

PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

ENSEMBLES BÂTIS DU XX^E SIÈCLE ◀ OUEST LAUSANNOIS

ÉTAT DES LIEUX ET STRATÉGIE DE
VALORISATION
RAPPORT FINAL

Bussigny
Chavannes-près-Renens
Crissier
Écublens
Prilly
Renens
St-Sulpice
Villars-Ste-Croix
État de Vaud

Schéma directeur de l'Ouest lausannois 02/15

L'étude sur les ensembles bâtis a été organisée par le bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), en collaboration avec les communes de Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Écublens, Prilly, Renens, Saint-Sulpice et Villars-Sainte-Croix ainsi qu'avec le Service du développement territorial (SDT) et le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL). Un groupe de suivi technique l'a accompagné tout au long de son déroulement. Le laboratoire de théorie et d'histoire (LTH) de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) a été mandaté pour réaliser cette étude. Durant son élaboration, deux ateliers de travail ont été organisés. Le premier a été consacré à la présentation des résultats des deux premières phases de l'étude, soit la définition de ce qui fait ensemble (phase 1) et un premier recensement. Lors du deuxième atelier, les résultats des phases 2 et 3 ont été présentés, soit le recensement complété et les premières réflexions quant à la stratégie de valorisation. Avant d'être transmise aux instances concernées pour validation, cette étude a finalement fait l'objet d'une présentation finale au Gropil élargi du 19 février 2015.

GROUPE DÉCISIONNEL

Cette étude a été pilotée par le Gropil du SDOL.

GROUPE DE SUIVI TECHNIQUE

LES REPRÉSENTANTS COMMUNAUX

Marie-Christine Aubry, Commune de Bussigny
Ilva Brasjö, Commune de Chavannes-près-Renens
Jacques Liaudet, Commune de Crissier
Nathalie Grossenbacher, Commune de Crissier
Cyril Besson, Commune d'Écublens
Cynthia Martignier, Commune d'Écublens
Elise Glatt, Commune de Prilly
Martin Hofstetter, Commune de Renens
Sebastian Suess, Commune de Renens
Jean-Pierre Jaton, Commune de Saint-Sulpice
Georges Cherix, Commune de Villars-Sainte-Croix

LES REPRÉSENTANTS DU CANTON

Adriana Rabinovich, SDT-DTE
Francine Bujard, SIPAL-Division Patrimoine
Laurent Chenu, SIPAL-Division Patrimoine
Benoît Dubosson, SIPAL-Monuments et Sites

LE BUREAU DU SCHÉMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS

Ariane Widmer, Cheffe du Bureau du SDOL
Joachim Baert, géographe

MANDATAIRES

Bruno Marchand, professeur EPFL - Laboratoire de théorie et d'histoire (LTH)
Alexandre Aviolat, architecte EPFL

DÉROULEMENT DE L'ÉTUDE

Cette étude s'est déroulée en trois phases :

Phase 1 / Définition : «Qu'est-ce qui fait ensemble?»

Phase 2 / Exploration et évaluation : «Quels sont les ensembles? Quel état des lieux?»

Phase 3 / Valorisation : «Que va-t-on faire avec ce patrimoine? Quelle stratégie de valorisation peut-on mettre en place? Selon quels principes?»

CALENDRIER

20 JUIN 2013

Lancement de l'étude par le Gropil.

30 AOÛT 2013

Validation du descriptif de la démarche par la cpt.

SEPTEMBRE 2013

Démarrage de l'étude.

14 JANVIER 2014

Atelier 1 avec les membres de la cpt (phase 1 et début phase 2).

29 AVRIL 2014

Atelier 2 avec les membres de la cpt et les municipaux responsables de l'urbanisme (fin de la phase 2 et début phase 3).

JUILLET À NOVEMBRE 2014

Rendu du rapport final provisoire et traitement des remarques transmises par les partenaires.

DÉCEMBRE 2014 À JANVIER 2015

Dernière séance du groupe de suivi et finalisation du rapport final.

19 FÉVRIER 2015

Présentation du rapport final au Gropil élargi puis envoi du rapport aux instances concernées pour validation.

AVRIL À JUIN 2015

Prise d'acte par les municipalités et les services cantonaux concernés et engagement à poursuivre les démarches destinées à atteindre les objectifs formulés.



Les ensembles bâtis du XX^e siècle dans les communes de l'Ouest lausannois

Un état des lieux et une stratégie de valorisation | février 2015

1. Le paysage de la modernité

- 1.1. Préambule
 - 1.1.1. Ce qu'on peut intituler le paysage de la modernité
 - 1.1.2. Des villes nouvelles "en absence"
 - 1.1.3. Le paysage de la modernité à travers sa multiplicité
 - 1.1.4. Un paysage façonné par l'industrie et l'artisanat
 - 1.1.5. Un paysage tertiaire
 - 1.1.6. Architecture religieuse et plasticité formelle
 - 1.1.7. La domesticité périphérique
 - 1.1.8. De quelques équipements remarquables
- 1.2. Enjeux
- 1.3. Objectifs de la démarche
 - 1.3.1. Objectifs généraux
 - 1.3.2. Objectifs spécifiques

2. Définition : Qu'est-ce qui fait ensemble ?

- 2.1. Formulation d'une nouvelle définition
- 2.2. Qu'est-ce qu'un ensemble architectural urbain ?
 - 2.2.1. Définitions existantes
 - 2.2.2. Synthèse
- 2.3. Quelle période historique prendre en compte ?
- 2.4. Quelles catégories fonctionnelles aborder ?

3. Recensement : Quels sont les ensembles ? Quel état des lieux ?

- 3.1. Elaboration du corpus
 - 3.1.1. Outils de recensement et documentation utilisée
 - 3.1.2. Type de classement adopté
- 3.2. Corpus
- 3.3. Introduction du critère "qualité"
- 3.4. Les ensembles représentatifs
 - 3.4.1. Grand Ensemble
 - 3.4.2. Habitat groupé
 - 3.4.3. Ensemble d'architecture ordinaire
 - 3.4.4. Technique de préfabrication
 - 3.4.5. Ensemble contemporain
- 3.5. Les ensembles remarquables
 - 3.5.1. Grand Ensemble
 - 3.5.2. Ensemble d'architecture ordinaire
 - 3.5.3. Technique de préfabrication

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

- 4.1. But de la stratégie de valorisation
- 4.2. Aménagements extérieurs
 - 4.2.1. Etude de cas
- 4.3. Qualités urbanistiques
 - 4.3.1. Etude de cas
- 4.4. Qualités architecturales
 - 4.4.1. Etude de cas
- 4.5. Recommandations de stratégies de mise en oeuvre

5. Validation

6. Annexes

1. LE PAYSAGE DE LA MODERNITÉ

1.1. Préambule

Le paysage urbain de l'Ouest lausannois tire une partie de sa substance des grands ensembles construits dans le courant du XX^e siècle. En tant que témoin historique du développement urbain et lieu de vie des habitants, ces dits ensembles participent pleinement à l'identité des lieux. Il est donc important que les communes prennent les mesures nécessaires pour les préserver, voire les valoriser.

La protection des ensembles bâtis est néanmoins compliquée car les connaissances à leur sujet sont moindres. Les recensements existants (recensement architectural, ISOS, guide, etc.), en lien avec le patrimoine bâti, ne portent effectivement pas attention aux constructions plus récentes – bâties durant le XX^e siècle – ni aux ensembles bâtis, s'intéressant davantage aux objets architecturaux individuels. Bien que l'obtention en 2011 du Prix Wakker par les communes de l'Ouest lausannois et la Ville de Lausanne ait induit une prise de conscience de l'enjeu patrimonial et stimulé l'intérêt de se pencher sur l'essence et le devenir de ces ensembles bâtis, un approfondissement à leur sujet s'avère aujourd'hui nécessaire.

La présente démarche vient donc combler, du moins en partie, ce manque. L'objectif de ce travail est d'étudier les ensembles bâtis du XX^e siècle dans les communes de l'Ouest lausannois en vue de développer une stratégie de valorisation qui permet de préserver leurs qualités, sans pour autant les figer.

Que signifie le terme “ensemble bâti” ? Lors d'un travail de recherche mené par le Laboratoire de Théorie et d'Histoire (LTH) de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), il avait été établi que la notion d'ensemble bâti – concernant indistinctement plusieurs catégories fonctionnelles, des logements collectifs aux complexes industriels – s'appliquait à des réalisations groupant plusieurs constructions dans une configuration de nature urbanistique qui implique aussi une certaine homogénéité volumétrique, compositive et stylistique des constructions. Dans le cadre de ce travail, une définition de ce terme, qui sera exposée au chapitre 2. de ce rapport, sera reformulée.

La suite du chapitre est consacrée à la description des lieux de l'Ouest lausannois et au développement de son patrimoine durant le siècle dernier, de manière à faire ressortir les caractéristiques principales de ce périmètre d'étude constitué de huit communes différentes.

1.1.1. Ce qu'on peut intituler le paysage de la modernité

« L'Ouest lausannois possède des atouts considérables et d'abord un patrimoine qui l'enracine et lui confère une identité propre. Les centres villageois racontent leurs histoires ; le bâti industriel, actif ou en friche, parle de son passé ouvrier ou de son futur modernisé ; le paysage lacustre, les cordons boisés, les rivières, les moraines révèlent son caractère profond. »¹

Cette citation décrit avec netteté les grands traits marquants et essentiels du territoire : d'une part, des éléments naturels majeurs, tels le paysage du lac, les masses des cordons boisés, les sillons des rivières ou encore les couches géologiques qui ont « modelé » dans le temps la physionomie des lieux ; de l'autre, le contexte bâti, d'où ressortent fondamentalement les centres villageois et les bâtiments industriels, en tant que témoins de l'histoire locale.

Les ensembles de logements feraient-ils aussi partie de ce patrimoine enraciné et identitaire ? On peut faire ici l'hypothèse que oui, si on se réfère au fait que durant les trente glorieuses, entre 1941 et 1970, l'Ouest lausannois devient, par sa croissance démographique exceptionnelle, « un cas exemplaire du processus de suburbanisation, couplé à une croissance tout aussi forte du nombre d'emplois.

¹ Ariane Widmer, « Une ville en devenir, construite à plusieurs mains », in *L'Ouest pour horizon*, Infolio, Gollion, 2001, p. 53.

cas exemplaire du processus de suburbanisation, couplé à une croissance tout aussi forte du nombre d'emplois. La construction d'un grand nombre d'immeubles – pour une population venant d'abord des campagnes, puis de Lausanne (en manque de terrains à construire), enfin de l'étranger – est accompagnée, dès 1960, par la délocalisation vers l'ouest de nombreuses entreprises industrielles à l'étroit à Lausanne ou préférant un site propice et bien desservi par la nouvelle autoroute (1964) »².

D'une façon générale – en faisant abstraction des centres historiques - on peut avancer l'idée que l'Ouest lausannois se caractérise dès lors par la présence d'un *paysage de la modernité*, dont les éléments hétérogènes témoignent de la société en devenir, depuis le second après-guerre : les infrastructures routières comme support de la nouvelle mobilité, les villas en tant que symbole des nouveaux modes de vie inspirés du *american way of life*, les entreprises tertiaires émergentes, les zones commerciales aux sorties des autoroutes et, enfin, les usines, nécessaires au cadre bâti d'une forte industrialisation - « prolongées » par plusieurs *ensembles bâtis* de logements parfois d'une certaine ampleur.

Ces derniers constituent donc *a priori* un patrimoine bâti d'importance qui apparaît curieusement peu documenté, considéré souvent d'une moindre qualité urbanistique et architecturale et soumis à des transformations, a priori anodines, mais qui peuvent les dénaturer ou changer de manière significative. Pourtant, ce sont des lieux de vie auxquels les habitants sont la plupart du temps attachés, à la fois au contexte bâti et naturel qu'ils constituent mais aussi aux ambiances, aux atmosphères, aux détails du quotidien, un banc, un jardin d'enfants.

1.1.2. Des villes nouvelles « en absence »

Les ensembles de logements de l'Ouest lausannois seraient ainsi peu publiés et documentés. En effet, si on se réfère à l'ouvrage *Architecture du canton de Vaud 1920-1975*³ on peut constater que seules les réalisations suivantes ont été recensées :

- Tout d'abord l'ensemble de Mont-Goulin à Prilly, 1954-1963, de Benjamin Meylan. Faisant suite à un premier projet des architectes zurichois Haefeli, Moser & Steiger, lauréats d'un concours restreint avec un quartier mixte, aux consonances organiques, l'ensemble finalement réalisé a une teneur académique d'inspiration perretienne. Les immeubles de huit niveaux forment une figure en éventail, disposés de manière symétrique autour d'un bâtiment central légèrement plus élevé. Cet ensemble, de grande qualité, est un mélange de classicisme et de modernité, avec des toitures terrasses accessibles, bénéficiant d'une vue exceptionnelle.



² Martin Schuler, « Une démographie fulgurante », in *L'Ouest pour horizon*, op. cit., p. 173.

³ Bruno Marchand (sous la direction de), *Architecture du canton de Vaud 1920-1975*, PPUR, Lausanne, 2012.

- Les immeubles IPLM Bourg-Dessus à Renens, de l'Atelier des Architectes Associés (AAA) 1962. L'engouement pour les procédés industriels de préfabrication amène les architectes à concevoir et tester des prototypes destinés à être appliqués à plus grande échelle. Conçus comme des « unités d'habitation » de bas-gabarit, orientées strictement est-ouest, leur forme découle de l'assemblage linéaire de cellules traversantes avec un retournement au sud.



- L'ensemble En Publiaz à Renens, 1966-1973, toujours de l'AAA construit pour la Société coopérative d'habitation de Renens. Typique d'une période où commencent à émerger des critiques envers l'anonymat des barres et des tours, cette réalisation repose sur l'agrégation d'unités selon un principe de contiguïté et de glissement. Les hauteurs différentes des mêmes unités créent un ensemble à la morphologie variée et au langage architectural dépouillé.



- Enfin, l'ensemble du Bois du Caudray à Renens, 1970-1975, de Bernard Murisier. Cet ensemble est construit à proximité immédiate de la piscine de Renens, dans des espaces verts. Les immeubles s'adaptent aux mouvements du terrain et leur forme encourbée, à facettes avec des décalages en hauteur, génère des espaces extérieurs à la fois clos et ouverts. Le parti des « immeubles dans le parc » se traduit par des façades presque identiques, rythmées par des loggias intercalées par des massifs pleins.

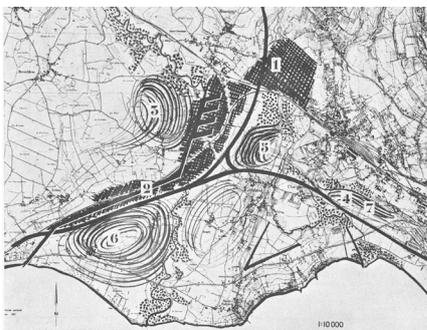


Toutes ces réalisations sont emblématiques d'au moins trois problématiques majeures : Mont-Goulin est représentatif d'une manière classique de concevoir les ensembles bâtis selon un parti symétrique, dans un modernisme modéré empreint d'un esprit beaux-arts marqué ; En Publiaz fait déjà partie d'une nouvelle génération d'ensembles de logements où on accorde beaucoup d'importance à la flexibilité des espaces domestiques; enfin, dans les immeubles IPLM Bourg-Dessus et dans ceux Bois du Caudray, la construction est modulaire et préfabriquée, dans une tentative de rapprochement avec des méthodes industrielles de construction.

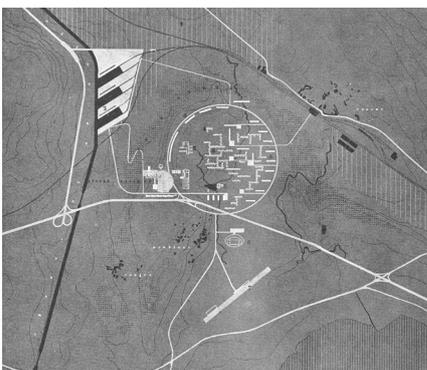
Il est pourtant étonnant de constater ce nombre réduit d'exemples considérés comme manifestes. Surtout si on songe à un précédent historique d'une certaine importance : les projets non réalisés de *villes nouvelles* dessinés dans l'Ouest lausannois par les étudiants de Jean Tschumi à l'Ecole Polytechnique Universitaire de Lausanne (EPUL) dès l'immédiat second après-guerre et publiés dans le *Bulletin technique de la Suisse romande*⁴, projets qui ont eu pour impulsion la décision en 1945 du Conseil d'Etat, dans le cadre du plan d'extension cantonal, de créer la zone industrielle Bussigny-Venoge, à 10 km de la limite communale de Lausanne.

En effet, suite à un premier projet de *ville nouvelle*, daté de 1946-1947, implanté à proximité de cette même zone industrielle, d'autres projets d'étudiants ont été effectués jusqu'à la fin des années 1950, s'étendant dans un périmètre large, correspondant au triangle d'aménagement Lausanne-Bussigny-Morges, territoire traversé par plusieurs infrastructures : l'aérodrome d'Ecublens (planifié dès les années 1940 et finalement refusé en votation populaire), le canal Rhône-Rhin (non réalisé), la route cantonale et l'autoroute.

Des *villes nouvelles* imaginaires ont ainsi été implantées sur la colline de Préverenges, dans le « cirque d'Ecublens » et, enfin, dans la zone Bourdonnette-Chavannes-Renens. Or, à part le quartier de la Bourdonnette, réalisé dans les années 1960, il ne reste plus une aucune trace des autres projets, remplacés par les grands équipements universitaires qui vont prendre successivement place à Dorigny et à Ecublens. Au fait ce sont des *villes nouvelles* imaginaires « en absence ».

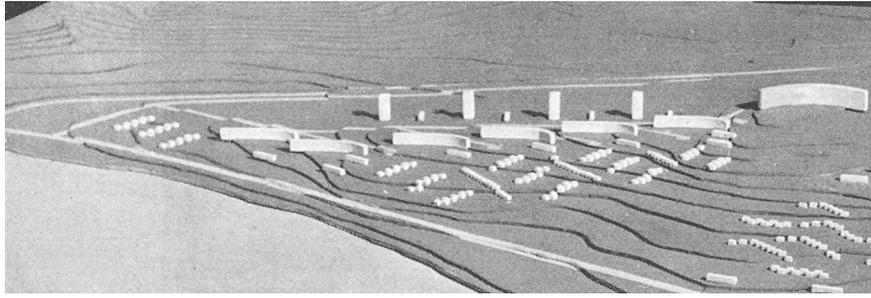


Situation des différents emplacements de projet



Cité nouvelle dans le cirque d'Ecublens, emplacement 5

4 Jean Tschumi, « Aménagement ouest de la région lausannoise », B'TSR, n° 21, 1957, pp. 347–357



Projet de cité nouvelle sur la colline de Préverenges, 1953.

1.1.3. Le paysage de la modernité à travers sa multiplicité

Même restés au stade de papier, ces projets des étudiants de l'EPUL nous confirment le fait que le territoire de l'Ouest lausannois a été investi par les planificateurs et les constructeurs comme une assise du développement de la périphérie lausannoise et un terrain d'expérimentation de ce *paysage de la modernité* évoqué préalablement et dont les contours ressortent aussi, et de façon évidente, du repérage d'une série d'objets architecturaux de grande qualité.

L'emblème de cette modernité demeure certainement le garage et tea-room de l'Arc-en-Ciel construit à Bussigny par Jacques Favarger en 1956. La forme ondulatoire de sa marquise en porte-à-faux, alliée à l'élancement d'une grande arche exécutée en béton armé, lui confère une aérodynamique qui non seulement agit comme une enseigne visible loin à la ronde mais évoque aussi le monde de la vitesse et de l'automobile.



Garage de l'Arc-en-Ciel, Bussigny, Jacques Favarger

1.1.4. Un paysage façonné par l'industrie et l'artisanat

Le paysage de l'Ouest lausannois contient une série de complexes industriels et artisanaux qui témoignent de son identité. Le plus remarquable est certainement l'ancienne usine Bobst, dont la halle de montage, construite en 1956, est l'œuvre de Charles Thévenaz. Constituée de trois travées, elle est exécutée en construction soudée ce qui permet un jeu plastique des porteurs adaptés aux efforts statiques, liant ainsi structure et architecture. La travée centrale est plus élevée et supporte une toiture surmontée d'un lanterneau qui assure l'éclairage au centre de la halle. Alors que l'intérieur se caractérise par le dessin « organique » des colonnes et sommiers en fer profilés, l'expression extérieure est utilitaire, constituée de vitrages et de murs crépis.

1. Le paysage de la modernité



Bâtiment central Bobst, Prilly, Charles Thévenaz



Halle de montage Bobst, Prilly, Charles Thévenaz

D'autres complexes industriels se caractérisent par la présence de logements dans la même «enceinte » que les usines : c'est le cas à Crissier et à Prilly et l'ancienne usine Villars-Perrier à Chavannes-près-Renens, transformés par Rodolphe Luscher à laquelle s'ajoute une série de maisons ouvrières le long de la rue centrale. Il faut en effet noter que ces témoins d'un passé industriel ne sont pour la plupart plus en activité et abritent, de nos jours, d'autres affectations.



Maisons ouvrières à la rue des Alpes, Crissier



Usine Villars-Perrier, Chavannes-près-Renens

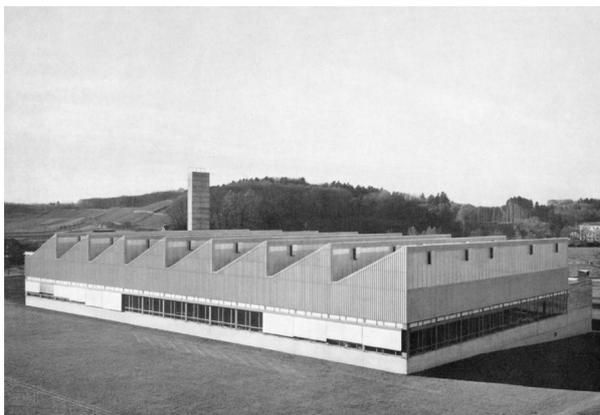
Parallèlement à ces complexes industriels d'une certaine ampleur, il faut citer une série d'objets de grand intérêt, dont certains ont hélas été démolis depuis comme la halle de façonnage Francillon (1959) à Crissier de Frédéric Brugger. Située entre la voie ferrée, la route et les bretelles d'autoroute, elle était constituée essentiellement d'une structure métallique et d'un remplissage en murs de béton coulé sur place, et présentait une toiture asymétrique dont la coupe permettait d'amener de la lumière zénithale au centre de la halle tout en créant une façade frontale expressive.



Halle de façonnage Francillon, Crissier, Frédéric Brugger

Le même architecte construit, toujours en 1959, la halle de montage à Ecublens constituée de huit sheds répartis sur deux travées équipées de ponts roulants. Les poutres triangulées des sheds assurent non seulement la structure de la toiture mais également l'éclairage naturel de la halle. Les matériaux utilisés pour les revêtements extérieurs ont été la brique et le béton pour le soubassement et des plaques d'Eternit pour la partie supérieure, matériau aussi appliqué, sous forme ondulée, en toiture. L'ensemble a été agrandi de nombreuses fois, notamment par la construction de onze sheds supplémentaires et l'adjonction de parties latérales.

1. Le paysage de la modernité



Halle de montage, Ecublens, , Frédéric Brugger

Toujours en 1959, Jean Tschumi édifie le silo à grains dans la zone industrielle de Renens à proximité immédiate des voies de chemins de fer. La nature du terrain et son étroitesse ont conduit les architectes à concevoir une construction verticale posée sur pieux et couronnée par une marquise abritant une salle de conférence, créant ainsi un signe fort dans le paysage ferroviaire. Afin de conférer un élancement dynamique et un modelage plastique à la forme, les angles côté voies sont tronqués. Ils renferment les circulations verticales le long desquelles une fente continue jusqu'au sommet du bâtiment permet de jouir de la vue sur le paysage.



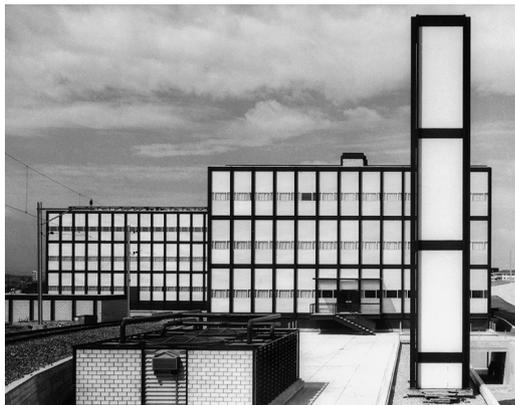
Silo, Renens, Jean Tschumi, Frédéric Brugger

A Renens, Frédéric Brugger réalise en 1963 les laboratoires Kodak, dans des délais très courts. Le besoin d'assurer la flexibilité des espaces amène l'architecte à concevoir un bâtiment en grande partie préfabriqué et sans porteurs intérieurs, selon une structure mixte et de grande portée en béton-acier. Un canal technique, situé entre les dalles et les façades, se déploie sur l'ensemble du périmètre permettant le passage des équipements nécessaires au bon déroulement des travaux de développement photographique.



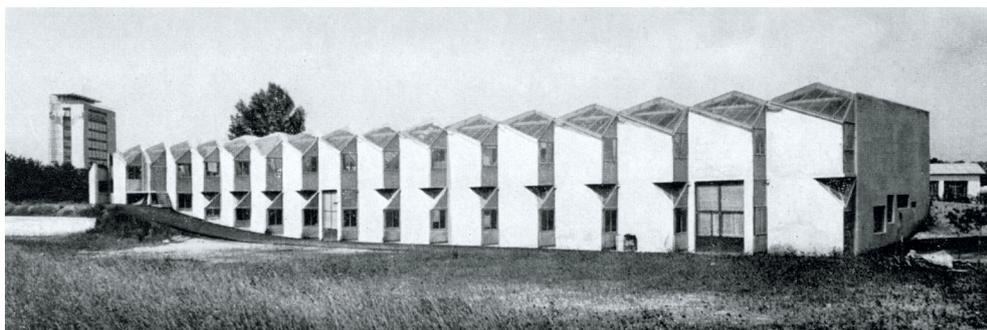
Laboratoire Kodak, Renens, Frédéric Brugger

Les bâtiments des Imprimeries réunies Mayer & Soutter, toujours à Renens, édifiés en 1962 par Jean-Marc Lamunière font référence au classicisme industriel et à une rigueur constructive de l'architecture de Mies van der Rohe. Ils sont caractérisés par une structure constituée de doubles cadres extérieurs en acier de grande portée, qui suspendent la toiture, les dalles à hourdis se terminant de chaque côté par un porte-à-faux. Les façades sont entièrement vitrées et composées de panneaux d'aluminium et de verre transparents et translucides. Le plan est réglé sur un module carré que l'on retrouve dans le dessin des façades rythmées et régulières.



