

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	51 (1978)
<b>Heft:</b>	12
<b>Artikel:</b>	L'extension de la ville sur quelques grandes campagnes
<b>Autor:</b>	Rickli, Jean-Daniel
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-128138">https://doi.org/10.5169/seals-128138</a>

### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# **L'extension de la ville sur quelques grandes campagnes**

1

Ainsi que nous l'avions annoncé dans le numéro 1/2 d'*«Habitation»*, voici la suite et la fin de l'article sur «Lausanne, deux siècles de devenir urbain», thème d'une exposition organisée par la Direction des travaux, et qui s'est tenue à Montbenon puis à l'Elysée.

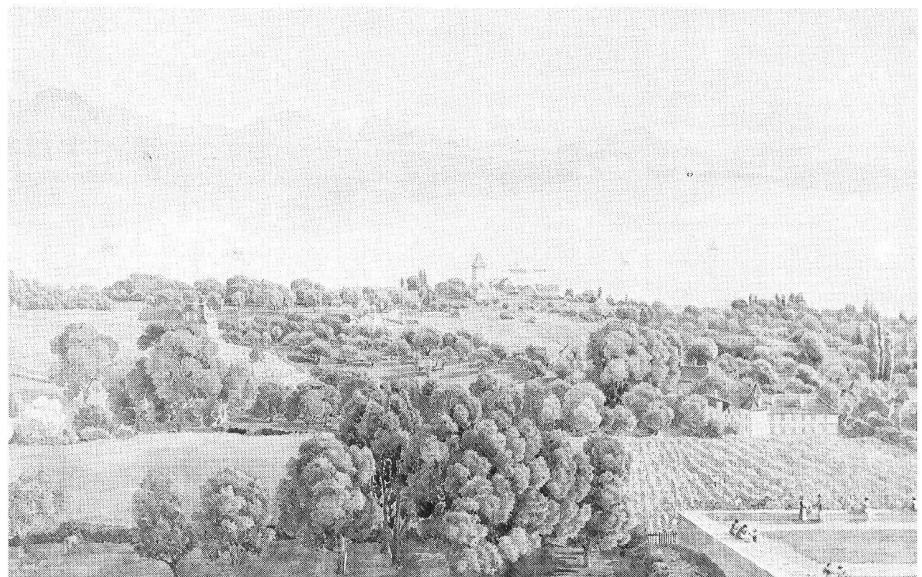
Après avoir brossé l'histoire du développement urbain de Lausanne depuis la fin de l'ancien régime, l'auteur, Jean-Daniel Rickli, aborde dans le présent article l'urbanisation des grandes campagnes lausannoises, qui ont servi, les unes après les autres, de support foncier à la réalisation de quartiers d'habitation.

Le problème n'est pas seulement historique, mais d'actualité: on se rappelle que, à la fin de l'année dernière, le Conseil communal a tranché du sort de la dernière des grandes campagnes lausannoises, la campagne de l'Hermitage, remarquablement située, puisqu'elle descend en pente douce du Signal-de-Sauvabelin jusqu'au pied nord de la colline de la Cité. Cette campagne sera en partie conservée en parc public, en partie affectée à la réalisation d'un ensemble de logements résidentiels: tels sont les résultats d'un compromis difficile entre la Ville et les propriétaires, sous l'œil vigilant de plusieurs associations de défense et de sauvegarde. Il faut espérer que la conjoncture actuelle retardera suffisamment longtemps l'érection de ce quartier, et que les Lausannois sauront alors ne pas manquer l'occasion de sauvegarder en totalité la dernière et la plus belle des campagnes de Lausanne.

**Pierre-Etienne Monot.  
Réd.**

Dès le XVIII<sup>e</sup> siècle, quelques familles jettent leur dévolu sur une partie importante des terrains avoisinants la ville\*. Elles acquièrent ces propriétés aussi bien pour leur valeur d'agrément que pour leur valeur de placement. Ainsi, ces grands domaines ou campagnes couvrent à l'est, tous les terrains du faubourg d'Etraz jusqu'à la colline de Bellevue, s'étendent au sud, face au lac, sur toute la terrasse, de l'embouchure de la Vuachère à celle du Flon et, recouvrant à l'Ouest, en débordant sur les communes limitrophes, toutes les terres agricoles.

Dans la mesure où elles ne sont pas démembrées au jour le jour, ces gran-



1. Vue de la plaine de Montriond et d'Ouchy depuis la promenade Derrière-Bourg, vers 1830. La campagne avoisinante où s'édifient plusieurs maisons de maîtres.

des campagnes jouent un rôle très important dans le développement urbain. En effet, elles facilitent l'édification, dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, de quartiers assez homogènes, souvent remarquables par le rapport qu'ils entretiennent avec le site. Certaines, par les dimensions de leur terrain, ont permis la construction de quartiers d'habitations denses ou de grands ensembles, telle la campagne du Grand-Montriond localisée sur une plaine et celle de Valency. D'autres, par leur situation et leur arborisation, ont facilité l'édification de quartiers verdoyants, telle la campagne de Bellevue recouvrant une colline. Alors que d'autres encore, à cause du caractère exceptionnel de leur site, sont sauvegardées par les autorités communales; elles y aménagent un parc public, comme à Montriond et à Valency.

Pour comprendre l'urbanisation des grandes campagnes, il est nécessaire, en guise de préliminaires, présenter un historique de la législation et d'exposer ensuite les premières idées en matière d'extension des villes.

