

Etat de la question concernant le site de l'Hermitage
Réponse aux motions de Mme Eliane Rey et de M. Pierre Santschi

Rapport-préavis N° 122

Lausanne, le 23 décembre 1999

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Ce rapport-préavis a pour but de faire le point sur la procédure en cours pilotée par l'Etat de Vaud, visant au classement d'une partie du site de l'Hermitage et de répondre aux deux motions de Mme Eliane Rey et de M. Pierre Santschi concernant ce site. Il répond négativement à la motion de M. Pierre Santschi demandant un classement intégral du site et juge prématuré d'entreprendre aujourd'hui une révision des plans de quartier traitant du site de l'Hermitage, comme le souhaite la motion de Mme Eliane Rey.

2. Préambule

2.1 Rappel des motions

La motion de M. Pierre Santschi, du 2 septembre 1996, demande un classement de l'intégralité du site de l'Hermitage suite à la décision de l'Etat de ne procéder qu'à un classement partiel du domaine.

La motion de Mme Eliane Rey, du 3 juin 1997, demande une révision des plans de quartier N° 584 et 610 de la Commune de Lausanne, au lieu-dit « L'Hermitage », concernant les terrains situés entre l'avenue Louis-Vulliemin, le sentier du Signal, le lieu-dit « Le Signal », les terrains régis par le plan légalisé N° 574, le chemin de Montmeillan, la rue du Vallon, la rue de la Barre et les escaliers du Signal, en vue de supprimer la zone encore constructible du plus récent des deux plans.

Dans son rapport N° 1 sur l'état des motions en suspens, du 17 décembre 1998, la Municipalité rappelait la procédure en cours pilotée par l'Etat de Vaud, visant à classer une partie du site de l'Hermitage et, considérant que la compétence de l'Etat était totale pour mener à bien la procédure, proposait de classer les deux motions. Dans sa séance du 5 mai 1999, le Conseil communal refusait de classer sans autre ces motions et demandait à la Municipalité de présenter un rapport-préavis sur la question avant le 31 décembre 1999.

2.2 Brève histoire du site de l'Hermitage

Un premier domaine, appelé alors « En Sauvabelin », naît de l'achat, en 1723, par le notaire Benjamin de Ruvines, de deux parcelles de terrain sur lesquelles on peut voir, sur le plan Gignillat de 1727, un bâtiment rectangulaire comprenant les diverses divisions et fonctions propres à une exploitation agricole et à l'habitat.

On peut supposer que le nom de l'Hermitage est donné par Nicolas de Goumoëns, propriétaire depuis 1737, lorsque commença l'engouement pour Jean-Jacques Rousseau (*La Nouvelle-Héloïse* paraît en 1761). M. de Goumoëns fait alors construire une maison de maître séparée du bâtiment existant précité. Différents propriétaires se succèdent, puis le domaine est acheté en 1841 par Charles-Juste Bugnion.

La campagne de l'Hermitage

De 1841 jusqu'à la création de la Fondation de l'Hermitage, la campagne reste propriété de la famille Bugnion. C'est à cette date que commencent les travaux d'aménagement -de récréation- de la campagne, bientôt suivis (de 1852 à 1855) par la construction de la maison de maître actuelle attribuable à l'architecte Louis Wenger (constructeur du musée Arlaud), puis de la « fabrique », soit le pigeonnier et l'orangerie. La maison de maître, néoclassique, dernière maison de campagne construite à Lausanne dans l'optique du retour à la nature cher au XVIII^e siècle, avec son portique au rez-de-chaussée et ses galeries latérales, témoigne d'une volonté d'ouverture extrême vers l'extérieur, face au parc aménagé et au paysage (cathédrale). Ces deux bâtiments, ainsi que la maison paysanne ont été inscrits à l'Inventaire cantonal le 28 octobre 1987.

Le parc

Les travaux d'aménagements paysagers se déroulent de 1841 à 1857 : cheminements, plantations d'arbres rares, massifs, etc. C'est le jardin à l'anglaise qui sert de référence : utilisation de tous les caprices du relief naturel, il intègre souvent un ensemble de « fabriques » antique, chinoise, gothique ou pittoresque, dans le but de composer un ensemble de tableaux romantiques.