Imprimeries réunies Mayer & Soutter, Renens, Jean-Marc Lamunière

Dans un registre contrasté, plutôt d'inspiration « organique », on peut citer l'usine de meubles construits en 1966 à Ecublens par le bureau Frei & Hunziker. Situé sur une parcelle allongée perpendiculaire à une route cantonale, ce bâtiment est composé d'un corps de deux niveaux abritant des ateliers et d'une tête contenant l'administration, la cantine et un appartement. Des verrières inclinées combinées avec des facettes obliques des façades, créent un jeu plastique, alternant plein et vides, parties vitrées et opaques, conférant une image sculpturale à un bâtiment abritant des activités rationnelles.



Usine de meuble, Ecublens, Frei & Hunziker

1.1.5. Un paysage tertiaire

Dès les années 1960, on va assister à l'implantation, dans le périmètre de l'Ouest lausannois, d'une série de bâtiments administratifs, dont plusieurs sont le siège d'entreprises comme l'immeuble Eternit à Renens, construit en 1962 par Frédéric Brugger. Sa forme simple découle d'une construction en ossature en béton armé de grande portée qui autorise la flexibilité des espaces et une variété des aménagements intérieurs. Sa matérialité reflète donc les produits de la société qu'il abrite par l'utilisation en façade non porteuse de plaques en fibrociment de grandes dimensions. Il se termine par une toiture dont la forme en V détache la silhouette du bâtiment dans le paysage industriel qui l'entoure.



Immeuble Eternit, Renens, Frédéric Brugger

Linéaire et massif, le centre de distribution Gétaz Romang réalisé par l'AAA à Bussigny en 1964 est implanté sur une parcelle à proximité immédiate de la ligne de chemin de fer et de l'autoroute, ce bâtiment se dresse sur cinq niveaux. Pour répondre à l'exigüité du terrain les architectes ont mis en place des rampes extérieures qui permettent aux véhicules légers d'accéder à tous les étages pour charger les matériaux et pour atteindre finalement le parking situé en toiture où se trouve également l'administration. Le système constructif est composé de dalles caissonnées en béton coulé dans des coffrages en polyester armé et d'éléments de façades en béton préfabriqué.



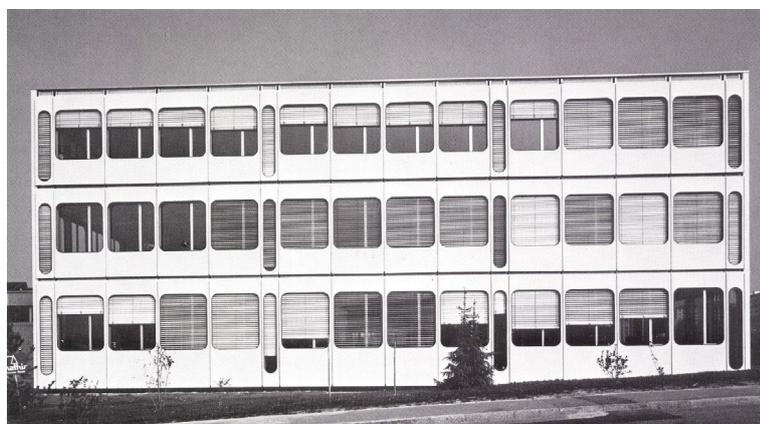
Centre Gétaz Romang, Bussigny, AAA

A Crissier, Frédéric Brugger construit en 1969, un bâtiment administratif de quatre niveaux sur un socle dont l'un des traits marquants est la courbure de sa façade principale. Un noyau de services en grande partie fermé et à l'extrémité arrondie crée un interstice où se situe l'entrée principale. La structure est composée de dalles et une ossature en béton qui permet une flexibilité et polyvalence des espaces réglés par une trame régulière et séparés par des parois mobiles. L'enveloppe extérieure est une façade rideau constituée de l'assemblage de modules légers en aluminium éloxé avec verres isolants scandés par des bandes pleines horizontales.



Administration, Crissier, Frédéric Brugger

La façade-rideau de l'immeuble administratif Galenica à Ecublens, réalisée en 1971 par Jean-Pierre Cahen, est revêtue de plaques de tôles thermolaquées qui permettent de cacher les éléments techniques de climatisation et de protection solaire. La structure de l'immeuble administratif, basée sur le système CROCS adopté en principe pour les écoles, utilise une structure ponctuelle métallique pour porter les planchers en dalles en béton préfabriqué d'un volume de trois étages organisé selon une trame carrée. Les découpes arrondies des ouvertures groupées par unités de quatre créent un style « hublot » et donnent le caractère singulier au bâtiment.



Immeuble Galenica, Ecublens, Jean-Pierre Cahen

1.1.6. Architecture religieuse et plasticité formelle

Il est couramment admis que l'architecture religieuse a donné lieu, dans le second après-guerre, à une série de réalisations à la plasticité affirmée. Ceci est particulièrement perceptible avec l'Eglise Saint-François à Renens, construite par Pierre Dumas en 1963 qui, dans l'Ouest lausannois fait suite au Temple de Renens (1934) de Paul Lavenex et le Centre paroissial catholique de Prilly (1956) de Jean Antonetti.

A Renens, l'Eglise se compose d'un mur convexe, sans ouverture, en béton projeté, du côté du carrefour et d'un voile en béton armé incurvé en guise de couverture. Ces deux surfaces sont autonomes du point de vue structurel. Une ouverture en forme de croissant les réunit au sommet et laisse entrer la lumière naturelle de manière indirecte. A l'intérieur, un effet d'élévation est ainsi créé, offrant une atmosphère propice au recueillement spirituel.



Eglise St-François, Renens, Pierre Dumas

1.1.7. La domesticité périphérique

L'expansion des zones pavillonnaires et l'essor de la construction de villas sont des phénomènes du second après-guerre qui vont s'accroître à partir des années 1950. Bernard Calame construit une maison individuelle à Ecublens en 1959. Située sur un terrain très en pente, la villa s'organise sur deux étages décalés : le niveau inférieur, adossé contre terre, est placé légèrement en retrait par rapport à l'étage qui le surplombe, ce qui dégage un porche d'entrée tenu par un mince pilotis métallique ; le volume du rez supérieur, édifié en ossature en béton, semble ainsi se dresser dans le vide, sentiment renforcé par la légèreté du vitrage en bois revêtu d'aluminium qui oriente et ouvre complètement à la vue les pièces représentatives et les chambres, leur offrant un cadre sur le paysage.



Villa, Ecublens, Bernard Calame

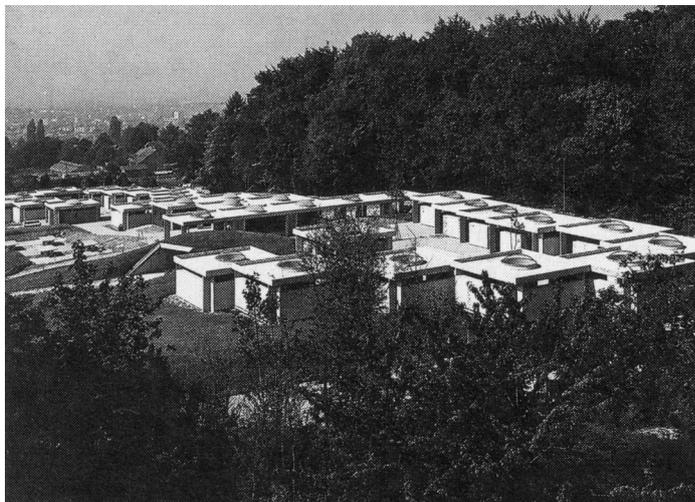
Signalons aussi les villas contiguës à Bussigny (1973) de Christian Eicher. Issues de l'idée de bâtir des logements économiques en période de basse conjoncture, ces villas contiguës tirent parti de la pente très forte du site, par une coupe efficace qui organise les appartements sur deux étages. L'accès depuis la rue se fait par le rez supérieur où se situent les espaces représentatifs reliés au niveau du sol par un escalier extérieur à une volée, adossé au mur de séparation; le rez inférieur se niche dans le terrain avec prolongement sur les jardins, sous lesquels sont creusés les garages. L'ambiance architecturale est celle d'une cité-jardin de nos jours « noyée » dans la verdure.



Villas contiguës, Bussigny, Christian Eicher

1.1.8. De quelques équipements remarquables

Abordons le dernier programme, les équipements publics dont l'une des réalisations intéressantes est certainement la piscine Fleur-de-Lys à Prilly (1968) de Mario Bevilacqua, Jean-Daniel Urech, Hansjörg Zentner, 1968, projet lauréat d'un concours. Les volumes bâtis de la piscine s'implantent de manière astucieuse sur ce terrain en pente et légèrement vallonné, par l'utilisation d'un tissu de pavillons carrés, basé sur une trame régulière, pour les vestiaires, la buvette et sa terrasse, ainsi que les divers locaux sportifs et administratifs. Ouverts ou fermés, selon le programme qu'ils contiennent, les modules sont construits en béton préfabriqués et éclairés de manière zénithale au centre. Rassemblés sur deux côtés du terrain, ce système cadre et libère un grand espace de pelouse et de bassins extérieurs.



Piscine Fleur-de-Lys, Prilly, Mario Bevilacqua, Jean-Daniel Urech, Hansjörg Zentner

1. Le paysage de la modernité

Enfin , nous souhaitons terminer cette suite de bâtiments de grand intérêt par un objet réalisé par Jean-Pierre Merz, Jean Niéville (architectes du centre administratif de Crissier) : la salle de spectacle et de gymnastique à Crissier (1966). Le programme demandait ici de lier une salle de gymnastique et une salle de spectacles à l'école de Chisaz, existante. Une place extérieure avec des gradins devant le bâtiment permet des événements extérieurs. Le foyer, auquel on accède par cette place, distribue la salle de sports, semi-enterrée, et la salle de spectacles, polyvalente et modifiable, située au-dessus. La salle de spectacles se distingue du foyer et de la salle de gymnastique, construits eux en béton, par sa structure métallique miessienne.



Administration, Crissier, Jean-Pierre Merz



Salle de spectacles et salle de gym, Crissier, Jean-Pierre Merz

1.2. Enjeux

Alors que l'agglomération est en forte croissance et que l'Ouest lausannois est en pleine mutation, c'est un enjeu identitaire que de reconnaître et de trouver les moyens de préserver ce qui est caractéristique de cette région, qui possède par ailleurs relativement peu de patrimoine ancien. Dans ce contexte, le potentiel élevé de développement des ensembles bâtis représente cependant souvent des opportunités de transformations qui impliquent généralement une modification de leur substance. Reconnus à priori comme des éléments marquants du paysage, il est important d'engager une stratégie de valorisation en vue de garantir la préservation de ce patrimoine.

Un préalable à la présente démarche de valorisation des ensembles bâtis doit être la définition du champ d'intervention et la mise en place d'une méthodologie claire et contextualisée.

1.3. Objectifs de la démarche

1.3.1. Objectifs généraux

L'étude des ensembles bâtis est menée à l'échelle de l'Ouest lausannois pour assurer une cohérence dans l'analyse, la méthodologie et la vision globale du territoire. Elle vise à préserver les qualités des ensembles bâtis sans les figer, c'est-à-dire à orienter, lorsque cela est nécessaire, de manière adéquate les interventions sur les ensembles bâtis en vue de maintenir leurs caractéristiques.

Pour y parvenir, l'objectif est d'identifier et de recenser, sur la base d'une définition spécifique du présent champ d'intervention, les ensembles bâtis et d'en apprécier la valeur. Le recensement qui en découle, appelé corpus, assure une base de connaissance dans un domaine encore peu exploité et extrêmement important au vu de l'évolution rapide du patrimoine bâti. De plus, il permet de définir une stratégie de valorisation qui établit des critères de qualité des ensembles et ainsi fournir aux autorités compétentes des leviers de mise en oeuvre efficaces en vue de préserver ces éléments identitaires du paysage de l'Ouest lausannois.

Le présent rapport vise également à alimenter les futures réflexions autour du Plan directeur intercommunal (PDi), en aidant à la reconnaissance de la valeur des ensembles bâtis tels que définis dans la présente étude.

La présente démarche vise à réaliser les objectifs suivants :

- Etablir un état des lieux et apprécier la valeur des ensembles bâtis du XX^e siècle ;
- Définir une stratégie de valorisation selon le principe de conservation des qualités des ensembles bâtis sans les figer ;
- Pourvoir les autorités communales et cantonales d'un matériel leur permettant d'apprécier la qualité des ensembles ;
- Alimenter les futures réflexions du chapitre "Patrimoine" du PDi.

1.3.2. Objectifs spécifiques

La présente démarche vise également à sensibiliser les professionnels et un large public à la qualité des ensembles bâtis, notamment à travers la mise en oeuvre d'une politique de sensibilisation au patrimoine de l'Ouest lausannois par la publication d'un guide ou d'un cahier thématique, voire l'édition de brochures ou la mise en place d'une plateforme interactive informatique.

2. DÉFINITION : QU'EST-CE QUI FAIT ENSEMBLE ?

2.1. Formulation d'une nouvelle définition

La première étape d'évaluation en vue du traitement des ensembles bâtis a été d'exposer plusieurs critères méthodologiques de définition des ensembles.

Tout d'abord, quelques bases théoriques ont été nécessaires afin de définir ce qu'était un ensemble. Plusieurs sources ont été recoupées dans le but de trouver des éléments signifiants récurrents et ainsi aboutir à une définition. Cette dernière ne doit pas être appréhendée comme une vérité, unique et absolue, mais comme celle répondant le mieux au choix d'un corpus d'ensemble de logements pour la région de l'Ouest lausannois (voir point 2.2.1.).

Il est important de préciser que seuls les ensembles bâtis qui répondent strictement à la définition émise dans le cadre de cette étude sont considérés dans ce rapport. En d'autres termes, les entités urbaines constituées de plusieurs objets architecturaux qui présentent une certaine cohérence (urbaine, sociale et/ou paysagère), mais qui ne correspondent pas strictement aux critères définis ci-dessous, ne sont pas pris en compte. L'éventuelle préservation de leur qualité devra être traitée dans le cadre des planifications directrices communales.

Puis, au fur et à mesure de la phase de recherche du corpus, soit la totalité des ensembles bâtis sélectionnés dans le cadre de cette étude, est venue la question de la temporalité de ce dernier. L'objectif était de garder un champ d'observation le plus large possible et de ne pas se limiter à une période historique donnée (voir point 2.3.).

Enfin, il a fallu trouver une classification des ensembles, la plus évidente et appréhendable possible (voir point 3.1.2.).

La méthode s'inscrit dans une démarche participative avec les représentants des communes et du Canton qui ont questionné et émis leurs remarques tout au long de l'élaboration du rapport. Les ensembles ont été qualifiés uniquement sur la base de critères urbanistiques et architecturaux. Ce travail a donc été celui du regard d'un architecte, non celui d'un sociologue ou d'un politicien.

Cette approche a poussé à considérer la méthode employée comme étant la plus objective possible. Une fois la méthode précisément acquise, elle a été appliquée à la totalité de l'Ouest lausannois. Le résultat de ce recensement est visible dans la partie corpus, qui contient un nombre important d'ensembles (voir chapitre 5.). Ce nombre, surprenant au premier regard, confirme l'importance des ensembles bâtis dans le patrimoine architectural de l'Ouest lausannois, et que, même si trop souvent, leurs qualités urbanistiques et architecturales ne sont pas évidentes, ils participent à la vie des habitants et à leur identification, à leur lieu de vie.

2.2. Qu'est-ce qu'un ensemble architectural urbain ?

La définition de l'ensemble bâti n'est pas aisée car elle est par nature vague et dépendante du champ traité. Plusieurs définitions ont servi de base de réflexion sans pour autant être applicables telles que formulées.

2.2.1. Définitions existantes

Définition d'*ensemble* selon le Dictionnaire de langue française :

- **“Groupe d'éléments formant un tout”**
- **“Eléments ayant des traits communs, qui sont assortis”**
- **“Formation en harmonie, en accord”**¹

Définition d'*ensemble architectural*, d'après un point de vue patrimonial (Conseil de l'Europe) :

*“Tout **groupement** de constructions urbaines ou rurales suffisamment **cohérent** pour faire l'objet d'une **délimitation** topographique et **remarquable** par son **homogénéité** et par son intégration dans le paysage”*²

Définition d'*ensemble bâti* d'après un point de vue patrimonial (Architecture du canton de Vaud 1920-1975) :

Un ensemble bâti regroupe «*plusieurs constructions - au moins **trois** - dans une configuration qui implique non seulement une démarche de nature **urbanistique** (détermination du bâti, des accessibilités et mobilités, des aménagements extérieurs, des équipements, entre autres) mais aussi la prise en compte de **la relation spatiale, volumétrique, compositive et stylistique** entre ces mêmes constructions. (...) ces ensembles bâtis découlent d'une intention commune d'**homogénéité** et de l'élaboration de plans coordonnés - en principe des plans de quartiers dès 1942- , ce qui leur confère à priori une certaine **unité urbanistique et architecturale**, même si l'opération se prolonge dans le temps, s'implante dans un parcellaire multiple et diversifié (..) et si l'architecture des constructions est attribuée à plusieurs auteurs différents.* »³

Définition de *Grand ensemble* d'un point de vue patrimonial :

*“Un grand ensemble est un « aménagement urbain comportant plusieurs bâtiments isolés pouvant être sous la forme de barres et de tours, construit sur un plan-masse constituant une **unité de conception**. Il peut être à l'usage d'activité et d'habitation et, dans ce cas, comporter plusieurs centaines ou milliers de logements. Son foncier ne fait pas nécessairement l'objet d'un remembrement, il n'est pas divisé par lots ce qui le différencie du lotissement concerté ».*⁴

Parmi les ensembles bâtis, le grand ensemble fait figure de modèle pour les urbanistes du XX^e siècle et possède l'avantage d'être facilement identifiable. Il présente non seulement des dimensions conséquentes, souvent bien plus grandes que le bâti environnant, mais aussi, très souvent, une grande homogénéité stylistique. Le grand ensemble est l'archétype de l'ensemble de logement de grande taille, appelé improprement HLM (habitation à loyer modéré), souvent constitué de barres et comportant principalement des fonctions d'habitations locatives.

1 Dictionnaire de langue française

2 “La protection du patrimoine architectural contre les désastres naturels”, Conseil de l'Europe. Colloque Européen à Ravello, 1989

3 Bruno Marchand (sous la direction de), *Architecture du canton de Vaud 1920-1975*, PPUR, Lausanne, 2012, p.19-20

4 Selon service de l'Inventaire du Ministère de la Culture en France

2. Définition : Qu'est-ce qui fait ensemble ?

2.2.2. Synthèse

Il est possible dès lors de considérer que la notion d'ensemble bâti relève des termes suivants : groupe, homogénéité et volonté de planification.

Groupe

Par essence, l'ensemble comporte plusieurs éléments bâtis constitués en groupe ou en groupe-ment et ne peut donc pas être confondu avec l'objet architectural ou une concentration d'objets sans volonté manifeste de faire *ensemble*. Cette étude se focalise sur la notion d'ensemble et ne saurait englober les divers objets architecturaux du XX^e siècle de l'Ouest lausannois. Cités en exemple en introduction (voir points 1.1.1. - 1.1.8.), ces bâtiments ne font pas partie du recensement.

Homogénéité

Dans les cas évidents, les éléments qui forment l'ensemble présentent une homogénéité qui permet aisément de les identifier ; c'est le cas par exemple de *grands ensembles*. Cependant, bon nombre d'ensembles de l'Ouest lausannois découlent d'un plan de quartier et ne présentent pas une homogénéité stylistique rigoureuse, car souvent construits par différents architectes, mais témoignent de l'expression d'une volonté urbanistique. La difficulté tient du fait que les plans déposés ne sont quelques fois réalisés que de manière incomplète ou comportent des modifications notoires. Il est alors ardu de distinguer ce qui fait partie de l'ensemble de ce qui ne le fait pas. De plus la notion d'ensemble ne découle pas toujours d'un plan de quartier, ce qui complique sa définition. C'est donc principalement la notion d'homogénéité, surtout au niveau des volumes bâtis, et l'expression d'une planification urbanistique qui le caractérise.

Volonté de planification

L'ensemble bâti se caractérise par une volonté urbanistique de planification et une unité de conception. Bien que certaines parties puissent être construites de manière séparée, une planification commune leur confère le statut de faire *ensemble*, par un processus de projection raisonné, souvent un Plan de quartier. En ce sens l'ensemble bâti se distingue d'une construction vernaculaire au "coup par coup" ou d'une simple planification de villas sans une contrainte autre que l'établissement d'un parcellaire ou le respect du règlement communal.

La notion de planification ne s'exprime pas uniquement au niveau du bâti mais également au niveau des aménagements extérieurs. Ces derniers font partie intégrante du projet et ne peuvent pas être cloisonnés et morcelés. Ils doivent manifester une volonté de faire un tout par la mise en place d'espaces de sociabilité. Ils sont une condition nécessaire à la définition d'un ensemble.

2.3. Quelle période historique prendre en compte ?

La notion d'ensemble ne limite pas sa définition à une période historique donnée. Cependant le patrimoine bâti de l'Ouest lausannois se compose essentiellement d'ensembles du XX^e siècle, généralement issus d'un plan de quartier, donc postérieurs à la date d'adoption du plan de quartier par la loi vaudoise de 1942. Quelques villas ouvrières contiguës plus anciennes sont aussi identifiables mais en nombre restreint. En effet, l'Ouest lausannois a subi une croissance démographique intense, particulièrement lors des trente glorieuses où sa population est passée de 14'000 à 50'000 habitants. En conséquence, un nombre important de constructions, dont des ensembles répondant au mieux à une demande accrue en logements, ont été construits à cette époque. Ce recensement illustre bien ce phénomène par une présence importante de constructions durant le début de la seconde moitié du XX^e siècle. Il englobe cependant la totalité des ensembles répondant aux critères méthodologie **du début de XX^e siècle à nos jours**, même si les exemples du début du siècle font figure d'exception.

2.4. Quelles catégories fonctionnelles aborder ?

La définition d'ensemble ne précise pas de catégories fonctionnelles et peut s'appliquer aussi bien aux logements qu'aux équipements scolaires ou hospitaliers. Cependant un type de construction est apparu comme typique de la structure bâtie de l'Ouest lausannois ; celui **des ensembles de logements collectifs et/ou contigus**. Ce type correspond naturellement au développement démographique fulgurant cité précédemment et est une réponse à la dynamique économique qui prévalait à l'époque.

Face à un afflux massif d'immigrants, aussi bien des campagnes que de l'étranger, venus travailler dans les centres urbains, la réponse urbanistique fut de construire rapidement une grande quantité de logements pour ces nouveaux arrivants. En découle une planification parfois peu concertée de logements, même lorsqu'un plan de quartier fait figure de directive. Quelques ensembles, conçus comme tels, font heureusement partie de cet élan constructif et sont répertoriés ici.

En ce qui concerne **l'industrie** le constat est plus difficile à établir. Bien que la croissance industrielle de l'Ouest lausannois ne soit pas à démontrer, ce type de bâti a souvent été l'objet de nombreuses modifications afin de répondre aux besoins des exploitants. Dès lors, la notion d'homogénéité et de planification fait défaut pour ces constructions. Bien que quelques bâtiments comme celui de Charles Thévenaz pour Bobst présentent un intérêt historique architectural, ils ne s'inscrivent que difficilement dans une notion d'*ensemble bâti*.

Les équipements de type scolaires ou hospitaliers ne sont pas répertoriés car ils n'entrent pas dans un patrimoine d'ensembles bâtis méconnu de l'Ouest lausannois. Ces derniers, pour les plus anciens du moins, sont en effet souvent classés dans le *Recensement architectural du canton de Vaud* et subissent moins d'atteintes de rénovations au coup par coup ou de pertes de substance bâtie. Ils sont en effet presque sans exception des propriétés communales et donc bien connus par leurs exploitants.

En conclusion cette étude s'est focalisée sur **les ensembles de logements**, dans la mesure où ils répondent aux critères méthodologiques évoqués précédemment pour pouvoir prétendre à la notion d'*ensemble*. Toutefois, lorsque des équipements sont englobés, ils sont intégrés à l'étude pour autant que ceux-ci soient planifiés comme partie intégrante.

3. RECENSEMENT : QUELS SONT LES ENSEMBLES ? QUEL ÉTAT DES LIEUX ?

3.1. Elaboration du corpus

Une partie conséquente de cette recherche est consacrée au recensement systématique, selon les critères définis pour cette étude, des ensembles bâtis de l'ouest lausannois lesquels constituent le corpus de cette étude (voir chapitre 5.). Pour réaliser ce recensement et pour les documenter, plusieurs outils ont été utilisés.

3.1.1. Outils de recensement et documentations utilisés

Premièrement, tous les bâtiments qui pouvaient former un ensemble ont été repérés à l'aide d'orthophotos. Les huit communes de l'Ouest lausannois ont subi cet examen minutieux, zone après zone. Les ensembles bâtis potentiels ont alors été localisés, certains sélectionnés sans aucun doute, d'autres demandant encore un examen plus approfondi.

Parallèlement à ces examens, les repérages effectués sur les orthophotos ont été recoupés avec les différents plans de quartier récoltés dans les communes. Cela a permis de mettre en évidence le nombre relativement élevé d'ensembles issus de planifications.