## **Règlements d'extension**

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, en Suisse, on commence à se préoccuper de l'aménagement des villes. Entre 1890 et 1895 des dispositions légales et réglementaires concernant leur extension sont adoptées par les villes de Saint-Gall, Lucerne, Bâle et Biel; par ailleurs, des lois sont promulguées en 1893 dans le canton de Zurich, et en 1894 dans celui de Berne.

Dans notre canton, la Municipalité de Lausanne prend l'initiative, en 1891, d'étudier un projet de règlement d'extension traitant de la création et de la transformation des voies de communication, alors que l'Etat de Vaud entreprend la révision de la loi sur la police des constructions (solidité, salubrité). Le règlement communal du plan d'extension est adopté en 1897 et révisé pour la première fois en 1904 afin d'harmoniser certains articles avec le règlement communal sur la police des constructions, de préciser la durée illimitée des alignements et d'introduire la notion de plan directeur.

Le plan directeur d'extension, adopté en 1905, est un avant-projet duquel sont détachées, selon les besoins, des fractions de plan qui, une fois adoptées par les autorités communales et approuvées par le Conseil d'Etat, constitueront alors le plan réglementaire d'extension. En ville, la prolifération des «bâtisses de rapport», des constructions monumentales détermine les autorités communales à entreprendre une deuxième révision. Le troisième règlement du plan d'extension (1911) s'étend à l'ensemble du territoire communal et limite la hauteur des constructions dans certains quartiers: le nombre d'étages est alors réduit à trois, mansardes comprises.

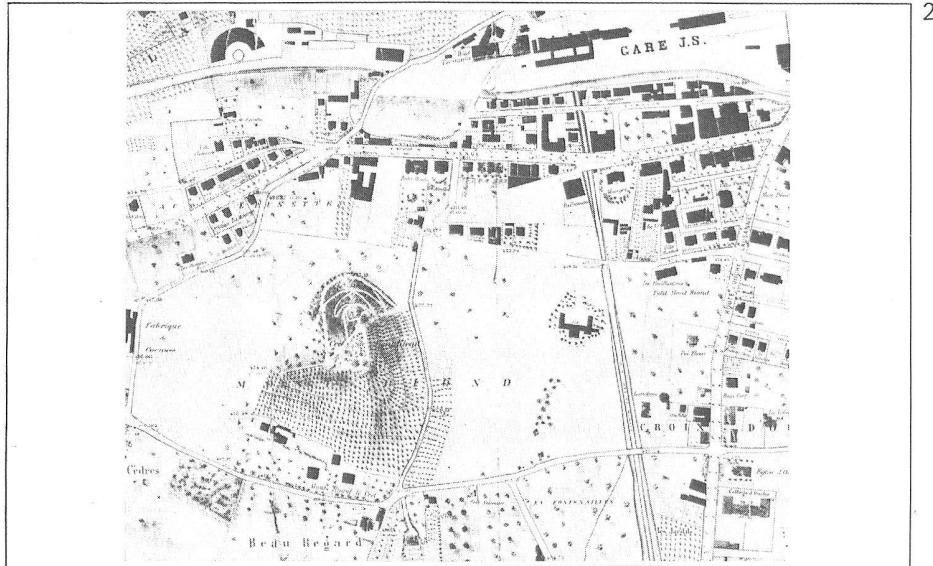
\* Ces propriétés, dont l'origine remonte pour certaines à la fin du Moyen Age, ont été consolidées durant le XVIII<sup>e</sup> siècle.

En application des nouveaux articles, ces mêmes autorités adoptent en 1912 un plan de zone de la Cité et un plan des quartiers périphériques afin d'harmoniser les constructions nouvelles aux vestiges de la Cité et de sauvegarder le caractère agreste des alentours de la ville. Elles se proposent également d'accueillir avec intérêt tout plan de lotissement visant à un aménagement d'ensemble. Ces nouvelles dispositions amorcent ainsi l'organisation différenciée de l'espace urbain.

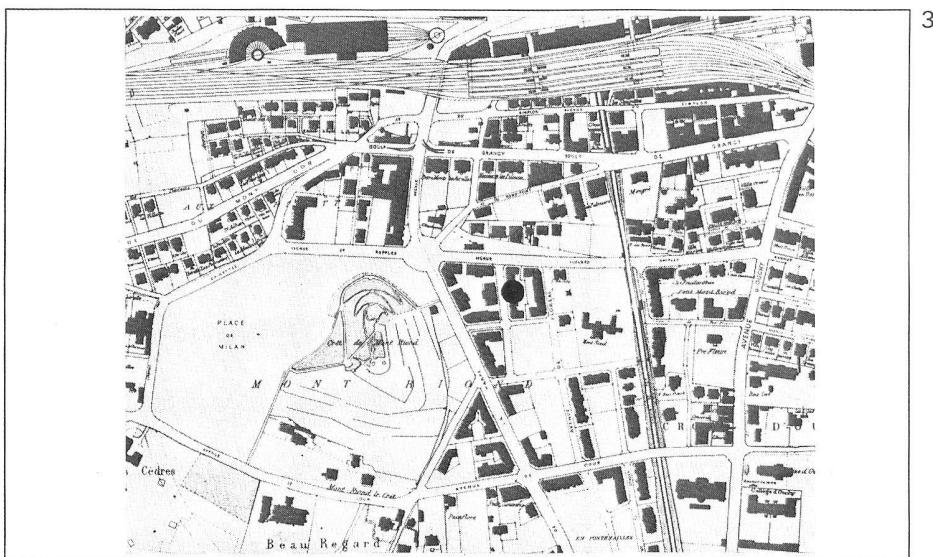
### Les conceptions urbanistiques en 1900

L'ouvrage de Camillio Sitte «L'Art de bâtir les Villes» (publié à Genève en 1902), et celui d'Ebenezer Howard, «Cités-Jardins de demain» (publié en 1902 également), sont parmi les premiers traités d'urbanisme: ils ont imprégné les conceptions urbanistiques de l'époque. A Lausanne, par exemple, le Comité d'art public se réclame de Camillio Sitte lors de l'élaboration du plan directeur d'extension; et les autorités communales, pour leur part, se réfèrent constamment aux cités-jardins réalisées en Allemagne et en Angleterre pour présenter le plan des quartiers périphériques.