Alors que la partie aval de la campagne est un parc à l'anglaise sciemment composé, un parc d'agrément à vocation paysagère et horticole, la partie amont avait, et conserve, une fonction purement agricole ou arboricole.

2.3 Le site de l'Hermitage avant la légalisation des plans de quartier

Dès le 3 novembre 1942, l'ensemble du site de l'Hermitage était placé dans la zone périphérique du règlement concernant le plan d'extension, la livrant à une constructibilité de types « petits locatifs » de la Barre au Signal. Il est intéressant de rappeler qu'à cette époque, le domaine de l'Hermitage comprenait en plus toute la campagne du Pavement, qui deviendra, dès la fin des années soixante, l'ensemble du Parc de la Rouvraie. Le 17 mars 1972 est promulgué l'arrêté fédéral instituant des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire (AFU). La propriété était désormais soumise aux restrictions de la zone Z2 de ces AFU touchant divers lieux du canton, qui préconisaient : « n'accepter aucune nouvelle construction sauf dans le cadre d'un plan partiel d'affectation approuvé et qui assure la protection des sites ». Dans la foulée, le Conseil d'Etat, en date du 16 août 1972, approuvait l'Inventaire des monuments naturels et des sites. De l'espace vert que constitue l'Hermitage, seule la partie aval depuis l'allée d'accès à la maison de l'Hermitage figure dans cet inventaire. Les conditions premières étaient alors réunies pour que les études d'un plan partiel d'affectation démarrent.

2.4 Les plans de quartier N° 584 et 610

Le 27 septembre 1977, le Conseil communal approuvait le premier plan de quartier¹ portant le N° 584. Il plaçait en zone verte destinée en parc public l'ensemble du périmètre figurant à l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites et prévoyait, en amont de l'allée d'accès, à ce qui deviendra le musée de l'Hermitage, un petit centre administratif et plus en amont un quartier d'habitation. Le Conseil communal votait ce plan, non sans rayer le centre administratif, pour assurer un dégagement en verdure plus important au nord de l'allée d'accès.

Le 8 juin 1982, le Conseil communal votait un deuxième plan de quartier² portant le N° 610. Ce plan remplaçait la zone d'habitation par une zone destinée à des constructions d'intérêt public suite à l'acquisition, par la Ville et l'Etat, des terrains restés en mains privées. La répartition du terrain constructible entre la Ville et l'Etat permit à ce dernier d'ériger le nouveau Tribunal cantonal. Point n'est besoin ici de rappeler le sort réservé aux projets souhaités par la Ville.

2.5 La procédure de classement en cours

La très grande polémique qui anima toutes les discussions liées au projet de construction d'un groupe scolaire à l'Hermitage incita la Municipalité à réfléchir aux garanties qu'elle pouvait offrir contre l'assurance de pouvoir réaliser le groupe scolaire. Le Mouvement de Défense de Lausanne (MDL) proposait, en échange de son soutien au projet de la Ville, que cette dernière lui concède une servitude d'interdiction de bâtir sur tout le solde de la propriété. La Municipalité, bien que d'accord avec le principe d'une telle garantie, estimait néanmoins que la servitude était un outil inapproprié, car de droit privé et de surcroît au bénéfice d'un tiers, en l'occurrence une association, dont nul ne pouvait savoir ce qu'elle deviendrait après plusieurs décennies. C'est ainsi que, pour suivre l'idée d'une protection accrue de la propriété de l'Hermitage et rassurer la population lausannoise appelée à se prononcer sur la réalisation du groupe scolaire, la Municipalité proposait de procéder au classement de toute la partie non constructible du site. Entre-temps, le peuple lausannois refusait, le 12 mai 1996, le crédit d'étude pour l'implantation d'un groupe scolaire à l'Hermitage.