Durant tout le processus, les communes ont été particulièrement sollicitées, notamment leur service de l'urbanisme. Des concertations ont permis de confronter différents points de vue sur la nature des ensembles bâtis et de récolter de précieuses informations sur le type de constructions présentes ainsi que de nombreuses données sur les ensembles choisis.

De manière complémentaire, des recherches sur les ensembles retenus ont été entreprises, malgré le peu de publications à leur sujet. Les fiches du *Recensement architectural du canton de Vaud* ont été recueillies. Une recherche à travers le service de recensement des principales revues concernant le bâti - www.seals.ch - a été effectuée, ainsi qu'à travers les archives de la construction moderne de l'EPFL, via athanase.epfl.ch. Enfin une recherche plus courante à travers internet a permis quelquefois de trouver des éléments, principalement pour les constructions les plus récentes.

Enfin, des visites *in situ* des communes ont aidé à décider quels étaient les groupements dignes d'être répertoriés comme ensemble. Ces visites ont également servi à la mise en œuvre d'une stratégie de valorisation par le constat de l'état actuel du bâti.

3.1.2. Type de classement adopté

Les points abordés ci-dessus ont permis d'affiner la définition de *l'ensemble bâti*. Sous la lumière de ces critères, le corpus des huit communes de l'Ouest lausannois a été établi. Restait alors à définir un type de classement. Lors de cette étude, trois types de classement ont été testés et évalués afin de choisir le plus adéquat : le classement par famille, le classement par morphologie et le classement par chronologie.

Famille

Le classement par famille se base sur une généalogie composée de trois familles qui ont été identifiées comme des archétypes d'ensembles. Elle cherche à englober la totalité des ensembles selon trois catégories dont une historique, une planifiée et une spontanée. La structure urbaine de l'Ouest lausannois s'étant développée fortement durant la seconde moitié du XX^e siècle, il n'est pas étonnant de constater que les ensembles planifiés issus d'un plan de quartier et les grands ensembles représentent la majorité du corpus. Ce classement a été abandonné car trop réducteur et subjectif quant à l'appartenance d'un ensemble à l'une ou l'autre famille.

Morphologie

L'étude morphologique identifie les ensembles selon leur forme et sert à "*analyser chaque fois la structure physique et l'organisation des espaces, puis à mesurer quelles conséquences ces dispositions peuvent avoir sur certains aspects de la pratique des habitants*"¹. Elle part de la forme pour arriver au contenu, donc d'un critère identifiable par l'architecte pour déduire son influence sur l'habitant. L'avantage de l'analyse de la forme est sa neutralité. Elle parle de la mesure spatiale, de la "forme urbaine" qui caractérise chaque structure urbaine et la classe par type de forme. Elle ne s'appuie pas sur des catégories de formes préétablies et limitées en nombres mais procède plutôt par comparaison formelle. Elle cherche à mettre en évidence des analogies de figures bâties. Cependant, si ce classement peut fonctionner de manière idéale lorsque des exemples morphologiquement semblables ou très différents sont recherchés en exemple, il ne s'adapte pas à un corpus prédéfini dont les morphologies sont ici très difficiles à mettre en relation. Un tel classement n'apporterait alors aucun éclairage supplémentaire sur le corpus. Pire, il grouperait des éléments de manière très subjective et brouillerait la lecture des ensembles. Ce classement est donc abandonné.

Chronologie

L'étude chronologique classe les ensembles dans le temps. Par nature, elle est totalement objective et permet de dérouler les éléments dans une logique compréhensible par tous. Il ne faudrait cependant pas réduire le classement chronologique à un classement "par défaut", peu digne d'intérêt et choisi uniquement pour des raisons pratiques. Pour exemple, ce classement fonctionne parfaitement comme outil statistique de représentation des volumes construits en mettant en valeur les pics et les creux de la construction d'ensembles. Il montre clairement la densité des nouvelles constructions conçues après guerre en les regroupant jusqu'à former la majorité du corpus recensé. De plus, il présente le bâti dans l'ordre dans lequel il a été projeté et permet ainsi de saisir les évolutions dans leur planification. Bien que non représentatif des qualités urbanistiques et architecturales, il donne les clés de lecture de certaines tendances dans le développement urbain sans passer par des critères complexes ou difficiles à mettre en oeuvre.

Un classement chronologique a donc été adopté. Reste à savoir quelle date prendre en compte pour ce classement. De nombreux ensembles sont issus d'un plan de quartier avec une date correspondant à l'entrée en vigueur du plan et une date correspond à l'achèvement de la construction. Mise à part le fait que certains ensembles ont nécessité plusieurs années de constructions de par leur taille, la situation est souvent complexifiée par l'ajout de modifications aux plans de quartiers ou même de bâtiments. De plus certains ensembles ne sont pas issus de plans de quartier et ne peuvent donc pas être mis en comparaison chronologique. Il semble alors rationnel de classer les ensembles selon la date correspondant à la planification première du premier groupement identifiable comme ensemble. Elle correspond donc, pour les ensembles issus d'un plan de quartier à la date de validation du plan, et, pour les ensembles dépourvus de ce plan, de l'achèvement de la première phase significative reconnaissable comme un groupe homogène. Les modifications de plans ainsi que les transformations, rénovations et ajouts connus sont indiqués mais n'interviennent pas dans ce classement.

Pour des questions pratiques de lecture et de recherche facilitée, les ensembles ont été regroupés chronologiquement **par commune**. Un tableau complémentaire en début de corpus permet cependant de retracer chronologiquement la construction des ensembles bâtis dans l'Ouest lausannois.

1 J. Castex, J.Ch. Depaule, Ph. Panerai, "Formes urbaines: de l'ilot à la barre", Dunod, Paris, 1980, p.5-6

3.2. Corpus

Le corpus complet se trouve en annexe de la présente étude.

3.3. Introduction du critère "qualité"

Le corpus recense, selon la définition émise pour cette étude, la totalité des ensembles bâtis de l'Ouest lausannois, sans distinction qualitative. Bien qu'il soit difficile de comparer des objets architecturaux qui possèdent des caractéristiques différentes et de déterminer lesquels priment, le groupe de suivi de l'étude a souhaité établir une sorte de classement qualitatif des ensembles bâtis. Une sélection d'une vingtaine d'ensembles au sein du corpus a ainsi été effectuée et deux types ont été distingués ; **les ensembles représentatifs** (voir point 3.4.) et **les ensembles remarquables** (voir point 3.5.).

La table des matières ci-dessous recense par type les ensembles bâtis sélectionnés au sein du corpus (voir chapitre 5.).

	<i>réf. corpus</i>	<i>année</i>	<i>page</i>
• Les ensembles représentatifs			
Grand ensemble :			
PQ En Veilloud	EC02	1964	p.44
PQ 07 Grand Pré	PR07	1964	p.68
P2 Roche-Florissant	RE05	1959	p.80
Habitat groupé :			
PQ En Dallaz	BU01	1976	p.8
PQ Aux Perrettes	EC05	1985	p.50
PEP Marcolet-Carrière	CR03	1987	p.38
Ensemble d'architecture ordinaire :			
PQ 09 La Vallombreuse	PR05	1959	p.64
PQ 08 Aux Baumettes	PR06	1960	p.66
Technique de préfabrication :			
P15A En Belle Vue	RE12	1969	p.94
PQ Les Ochettes I	CH03	1975	p.24
Ensemble contemporain :			
P15A En Belle Vue	RE17	2007	p.104
• Les ensembles remarquables			
Grand ensemble :			
PQ 03 Mont-Goulin	PR02	1953	p.58
En Plain sous-Coudray / Horta	RE10	1967	p.90
Ensemble d'architecture ordinaire :			
En Saugiaz	RE02	1950	p.74
En Verdeaux	RE03	1952	p.76
PQ 02 Suetta	PR01	1952	p.56
Localisation : Epenex	EC_CH01	1955	p.42
Technique de préfabrication :			
P3 Aux Paudex-Bourg-Dessus	RE07	1961	p.84
P11 En Publiaz-Les Biondes	RE13	1969	p.96

3.4. Les ensembles représentatifs

Ces ensembles sont représentatifs de la nature du contexte bâti de l'Ouest lausannois. En d'autres termes, ils demeurent des éléments marquants du paysage construit. Bien qu'ils ne présentent pas toutes les qualités nécessaires pour être qualifiés de remarquables (voir p.32), leurs caractéristiques doivent être appréhendées avec le plus grand soin car ils constituent la substance bâtie qui illustre le paysage construit de l'Ouest lausannois. Ils peuvent être regroupés en différentes catégories représentatives d'un type de bâti particulier : **grand ensemble, habitat groupé, ensemble d'architecture ordinaire, technique de préfabrication et ensemble contemporain.**

3.4.1. Grand ensemble

Le grand ensemble est caractéristique du milieu du XX^e siècle et est associé aux opérations de construction de logements, principalement sociaux, de grande taille. Généralement bâti en une seule opération, il propose souvent divers équipements et activités associés dans le but de favoriser la cohésion sociale. Il est le champ d'expérimentation de techniques de construction nouvelles comme la préfabrication utilisée aussi bien au niveau de la structure porteuse que des façades. Cette recherche de rationalisation est une condition à la production de logements de masse à des prix de constructions attractives, seule réponse à la forte pression démographique.

Souvent fait de l'addition de pièces préfabriquées, il se reconnaît par le caractère répétitif du plan et des ouvertures. L'usage d'une grille pour contenir les prolongements extérieurs est récurrent et l'utilisation du matériau brut, comme le béton, peut rendre son acceptation délicate. De ce fait, il jouit d'une assez mauvaise réputation et est communément associé à du logement de moindre qualité.

Quelques *grands ensembles* ponctuent le paysage bâti de l'Ouest lausannois mais la majorité du corpus se compose d'opérations plus réduites, peut-être plus acceptables par la population locale.



Le grand ensemble En Veilloud d'Ecublens (EC02)

3. Recensement : Quels sont les ensembles ? Quel état des lieux ?



Le grand ensemble de Grand Pré à Prilly (PR07)



Le grand ensemble de Roche-Florissant à Renens (RE05)

3.4.2. Habitat groupé

L'habitat groupé fait son apparition en Suisse romande à la fin des années 70 avec l'ensemble conçu par Hans Schaffner à Bussigny. Descendant des maisons contigües ouvrières, il propose un type d'habitat très répandu dans les régions périphériques des villes. Plus proche de l'addition de maisons que de l'immeuble locatif, il aborde souvent un langage architectural rural et bucolique qui tente, par mimétisme, de s'intégrer dans un paysage souvent fait de fermes ou de villas. Il est fréquent de trouver des plans en duplex, similaires à de petites maisons, et des prolongements extérieurs en jardins privés pour chaque habitation. Malgré la recherche d'une forme d'individualité pour chaque logement, il propose, en complément, des espaces nécessaires à la vie communautaire de l'ensemble. Ceux de plus grandes tailles intègrent généralement des services comme des écoles, des salles communes etc. Si certains ensembles de ce type peuvent être considérés comme représentatifs, aucun n'est véritablement remarquable, comme pourraient l'être des lotissements ouvriers présents à Bienne ou à Zürich par exemple.

3. Recensement : Quels sont les ensembles ? Quel état des lieux?

Trois habitats groupés semble être les plus représentatifs :



L'habitat groupé d'Hans Schaffner à Bussigny (BU01) premier habitat groupé de Romandie.



L'habitat groupé Aux Perrettes à Ecublens (EC05), très homogène et représentatif d'un habitat périurbain des années 80.



L'habitat groupé de Marcolet-Carrière à Crissier (CR03) plus tardif et de taille conséquente, représentatif de la fin de l'ère de l'habitat groupé.

3.4.3. Ensemble d'architecture ordinaire

L'architecture de l'Ouest lausannois est très souvent peu grandiloquente et cherche plutôt à rester discrète dans son expression architecturale. Attention cependant de ne pas croire que cette forme de banalité construite est synonyme de médiocrité. Au contraire, plusieurs exemples démontrent qu'il est possible d'atteindre un niveau élevé de raffinement avec des moyens somme toute modestes. L'inconvénient de ce type de bâti est que ses qualités reposent justement sur des raffinements subtils et que des modifications à priori anodines peuvent se révéler dévastatrices. L'Ouest lausannois comporte cependant divers exemples, souvent aux mains de coopératives, qui présentent encore une valeur patrimoniale évidente.



Le bâtiment de J. Favarger, ensemble à Prilly (PR05)



L'ensemble Aux Baumettes à Prilly (PR06)

3.4.4. Technique de préfabrication

L'Ouest lausannois est également le terrain d'expérimentation de techniques de construction, en particulier de celles de préfabrication d'éléments en béton armé. Très en vogue dès la seconde partie du XX^e siècle en Suisse, l'usage d'éléments produits en usine et montés à sec sur le chantier perdure jusqu'à nos jours. Initialement utilisés dans une recherche de rationalisation de production, donc de temps et de coûts de construction, ces techniques ont également permis le développement d'une véritable expression architecturale. Si la répétition de modules dégage une image qui peut sembler peu variée, les possibilités de détails apportent des solutions innovantes et très précises, notamment dans l'expression des gardes corps.



L'ensemble En Belle Vue à Renens (RE12)



L'ensemble Les Ochettes I à Chavannes-près-Renens (CH03)

3.4.5. Ensemble contemporain

L'ensemble contemporain est difficile à qualifier en dehors du fait de sa construction récente. S'il se développe de manière exemplaire en Suisse alémanique sous l'impulsion de sociétés coopératives, il semble encore à ses débuts en Suisse romande, plus encore dans l'Ouest lausannois. Bien que peu représenté, il sera peut-être bientôt représentatif des constructions du paysage de l'Ouest lausannois. Aucun ensemble contemporain n'a été considéré comme remarquable au sein de cette étude.



L'ensemble En Belle Vue à Renens (RE17), Zurbuchen + Henz

3.5. Les ensembles remarquables

Parmi les ensembles recensés, certains peuvent être qualifiés de remarquables. Il n'est pas aisé de choisir lesquels sont dignes de faire partie de cette liste car les critères impliqués sont de natures diverses. Certains ensembles se distinguent par la qualité de leur implantation et de leur architecture quelquefois ordinaire, alors que d'autres présentent un intérêt historique évident. Huit ensembles qualifiés de « remarquable » ont été sélectionnés et classés suivant les catégories suivantes : **grand ensemble, ensemble d'architecture ordinaire et technique de préfabrication.**

3.5.1. Grand ensemble

Les deux premiers exemples font partie de la catégorie des Grands ensembles. Il s'agit de celui de Mont-Goulin à Prilly (PR02) et celui de Sous-Caudray à Renens (RE10).

L'ensemble de Mont-Goulin à Prilly (PR02), est exemplaire aussi bien du point de vue de l'implantation, des aménagements extérieurs que de son architecture. Même si certaines parties plus récentes peinent à atteindre le niveau qualitatif initial, la totalité de l'ensemble marque par sa cohérence. Historiquement, Mont-Goulin s'inscrit dans la vague des constructions importantes de l'après-guerre. Les études non-réalisées d'Haefeli, Moser & Steiger expriment les différents courants présents à l'époque et contrastent avec la construction classique de Benjamin Meylan. Admirablement entretenu et très peu modifié, cet ensemble doit rester un témoin de ce type de bâti.



L'ensemble Mont-Goulin à Prilly (PR02) B. Meylan

L'ensemble Sous-Coudray de Bernard Murisier connaît une destinée plus discutable. Si l'ensemble fut construit pratiquement en une seule fois dans une optique de cohérence urbanistique et

3. Recensement : Quels sont les ensembles ? Quel état des lieux ?

architecturale, force est de constater que les dernières rénovations entreprises s'écartent passablement du projet initial. Sans entrer dans une polémique sur la valeur des transformations accomplies, il est dommage d'observer que les opérations en cours ne semblent pas considérer l'ensemble dans sa totalité, mais bien chaque bâtiment comme un projet singulier. Une meilleure prise en compte des enjeux de telles transformations en début de projet aurait certainement permis d'éviter ce constat.



L'ensemble Sous-Coudray à Renens (RE10), Bernard Murisier

3.5.2. Ensemble d'architecture ordinaire

Les deux premiers ensembles, En Saugiaz (RE02) et En Verdeaux (RE03) de Renens sont des ensembles d'une relative petite taille, héritiers des villas ouvrières et construits par des coopératives de logements. Les similitudes entre ces deux ensembles sont grandes et l'état de conservation et d'entretien remarquable montrent qu'il est possible d'entreprendre des opérations de rénovation légères sans dénaturer le bâti et en considérant la totalité de l'ensemble.



L'ensemble En Saugiaz (RE02) à Renens

3. Recensement : Quels sont les ensembles ? Quel état des lieux?



L'ensemble RE03 à Renens

Les deux suivants sont des ensembles qui pourraient être situés entre les ensembles de petite taille et les grands ensembles.

L'ensemble Sous-Vellaz (PR01), construit en une opération par la Société Coopérative d'Habitation Lausanne, présente à son inauguration une homogénéité remarquable. Malgré des coûts de construction très faibles, les bâtiments se distinguent par une architecture de qualité et un traitement des espaces extérieurs maîtrisé. Il est déplaisant de constater que les diverses rénovations lourdes entreprises n'aient pas tenu compte de la valeur d'ensemble du site.



L'ensemble Suetta à Prilly (PR01), Berguer & Haemmerli

3. Recensement : Quels sont les ensembles ? Quel état des lieux ?

L'ensemble EC_CH01 à Epenex marque par la force de son implantation. Si les aménagements extérieurs restent de moyenne facture, la qualité du bâti et sa conservation impressionnent. Alors que chaque bâtiment se distingue des autres par de subtils changements, l'impression générale est celle d'une grande homogénéité construite.



L'ensemble EC_CH01, à Ecublens et Chavannes-près-Renens, Camille Glardon

3.5.3. Technique de préfabrication

L'ensemble IPLM Bourg-Dessus à Renens (RE07), de l'Atelier des Architectes Associés (AAA), expérimente des techniques de préfabrication destinées à une production à grande échelle. En plus de l'intérêt historique de tels prototypes, leurs qualités architecturales demeurent indéniables et encore parfaitement conservées dans leur état d'origine.



L'ensemble IPLM Bourg-Dessus à Renens (RE07), Atelier des Architectes Associés

L'ensemble En Publiaz à Renens (RE13) de l'Atelier des Architectes Associés (AAA), associe une morphologie urbaine innovante et une technique de préfabrication capable d'illustrer avec dépouillement un soin évident du détail et un souci de l'usage.



L'ensemble En Publiaz à Renens (RE13), Atelier des Architectes Associés

4. VALORISATION : QUE VA-T-ON FAIRE AVEC CE PATRIMOINE ?

4.1. But de la stratégie de valorisation

Les ensembles admis comme patrimoine bâti posent la problématique de savoir comment les appréhender de manière contemporaine. En effet, bon nombre de ces ensembles ont plus de trente ans et, s'ils n'ont pas déjà subi des transformations, ils seront soit transformés soit rénovés prochainement. Dans cette optique, il est urgent de prendre conscience des qualités constitutives de ces ensembles et de fournir des pistes aux autorités compétentes pour qu'elles puissent suivre et accompagner ce processus de mutation de manière adéquate.

Pour y parvenir, les points marquants qui définissent les ensembles bâtis ont été illustrés en prenant comme référence ceux considérés comme remarquables. De manière systématique et selon la même logique, les caractéristiques propres à chaque ensemble ont été analysées, à savoir, les aménagements extérieurs, les qualités urbanistiques et les qualités architecturales. L'analyse porte sur l'état actuel des ensembles et certains, remarquables lors de leur inauguration, ont subi passablement de changements qui ont grandement affecté la qualité de leur architecture. L'analyse systématique cherche à mettre en évidence, en se focalisant sur certains points précis, les qualités présentes ainsi que les différentes transformations ultérieures, souvent peu convaincantes. Les altérations déjà présentes ont certaines fois été mises en évidence, altérations qui menacent encore les bâtiments restés dans un état de conservation exemplaire. Dès lors, il n'est pas étonnant que certains ensembles soient plus documentés que d'autres en relation à l'importance des modifications effectuées.

Bien que chaque ensemble nécessite une étude au cas par cas en fonction des transformations prévues, ces exemples permettent de mettre en lumière des qualités qui n'étaient pour l'heure pas reconnues et qui sont pourtant essentielles à la définition d'un ensemble. Le critère d'homogénéité, constitutif de la notion d'ensemble, résulte de la combinaison de différents critères. La modification de l'un d'entre eux peut parfois brouiller la lisibilité de l'ensemble. Par ces exemples, les acteurs des prochaines transformations devraient pouvoir identifier les points clés lors de toute modification d'un ensemble, particulièrement lorsqu'une partie seulement d'un ensemble est transformée, ce qui arrive fréquemment en raison du morcellement parcellaire.

Conçu comme un guide, cette étude n'a pas valeur de protection du patrimoine. Elle sert de base de réflexion pour les communes qui doivent traiter des dossiers de transformations lors de mises à l'enquête, en espérant qu'elle saura faire prendre conscience à la collectivité d'un patrimoine bâti pour l'instant peu estimé et connu et qu'elle aidera à se positionner face aux mutations inévitables de celui-ci. En ce sens, ces pistes de valorisation cherchent à indiquer comment les ensembles de l'Ouest lausannois peuvent achever leur mutation de manière cohérente, en aucun cas à les figer ou bloquer toute évolution. Elles se basent sur l'analyse de trois éléments clairement identifiables : **les aménagements extérieurs** (voir chapitre 4.2.), **les qualités urbanistiques** (voir chapitre 4.3.), et **les qualités architecturales** (voir chapitre 4.4.).

4.2. Aménagements extérieurs

Tout d'abord, il faut prendre conscience qu'un ensemble est constitué de deux éléments essentiels ; le plein et le vide, ou plus précisément le bâti et les aménagements extérieurs. Si le bâti fait souvent partie de l'identification des habitants à un lieu, on oublie souvent que la vie communautaire et les relations sociales ont pour terrain notamment les aménagements extérieurs. Ce type d'aménagement peut être défini selon trois éléments principaux : les circulations, les espaces de sociabilité et les revêtements et aménagements.

Les circulations

Deux types de circulations se côtoient dans les ensembles: la circulation routière et la circulation piétonne. Très souvent ces deux types de circulation empruntent des chemins différenciés; la circulation routière est disposée de préférence en périphérie alors que la circulation piétonne est centrale, en relation aux espaces de sociabilité. Cette disposition se heurte dans bien des cas au problème du parcage des voitures. La nécessité de parquer un grand nombre de véhicules, en relation à la densité des habitants, engendre une réduction des espaces qui pourraient être dévolus à la vie du quartier, aux espaces de sociabilité. Il est important, en cas de modification des affectations, de ne pas prétendre à un manque de place de stationnement pour péjorer ces espaces et, quand cela est possible, résoudre les conflits déjà présents.

Les espaces de sociabilité

Les planificateurs d'ensembles ont souvent essayé de tirer parti de la notion de groupe pour prévoir des aménagements propices au développement du vivre ensemble. En ce sens, il n'est pas rare de trouver des places prévues pour des rassemblements ou des aires de jeu pour les enfants. Ces espaces sont nécessaires à l'appropriation du quartier par les habitants et à leur identification comme faisant partie de l'ensemble. De manière générale les barrières architecturales en tout genre ont été évitées et la fluidité des voies de circulation privilégiée.

Les revêtements et aménagements

Enfin les aménagements extérieurs sont constitués de différents revêtements, espaces végétalisés, végétations, mobiliers, luminaires, etc. Conçus et planifiés de manière homogène, ces éléments doivent toujours être considérés comme faisant partie d'un tout, et non comme des éléments disparates, modifiables à souhait. La réflexion sur leur transformation doit être prise à l'échelle de l'ensemble et intervenir, si possible, sur la totalité des aménagements concernés. Il n'est par exemple pas cohérent de modifier de manière sensible un revêtement de sol sur un parcellaire donné sans considérer le reste du parcellaire de l'ensemble. En ce cas l'individualisation d'un élément brouille la vision globale de l'ensemble et affaiblit son identité.

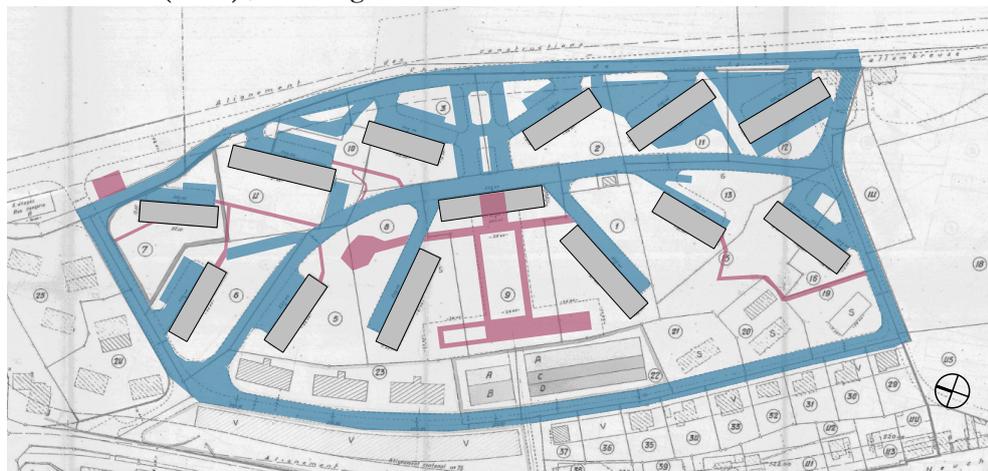
4.2.1. Etude de cas

A titre d'exemple, trois ensembles qui illustrent l'apport qualitatif des aménagements extérieurs pour la vie des habitants ont été sélectionnées et leur fonctionnement selon les trois points ci-dessus a été étudié :

- Tout d'abord l'ensemble de Mont-Goulin (PR02) est représentatif d'aménagements de taille conséquente capable d'accueillir aussi bien des espaces de détente que des places de jeu. L'arborisation et l'engazonnement maîtrisés accentuent le sentiment de planification contrôlée de l'ensemble.
- Ensuite les ensembles En Saugiaz (RE02) et En Verdeaux (RE03) disposent d'aménagements plus modestes mais représentatifs d'un mode vie plus proche de la villa ouvrière avec jardins potagers.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Mont-Goulin (PR02) / Aménagements extérieurs : circulations



En bleu: circulation routière . En rouge: circulation piétonne



Circulation piétonne partie initiale



Circulation routière



accès partie initiale



parkings partie plus récente

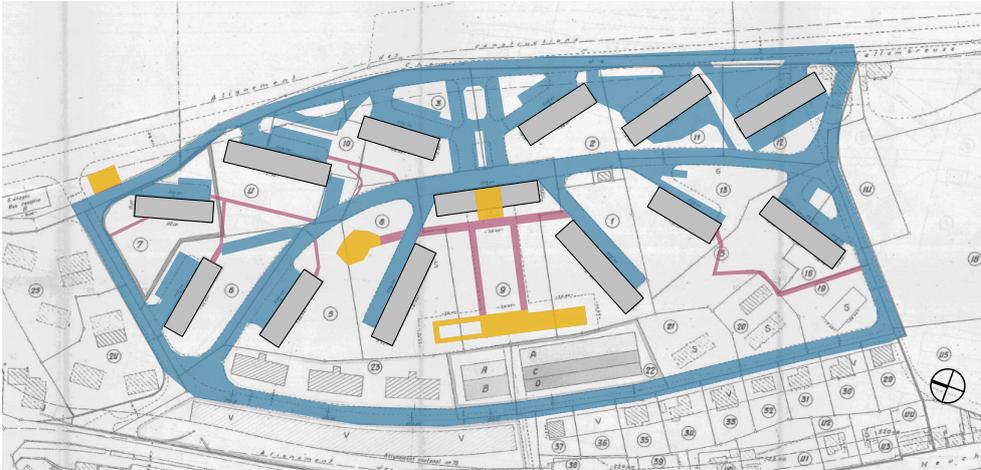
Alors qu'une route couronne l'ensemble et sert d'accès aux bâtiments situés au nord-est (voir plan ci-dessus), un cheminement routier supplémentaire traverse longitudinalement la parcelle et distribue les bâtiments restant au sud-ouest. Une circulation secondaire aboutit latéralement sur chaque flanc permettant une desserte facilitée de chaque entrée. Le long de ces dessertes sont installés des parkings qui n'étaient pas prévus sur le plan de quartier initial.