Camillio Sitte préconise, pour nous délivrer du système moderne des pâtes de maisons, l'étude de l'antiquité et du Moyen Age. Il conçoit le plan d'extension comme une œuvre d'art et non comme un simple acte de voirie; celui-ci doit conserver, par les nouveaux tracés, les irrégularités des anciennes rues et accentuer l'asymétrie et le pittoresque. L'intention d'Ebenezer Howard, théoricien socialiste, est de réunir la ville à la campagne. Cette «ville dans un jardin» ne devrait pas être, à son avis, qu'un organisme urbain à la portée des plus riches... pourtant seuls des quartiers résidentiels furent construits selon ses idées, tant il est vrai que la réalisation d'aménagement urbain dépend aussi et surtout des possibilités effectives de



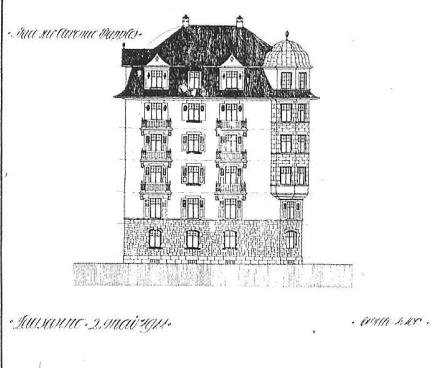
2



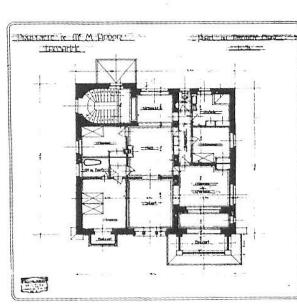
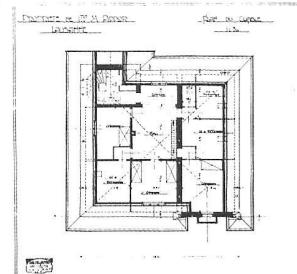
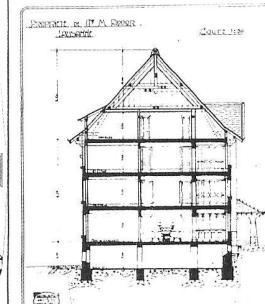
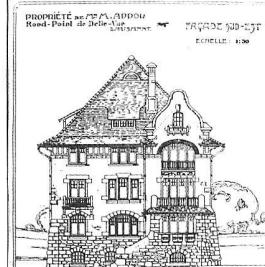
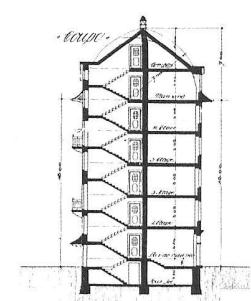
3

**2. 3. Extraits des plans de la ville établis en 1896 et en 1912.**  
De leur comparaison, on constate le développement du quartier de Montriond. Le parc de Montriond deviendra progressivement le «poumon vert» des quartiers de sous-gare. (L'emplacement de l'immeuble construit par A. Guignet est mentionné sur l'extrait de 1912.)

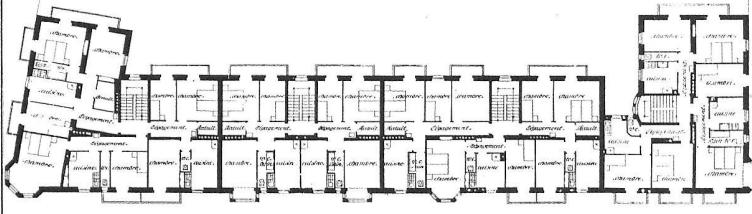
4



AUVERS 2 mai 1900.



5



maîtrise du sol et du financement des constructions.

### L'urbanisation des grandes campagnes

Dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les campagnes commencent à se morceler. Les premières sont celles de l'est (la ville s'épanchant naturellement sur son coteau), et celles du sud, sur la plaine en dessous des voies ferrées. Du morcellement de ces campagnes on retiendra trois exemples d'urbanisme: un parc ouvert au public sur le domaine de Montriond-le-Crét, un quartier d'immeubles de rapport construit sur la campagne du Grand-Montriond (ces deux exemples s'inscrivent encore dans la perspective du XIX<sup>e</sup> siècle: le parc, véritable «poumon vert», est bordé par un quartier bien ordonné par un ensemble de voies rectilignes), un ensemble d'habitations résidentielles édifié sur la campagne de Bellevue (le réseau des voies sinuées illustre bien le nouvel urbanisme paysagiste).

### Le parc de Montriond

«On dit que l'immeuble ne trouve pas d'acquéreurs. Il y a quelques jours, un des notaires les plus posés de Lausanne m'a déclaré que des capitalistes, non étrangers au pays ceux-là, songeaient à faire une opération sur Montriond. Hier, la «petite Municipalité» du boulevard de Grancy s'est occupée à la question. Les terrains de Montriond sont beaucoup plus convoités qu'on ne le croit, et il est probable qu'avant peu ils trouveront des acquéreurs.»

(Van Muyden,  
directeur des Finances,  
bulletin du Conseil communal,  
5 mars 1894.)

Constatant la pression immobilière sur les quartiers de sous-gare, la ville de Lausanne se porte acquéreur du domaine de Montriond-le-Crét à l'occasion de la faillite de l'institut qui l'occupait. Elle souhaite ouvrir un parc pour la population de sous-gare et lui assurer ainsi un but de promenade.

Le Crêt, d'où l'on jouit d'une vue unique qui s'étend sur tout le lac et les Alpes, est aménagé en parc public; pour protéger ce point de vue, les biens-fonds situés en contrebas qui doivent être morcelés, sont grevés d'une servitude de hauteur.

### Le quartier de Montriond: des voies nouvelles et un premier plan d'aménagement facilitent sa réalisation

Dès les années 1890, on songe à établir un réseau de tramways électriques, on s'efforce donc de projeter de nouvelles voies ou de corriger les anciennes, de telle manière que leurs pentes ne dépassent pas 6%.

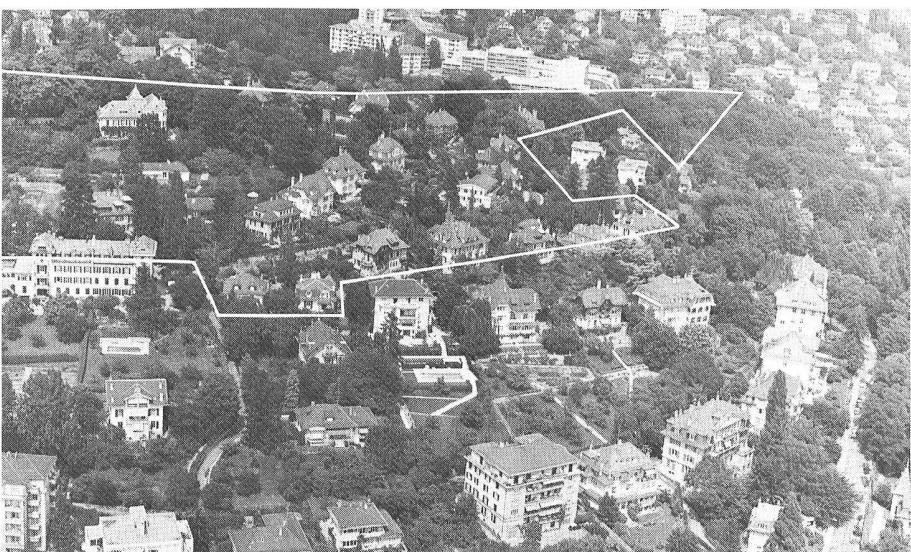
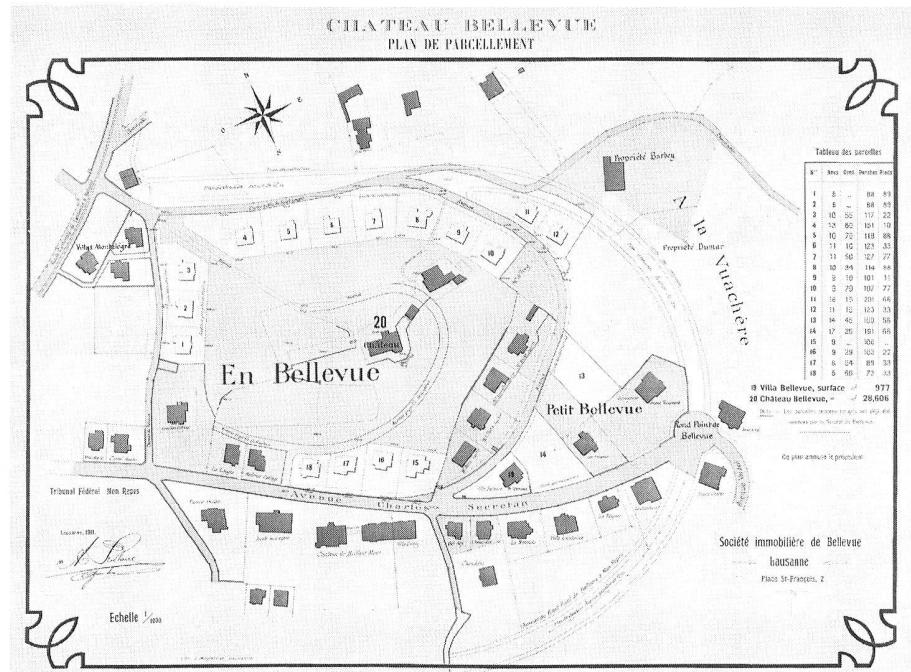
La route d'Ouchy à Lausanne présente des rampes extrêmement fortes, spécialement entre la gare des marchandises du Jura-Simplon et le carrefour de la Rasude. La Direction des travaux étudie donc une nouvelle route à faible pente qui dédouble l'ancienne; partant du Pré d'Ouchy, elle passe sous les voies du chemin de fer, à l'ouest de la gare, puis remonte les côtes de Montbenon et franchit, par le pont Chauderon, la vallée du Flon.

Aux confins de la campagne du Grand-Montriond, la Ville réalise de nouvelles voies qui convergent sur un rond-point:

l'une, l'avenue de-La-Harpe, est une fraction de la nouvelle route d'Ouchy, l'autre, l'avenue Edouard-Dapples, est une route parallèle aux grands boulevards. A ce propos, l'ingénieur cantonal Louis Gonin avait déjà, en 1877, fait remarquer à la Municipalité de Lausanne que, pour améliorer le réseau concentrique des voies de circulation, il fallait tracer de nouvelles voies transversales ou parallèles aux rives du lac. «La plaine de Montriond, par sa position centrale entre la gare Jura-Simplon et le bourg d'Ouchy, par les routes qui l'enveloppent, paraît apte à jouer un

**6. Plan de parcellement de la campagne de Bellevue établi en 1911. La liberté d'implantation des édifices manifeste encore bien la liberté d'entreprise de chacun.**

**7. Vue aérienne du quartier de Bellevue. La verdure masque quelque peu l'implantation désordonnée des diverses villas (les limites de l'ancienne propriété sont représentées par le périmètre blanc.)**



**4. Immeuble de rapport pour la classe moyenne construit en 1911 par A. Guignet. Il innove par la «rationalisation» du système porteur, des distributions et des équipements (regroupement des appareils sanitaires). L'immeuble a été profondément transformé en 1974.**

**5. Villa locative de M. Addor, édifiée à proximité du rond-point de Bellevue, en 1906, par les architectes Taillens et Dubois. Un appartement où les diverses fonctions sont bien distribuées et les circulations clairement différencierées se localise à chaque étage.**

rôle important dans l'extension de notre ville.

» Ce plateau à pente douce, cette propriété de formes régulières sont des tentations à transformer ce vaste espace en quartier urbain.»

(*Extrait du bulletin du Conseil communal, 25 octobre 1897.*)

La mise en valeur de ces terrains est facilitée dès l'ouverture d'une station intermédiaire par la compagnie du Lausanne-Ouchy, soit à la hauteur de la maison de Montriond; la relation au centre de la ville en est facilitée\*.

Une société foncière constituée en 1898 établit, sur l'ensemble de la propriété du Grand-Montriond, un plan de parcellement tiré au cordeau. Il date d'une période où les principes d'esthétique urbaine se résument à une géométrie sommaire. Diverses sociétés se mettent en œuvre sur la base de ce plan qui, bien qu'un peu monotone, a le mérite de préserver des espaces entre façades. Les premiers immeubles sont édifiés en 1904.

Alors que la construction de diverses annexes menace d'envelopper les squares et les cours intérieures et de rompre ainsi toute harmonie, les autorités communales adoptent, le 25 juillet 1913, le premier plan d'aménagement d'un quartier lausannois. Dans celui-ci figurent des alignements doubles qui, d'une part, en étant légèrement en retrait des voies, facilitent l'agrément des façades par des bow-windows et autres saillies et, d'autre part, préparent les cours intérieures.

Cet ensemble d'immeubles de rapport organisés sur cour intérieure, constitue le meilleur exemple de quartier d'habitation construit à Lausanne pour la classe moyenne. L'ouverture de chacun des îlots facilite la ventilation en accord avec les principes d'hygiène dont l'enquête Schnetzler avait démontré les carences.

#### Sous Bellevue: une cité-jardin

La campagne de Bellevue couvre toute la colline couronnée par le «château» et s'étend jusqu'au milieu du versant alors planté de vignes. L'hoirie Van Muyden-Sautter vend, en 1906, une partie de cette propriété, puis en 1910, le solde à une société immobilière qui établit sur l'ensemble un plan de parcellement.

Le plan directeur d'extension de 1905 prévoyait l'établissement, dans un délai de dix ans, d'une large avenue qui devait être l'une des promenades les plus admirables de la ville. Cette voie, d'une longueur d'un kilomètre et demi, dédouble en quelque sorte l'avenue de Béthusy; elle commence à l'extrémité du Pont-Bessières et traverse, en la coupant à mi-hauteur, la campagne de Mon-Repos; après un large virage autour de la colline de Bellevue, elle regagne, par une rampe de près de 7%, le plateau de Béthusy. D'un rond-point, sous Bellevue, une voie secondaire

rejoint l'avenue Sécrétan (ouverte une dizaine d'années auparavant lors de l'édification de l'institut Brillantmont) et une autre, après un brusque virage, rejoint l'avenue des Mousquines.

De ce projet initial, seules se réalisent les voies qui mettent immédiatement en valeur les terrains de Bellevue, soit l'avenue de Jaman et le prolongement de l'avenue Sécrétan, dont le tracé avait été défini par un plan d'alignement voté en 1908. Ce plan prévoyait également l'ordre dispersé des bâtiments.

Ce quartier, par ses avenues sinuées, desservant de nombreuses villas et de petits immeubles dissimulés dans la verdure (l'hétérogénéité des constructions est alors possible), constitue une unité urbaine proche des «garden suburb». Le quartier de Bellevue est l'exemple par excellence de l'aménagement d'une colline.

#### Etablissement des zones

Les dispositions réglementaires édictées jusqu'alors étant jugées insuffisantes, les autorités communales commencent en 1933 la révision du troisième règlement du plan d'extension. Ce projet précise mieux les droits de l'autorité en matière de création de zones et d'aménagement de quartiers.