Les démarches en vue d'un classement ont été entreprises dès la fin de l'année 1993 auprès du Département concerné. L'entrée en matière était acquise après consultation de la commission cantonale consultative pour la protection de la nature. S'il ne faisait aucun doute que la partie inférieure de la propriété située en aval de l'allée d'accès au musée pouvait faire l'objet d'un classement, en vertu des constats de 1972 qui avaient conduit à faire figurer cette portion du domaine à l'Inventaire des monuments naturels et des sites, il en allait autrement pour le secteur supérieur, dont l'intérêt est comparativement moindre puisqu'il n'était constitué que d'un pré-champ et d'un verger jusqu'à la construction du tribunal cantonal. C'est ainsi que le périmètre de classement, soumis à l'enquête publique à la fin de 1996, comprend les deux zones que l'on peut décrire de la manière suivante :

- La zone comportant la partie inférieure de la propriété, entre l'allée d'accès au musée et la pointe sud sur la barre. Cette partie est constituée de l'ensemble prestigieux, remarquablement aménagé au milieu du XIXe siècle autour de la maison de maître de la ferme et des dépendances. L'ensemble forme un tout, dont l'harmonie qui s'en dégage mérite la protection que lui confèrent déjà les deux plans de quartier votés successivement et qu'un classement garantirait sur la durée.

¹ Bulletin du Conseil communal, 1977, pages 394 à 468 et 1106 à 1121

² Bulletin du Conseil communal, 1982, pages 736 à 752 et 791 à 824

- La zone constituée de l'espace tampon entre la zone décrite ci-avant et la zone constructible. De qualité comparativement moindre, il était cohérent que cette zone de transition restât inconstruite dans les mêmes termes et avec la même pérennité que la zone principale décrite ci-dessus.

L'enquête publique de l'arrêté de classement, en novembre 1996, a soulevé nonante oppositions. Celles-ci, demandant pour la plupart une extension du périmètre de classement à la zone constructible encore vierge du plan de quartier N° 610, montrent clairement que celui proposé pour le classement a été mal compris. Le périmètre soumis à l'enquête publique pouvait donner l'impression que l'on avait volontairement retranché la zone encore constructible du plan de quartier N° 610, alors qu'au contraire, on avait ajouté au périmètre inférieur indiscutable la zone tampon décrite ci-dessus. L'exercice montre en tout cas que le périmètre tel que proposé est hybride. Si personne ne remet en cause l'intérêt de classer la partie inférieure de la propriété de l'Hermitage jusqu'à l'allée d'accès au musée, la Municipalité constate qu'en l'état, aucun consensus n'existe pour le périmètre de classement de la partie supérieure. La qualité moindre de ce secteur ne justifie en tout cas pas une extension du périmètre, mais peut-être bien une réduction de celui-ci pour le ramener au droit de l'allée d'accès au musée. C'est la suggestion que fera la Municipalité à l'Etat, qui demeure compétent pour donner une suite à la procédure de classement. La pression étant largement retombée depuis le vote populaire de 1996 et les plans de quartier légalisés offrant une protection suffisante au site méritant protection, la Municipalité ne s'opposerait pas non plus, au cas où l'Etat l'envisagerait, à un abandon de la procédure en cours. Il convient enfin de rappeler que rien ne pourra être proposé à l'avenir dans la zone encore constructible du plan de quartier N° 610 sans préavis au Conseil communal, et que celui-ci pourra alors apprécier les tenants et aboutissants en fonction des données et des sensibilités du moment.