La disposition des zones dévolues à du parking trahit un étagement de l'ensemble en deux phases. La partie ancienne sépare strictement sur un flanc les accès routiers et tend à préserver le maximum de surfaces végétalisées sur l'autre alors que la partie plus récente, au sud-est, rompt la logique en disposant des parkings de part et d'autre des logements et dans leurs socles. Ce changement, a priori anodin, a pour conséquence l'isolement de ces bâtiments et une perte de qualité de vie pour les habitants.

Les cheminements piétons sont conçus comme des promenades au cœur même des aménagements paysagers. Ils connectent les différents espaces de sociabilité et le réseau viaire routier. Il n'est dès lors pas étonnant de constater l'absence de distribution piétonne dans la seconde étape.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Mont-Goulin (PR02) / Aménagements extérieurs : espaces de sociabilité



En jaune: espaces de sociabilité



Place de jeux



Place et jardin

Différents types d'espaces de sociabilité sont identifiables dans un même ensemble, particulièrement dans les ensembles de taille conséquente. À Mont-Goulin, chacun de ces espaces est finement planifié et dispose de qualités propres. Pour exemple, une place de jeux ceinturée d'arbres vient s'insérer entre les bâtiments alors qu'une place entourée de jardins profite du dégagement sur le lac.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Mont-Goulin (PR02) / Aménagements extérieurs : revêtements et aménagements



En vert: espaces végétalisés



Jardin



Passage couvert

Suivant le principe des bâtiments dans un parc, les espaces contenus entre le bâti sont principalement végétalisés. Engazonnés, ils accueillent différents types d'arbre et de bac contenant des fleurs. Ces larges espaces servent de jardin d'agrément pour les habitants et sont dépourvus de toute clôture ou cloisonnement.

Le revêtement du sol alterne enrobé bitumineux et pavé de ciment en fonction des usages à l'exception du passage monumental sous le bâtiment central qui s'orne de carreaux de pierre.

Quelques bancs et du mobilier urbain, en nombres limités, se répartissent sur le site. Il est à noter que l'entretien des aménagements extérieurs est remarquable et contribue grandement à la qualité de vie des habitants.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Saugiaz (RE02) / Aménagements extérieurs : circulations



En bleu: circulation routière . En rouge: circulation piétonne



Circulation piétonne : chemin longeant les jardins potagers

Le système distributif de cet ensemble est très simple et hiérarchisé. Aucune zone de parking ou de circulation routière n'est prévue dans l'ensemble, la totalité de l'accès routier se faisant par la route qui le borde. Un chemin piéton conduit du trottoir à chaque entrée d'immeuble et rejoint un chemin parallèle à la route qui borde des jardins potagers.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Saugiaz (RE02) / Aménagements extérieurs : espaces de sociabilité



En jaune: espaces de sociabilité



Jardin potager



Place de jeu et terrain de pétanque

La totalité des espaces de sociabilité sont contenus dans une bande à l'intérieur de l'îlot et séparée de la route par les bâtiments. Ce système très simple est cependant très efficace et conjugue différents types d'espaces. Alors que la majorité de la surface est dédiée à des jardins potagers à disposition des habitants, un terrain de pétanque et une place de jeu s'insèrent en son centre et apportent à l'ensemble une qualité de vie supérieure à nombre d'habitations avoisinantes.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Saugiaz (RE02) / Aménagements extérieurs : revêtements et aménagements



En vert: espaces aménagés



Filtre végétal sur rue

Les aménagements se concentrent sur la bande des espaces de sociabilité. Les surfaces attenantes aux bâtiments sont engazonnées et une haie ainsi que quelques arbres créent un filtre sur rue. Malgré l'apparente simplicité du système, le choix très clair d'avoir focalisé les efforts d'aménagement sur les jardins confère une grande qualité de vie à cet ensemble. L'entretien soigné de l'ensemble de ces surfaces renforce encore ce sentiment.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Verdeaux (RE03) / Aménagements extérieurs : circulations



En bleu: circulation routière . En rouge: circulation piétonne



chemin longeant les jardins potagers



chemin longeant les entrées et la route



Parking

Le système distributif est analogue à l'ensemble En Saugiaz (RE02). Une rue sert d'accès latéral aux logements alors qu'un petit parking vient s'adosser latéralement au bâtiment le plus au sud. Tout le reste du site est dépourvu de circulation automobile et des places de parc sont disposées sur la voie publique.

En raison de la pente du terrain le long de la rue, l'accès aux entrées se fait par une rampe oblique par rapport aux bâtis. Un chemin bordant des jardins potagers complète le système et permet aux piétons de traverser l'entier du site.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Verdeaux (RE03) / Aménagements extérieurs : espaces de sociabilité



En jaune: espaces de sociabilité



Jardins potagers

La présence de jardins potagers est également similaire à l'ensemble En Saugiaz (RE02). Si, dans ce dernier, les jardins sont disposés latéralement au bâti, ils forment ici un véritable front par rapport à la façade principale des logements. Ce dispositif rappelle celui des maisons ouvrières plus anciennes et perpétue une tradition de jardins à la fois privés mais rassemblés.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Verdeaux (RE03) / Aménagements extérieurs : revêtements et aménagements



En vert: espaces aménagés



Haies sur rue



Banc sur jardin

En dehors des jardins potagers, les surfaces aménagées sont réduites au minimum. Une haie borde la route et crée un filtre pour les logements. Quelques arbres sont disposés dans la pente, le reste des surfaces étant engazonné. Quelques bancs offrent une vue imprenable sur les jardins et le parc avoisinant.

4.3. Qualités urbanistiques

Les qualités urbanistiques se définissent principalement par les volumes bâtis. Pour les ensembles, la planification passe souvent par l'outil du plan de quartier et, même pour ceux où aucun plan n'a été déposé, une recherche d'homogénéité des volumes peut être observée. Ceci est en partie dû à la taille généralement modeste des ensembles de l'Ouest lausannois mais pas seulement. Bien que quelques grands ensembles comme Grand Pré ou En Veilloud disposent d'un type de bâti mixte avec la présence d'une tour, d'autres, également de grande taille comme Mont-Goulin sont composés essentiellement de barres de gabarit similaire. Pour les ensembles de plus petite taille, l'homogénéité volumétrique est frappante et il n'est pas rare d'en apercevoir composés de la répétition d'un même bâtiment sur l'entier du site. Les ensembles de l'Ouest lausannois présentent donc une homogénéité volumétrique qui est très forte. Dès lors il convient de ne pas briser cette harmonie qui est caractérisée par la structure bâtie et les gabarits.

La structure bâtie

La structure bâtie d'un ensemble se lit dans le plan, généralement sur le plan de quartier. Elle définit l'implantation des bâtiments selon une logique propre à chaque ensemble. Souvent, elle joue sur les orientations et les distances afin de créer des dégagements pour les habitants. La définition des masses bâties génère les vides nécessaires à la planification des espaces extérieurs. En ce sens elle doit être comprise comme complémentaire des espaces appropriables par les habitants. Généralement, l'interaction entre le volume bâti et le plan, en particulier les entrées, définit des seuils qui peuvent être lus comme constitutifs de la valeur d'un ensemble. Le planificateur veillera à considérer l'interdépendance de ces deux systèmes et la cohérence de leur cohabitation.

Un ensemble est généralement planifié comme élément fini et il est relativement difficile de transformer sa structure, soit en la modifiant par la transformation de l'existant, soit en lui ajoutant des éléments. Dans le cas de modifications de la structure, le planificateur devra veiller à garder la cohérence structurelle de l'ensemble et ne pas briser l'homogénéité des volumes.

Le gabarit

Le gabarit se lit dans la coupe, généralement sur le plan de quartier. Il définit les hauteurs bâties en considérant l'ensemble dans sa totalité. À l'heure où la densification est un thème central du développement urbain, la surélévation apparaît comme un moyen d'accroître les surfaces sans modifier la trace des bâtiments en plan. Dans le cas des ensembles, la problématique est complexe; les ensembles sont pensés comme un tout, également dans la définition des gabarits. Souvent les gabarits d'un même ensemble sont identiques et affirment l'appartenance de chaque bâtiment au groupe. Dès lors, toute modification partielle de la hauteur bâtie rompt l'homogénéité de l'ensemble et doit être évitée. Cette position peut sembler à contre-courant des préoccupations de densification face à une demande forte de création de logements, mais elle reste la seule réponse capable de garantir la cohérence d'un ensemble dans sa volumétrie, surtout lorsque l'homogénéité de l'expression architecturale fait défaut.

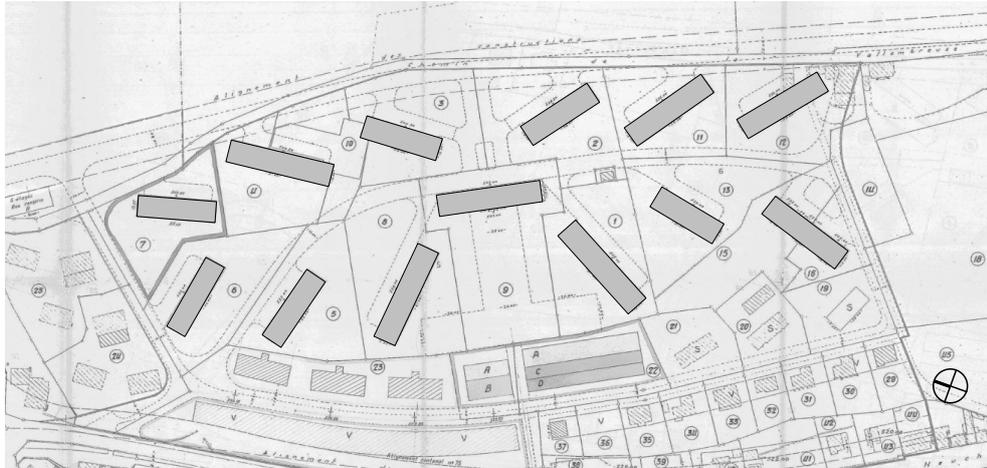
4.3.1. Etude de cas

A titre d'exemple, quatre ensembles qui illustrent différentes approches urbanistiques possibles ont été sélectionnées :

- Les ensembles de Mont-Goulin (PR02) et En Plain sous-Coudray (RE10) représentent deux manières de définir des volumétries originales à grande échelle.
- L'ensemble EC_CH01 à Epenex prouve qu'il est possible d'obtenir une grande présence urbanistique avec très peu d'éléments.
- Les ensembles En Saugiaz (RE02) et En Verdeaux (RE03) montrent un dispositif récurrent fait de la simple répétition du même élément.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Mont-Goulin (PR02) / Qualités urbanistiques



Structure homogène: forme en éventail



Percée visuelle entre le bâti

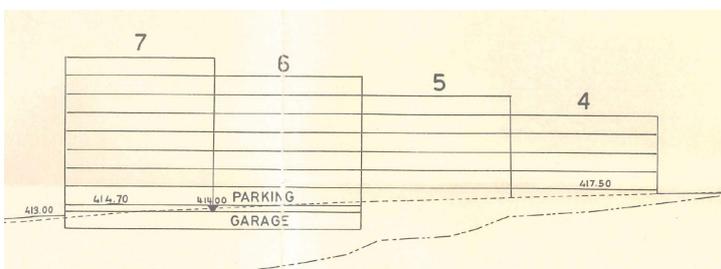
La structure bâtie de Mont-Goulin est un cas unique de l'Ouest lausannois. Elle dispose douze barres en éventail autour d'un bâtiment central légèrement surélevé. La déclivité du terrain, en colline, renforce la présence du bâtiment central comme repère. Cette disposition garantit un maximum de dégagement visuel pour l'ensemble des bâtiments du site. De conception classique, cette structure se lit comme une forme finie qui ne peut être modifiée.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Plain sous-Coudray (RE10) / Qualités urbanistiques



Structure de formes courbes



En plan, la disposition de bâtiments courbes cherche à créer des espaces extérieurs à la fois continus et ouverts. Cet effet est augmenté par le marquage des unités, de différentes hauteurs, au sein d'un même bâtiment. Ce dispositif original s'adapte au terrain parfois légèrement pentu et conserve le maximum de vue et d'ensoleillement aux différents appartements. Il est à remarquer que plusieurs éléments prévus dans le plan de quartier n'ont pas été réalisés. Cependant, ce dispositif prouve sa grande flexibilité et n'est pas limité comme l'est celui d'une forme finie - Mont-Goulin (PR02) pour exemple.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

EC_CH01 à Epenex / Qualités urbanistiques



Alignement strict en rapport à la rue et aux voies de chemin de fer



Alignement strict des gabarits

La force principale de cet ensemble est sans doute le résultat de sa forme urbanistique sans concessions. Disposé en bordure de contre-allée, cet ensemble aligne trois barres de sept étages sur rez, ce qui en fait un ensemble de hauteur conséquente pour l'Ouest lausannois. De plus, ces trois bâtiments sont très visibles depuis les voies de chemins de fer avoisinants et ont certainement marqué bon nombre de pendulaires entre Lausanne et Genève. Le chevauchement des bâtiments entre les communes d'Ecublens et de Chavannes-près-Renens est également surprenant. Malgré cela, les trois bâtiments présentent une homogénéité remarquable en tout point de vue.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Saugiaz (RE02) / Qualités urbanistiques



Disposition en quinconce



L'implantation est typique pour cette taille d'ensemble. Faite d'une répétition d'un même élément en quinconce sur le bord de rue, cette disposition apporte un maximum de dégagement à chaque appartement et évite un vis-à-vis direct sur rue. La planification d'un module parfaitement identique sur l'ensemble du site garantit une parfaite homogénéité.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Verdeaux (RE03) / Qualités urbanistiques



La structure bâtie est la plus simple imaginable. Cinq bâtiments identiques sont alignés sur la rue. Cette disposition rappelle également celle des maisons ouvrières, disposition rationnelle permettant un grand dégagement tout en évitant un front bâti ininterrompu. L'espacement entre le bâti laisse des percées sur les jardins et le parc depuis la rue.

4.4. Qualités architecturales

L'Ouest lausannois est composé de bâtiments relativement modestes pouvant être jugés comme faisant partie d'une sorte de banalité construite. Les ensembles ne font pas exception à ce constat. Cependant leur architecture discrète n'est pas synonyme de médiocrité. De par leur unité de conception, ils proposent souvent des solutions architecturales cohérentes et quelquefois raffinées. Malheureusement ces mérites ne sont souvent pas reconnus et ignorés lors de transformations. Leur expression architecturale retenue est souvent considérée comme de piètre qualité et métamorphosée dans le but d'affirmer la nouvelle identité du bâtiment transformé. Si cette démarche peut être compréhensible pour un objet architectural, elle ne peut que ruiner la cohérence d'un ensemble bâti.

Les qualités architecturales participant à la définition des ensembles concernent l'enveloppe des bâtiments. Ces pistes de valorisation ne traitent donc pas de l'intérieur du bâti, comme par exemple des plans d'appartements. Généralement les appartements sont soit semblables soit similaires entre les différents éléments d'un ensemble et découlent d'une logique de planification unitaire. Cependant cette cohérence n'est pas visible en dehors du plan des différents étages et les modifications même radicales de plans ne changent pas la perception d'ensemble. Différents éléments composent l'enveloppe d'un bâtiment : le revêtement des façades, les ouvertures (fenêtres, portes fenêtres), les prolongements extérieurs (balcon, loggias) et les entrées.

Le revêtement

Le revêtement est un élément essentiel de l'expression architecturale d'un bâtiment. Il est souvent la couche extérieure la plus visible, la plus exposée. Il est le premier à subir des dégradations dues aux conditions climatiques ou à des atteintes physiques. De plus, l'assainissement du parc immobilier dans le but de réduire les pertes thermiques importantes de ses anciennes constructions pousse les propriétaires à rénover de manière conséquente l'enveloppe. Si l'entretien courant à la suite de dégradations est généralement plus modeste - les propriétaires se contentant souvent de conserver ce qui peut l'être et de réparer à l'identique ce qui est endommagé - la mise en conformité avec les exigences thermiques actuelles conduit à des modifications majeures. En raison d'impératifs économiques et de la taille souvent réduite des anciens appartements, le propriétaire choisit généralement d'améliorer la performance énergétique en isolant périphériquement le bâtiment et en recouvrant l'isolation de crépis. Deux problèmes principaux surviennent avec ce type de transformation: la perte d'éléments de l'expression architecturale par le recouvrement unitaire de l'enveloppe et, en cas de transformation d'une partie seulement du groupe, la perte d'identification de la partie rénovée comme faisant partie d'un tout.

Les ouvertures

Les ouvertures ne sont pas seulement des interfaces entre l'intérieur et l'extérieur. Elles participent à l'expression architecturale du bâtiment. Si la position et la dimension de celles-ci ne sont que rarement remises en cause, la modénature des encadrements ainsi que l'expression et la matérialité des éléments de cadre et de protection solaire sont les premiers à subir des mutations parfois destructrices. Premièrement, à l'instar du revêtement, les ouvertures sont également très exposées à des dégradations. De plus, elles sont, pour les bâtiments anciens, responsables des principales pertes thermiques. Alors qu'un changement de revêtement nécessite une lourde infrastructure, avec échafaudage, le remplacement des fenêtres est une intervention relativement aisée et moins coûteuse.

Les prolongements extérieurs

Les prolongements extérieurs se retrouvent dans la plupart des immeubles de logements, souvent sous forme de balcons, loggias ou coursives. Qu'ils soient continus ou ponctuels, les architectes les ont souvent travaillés comme moyen d'expression de leurs bâtiments. Ceci est particulièrement vrai pour les grands ensembles postérieurs à 1960 où le garde-corps est traité avec un souci particulier d'expression architecturale. Souvent, il sert à marquer une horizontalité, voir une verticalité, et devient ainsi plus qu'un simple outil sécuritaire. D'autres fois, il est ajouré de manière raffinée afin de garantir l'intimité tout en apportant davantage de lumière et de vue. Ces éléments sont généralement peu considérés lors de transformations et subissent des modifica-

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

tions souvent sans considérations pour leurs qualités premières.

Les entrées

Les entrées marquent le seuil entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Elles disposent souvent de plusieurs éléments relativement faciles à modifier comme des boîtes aux lettres, des barrières, des auvents, etc. Pour des raisons pragmatiques évidentes, les entrées sont pratiquement toujours marquées par ce type d'éléments qui fonctionnent comme signalétique. L'entrée est le lieu propice de l'appropriation de l'habitant qui y affiche des informations. Si ce désir semble légitime, il est quelquefois dépassé au point de revoir la couleur des éléments, le type de boîtes aux lettres ou de portes. Cette démarche a comme conséquence de briser l'identification du bâtiment à l'ensemble et d'en réduire donc sa substance. En revanche, ces modifications sont d'un impact plus réduit car facilement réversibles et ne portent pas atteinte de manière immuable à la notion d'ensemble.

4.4.1. Etude de cas

Parmi les ensembles remarquables, certains se distinguent par une qualité architecturale typée et représentative d'une volonté d'expression propre. Cinq exemples ont été sélectionnés, certains concernent encore leur qualités premières, d'autres sont déjà passablement transformés :

- Exemple d'une architecture ordinaire, l'ensemble En Saugiaz (RE02) dispose d'un langage simple, mais affirmé.
- Dans un registre similaire, l'ensemble EC CH01 à Epenex propose quelques modulations subtiles. Il s'agit ici de saisir l'homogénéité des trois bâtiments le composant.
- Enfin l'ensemble Suettaaz (PR01), met en lumière un nombre important de modifications du bâti. Un passage en revue du revêtement et ouvertures, des prolongements extérieurs et des entrées illustre les nombreuses transformations subies.
- Constitué de bâtiments iconiques de l'histoire du bâti, l'ensemble IPLM Bourg-Dessus à Renens (RE07) comprend des détails constructifs raffinés. L'ensemble En Publiaz à Renens (RE13) complète la liste des exemples de constructions de qualité en béton préfabriqué. Il s'agit ici de mettre en parallèle ces deux ensembles afin d'en saisir les qualités constructives.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Saugiaz (RE02) / Qualités architecturales

Cet exemple illustre d'abord l'importance que revêt le foncier dans la conservation d'une cohérence architecturale. Alors que, souvent, le parcellaire subit un morcellement où des modifications majeures qui conduisent à une répartition entre plusieurs propriétaires, la parcelle qui accueille cet ensemble demeure inchangée depuis son acquisition et reste encore aujourd'hui aux mains de la coopérative d'habitation des cheminots. Dès lors, les quelques rénovations nécessaires à l'entretien de bâtiments de cet âge ont été entreprises de manière parfaitement identique sur la totalité du bâti. Ce constat est important car, dans bien des cas, la multiplication des propriétaires conduit inévitablement à un fractionnement des interventions, donc à autant de déclinaisons de transformations qu'il y a de propriétaires. Ces modifications sont d'autant plus sensibles lorsqu'elles concernent des ensembles dont l'architecture est ordinaire. Non seulement ces ensembles sont généralement issus d'une répétition identique d'un même élément, mais leur expression architecturale repose sur des principes élémentaires qui peuvent être rapidement détériorés en cas de rénovations.

Ensuite, les qualités de l'expression du bâti sont typiques d'une forme d'architecture ordinaire faite d'éléments simples. Sur la base de ceux identifiés précédemment, un bilan a pu être dressé :

- Le revêtement, bien que rénové, est constitué d'un crépi rustique avec marquage d'un socle par un changement de teinte. L'aspect rustique, fait d'une granulométrie apparente et d'un talochage irrégulier, contribue à l'expression traditionnelle de ce type de bâtiments, héritiers des villas ouvrières.
- Les ouvertures représentent l'archétype de la fenêtre traditionnelle. De format pratiquement carré, elles disposent de volets qui, bien que les originaux aient été remplacés par des modèles métalliques, gardent un aspect fidèle à ceux d'origine. Le marquage du cadre ainsi que la tablette inférieure saillante, capable d'accueillir des géraniums ou, ici, des nains de jardin, contribue à une vision bucolique de l'habitat.
- Les prolongements extérieurs, balcons en saillie, demeurent inchangés
- Les entrées sont peut-être les uniques éléments qui contrastent avec l'apparence d'origine. Alors que des boîtes aux lettres viennent s'insérer dans le plan de la façade, un avant-toit bombé en verre dépoli couvre chaque porte palière dans une expression singulièrement différente du reste du bâtiment.



4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

EC_CH01 à Epenex / Qualités du bâti : architecturales

BATIMENT 1



façade sur rue

BATIMENT 2



bâtiment 2

BATIMENT 3



bâtiment 3

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?



façade sur jardin

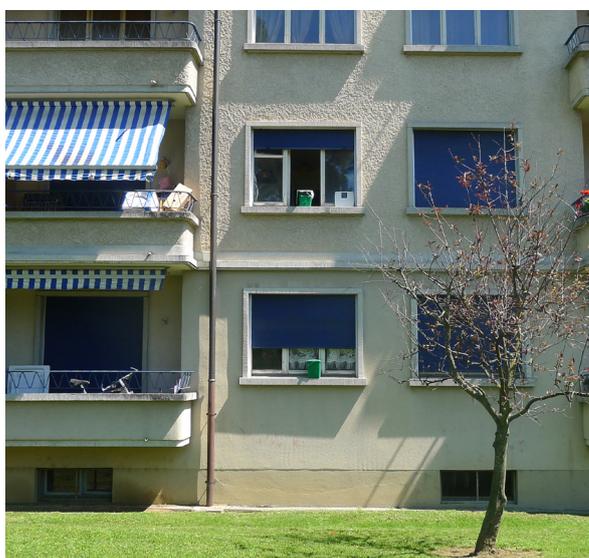
EC_CH01 à Epenex / Qualités architecturales

L'ensemble EC_CH01 adopte un langage qui peut être rapproché de l'ensemble En Saugiaz (RE02). Ce dernier, dépouillé, correspond parfaitement à celui qui qualifie l'architecture ordinaire.

Outre des éléments architecturaux récurrents comme le crépi rustique ou les encadrements de fenêtre, l'intérêt de cet ensemble provient du fait qu'il dégage à la fois une image de grande cohérence architecturale et des subtiles nuances entre les bâtiments.



Vu de loin, l'ensemble semble constitué de trois éléments identiques. Cependant, si la volumétrie est issue de la répétition de la même barre, l'expression des façades diffère légèrement d'un bâtiment à l'autre.



La principale variation est une variation de teinte des différents composants de la façade. Chaque bâtiment s'exprime à travers différentes teintes, que ce soit au niveau du crépi, des stores, des protections solaires sur balcon ou du marquage du socle. Il se dégage alors à la fois un sentiment d'identification de chaque corps bâti tout en gardant une image d'ensemble forte et cohérente.

De plus, seule une façade sur rue ne dispose pas de petits balcons sans pour autant que la cohérence globale n'en soit affectée.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

FAIBLEMENT TRANSFORMÉ



1



2

MOYENNEMENT TRANSFORMÉ



3



4

FORTEMENT TRANSFORMÉ



7

fortement transformé

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Suettaz (PR01) / Qualités architecturales : revêtement et ouvertures

Alors que cet ensemble est issu d'une planification et d'une construction unitaire, le morcellement parcellaire a conduit à des rénovations successives au coup par coup. Les photos historiques (cf. première de couverture) montrent une homogénéité parfaite entre les différents corps bâtis tandis qu'il est possible de constater aujourd'hui une fragmentation de l'expression architecturale à la suite de transformations. Il est également possible de constater une diversité d'expressions pratiquement aussi nombreuses qu'il y a de bâtiments qui entraîne une perte des éléments qui définissent cette architecture ordinaire.

Les revêtements et les ouvertures ne font pas exception à ce constat. Alors que la ligne supérieure illustre une rénovation de revêtement en adéquation avec la substance présente, la ligne la plus inférieure cumule tous les choix les plus dommageables. Si quelques rénovations tentent encore de reconnaître les encadrements malgré un ajout périphérique d'isolation, une autre englobe carrément l'entier de l'encadrement et produit une expression totalement étrangère à l'ensemble. La diversité des teintes, aucunement comparable à celle subtile de EC_CH01, accentue le démarquage de chaque bâtiment comme n'appartenant plus à l'ensemble.



5



6

Fig. 1 Fenêtre : bois peint, d'origine
Encadrement : simili-béton, d'origine
Stores : rénovés, couleur foncée
Crépis : rustique d'origine

Fig. 2 Fenêtre : bois peint, d'origine
Encadrement : simili-béton, d'origine
Stores : rénovés, teinte d'origine
Crépis : rénové, structure et teinte d'origine

Fig. 3 Fenêtre : bois peint, d'origine
Encadrement : simili-béton, d'origine
Stores : rénovés, teinte d'origine
Crépis : rénové, structure lisse, teinte colorée

Fig.4 Fenêtre : rénovée PVC
Encadrement : simili-béton, d'origine
Stores : rénovés, teinte d'origine
Crépis : rénové, structure lisse, teinte proche d'origine

Fig.5,6 Fenêtre : rénovée PVC
Encadrement : simili-béton, d'origine
Stores : rénovés, teinte d'origine
Crépis : rénové, structure lisse, teinte colorée

Fig.7 Fenêtre : rénovée PVC
Encadrement : recouvert par isolation
Stores : rénovés, teinte d'origine
Crépis : rénové, structure lisse, teinte proche d'origine

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

FAIBLEMENT TRANSFORMÉ



MOYENNEMENT TRANSFORMÉ



FORTEMENT TRANSFORMÉ



4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Suettaz (PR01) / Qualités architecturales : prolongements extérieurs

Les prolongements extérieurs, sous forme de balcons traversants, subissent également le même sort. Seul un bâtiment conserve une remontée en dur revêtu de crépi et la ferblanterie d'origine.

Si certaines rénovations tentent de s'approcher de l'expression unitaire initiale, beaucoup d'exemples rompent radicalement avec la conception d'origine et proposent des solutions qui peinent à s'intégrer aussi bien à l'ensemble qu'à l'échelle du bâtiment.

- Fig. 1 Balustrade : d'origine
- Fig. 2 Balustrade : rénovée, conserve l'intention d'origine, teinte proche d'origine
- Fig. 3 Balustrade : rénovée, conserve partiellement l'intention d'origine (ajourée), teinte proche d'origine
- Fig. 4 Balustrade : rénovée, conserve partiellement l'intention d'origine (ajourée), colorée
- Fig. 5 Balustrade : rénovée, conserve peu l'intention d'origine, grise
- Fig. 6 Balustrade : rénovée, conserve peu l'intention d'origine (verre translucide)
- Fig. 7 Balustrade : rénovée, ne conserve pas l'intention d'origine (rupture d'homogénéité), colorée
- Fig. 8 Balustrade : rénovée, ne conserve pas l'intention d'origine (ajout d'horizontalité), colorée



4



6



8

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

FAIBLEMENT TRANSFORMÉ



MOYENNEMENT TRANSFORMÉ



FORTEMENT TRANSFORMÉ



4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Suettaz (PR01) / Qualités architecturales : entrées



3



4

Fig. 1 Porte : d'origine
Auvent : d'origine
Fenêtre escalier : d'origine

Fig. 2 Porte : d'origine
Auvent : d'origine
Fenêtre escalier : rénovée

Fig. 3 Porte : d'origine (sauf poignée)
Auvent : d'origine
Fenêtre escalier : d'origine
Autres : rajout de boîtes aux lettres

Fig. 4 Porte : d'origine (sauf poignée)
Auvent : d'origine
Fenêtre escalier : rénovée, ne respecte plus la verticalité
Autres : rajout de boîtes aux lettres, changement de teinte

Fig. 5 Porte : rénovée, respecte la tripartition et les teintes
Auvent : d'origine
Fenêtre escalier : rénovée, ne respecte plus la verticalité

Fig. 6 Porte : rénovée, ne respecte ni la tripartition ni les teintes
Auvent : d'origine
Fenêtre escalier : rénovée, ne respecte plus la verticalité
Autres : rajout de boîtes aux lettres

Fig. 7,8 Porte : rénovée, ne respecte ni la tripartition ni les teintes et la matérialité
Auvent : rebouché en sas
Fenêtre escalier : rénovée, ne respecte plus la verticalité
Autres : rajout de boîtes aux lettres

La diversité des entrées achève d'illustrer le propos et montre clairement les atteintes possibles sur une architecture ordinaire.

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

Ensembles En Publiaz (RE13)



IPLM Bourg-Dessus (RE07)



4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

En Publiaz (RE13) et IPLM Bourg-Dessus (RE07) / Qualités architecturales



L'ensemble En Publiaz adopte une expression architecturale faite d'éléments préfabriqués qui rappelle le mode constructif utilisé pour les Plattenbau allemands.

L'empilement de pièces préfabriquées contenant aussi bien les ouvertures que les gardes-corps de loggias implique une grande rigueur de planification qui se ressent dans le dessin des façades. Malgré une apparence de prime abord assez brutale, ce type de construction permet la réalisation de détails fins qui répondent également à des usages précis.

Les éléments ajourés, aussi bien au droit des loggias que sous les fenêtres répondent à la fois au souci de garder une forme d'intimité et de procurer des vues aux enfants.

Le béton apparent extérieur pratiquement affleuré aux cadres de fenêtre, ainsi que les nombreux détails de raccords existants posent la question de la rénovation de tels bâtiments. Dans ces cas, toute intervention sur l'extérieur de l'enveloppe altère indéniablement l'expression architecturale initiale.



L'ensemble IPLM Bourg-Dessus est un témoin historique important de l'Ouest lausannois. Les techniques de construction employées, citées précédemment, en font un précurseur des nouvelles possibilités mises en oeuvre au cours du siècle. L'assemblage de cellules, compréhensible par la trame de façade, comporte également des garde-corps ajourés en béton préfabriqué d'une grande finesse. Un jeu de couleur des protections solaires anime la façade et renforce la perception de la grille. Malgré un âge relativement avancé et l'emploi d'innovations techniques pas totalement maîtrisées à l'époque, l'ensemble se trouve encore dans un état de conservation remarquable.



4.5. Recommandations de stratégies de mise en oeuvre

Après le recensement des ensembles bâtis de l'Ouest lausannois et leur catégorisation en ensembles représentatifs ou remarquables, se pose la question des outils à disposition des autorités compétentes pour assurer le maintien de leur qualité patrimoniale lors des opérations de rénovation. En effet, il est important de mettre à disposition des acteurs concernés des outils permettant d'aborder, de manière pragmatique, la problématique des ensembles bâtis. Si jusqu'ici, l'étude propose une approche qui identifie et analyse les éléments essentiels des ensembles - les aménagements extérieurs, les qualités urbanistiques et les qualités architecturales - il est important de l'orienter sur une approche qui permet de préserver ces éléments constitutifs de la qualité des ensembles. Le groupe de suivi a ainsi décidé de conclure cette étude en fournissant aux autorités une série de stratégies de mise en oeuvre applicables.

Stratégies de mise en oeuvre :

- **Préserver la qualité de l'ensemble**
L'ensemble bâti en tant qu'entité construite doit être reconnu à sa juste valeur. La préservation de l'ensemble par la prise en compte de la valeur des éléments constitutifs de sa qualité et dans une vision globale qui ne s'arrête pas à une addition d'éléments bâtis indépendants doit être privilégiée.
- **Procéder au cas par cas pour les ensembles susceptibles d'être transformés**
Il est nécessaire d'étudier l'impact des transformations sur les caractéristiques qui participent à la qualité des ensembles, à savoir les aménagements extérieurs, la forme urbaine et les qualités architecturales, en particulier celles relatives aux revêtements, aux ouvertures, aux prolongements extérieurs et aux entrées. Chaque ensemble doit être considéré en fonction de ses qualités propres afin d'y trouver une réponse ciblée et adaptée. Les études de cas proposées au chapitre précédent servent d'exemples pour appréhender de manière adéquate la rénovation des ensembles bâtis.
- **Accompagner les porteurs de projet durant le processus de projet**
Il est recommandé aux communes d'accompagner les projets de transformation en faisant appel à leur commission d'urbanisme, voire en recourant à des experts externes. Ces structures d'accompagnement permettent de traiter chaque cas avec finesse et compromis en entendant les intérêts de toutes les parties en présence.
- **Elaborer des schémas directeurs à l'échelle des ensembles bâtis**
La mise en oeuvre de schémas directeurs à l'échelle des ensembles bâtis permet d'orienter et d'accompagner les projets de rénovations et de transformations en gérant les demandes de nouveaux permis de construire en conformité avec la planification actuelle. Elle s'adresse à l'autorité exécutive qui se base sur ces schémas pour les octrois de permis concernant des ensembles.
- **Inciter par l'octroi de bonus ciblés**
Pour inciter les propriétaires à entreprendre des transformations de mise en valeur coordonnées à l'échelle de l'ensemble, l'octroi de bonus, défini par les communes et en fonction du contexte construit, est recommandé.
- **Introduire le recensement des ensembles de l'Ouest lausannois dans les planifications communales**
Plan directeur intercommunal (PDi)
Les ensembles représentatifs ou remarquables doivent être mentionnés dans un chapitre relatif au patrimoine du PDi, qui est actuellement à l'étude dans les communes de l'Ouest lausannois.
Etant donné que le présent rapport considère uniquement les ensembles bâtis qui répondent strictement à la définition émise pour cette étude, il est important de compléter la réflexion, dans les instruments de planification, en évaluant les éventuelles

4. Valorisation : Que va-t-on faire avec ce patrimoine ?

entités urbaines qui présenteraient également des qualités d'ensemble.

- **Inscrire certains ensembles au Recensement architectural du Canton de Vaud**
Sur la base de cette étude, le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPAL) met en route une procédure d'évaluation des ensembles qu'il juge dignes d'intérêt patrimonial dans le cadre du Recensement architectural du Canton de Vaud, en tenant compte des disponibilités de la Section monuments et sites.
L'attribution d'une note *3 ou *4 à un ensemble bâti permettra aux autorités communales d'inscrire, si elles le souhaitent, des règles spécifiques de protection dans leur plan général d'affectation (PGA). Une base légale souple sur laquelle s'appuyer lors de projets de transformations leur est ainsi fournie.
- **Mettre en œuvre une politique de sensibilisation**
La mise en œuvre d'une politique de sensibilisation au patrimoine de l'Ouest lausannois est envisagée par différents relais tels l'édition d'un ouvrage-guide sur la question, la publication de brochures sur les ensembles et objets marquants, des visites accompagnées, des stands dans l'espace public, la création d'une plateforme interactive informatique, entre autres.

5. VALIDATION

Lors de la séance du 19 février 2015 le GROPIIL a pris acte des résultats de l'étude, ainsi que des recommandations de stratégies de mise en œuvre et il a transmis l'étude pour validation aux municipalités.

Les municipalités des Communes de Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Renens, Saint-Sulpice et Villars-Sainte-Croix ainsi que les chef(fe)s des Services cantonaux du développement territorial (SDT) et des Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPaL) prennent acte du contenu de l'étude « *Les ensembles bâtis du XXe siècle dans les communes de l'Ouest lausannois* » et s'engagent à poursuivre les démarches destinées à atteindre les objectifs formulés.

6. ANNEXES

Corpus

Pour une lecture facilitée, la totalité des ensembles bâtis recensés pour cette étude se trouve dans l'annexe nommée Corpus. Les ensembles y sont classés chronologiquement par commune.



Les ensembles bâtis du XXème siècle dans les communes de l'Ouest lausannois : un état des lieux et une stratégie de valorisation | février 2015

Annexe : Corpus

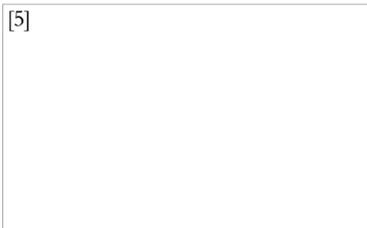
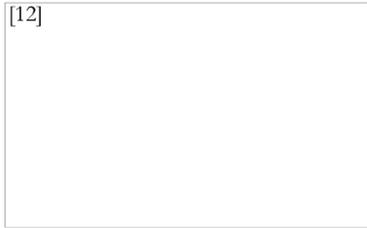
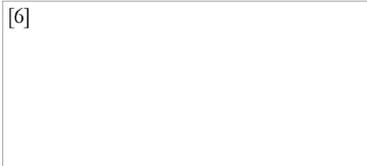
Introduction au corpus

En complément des indications fournies dans l'étude, voici quelques informations sur la constitution du corpus.

Le corpus propose un repérage des ensembles bâtis par commune. Chaque ensemble est référencé par deux lettres (deux premières lettres de la commune dans lequel il se trouve) suivi d'un numéro d'identification.

Une fiche informative sur double pages contient ensuite les informations relatives à chaque ensemble. Le corpus, coeur de l'étude, est établi selon les critères illustrés précédemment. Il expose de manière synthétique le maximum d'informations utiles à la compréhension de chaque ensemble. En raison de la variabilité de la documentation relative à chaque ensemble, certaines fiches disposent de plus de contenu que d'autres. Chaque fiche peut contenir les informations suivantes :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| [1] Référence de l'ensemble | [8] Nom du PQ ou sa localisation |
| [2] Nom de la commune | [9] Date d'entrée en vigueur du plan |
| [3] Nom de(s) l'architecte(s) du plan de quartier | [10] Numéro et nombre de parcelles |
| [4] Nom de(s) l'architecte(s) des bâtiments | [11] La date de réalisation du projet |
| [5] Photo aérienne de l'ensemble | [12] Plan de quartier |
| [6] Orthophoto | [13] Photos de l'ensemble |
| [7] Texte explicatif de la nature de l'ensemble | |

[1] <input type="text"/>	[2] <input type="text"/>	[3] <input type="text"/>	[8] <input type="text"/>	[9] <input type="text"/>
		[4] <input type="text"/>	[10] <input type="text"/>	[11] <input type="text"/>
[5] 	[12] 			
[6] 	[13] 			
[7] 				

Le corpus est constitué d'un premier tableau qui recense par commune et par ordre chronologique les ensembles bâtis (voir p.4). Un second tableau permet de retracer chronologiquement la construction des ensembles bâtis dans l'Ouest lausannois (voir p.5).

Table des matières du corpus

BU. Bussigny	6
CH. Chavannes-près-Renens	18
CR. Crissier	32
EC. Ecublens	40
PR. Prilly	54
RE. Renens	70
SU. St-Sulpice	106
VI. Villars-Ste-Croix	112

Tableau par commune

nom	localisation	année	page
BU01	PQ : En Dallaz	1976	8
BU02	PEP : Bugnon-Riettaz	1976	10
BU03	PEP : En Cocagne	1983	12
BU04	PEP : En Cocagne	1983	14
BU05	PQ : En Cocagne secteur 5	1986	16
CH01	PQ Préfaully I	1969	20
CH02	PQ Les Ochettes I	1975	22
CH03	Rue de Champ-Fleuri	1986	24
CH04	PQ Les Tilleuls	2000	26
CH05	Rue Centrale 29 A, B, C	2007	28
CH06	PQ Les Ramiers	2007	30
CR01	PQ Aux Noutes	1954	34
CR02	Zone d'habitation de faible densité, localisation: Ch. de la Pierre	1983	36
CR03	PEP Marcolet-Carrière	1987	38
EC_CH01	Localisation: Epenex	1955	42
EC02	PQ En Veilloud	1964	44
EC03	PQ : Châtaneraie	1976	46
EC04	PQ Plaine du Croset	1981	48
EC05	PQ: Aux Perrettes	1985	50
EC06	PAC 229	1992	52
PR01	PQ 02 Suetta	1952	56
PR02	PQ : 03 Mont-Goulin	1953	58
PR03	PQ : 01 Aux Flumeaux	1955	60
PR04	PQ : 58 Les Platanes	1955	62
PR05	PQ : 09 La Vallombreuse	1959	64
PR06	PQ : 08 Aux Baumettes	1960	66
PR07	PQ : 07 Grand Pré	1964	68
RE01	Chemin des Clos	1907	72
RE02	En Saugiaz	1950	74
RE03	En Verdeaux	1952	76
RE04	En Verdeaux / Ch emin de Corbettes	1955	78
RE05	P2_Roche-Florisant	1959	80
RE06	Le Chêne, Rue du Lac 25	1960	82
RE07	P3_Aux Paudex-Bourg-Dessus	1961	84
RE08	En Verdeaux / Av. du Temple	1964	86
RE09	Au Mottey	1966	88
RE10	En Plain sous-Coudray / Horta	1967	90
RE11	P10: aditif n°1 au P4_Chateau de Renens-sur-Roche	1968	92
RE12	P15A En Belle Vue (P15_Aux Paudex)	1969	94
RE13	P11_En Publiaz-Les Biondes	1969	96
RE14	P29_Au Corjon	1984	98
RE15	P33_En Broye	1992	100
RE16	P36: Plan Léman	1998	102
RE17	P15A En Belle Vue (P15_Aux Paudex)	2007	104
	Domaine de Chertenges	inconnue	108
	Ch. de Charmilles	inconnue	110

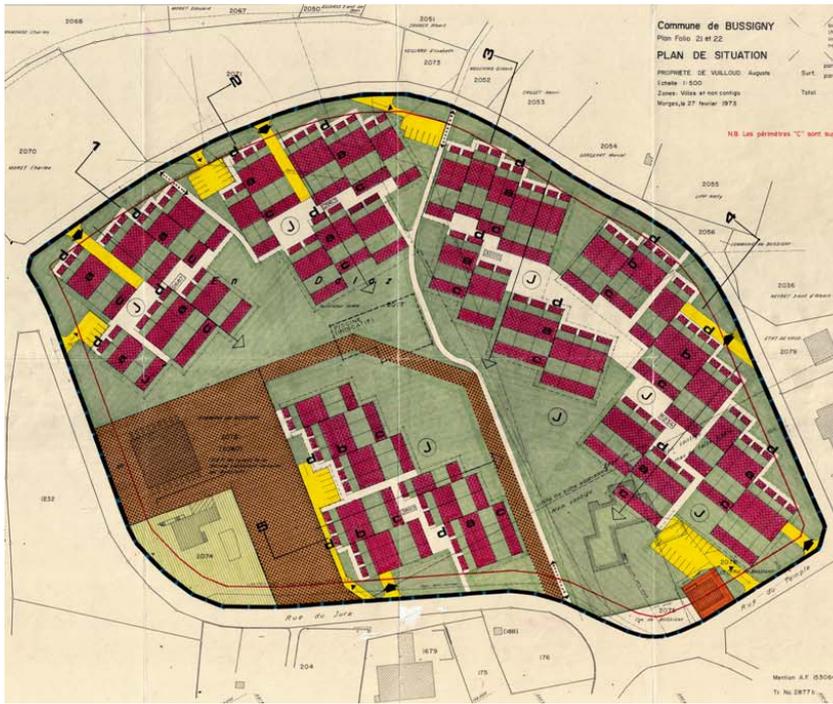
Tableau chronologique

nom	localisation	année	page
RE01	Chemin des Clos	1907	72
RE02	En Saugiaz	1950	74
PR01	PQ 02 Suetta	1952	56
RE03	En Verdeaux	1952	76
PR02	PQ : 03 Mont-Goulin	1953	58
CR01	PQ Aux Noutes	1954	34
EC_CH01	Localisation: Epenex	1955	42
PR03	PQ : 01 Aux Flumeaux	1955	60
PR04	PQ : 58 Les Platanes	1955	62
RE04	En Verdeaux / Ch emin de Corbettes	1955	78
PR05	PQ : 09 La Vallombreuse	1959	64
RE05	P2_Roche-Florisant	1959	80
PR06	PQ : 08 Aux Baumettes	1960	66
RE06	Le Chêne, Rue du Lac 25	1960	82
RE07	P3_Aux Paudex-Bourg-Dessus	1961	84
EC02	PQ En Veilloud	1964	44
PR07	PQ : 07 Grand Pré	1964	68
RE08	En Verdeaux / Av. du Temple	1964	86
RE09	Au Mottey	1966	88
RE10	En Plain sous-Coudray / Horta	1967	90
RE11	P10: aditif n°1 au P4_Chateau de Renens-sur-Roche	1968	92
CH01	PQ Préfaully I	1969	20
RE12	P15A En Belle Vue (P15_Aux Paudex)	1969	94
RE13	P11_En Publiaz-Les Biondes	1969	96
CH02	PQ Les Ochettes I	1975	22
BU01	PQ : En Dallaz	1976	8
BU02	PEP : Bugnon-Riettaz	1976	10
EC03	PQ : Châtaneraie	1976	46
EC04	PQ Plaine du Croset	1981	48
BU03	PEP : En Cocagne	1983	12
BU04	PEP : En Cocagne	1983	14
CR02	Zone d'habitation de faible densité, localisation: Ch. de la Pierre	1983	36
RE14	P29_Au Corjon	1984	98
EC05	PQ: Aux Perrettes	1985	50
BU05	PQ : En Cocagne secteur 5	1986	16
CH03	Rue de Champ-Fleuri	1986	24
CR03	PEP Marcolet-Carrière	1987	38
EC06	PAC 229	1992	52
RE15	P33_En Broye	1992	100
RE16	P36: Plan Léman	1998	102
CH04	PQ Les Tilleuls	2000	26
CH05	Rue Centrale 29 A, B, C	2007	28
CH06	PQ Les Ramiers	2007	30
RE17	P15A En Belle Vue (P15_Aux Paudex)	2007	104
	Domaine de Chertenges	1connu	108
	Ch. de Charmilles	1connu	110



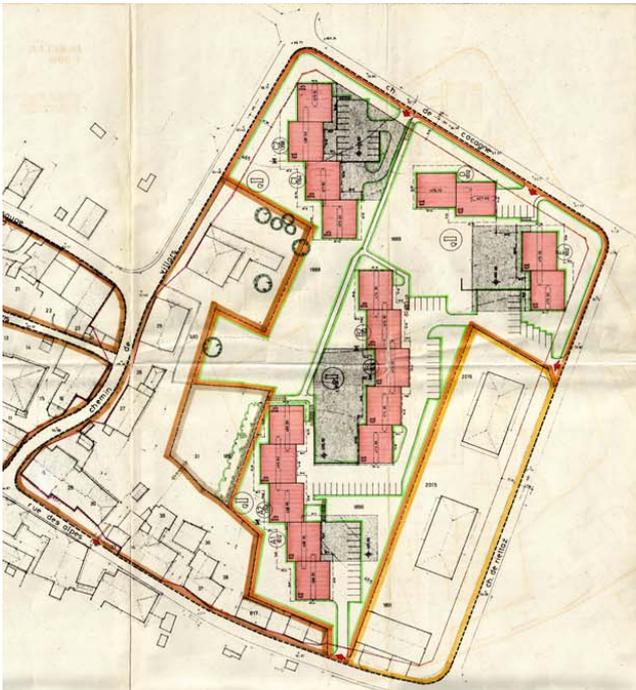


L'ensemble en Dallaz, projeté par Hans Schaffner est le premier ensemble d'habitats groupés de Romandie. Conçu comme une addition de module de type duplex, il reprend les archétypes du langage architectural de la villa. Chaque appartement, disposé dans la pente, dispose d'un jardin privatif, alors qu'un réseau de chemins piétons permet un accès à chaque entrée. Alors que les logements constituent une bande en quart de cercle, le centre accueille des équipements communs; une école ainsi qu'une église.



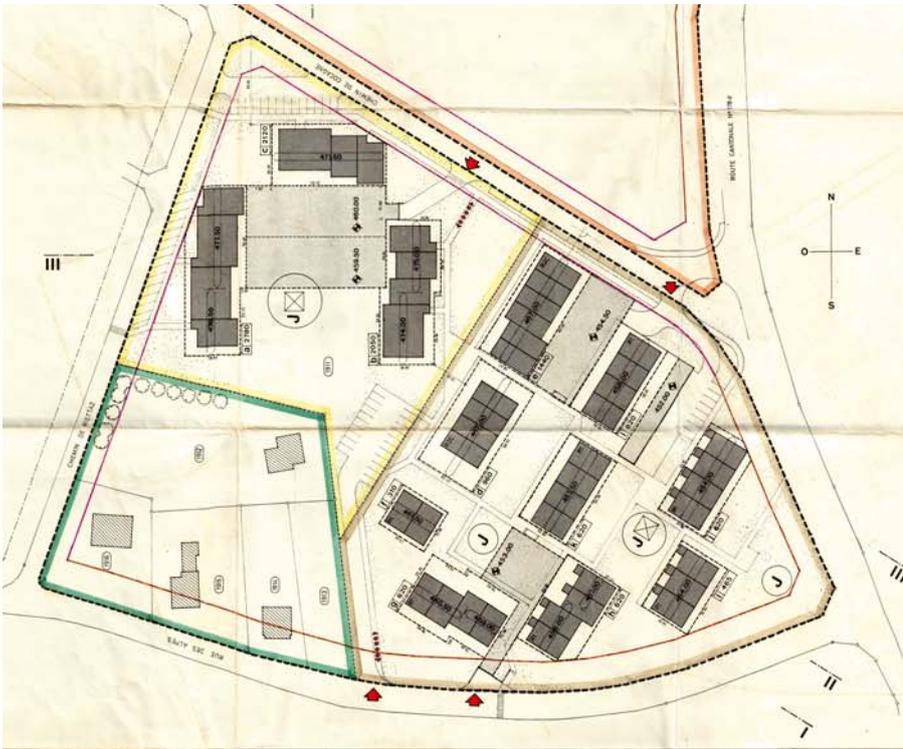


Cet ensemble d'habitats collectifs s'articule en agrégation de modules, glissés latéralement, qui conduisent à une expression volumétrique plus à même de s'intégrer dans une structure bâtie villageoise. L'espace entre le bâti est constitué de jardins communs aux habitants



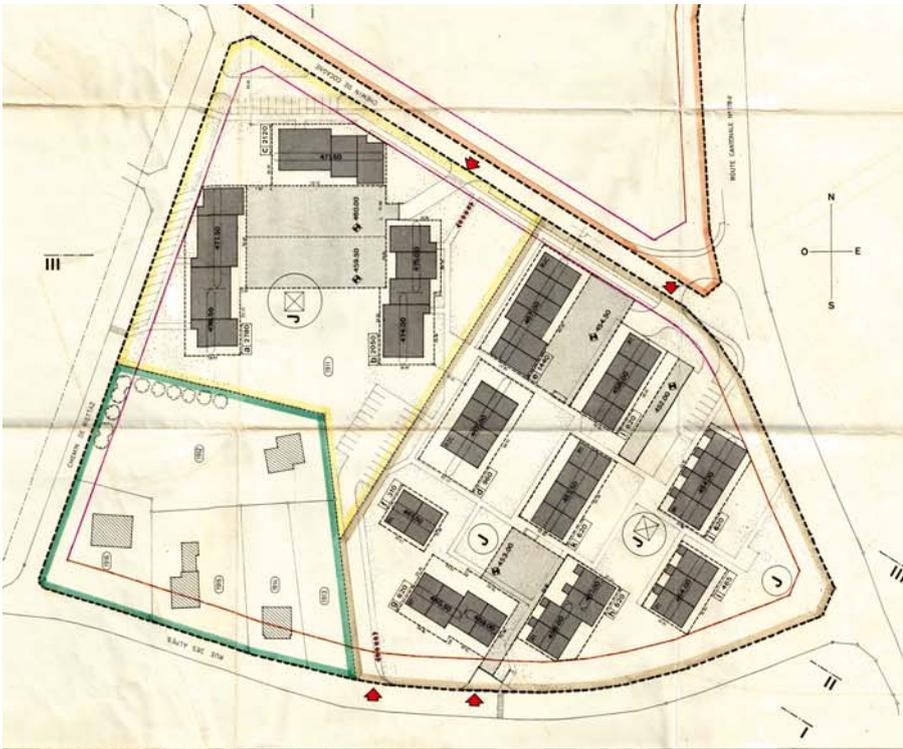


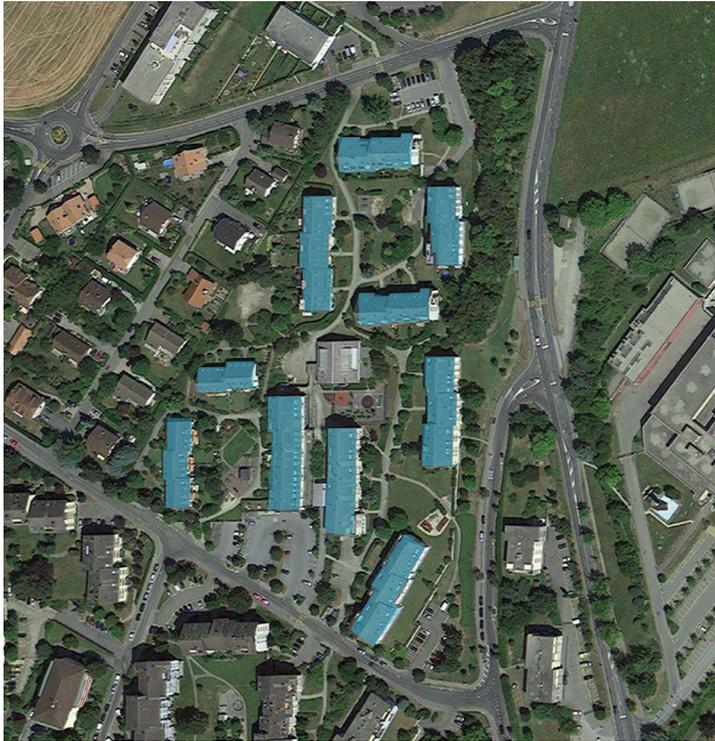
Cet ensemble d'habitats collectifs dispose trois volumes autour d'un espace central orienté au sud. Tourné sur un jardin comprenant une place de jeu, les bâtiments reprennent l'expression rurale du contexte bâti.



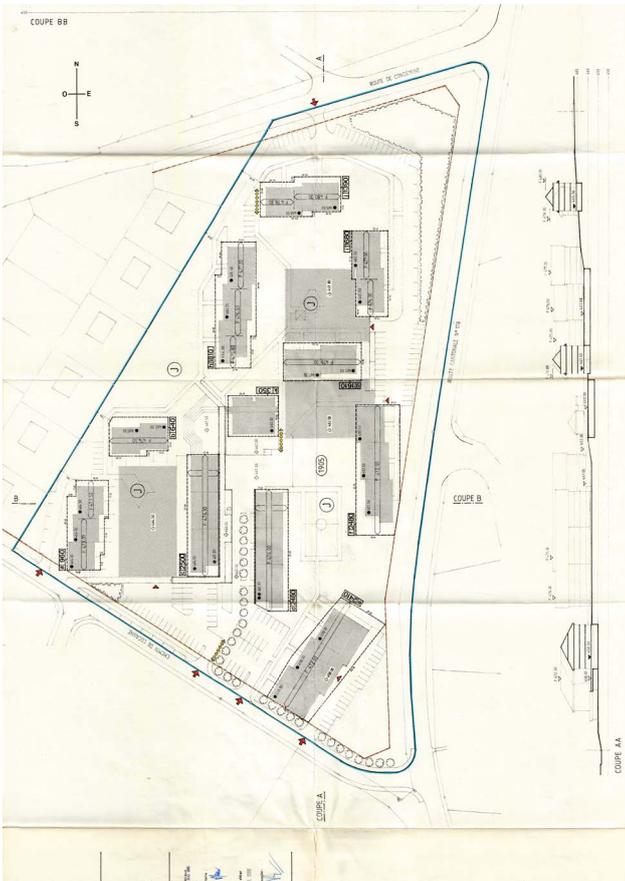


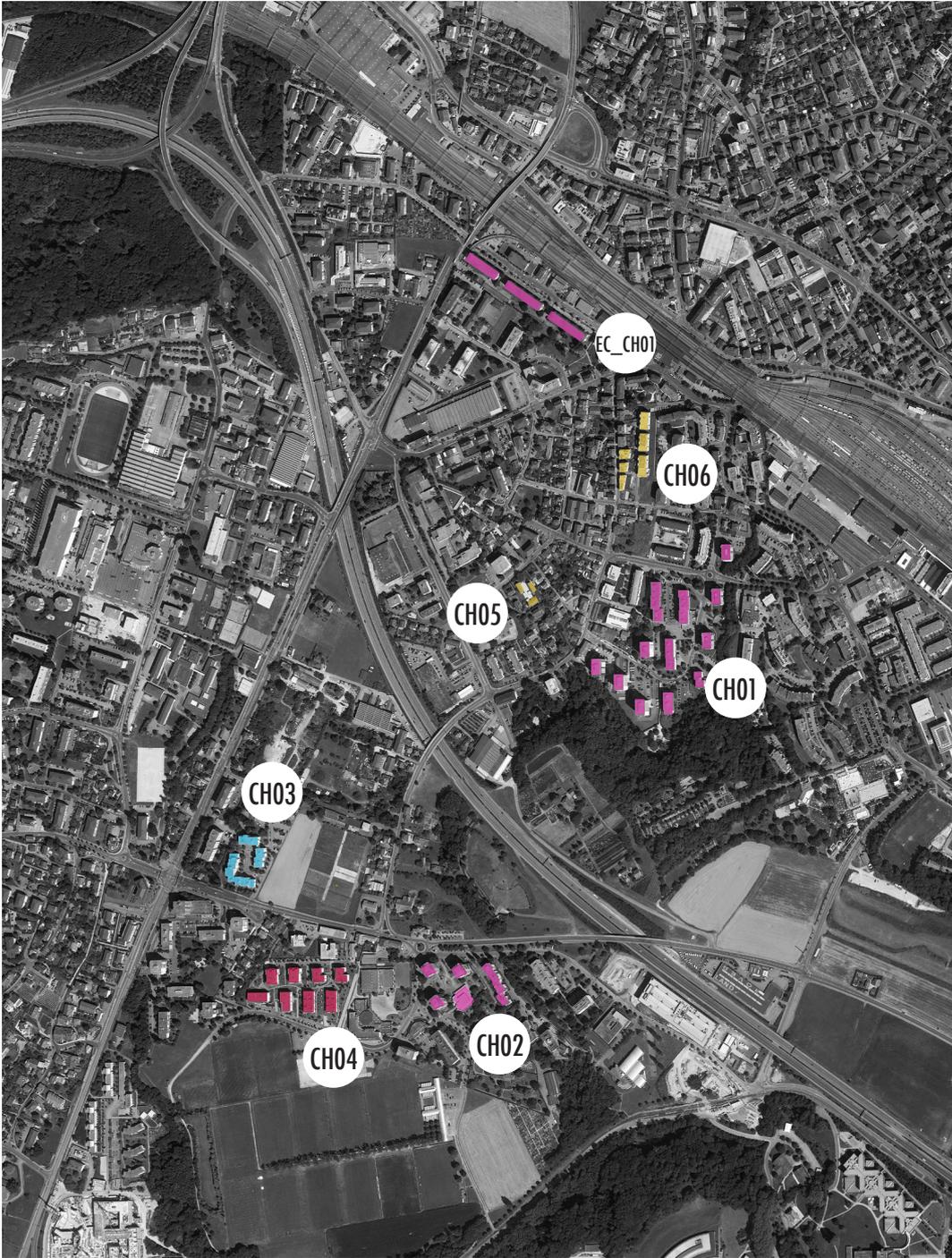
Cet ensemble d'habitats collectifs reprend les mêmes caractéristiques que certains ensembles périphériques mais dans un langage architectural plus moderniste. Revêtus d'un crépi blancs, les volumes adoptent le toit plat dans une expression qui rappelle certaines opérations d'habitats modernes du milieu du XXème siècle.





Adoptant le langage architectural de l'habitat groupé périphérique, avec toit à deux pans et volumétrie brisée, cet ensemble surprend par sa taille. L'entrée sud contient une galerie marchande qui conduit à un équipement central. La disposition des volumes en bordure créés des cours végétalisées qui sont utilisés comme jardins et qui distribuent les différentes entrées des immeubles.



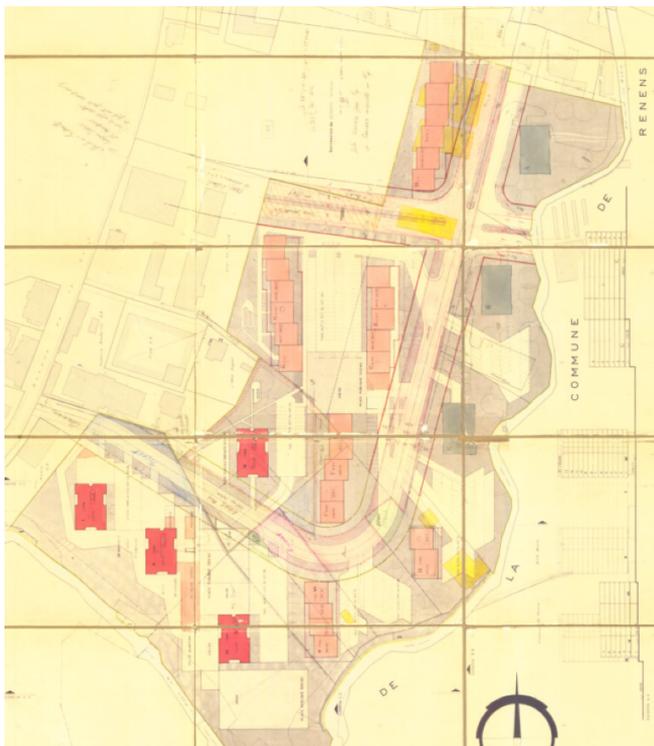




Cet ensemble issu d'un plan de quartier distingue plusieurs étapes successives. La présence de plusieurs groupes de tours en fait un élément singulier de l'ouest lausannois et dégage ainsi de généreux espaces entre le bâti. Sa structure urbanistique en fait un ensemble marquant malgré la disparité dans l'expression architecturale qui rend la lisibilité d'ensemble difficile. Ce sentiment est renforcé par le caractère chaotique des espaces extérieurs qui ne proposent que peu d'espaces de sociabilité et des circulations et parkings automobiles en grande quantité.

Parcelles 121, 122, 123
Parcelles 397, 401
Parcelle 413
Parcelle 117
Parcelle 120
Parcelles 114, 115, 390, 430

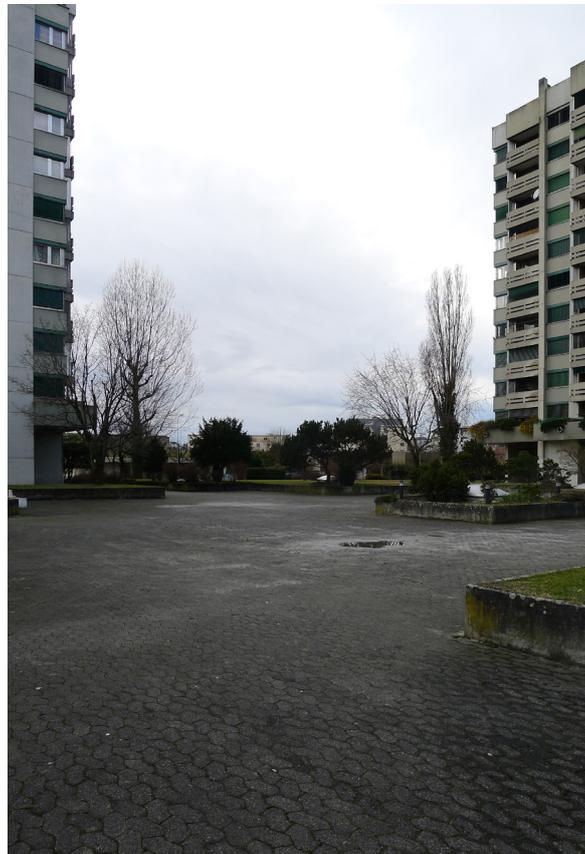
1962 (permis de construire)
1972
1962 (permis de construire)
1972 (permis de construire)
1973 (permis de construire)
1985 (permis de construire)





Cet ensemble propose plusieurs types de bâtis ainsi qu'un équipement central commun. L'expression identique des bâtiments, conservés dans leur état d'origine, accentue l'identification de l'ensemble. Les détails de façade, en éléments préfabriqués, ainsi que les entrées peintes, présentent un souci du détail prononcé mais rendent toute rénovation délicate. Seul l'équipement central est d'une qualité moindre. Les circulations piétonnes et routières sont clairement dissociées et des espaces de sociabilités comme des places de jeux, jardins, sont disposés au centre de l'ensemble. Malgré un socle bâti abritant des parkings, la surélévation des surfaces arborisées par des murets délimitants les accès piétons contient suffisamment de substrat pour une végétalisation conséquente et délimite les espaces de déambulation de ceux de détente.

Les bâtiments à l'est, présents sur le plan de quartier, ne sont pas considérés car ils adoptent une structure et un langage totalement différents et ne peuvent être lus comme faisant partie de l'ensemble.





Cet ensemble de bâtiments à redents s'articule autour d'un espace central minéral et rigoureusement tramé. Par sa disposition autour d'une place, il fonctionne de manière autonome en rapport au contexte. Les espaces extérieurs sont façonnés afin de laisser les abords extérieurs du bâti arborisés, alors que la circulation piétonne se concentre sur l'espace de référence. Grâce à la disposition du parking à distance, de l'autre côté de la route, la circulation sur le site est uniquement piétonne. La rénovation récente des façades, analogue pour l'entier du bâti, garanti l'expression d'ensemble de la communauté.





Cet ensemble contemporain est constitué de plots en quinconce afin de dégager le maximum de vue pour les appartements. Malgré une construction en deux étapes par deux architectes, les gabarits ainsi que l'expression similaire soulignent clairement la volonté de faire ensemble. Les espaces extérieurs sont considérés sur la totalité de la parcelle et les circulations uniquement piétonnes. Des espaces de sociabilité comme des places de jeux et des aires de repos ponctuent la promenade centrale et contribuent à l'identification des habitants à l'ensemble.





Ce petit ensemble de trois bâtiments s'articule autour d'un espace commun central public. En s'insérant dans la structure bâtie avoisinante et en reprenant les types d'expressions du contexte, cet ensemble se veut une proposition de densification douce de la zone. Par sa taille très réduite, seulement sept appartements, il est un exemple singulier de l'Ouest lausannois qui démontre que la valeur d'ensemble peut être perçue même à petite échelle.

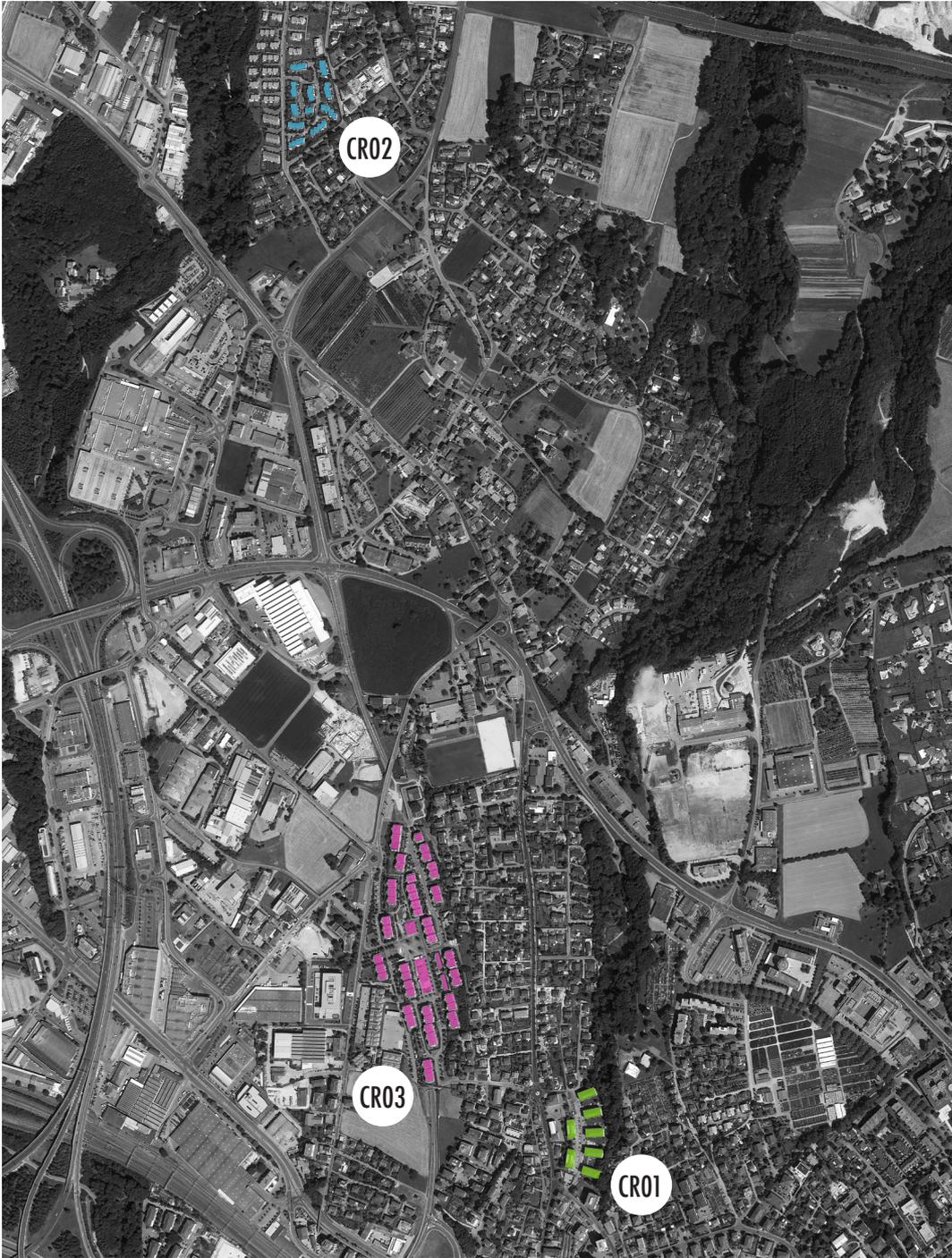
La teinte homogène des bâtiments, couleur chocolat, rappelle la fabrication des chocolats Villars sise auparavant le quartier.





Cet ensemble contemporain est constitué de deux parties: une partie reprenant l'alignement de la rue, une autre disposée au centre de l'îlot. La construction sur un parking souterrain permet de dégager le centre des circulations routières. Une allée piétonne centrale et un parc, tout deux publics, desservent les bâtiments et les espaces de sociabilité sur la longueur de la parcelle. La construction en sous-sol ne permet cependant pas une arborisation conséquente qui aurait contribué à la qualité des espaces extérieurs.







Flanqué de part et d'autre d'une rue, cet ensemble se définit d'un côté par deux éléments formant un front et de l'autre par des éléments perpendiculaires laissant des percées sur une zone végétalisée. Cette disposition qui suit la courbe de la rue est une structure courante de l'urbanisme du XX^{ème} siècle mais est singulière dans le contexte de l'ouest lausannois. En dehors de l'implantation et du gabarit, cet ensemble présente peu d'intérêt au niveau des aménagements extérieurs, très pauvres et pratiquement dépourvus d'espaces de sociabilité. Une rénovation récente de l'enveloppe, avec individualisation des bâtiments par teinte, atténue encore la perception d'ensemble.





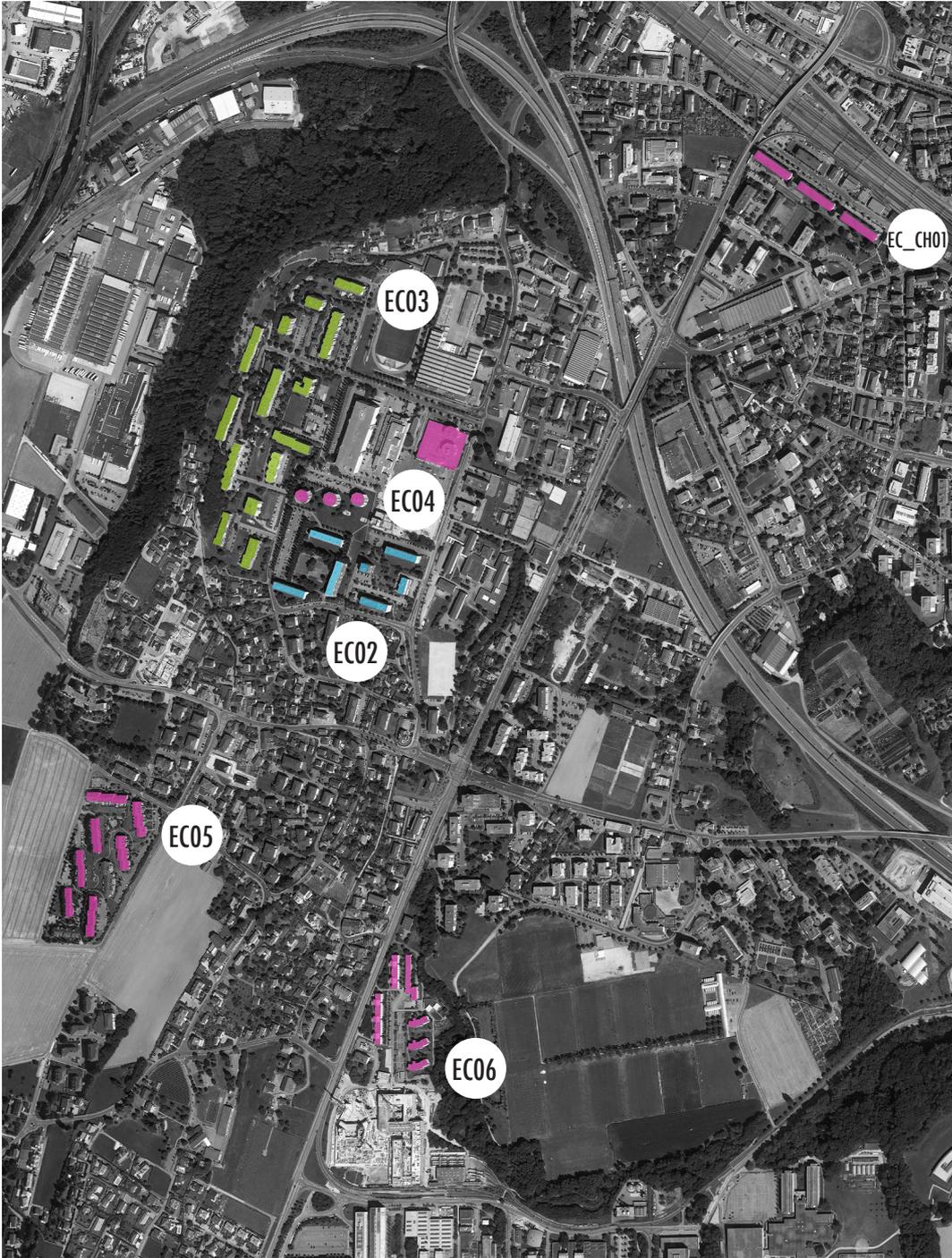
Composé de lotissements contigus en redant, cet ensemble cherche à minimiser l'impact visuel de ses constructions. Chaque bloc, constitué de deux à quatre éléments dispose de jardins privés à l'instar de villas. L'arborisation maîtrisée ainsi que le traitement du sol des circulations, mélangeant zones goudronnées et zones pavées en font cependant un ensemble planifié et cohérent. La construction des logements, bien qu'homogène, reste commune et cherche à s'intégrer dans une structure de villas et de logements contigus, rappelant le caractère rural du lieu.

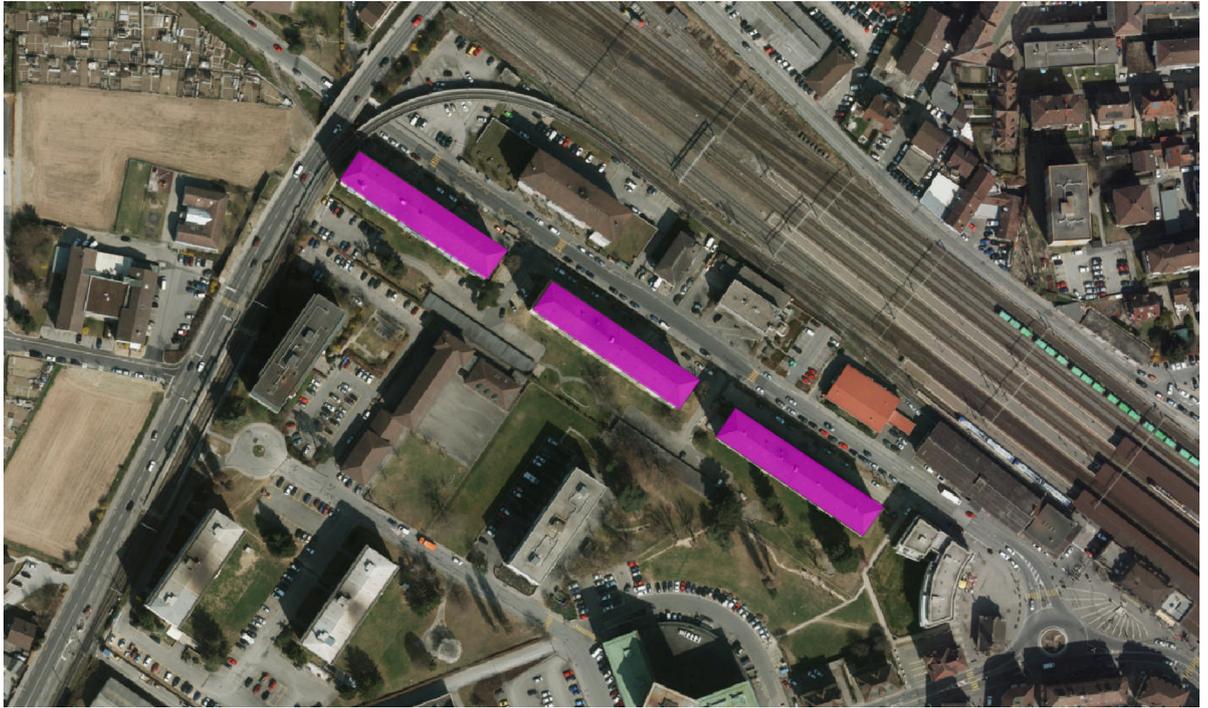




Dirigé par la Société vaudoise pour la création de logements à loyers modérés (SVLM), cet ensemble de grande envergure adopte une structure bâtie parallèle aux courbes de niveau afin de proposer des appartements d'orientations est-ouest. Conçue pour près de 2'000 occupants, cette réalisation innove en s'implantant sur la RC82, construite en tranchée couverte. Dès lors les nuisances de la route sont minimales et l'absence de césure de la parcelle engendre l'installation d'espaces extérieurs communs aux habitants. La distinction entre les circulations piétonnes et routières est efficace et permet un accès aisé à chaque entrée. Réalisés entièrement par la SVLM, les bâtiments expriment une unité architecturale commune sur tout le site.





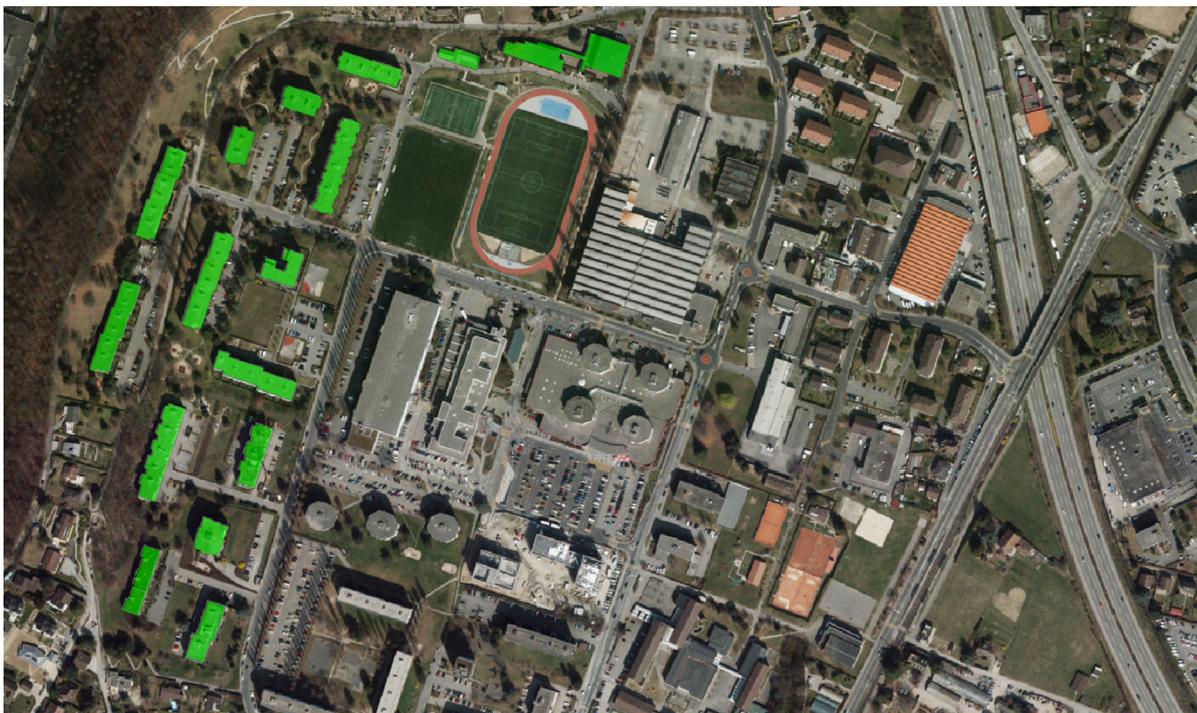


Situé à cheval sur les communes d'Ecublens et de Chavannes, cet ensemble de trois barres de logements se distingue par son gabarit imposant, aligné longitudinalement sur rue. Les trois barres, initialement identiques, s'élèvent de sept niveaux sur rez, produisant un effet de monumentalité. Malgré de légères différences entre bâtiments, la vision d'ensemble reste très présente en raison de la nature singulière des gabarits. La qualité architecturale, reflet d'une architecture ordinaire, est exemplaire, aussi bien au niveau des ouvertures que des revêtements ou des entrées et demeure remarquablement entretenue dans sa configuration d'origine.





Constitué de barres et d'un tour disposés de manière à garantir le maximum d'espace entre les constructions, ce type de bâti est caractéristique des grands ensembles. L'unité de la volumétrie et de l'expression architecturale est bien conservée, de même que la qualité des espaces extérieurs qui, sans être fortement travaillés, permettent une appropriation par les habitants et une claire hiérarchie des circulations. Deux types de façades constituent le bâti; d'un côté les façades le plus ensoleillées, tramées par une grille rectangulaire contenant les prolongements extérieurs, et de l'autre, les façades plus introverties, marquées par des fenêtres et de contrecœurs en béton sablé. Un jeu de différentes couleurs des toiles de protection solaire anime les façades contenues par la grille, à l'exception des bâtiments où ces dernières ont été remplacées en une couleur unique



Issu d'un plan de quartier de 1976, la construction de cet ensemble s'étale sur un quart de siècle à travers différentes interventions. Dès lors, bien que la volonté initiale d'implantation et de gabarit soit respectée pratiquement sans changement, on peut y lire les étapes en fonction des différentes expressions architecturales qui le constituent. Ainsi cet ensemble est singulier par le fait qu'il est à la fois le reflet d'une volonté initiale de conception et d'une homogénéité par étapes successives.

Parcelles 322, 1531, 1488, 1489, 321

1979, 1982, 1989

Parcelles 255, 256, 257, 258

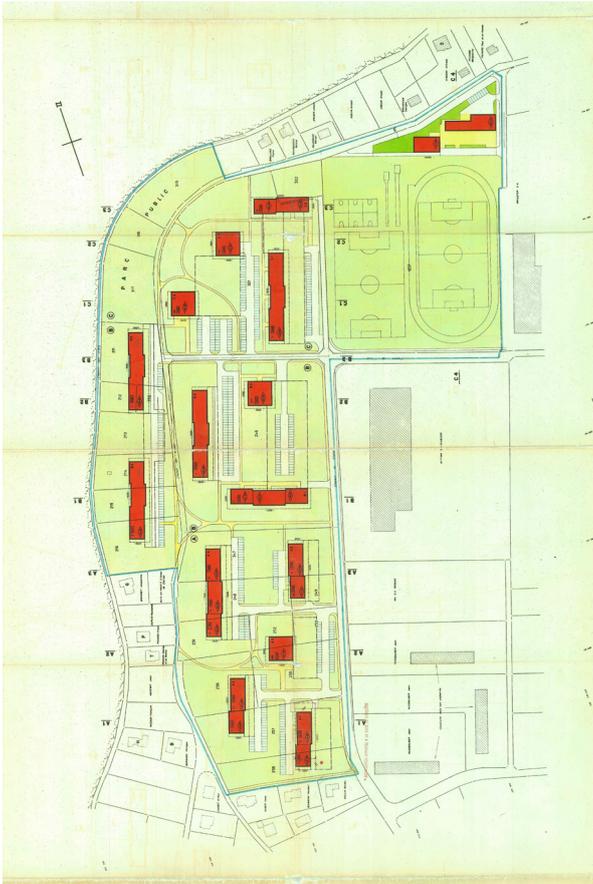
1979

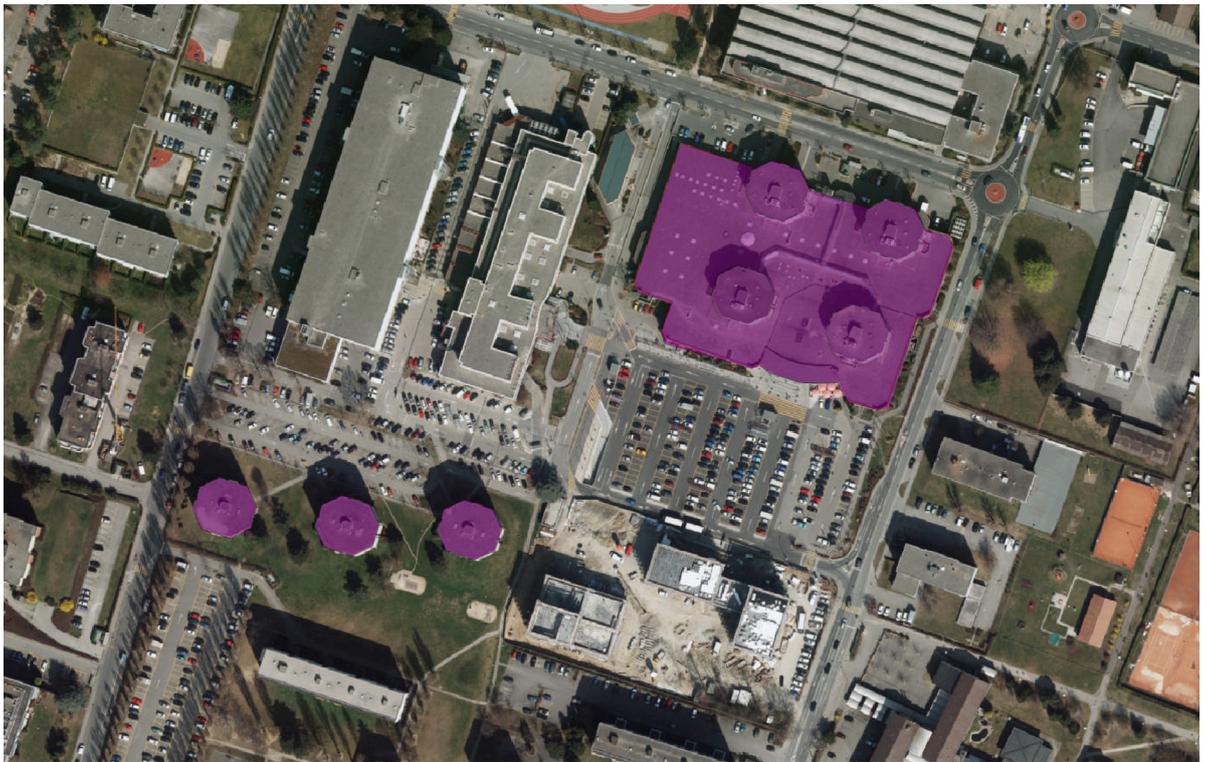
Parcelles 247, 248

1982

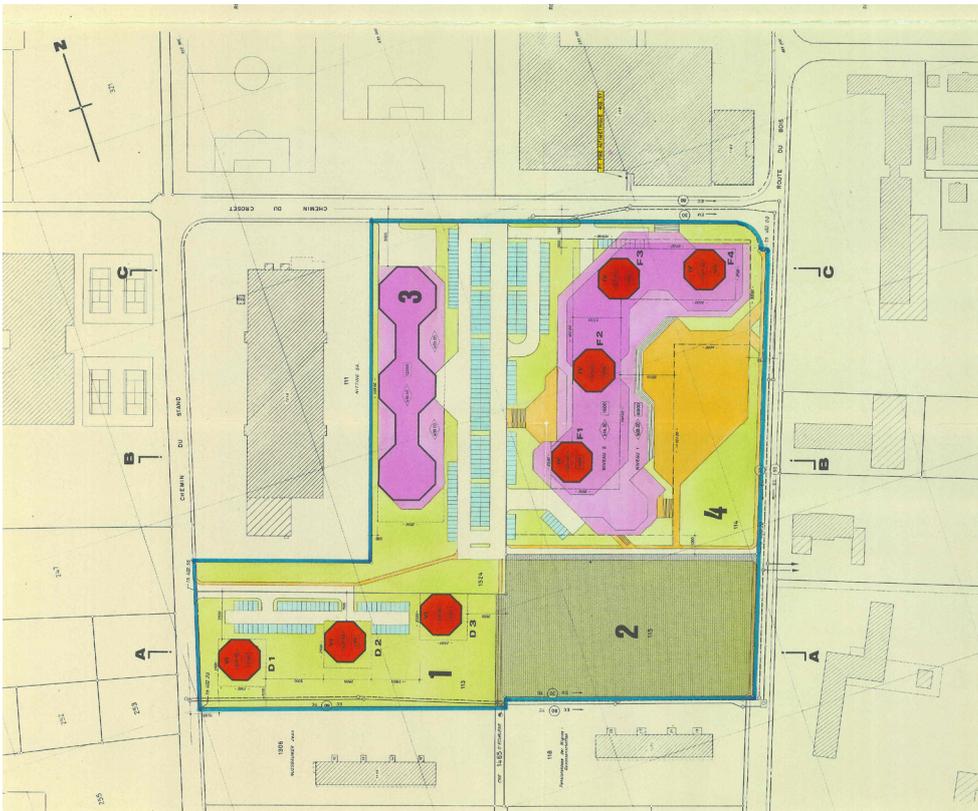
Parcelles 2323, 2324

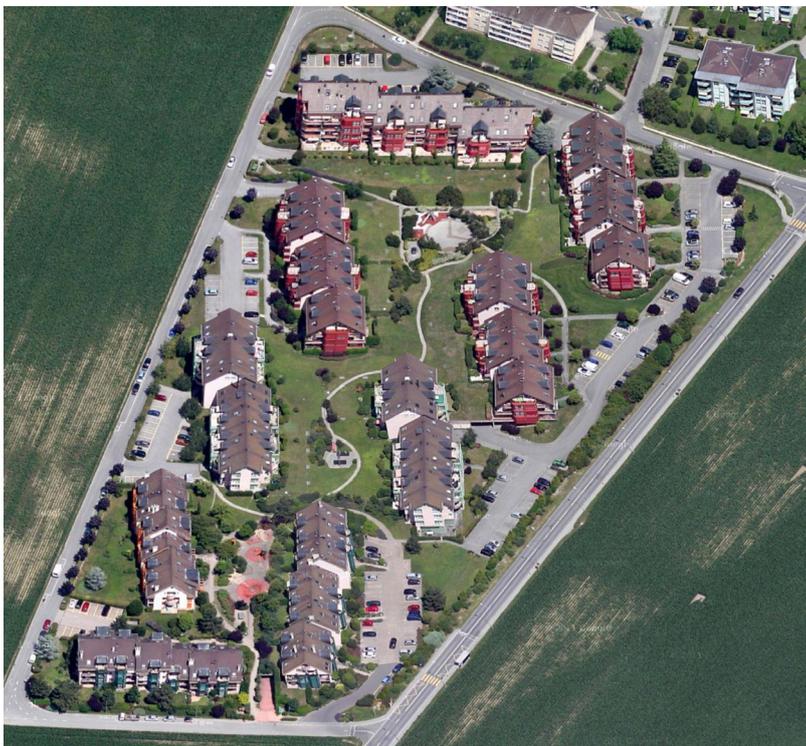
2001



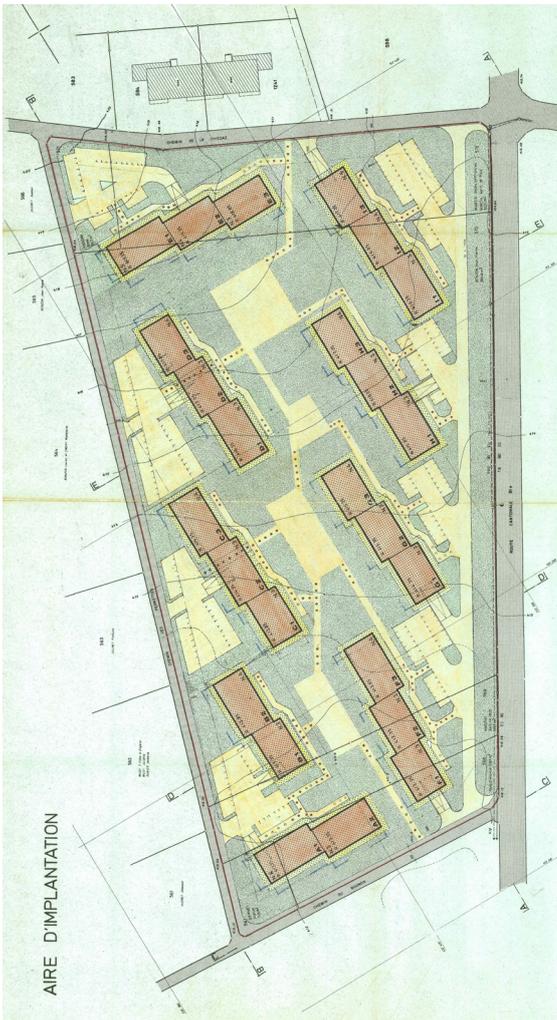


Cet ensemble particulier dans sa typologie et son expression reflète les possibles évolutions entre un plan de quartier initial et des besoins économiques changeants. Alors que le projet initial prévoyait de vastes espaces piétons et végétalisés, des modifications ultérieures ont altéré ces principes urbanistiques et conduit à un ensemble sans espaces de sociabilité. Un vaste parking sépare l'ensemble en deux parties peu identifiables. Seules l'expression architecturale et la forme orthogonale des plots de logements permettent de comprendre une planification commune. Actuellement, la pauvreté des aménagements extérieurs nuit à la vie sociale du quartier et pourrait être améliorée.





Le quartier Aux Perrettes est un exemple de lotissements contigus implantant les bâtiments sur la périphérie du site et intégrant en son centre un espace de sociabilité accessible à tous. Doté d'une expression architecturale qui fait référence au contexte rural avoisinant, cet ensemble produit cependant une structure communautaire avec une hiérarchie très claire entre les zones piétonnes et de détente centrales et celles dévolues à la circulation routière, en périphérie.





Situé sur le plan de quartier de l'EPFL, l'ensemble des Triades met une partie de ses appartements à disposition des étudiants pour des loyers modérés. L'ensemble des bâtiments est disposé autour d'un espace de référence distributif, une allée, qui se déploie sur deux niveaux pour absorber la pente. Des activités viennent s'implanter au rez-de-chaussée, certaines en lien avec l'enseignement de l'EPFL. La matérialité du béton apparent brut vient appuyer l'aspect homogène de l'ensemble malgré deux types d'éléments bâtis.

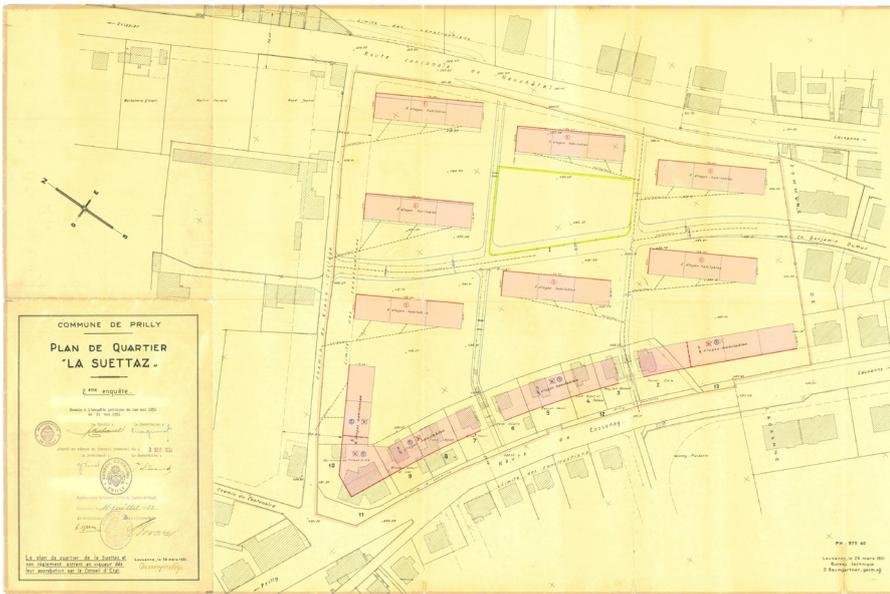


Prilly





Construit en 1955, en pleine pénurie de logements, cet ensemble permit de mettre sur le marché des logements équipés à un prix abordable. Lors de son inauguration, il présente une grande homogénéité par un traitement de façade identique. Malheureusement, les rénovations entreprises ont partiellement individualisé les éléments rénovés et tendent à brouiller la notion d'ensemble. Alors que le crépi d'origine propose une structure rustique et une teinte proche du blanc cassé, certaines modifications récentes ont altéré ces qualités en appliquant un crépi lisse et coloré. Les ouvertures, les balustrades et les entrées ont également été quelquefois modifiées sans considération pour la valeur d'ensemble. Les aménagements extérieurs demeurent en revanche encore de qualité et mettent à disposition des espaces de sociabilités de différents teneurs.





Le grand ensemble de Mont-Goulin est une réalisation phare de l'Ouest-Lausannois. Construit selon une structure en épis de maïs autour d'un bâtiment central muni d'un passage magistral, il affiche une empreinte bâtie forte et un gabarit constant. L'étapage en deux temporalités distinctes se lit dans l'expression différenciée des derniers bâtiments et la présence alors accrue de parkings. La première étape dispose encore de larges espaces végétalisés abritant des places de jeux et des lieux de rencontre et de détente. Tant du point de vue des bâtiments que des espaces extérieurs, cet ensemble est admirablement conservé et entretenu, pour la partie initiale principalement, et demeure un des exemples de qualité auquel une grande attention doit être apportée.