«La création de zones a pour but de favoriser et de maintenir une spécialisation des quartiers. Cette spécialisation est un élément d'ordre et permet d'éviter la construction rapprochée d'immeubles de destination fort différentes, qui se nuisent réciproquement et dont le voisinage constitue une erreur esthétique...»

«Le relief du sol, spécialement accidenté dans notre ville, détermine dans une large mesure le genre d'utilisation des divers terrains. Mais, d'autre part, on ne saurait, en traçant les limites des zones, faire abstraction des situations acquises et du caractère déjà nettement accusé de certains quartiers.»

(*Extrait du bulletin du Conseil communal, 10 octobre 1933.*)

Ainsi, deux éléments essentiels définissent les zones: la topographie et l'état actuel des quartiers.

Un autre principe guide cette révision\*: une diminution progressive de la densité des constructions, du centre vers la périphérie (les hauteurs sont dès lors définies selon les zones).

La diminution des hauteurs et l'augmentation des distances entre bâtiments dans la zone périphérique favorisent l'intégration des constructions et le maintien d'une arborisation. (Des références seraient à chercher dans l'étude pour une «Cité Industrielle» de Tonny Garnier, rééditée en 1932.)

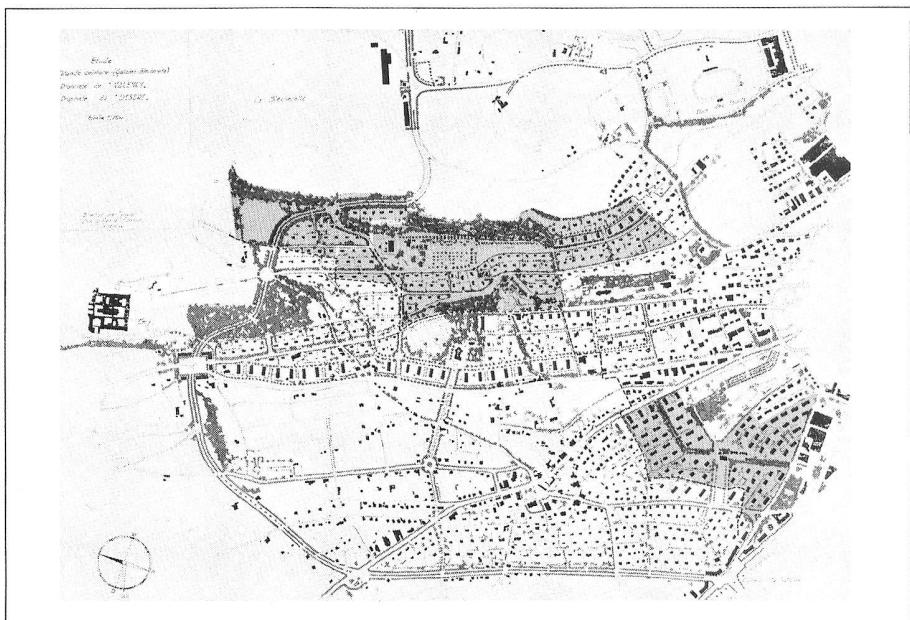
Ce projet de règlement communal innove par ses dispositions sur les plans de quartier. Celles-ci, contraires aux dispositions cantonales en vigueur en 1935, sont finalement reconnues par la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire de 1941. Les autorités communales leur attachent une grande importance, car elles leur permettront, cas échéant, d'adapter les règles d'occupation du sol aux données particulières de certaines parties de la ville et aussi d'aménager, dans les nouveaux quartiers, des espaces libres de constructions. Finalement, le quatrième règlement du plan d'extension entre en vigueur en 1942 et le plan des zones est adopté en 1943.

#### L'«Ouest» lausannois

A la demande des habitants des quartiers de l'ouest et en prévision d'un développement urbain vers Prilly, la ville de Lausanne acquiert en 1932 une partie de la campagne de Valency, la colline, pour y aménager une promenade publique.

Une extension urbaine étant envisagée

\* Pendant les années 1930, le réseau routier est profondément amélioré afin de l'adapter à la circulation automobile alors en plein essor (ces grands travaux sont financés par l'Etat qui, faisant face à la crise économique, s'efforce d'en diminuer les répercussions sociales). Une extension urbaine jusqu'aux communes limitrophes en est ainsi facilitée.



\* Tous les terrains situés en périphérie sont susceptibles, dès l'établissement du réseau de transports en commun, de devenir des terrains à bâti.

dans l'après-guerre, l'architecte du plan d'extension procède, dès les années 1940, à une analyse globale des zones d'habitations et des circulations futures. Pour le secteur ouest de la ville, ces études incorporent dans leur périmètre toutes les grandes campagnes: Mont-Goulin, La Grangette, Le Désert, Les Bergières et Valency. Le principe d'une grande ceinture est envisagé. Ce projet emprunte, en partie, un tracé sur les terrains de la commune de Prilly.

#### **Valency: un quartier périphérique exemplaire**

En 1943, plusieurs sociétés immobilières rachètent la campagne de Valency à l'hoirie Charrière de Sévery et, à l'initiative d'un des promoteurs et de l'architecte Georges Epitaux, de concert avec l'architecte du plan d'extension, se proposent d'y établir un lotissement à grande échelle. En 1945, le tracé des voies de circulation dans l'ouest de la ville n'étant pas encore définitivement arrêté, seule la société propriétaire du fonds situé entre l'allée d'arbres conduisant à la maison de maître et le chemin de Renens peut exécuter ses projets.