3. Réponse aux motions

3.1 Motion de M. Pierre Santschi

Le motionnaire demande, au vu du vote selon lui très clair des Lausannois, le 12 mai 1996, que la Municipalité entreprenne toute démarche conduisant rapidement au classement de l'intégralité du site de l'Hermitage³. Le motionnaire déduit du scrutin que la proportion des votes de protection, au-delà de tous les pronostics, manifeste le très grand attachement des Lausannoises et des Lausannois à ce site exceptionnel, dont la valeur réside également dans l'étendue de la zone non construite. Par respect pour la motivation individuelle qui a conduit chaque Lausannoise et Lausannois à se prononcer, à raison de 70 % des voix dans le même sens, mais certainement pour des raisons parfois bien différentes, à l'image de la composition du comité référendaire de 1996, la Municipalité s'abstient aujourd'hui de tirer une conclusion unique et unilatérale de ce scrutin, qui pourrait la conduire à prendre une décision inadéquate pour le long terme. Dans le concept de développement durable, autant il devient inacceptable de disposer de manière déraisonnable du territoire qui est un bien non renouvelable, autant il serait inacceptable vis-à-vis des générations futures de geler ce même territoire par une mesure irréversible motivée pour des raisons politiques essentiellement. Ainsi, la Municipalité n'entre pas en matière sur la proposition du motionnaire visant à étendre le périmètre de classement en cours de procédure. Elle le fera savoir à l'Etat de Vaud compétent pour la suite de la procédure. Dans sa communication à l'Etat, la Municipalité fera aussi savoir qu'elle serait assez favorable à une réduction du périmètre pour que le secteur finalement classé corresponde à celui mis à l'inventaire en 1972 et enfin qu'elle ne s'opposerait pas, dans les circonstances actuelles, à un abandon de la procédure au cas où l'autorité cantonale l'envisagerait.

³ Bulletin du Conseil communal, 1996, tome II, page 105

3.2 Motion de Mme Eliane Rey

La motionnaire vise le même but, soit de rendre inconstructible la zone encore constructible du plan de quartier N° 610, en procédant cependant à une révision des plans de quartier légalisés N° 584 et 610. Les travaux de la commission⁴ chargée d'examiner cette motion ont montré très clairement les divergences qui apparaissaient quant au but recherché. Tous s'accordaient cependant à dire qu'il convenait bien de geler ce terrain, mais pour une durée limitée, les générations futures étant aptes le moment venu à prendre la bonne décision dans un sens ou dans un autre en fonction des besoins et des sensibilités du moment. C'est bien là le seul consensus qui existe aujourd'hui et aucune mesure d'aménagement du territoire ne permet de répondre à ce consensus si ce n'est de croire que la bonne solution naîtra un jour du temps qui aura passé. La Municipalité rappelle aussi qu'en date du 5 septembre 1995, le Conseil communal, en adoptant le plan directeur communal, confirmait, en votant la seule carte de ce plan intitulée « schéma de l'organisation urbaine future », l'existence d'un « secteur d'équipements publics à caractère régional et/ou cantonal et grands équipements communaux » correspondant à la zone constructible du plan de quartier N° 610. Cette décision, intervenue alors que le préavis concernant le collège de l'Hermitage paraissait le 13 juillet 1995 déjà, conforte la thèse selon laquelle l'existence d'une zone constructible à l'Hermitage n'était de loin pas la seule raison qui a conduit au refus populaire. Ainsi, la mise en œuvre maintenant d'une révision des plans de quartier N° 584 et 610 n'apporterait aucune avance dans les discussions qui se polariseraient sur des positions antagonistes. En dehors du seul enjeu de cette zone constructible, les plans de quartier N° 584 et 610 protégeant de manière efficace ce qui est incontestablement à protéger, la Municipalité n'entreprendra dans ces circonstances et pour l'instant aucune procédure de révision de ces plans.

4. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis N° 122 de la Municipalité, du 23 décembre 1999 ;
ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

⁴ Bulletin du Conseil communal, 1997, tome I, pages 93 et 479 à 482

1. d'accepter la réponse à la motion de M. Pierre Santschi et consorts, demandant le classement de l'intégralité du site de l'Hermitage ;
2. d'accepter la réponse à la motion de Mme Eliane Rey et consorts, demandant la révision des plans de quartier N° 584 et 610 de la Commune de Lausanne, au lieu-dit « L'Hermitage », concernant les terrains situés entre l'avenue Louis-Vulliemin, le sentier du Signal, le lieu-dit « Le Signal », les terrains régis par le plan légalisé N° 574, le chemin de Montmeillan, la rue du Vallon, la rue de la Barre et les escaliers du Signal.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche