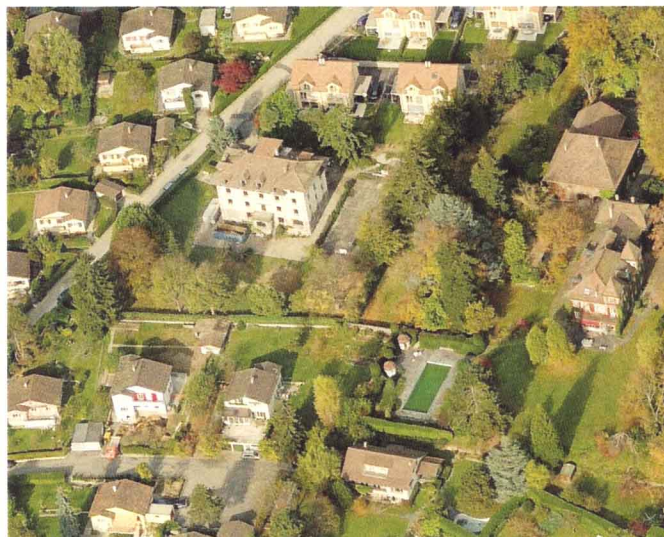
## Les atteintes

Si la réaffectation de l'immeuble ne pose pas de problèmes patrimoniaux majeurs, la densification et la place donnée à la voiture sont une atteinte majeure à la qualité des espaces nécessaires à une mise en valeur respectueuse du château voisin. De même, si l'immeuble existant est quelque peu hors d'échelle, les petites maisonnettes prévues au sud ne sont pas en adéquation avec le lieu, ni avec son histoire ou son architecture. Construire enfin un volume important en sous-sol est néfaste au maintien d'une arborisation significative et qui est une partie intégrante du parc du château.

dispersé, ce qui n'est pas respecté dans le présent projet. Finalement, on peut se poser la question du confort des futurs habitants des trois maisonnettes qui seront coincées dans les coins ombragés, sans aucun dégagement et qui sûrement exigeront des coupes sur les arbres du château.

## Quelle pesée d'intérêt?

Compte tenu du classement en zone A de l'inventaire ISOS de tout le secteur du château de Vennes, de la note de recensement 2 attribuée à ce même château et 3 pour l'immeuble de l'ancien institut Valcreuse, seule une intervention mesurée et bien intégrée est admissible. C'est à notre avis cette voix qui devrait être entendue par les protagonistes. Pour l'instant, le promoteur a déclaré à mi-avril 2018 renoncer à son projet. Que proposera-t-il dans le futur ?



Domaine du château de Vennes. Vue d'altitude à 45°. A droite, le domaine du Château. A gauche, le grand immeuble blanc: ancien Institut Valcreuse. Carte Bing - Microsoft.