L'aménagement des vingt-trois immeubles de ce quartier constitue une première application du principe de la zone périphérique. Ce plan d'aménagement prévoit notamment: l'augmentation des distances entre immeubles afin d'obtenir plus d'air et de lumière et de faciliter l'arborisation, une place de jeux aménagée en contrebas et des voies de circulation secondaires pour desservir les immeubles.

Ce quartier paraît proche de ceux projetés par Tony Garnier, dans sa «Cité industrielle». Celui-ci condamne la rue-corridor et prohibe cours et courrettes. Il se propose de ménager une libre circulation piétonnière et de disposer, dans un cadre de verdure, de petits édifices cubiques.

#### **Un premier «grand ensemble»**

«Sans intervention de l'Etat et des communes pour aider à lutter contre la pénurie de logements, on ne peut pas échapper à la crise économique et sociale qui coûterait beaucoup plus cher.»

*(Extrait du bulletin du Conseil communal, 11 mars 1947.)*

**8.** Dans le secteur ouest de la ville, étude de la grande ceinture établie en 1944 par l'architecte du plan d'extension. Son périmètre comprend notamment les campagnes de la Grangette, du Désert et de Valency. Elle propose un développement urbain selon les principes du règlement du plan d'extension de 1942.

**9.** Vue aérienne de la première partie du quartier de Valency. La distance entre les immeubles laisse place à la végétation.

**10.** Vue aérienne de la deuxième partie du quartier de Valency. L'extension urbaine est comprise de la même manière que celle des fonctionnalistes.

**11.** Maison de Valency (façade d'entrée). Cet édifice de la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, dont le sort est resté longtemps incertain, est conservé dans son cadre de verdure.



9



10



11

En augmentant les subventions pour la construction de logements sociaux plutôt qu'en versant des secours de chômage, les autorités communales combattent, tout à la fois, la pénurie de logements et le chômage. Ainsi, de 1945 à la fin de 1949, celles-ci subventionnent la construction de 2244 logements.

Pendant cette période, quelques architectes, préoccupés par une typification des logements et une standardisation de la construction, recherchent, de préférence, des solutions d'ensemble.

Sur les terrains de la campagne de Valency, les sociétés immobilières et les architectes poursuivirent leurs efforts en collaboration avec les services communaux. Dès 1949, un groupe d'architectes soutenu par l'architecte du plan d'extension Alexandre Pilet édifie, sur la base d'un projet établi par Robert Zwahlen, une véritable petite ville verte de 1500 habitants. Ce quartier d'habitations périphériques s'impose par la clarté de sa conception, à l'image des «Siedlung» construites en Allemagne à la fin des années 1920 (fruit de la collaboration des socio-démocrates et des architectes modernes).

Afin d'augmenter l'ensoleillement des logements et de laisser s'épanouir la végétation, les surfaces de plancher sont «concentrées» en plusieurs immeubles d'une longueur de plus de septante mètres. Pour ménager la tranquillité de

ses habitants, la route principale passe en périphérie du quartier et une voie secondaire s'y raccordant dessert les immeubles.

#### **Une zone de non-bâtir**

La protection de la maison de maître et de ses abords, définis comme zone de non-bâti, est l'une des idées les plus intéressantes du plan d'aménagement de 1949. Le propriétaire de la maison, qui n'est autre que l'un des promoteurs du lotissement, s'y installe après réfection. Souhaitant conserver ses droits (c'est-à-dire la possibilité de construire), il s'oppose en partie au plan d'aménagement.

Ce n'est finalement qu'en 1963 que la commune de Lausanne et le propriétaire arrivèrent à l'accord suivant: à condition que celui-ci cède gratuitement à la commune les terrains non bâtis, il est autorisé à construire deux immeubles (une tour de dix étages est prévue à l'emplacement de la maison de maître). Cette convention reflète bien les principes d'alors: l'agrandissement des espaces verts est plus important pour les pouvoirs publics que la conservation d'un édifice historique. En 1970, la commune rachète la maison de maître; le plan d'aménagement projeté en 1949 peut enfin se réaliser...

## **Les plans de quartier**

Dès les années 1950, quelques architectes apportent une critique sévère au

système des zones. Pour eux, ce règlement, qui prévoit un semis de petits immeubles dans les zones de l'ordre non contigu et périphérique (en fait la majeure partie du territoire communal), dégage un pénible sentiment de monotonie. «L'expérience a démontré l'obligation d'abandonner radicalement cette solution de facilité qu'est le système des zones, avec sa séquelle: L'effroyable monotonie, pour généraliser à la ville entière le système vivant des plans de quartier.»

(J.-P. Vouga,  
*bulletin technique de la Suisse romande*, 1951.)

- 12.** Situation des grandes campagnes en 1809. Les grandes campagnes n'ont pas encore tout à fait atteint leur développement maximum; quelques propriétés comme celles de l'Hermitage, de Mont-Repos et de Rové-réaz s'agrandiront encore.

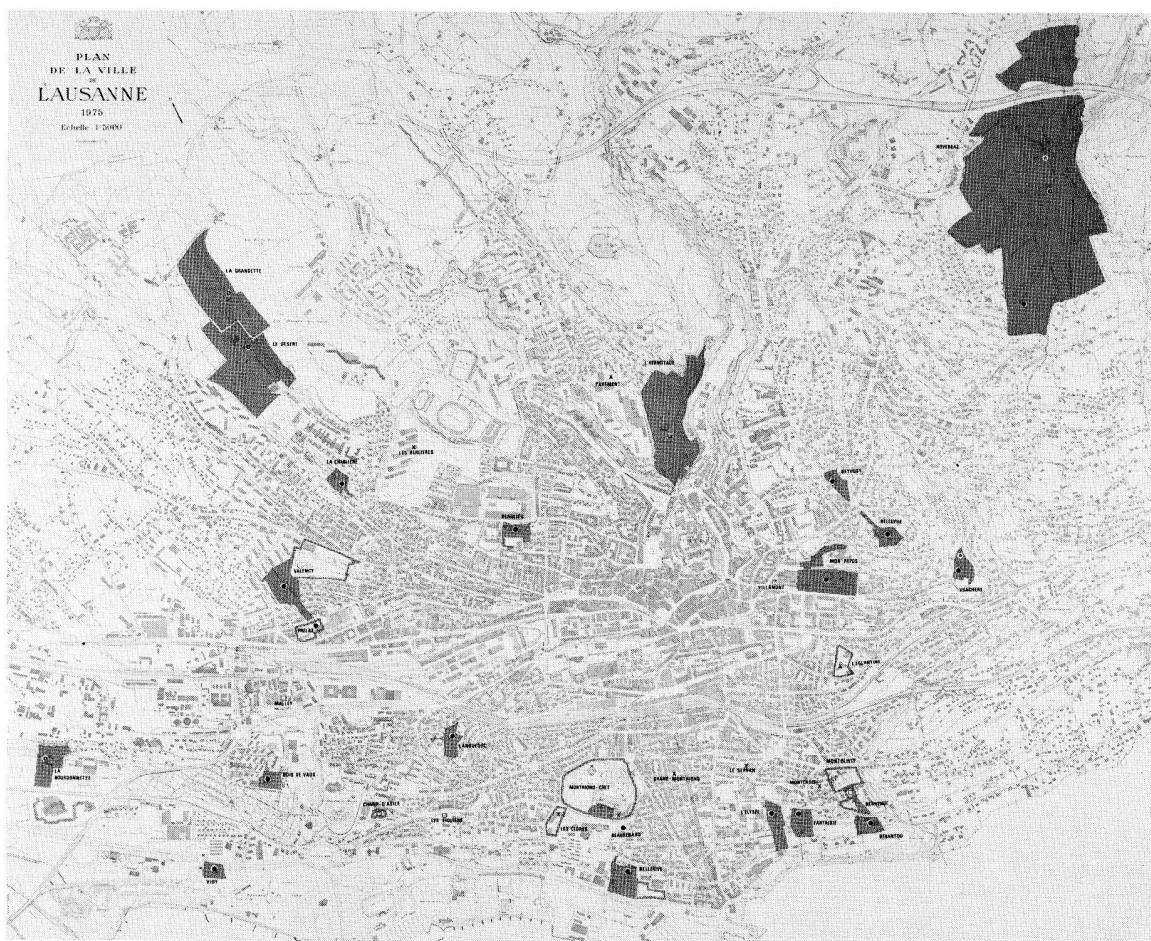
- 13. Situation des grandes campagnes en 1914.** Peu d'années avant l'adoption du plan directeur d'extension de 1905, bon nombre de campagnes localisées dans l'est et le sud de la ville sont rachetées par des sociétés immobilières.

- 14. Situation actuelle des grandes campagnes.** Dès l'après-guerre, l'extension de la ville s'est effectuée sur la plus grande partie des campagnes de l'ouest et nord de la ville; seules demeurent inchangées celles de la Grangette du Désert, de l'Hermitage et de Rovéréaz.





13



14

Les plans de quartier ou d'extension partiels, conçus à l'origine comme des moyens exceptionnels permettant de déroger aux dispositions ordinaires du règlement communal, deviendront alors les seuls «outils» d'urbanisme utiles pour fixer l'aménagement d'ensembles importants, tant par leur surface que par leur situation particulière. Ils permettent de prévoir la volumétrie, la desserte, l'affectation des constructions futures en fonction des conditions locales de chaque quartier.

Un manque de référence à des lignes directrices d'aménagement pour l'ensemble de la ville, la pression due à la forte croissance économique et démographique des années de haute conjoncture n'ont pas toujours permis d'atteindre des résultats satisfaisants.

Alors que les perspectives de développement de la ville sont limitées, ces «outils» restent très actuels; jusqu'ici appliqués à des zones d'extension, ils donnent aujourd'hui les moyens légaux indispensables à la réalisation de projets de rénovation urbaine de plus en plus nombreux. L'éventail des dispositions qu'ils contiennent permet de définir les règles de reconstruction ou de maintien des immeubles ainsi que la répartition de leurs affectations.

Ainsi s'établissent peu à peu les prémisses d'une évolution nouvelle valorisant notre héritage urbain qui s'étend du centre-ville à la périphérie.

#### **Cartographie**

L'évolution foncière des grandes campagnes lausannoises est retracée par cet

ensemble de cartes. Ces campagnes, au nombre de trente-cinq, sont choisies pour leur valeur en 1809 ou leur situation géographique; elles constituent, en périphérie de ville, quatre espaces géographiques homogènes: à l'est du faubourg d'Etraz, au sud le long des rives, à l'ouest en s'élargissant vers les communes limitrophes et enfin au nord dominant la Cité.

Ces cartes des démembrements, au nombre de trois, nous montrent les situations successives de la grande propriété foncière:

- en 1809, sur un fonds de 1838 (plan Berney);
- en 1914, sur un fonds de 1912 (plan officiel de la ville);
- actuelle.

**Jean-Daniel Rickli, architecte.**