Parcelles 149, 150, 155, 156, 152, 157, 153, 158

1960

Parcelle 148

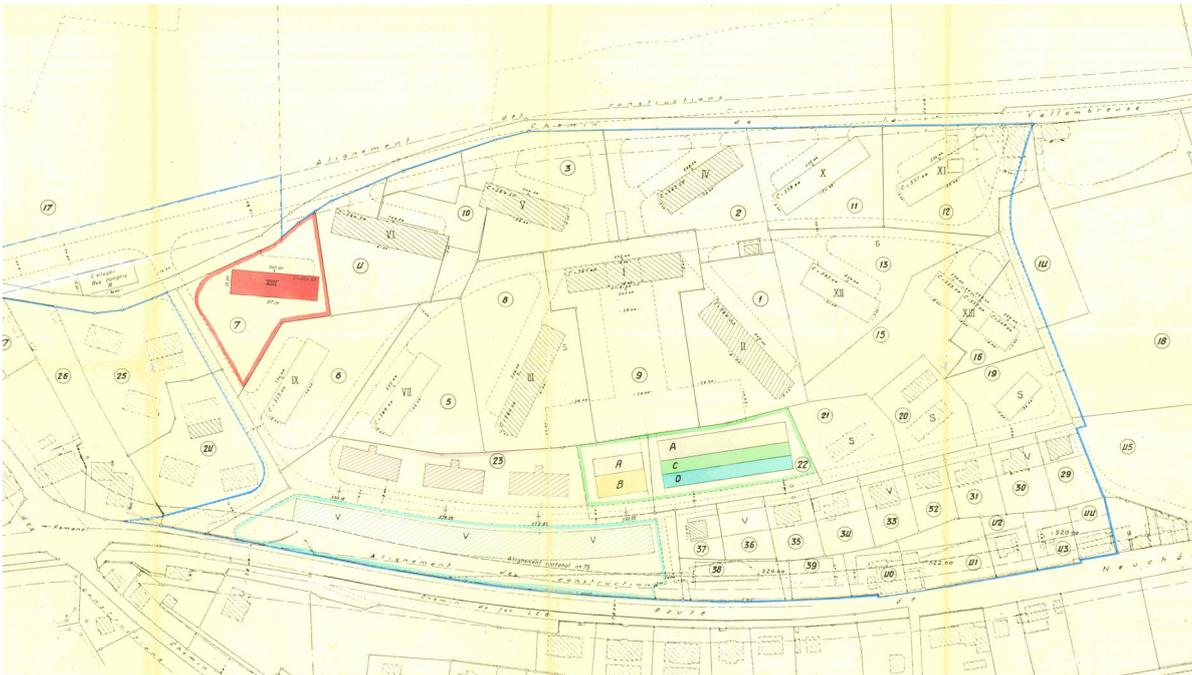
1964

Parcelles 171, 172, 176

1964

Parcelles 177, 178

1961

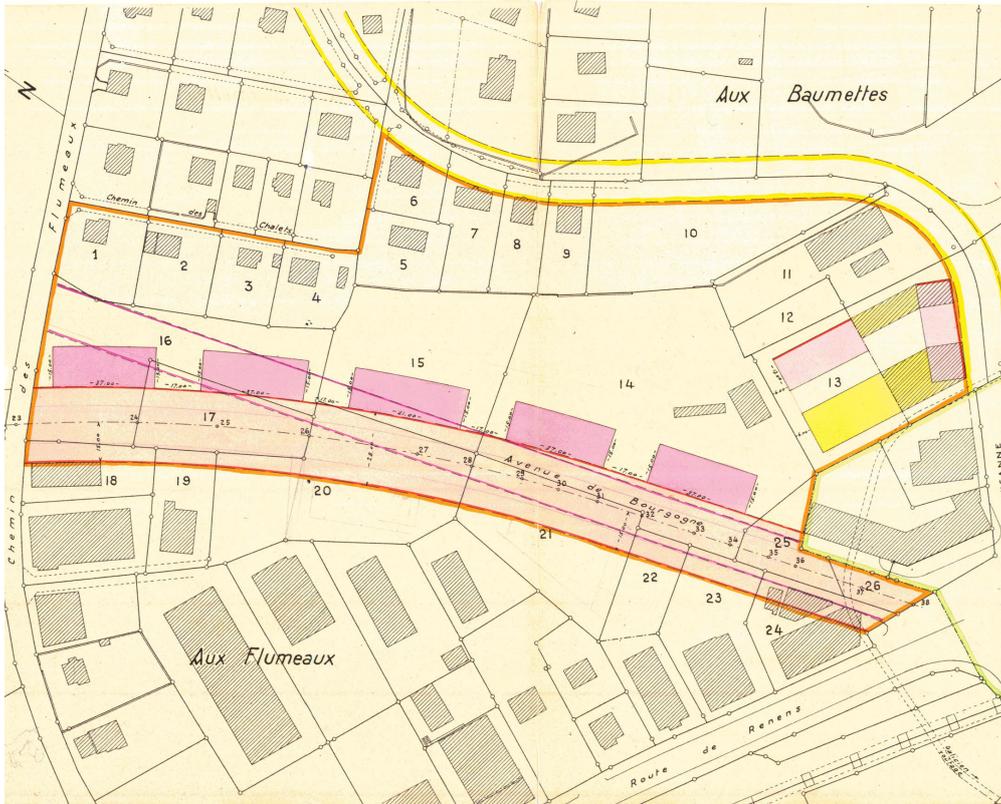




À cheval sur deux communes, ce groupe de logements collectifs en barre se déploie le long de la rue de la Combette puis se plie en retrait au carrefour de là la rue de Renens. Le retrait du bâtiment de tête, renforcé par la présence d'activités au rez-de-chaussée et d'une marquise sur la place, marque l'espace public alors que les autres bâtiments sont tenus à distance de la rue par une bande végétalisée. Malheureusement, la qualité de ces espaces est moindre, autant sur la place, conçue comme parking, que sur rue, où la végétalisation se réduit à du gazon. Alors qu'une unité architecturale peine à se dégager, le gabarit impose une altitude de corniche identique à tous les bâtiments malgré la pente. Il en résulte une réduction de hauteur du bâti en fonction de la pente de rue qui, par la ligne rigoureuse des alignements de toiture, confirme la planification d'ensemble.

Parcelle 897
 Parcelle 905
 Parcelle 900
 Parcelle 902
 Parcelle 898

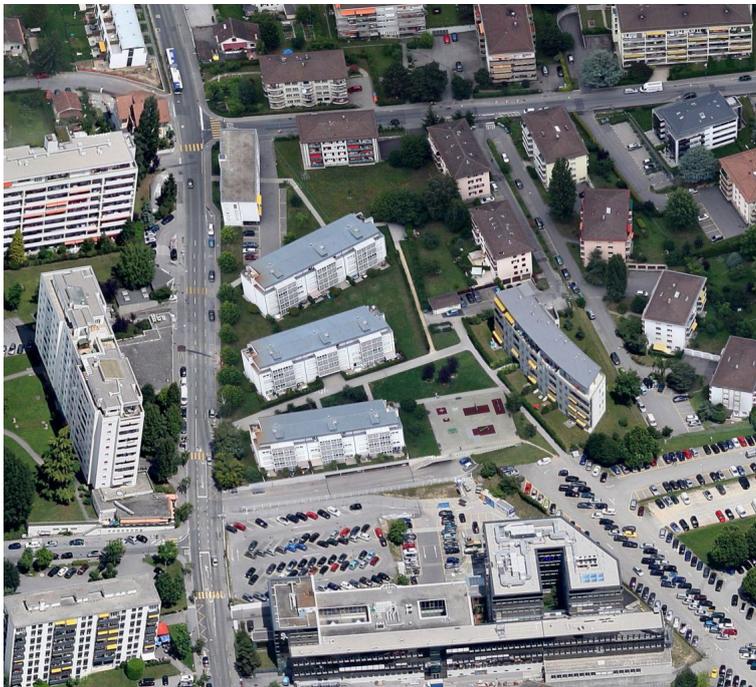
inconnue
 1957
 1962
 1962
 1965



An elevation profile of the Avenue de Bourgogne. The profile shows the ground level and the heights of the buildings' floors and cornices. The data is organized into columns for each parcel number from 22 to 38. The profile is color-coded with pink and orange.

Parcelle	Faites	Corniches
22	451.00	450.00
23	451.00	450.00
24	451.00	450.00
25	451.00	450.00
26	451.00	450.00
27	451.00	450.00
28	451.00	450.00
29	451.00	450.00
30	451.00	450.00
31	451.00	450.00
32	451.00	450.00
33	451.00	450.00
34	451.00	450.00
35	451.00	450.00
36	451.00	450.00
37	451.00	450.00
38	451.00	450.00





Cet exemple illustre une approche contemporaine pour compléter un ensemble partiel existant. Alors que la partie ancienne cherche à s'implanter en bord de parcelle en s'alignant sur la rue, les constructions nouvelles reprennent ce type de structure aux abords de l'ancien et ajoutent trois barres perpendiculairement à la rue. Par un léger décalage par rapport à une stricte perpendicularité, ces barres créent une ouverture sur le centre de la parcelle et laissent un plus grand dégagement aux appartements. Ceinturés par un réseau viaire routier, les espaces extérieurs centraux sont conçus comme des accès piétons traversant des espaces végétalisés. Une place de jeux et de détente ponctuent ce réseau de distribution.

Parcelles 858, 852, 854
Parcelles 850, 925, 926
Parcelle 859
Parcelles 861, 860, 863, 857

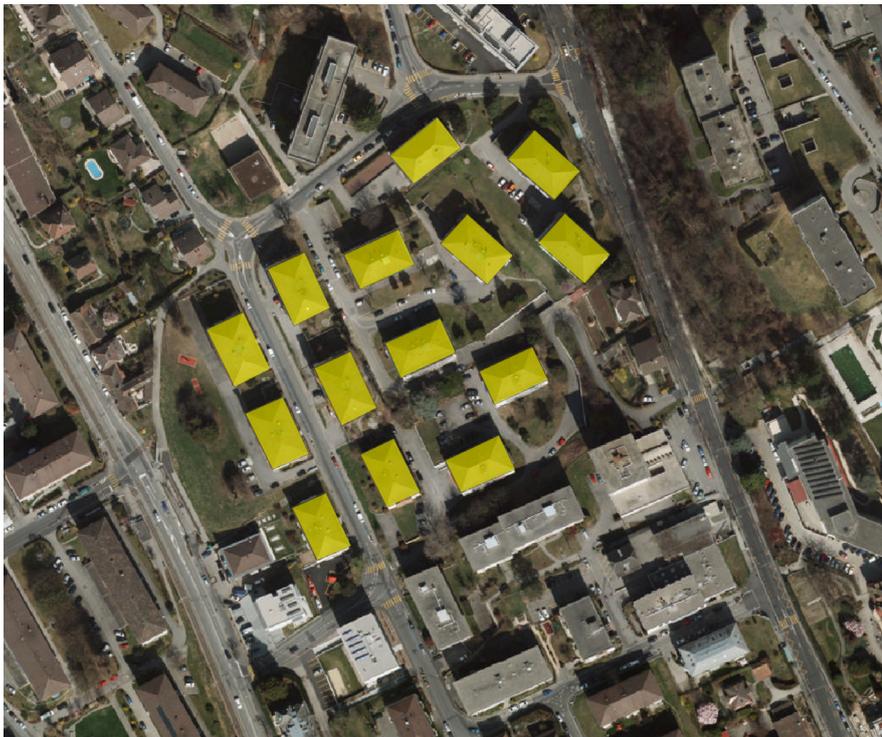
env. 1955
env. 1965
2005
2006



POUR EN

REGLEMENT	ART. 1	ART. 2	ART. 3	ART. 4	ART. 5	ART. 6
ART. 1	-	-	-	-	-	-
ART. 2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6
ART. 3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6
ART. 4	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6
ART. 5	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6
ART. 6	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6

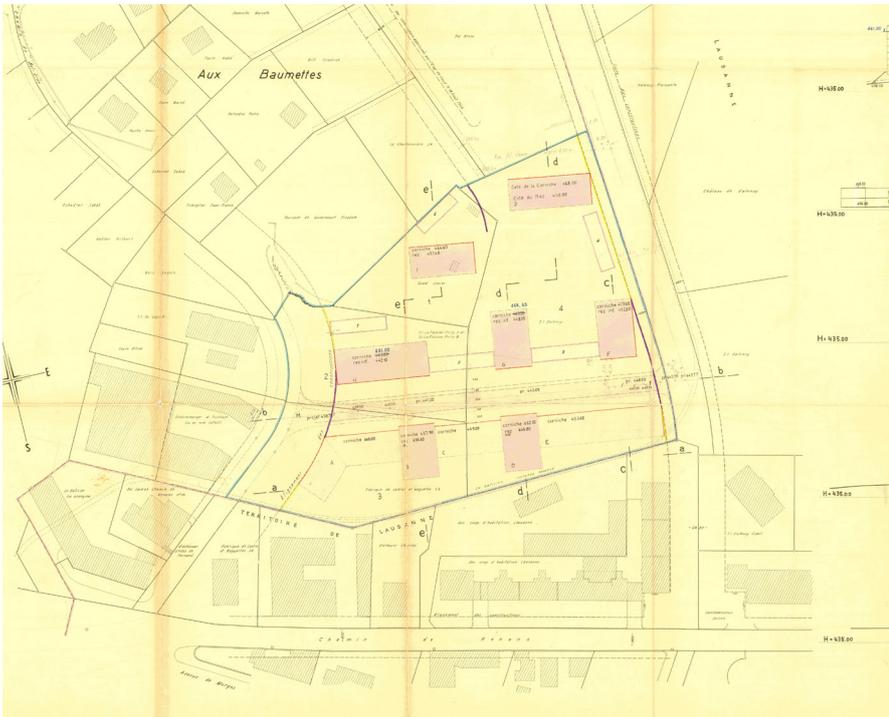


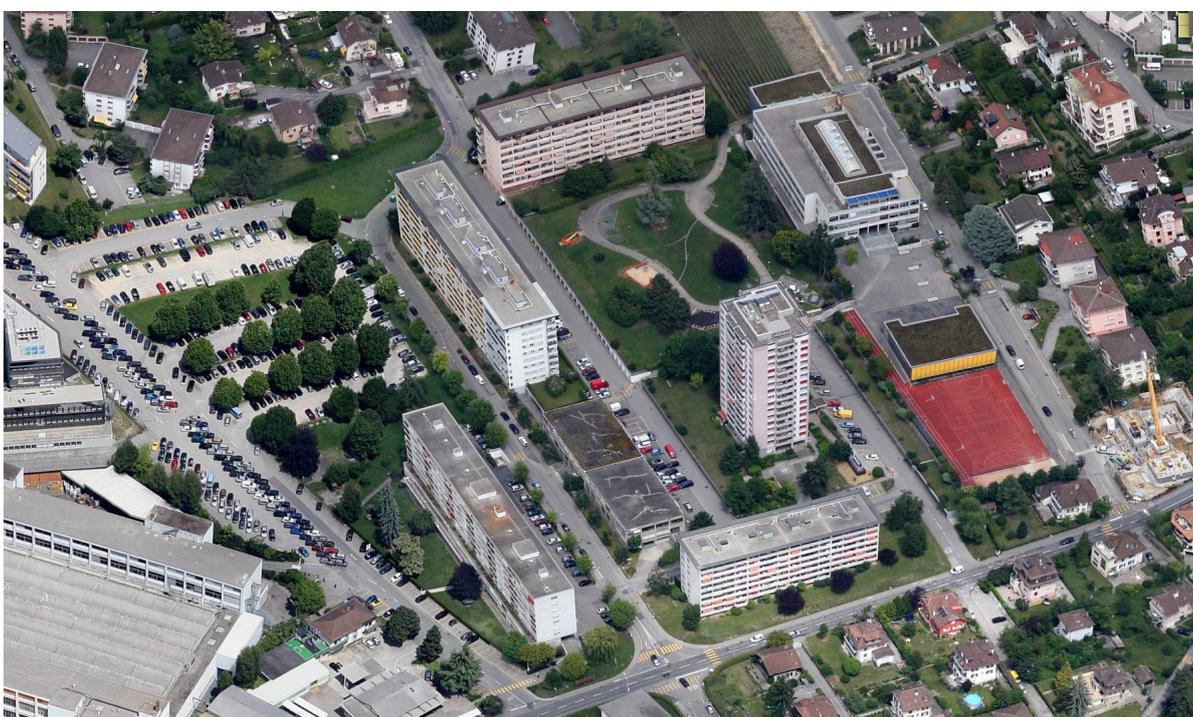
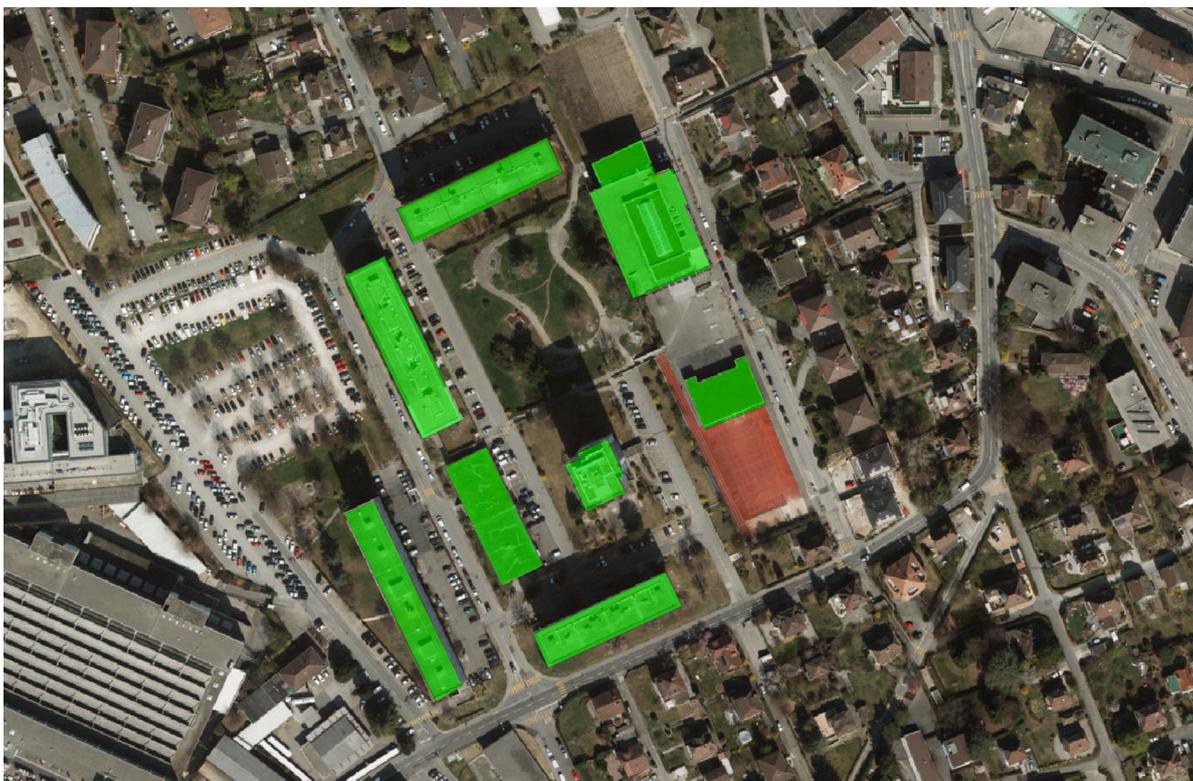


Le plan de quartier de 1959 définit l'implantation et les alignements à respecter. Différentes interventions par autant d'architectes, comme les quatre immeubles de Jacques Favarger, constituent la substance bâtie de l'ensemble. Ce processus rend l'homogénéité de l'ensemble difficilement perceptible et, bien que le règlement du plan cherche à harmoniser la matérialité et l'expression des façades, le résultat relève plutôt du patchwork architectural. De plus, les aménagements extérieurs ne contribuent pas à la vie communautaire, mais sont plutôt traités comme des espaces résiduels quelquefois végétalisés, quelquefois minéraux, comme places de parc. Ce type d'intervention se situe à la limite de la définition d'un ensemble bâti et pose la question du cadre définissant ce qui peut être un ensemble issu d'un plan de quartier de ce qui ne l'est plus.



L'ensemble des Baumettes est traversé par une route qui constitue en césure importante entre deux parties. Au nord, cinq bâtiments se déploient autour d'un espace végétalisé qui est utilisé comme zone de détente. Au sud, trois bâtiments sont disposés le long de la rue. Cette séparation nette rend difficile l'appartenance des trois bâtiments à l'ensemble. De plus l'expression architecturale non homogène de ces éléments, en partie rénovée, perturbe la lecture du tout et isole davantage ces derniers. Cette lecture est accentuée par la liaison sur socle de parking des trois bâtiments situé en contrebas du parc arborisé qui marque une coupure, comme limite de l'ensemble. Alors que le parc sert d'espace de référence et de promenade, les trois éléments au sud semblent exclus de ce dispositif et ne disposent pas de lieu d'appropriation commun.



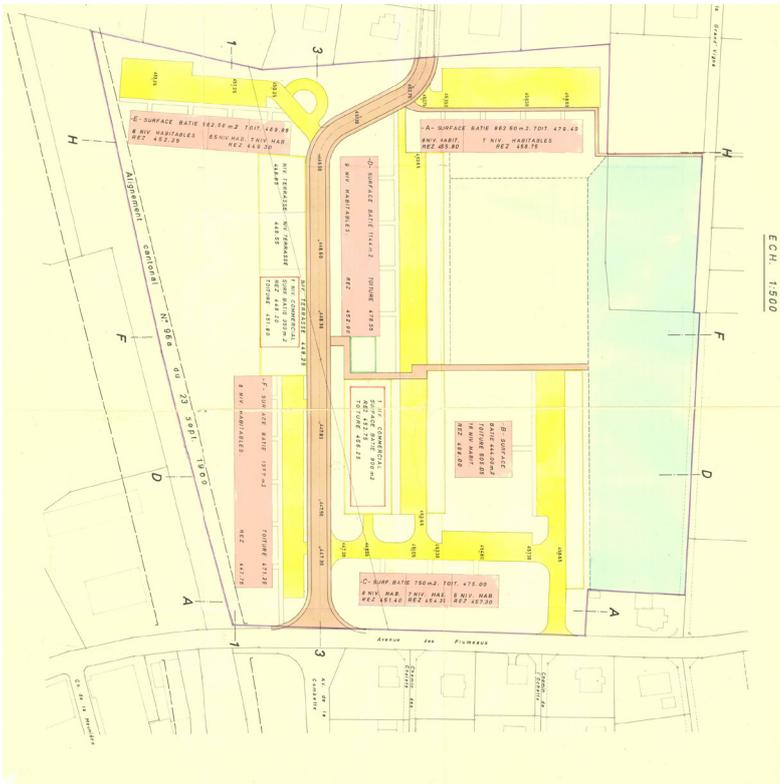


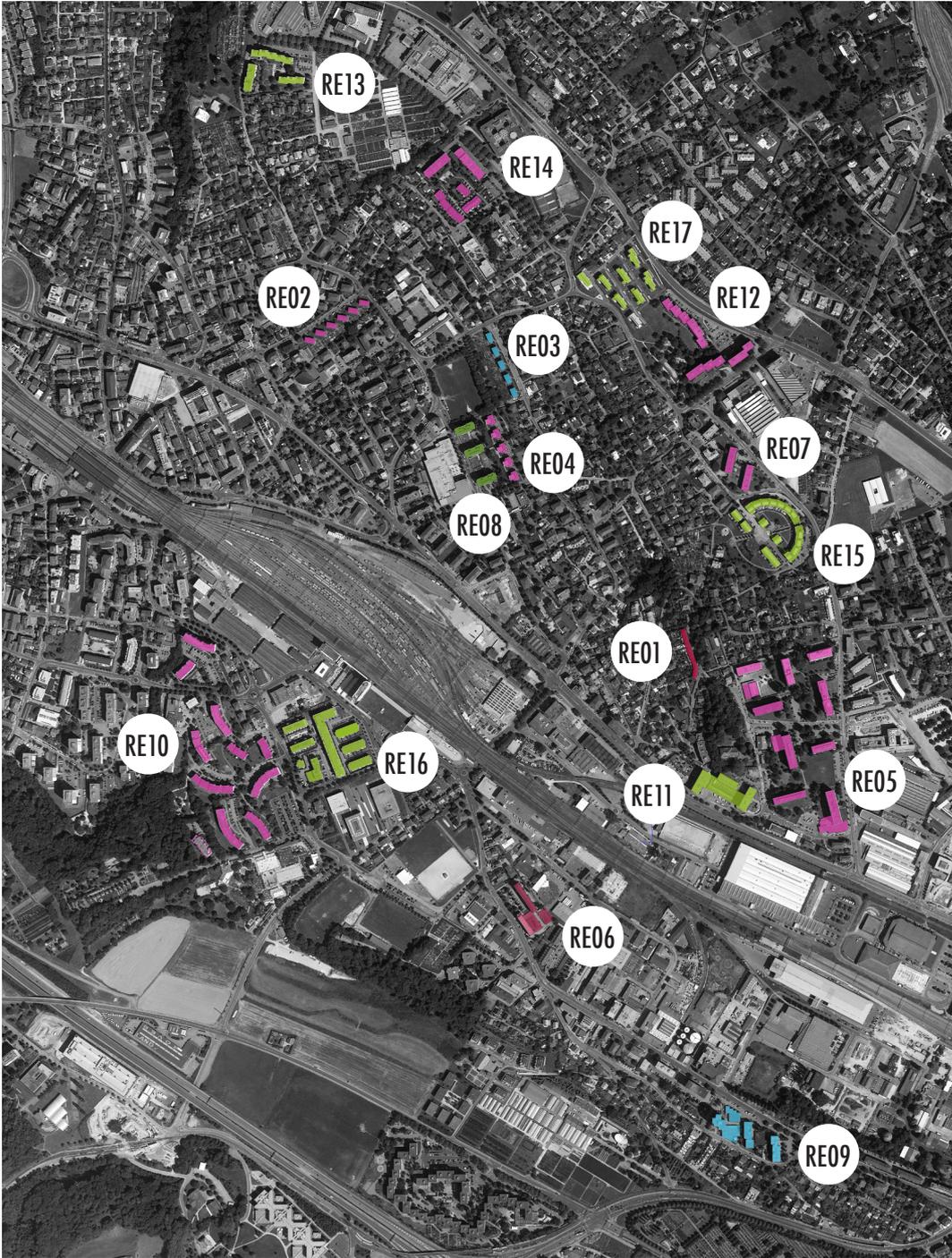
L'ensemble de Grand-Pré reprend les caractéristiques typiques du *grand ensemble*. Alors que des barres de grandes dimensions s'insèrent dans la pente en bordure de parcelle, un point de repère central est disposé au centre sous forme de tour. Une école complète le dispositif sur la partie est. Bien que la structure bâtie exprime la notion d'ensemble, la nature du bâti, en particulier l'expression des façades qui ont subi également plusieurs transformations, présentent une variété peu homogène. Particularité, la tour centrale est construite entièrement depuis le premier étage en éléments préfabriqués en usine.

Les espaces extérieurs, en partie végétalisés, contiennent des espaces de jeux et de détente. La hiérarchie entre circulation routière et piétonne est cependant assez confuse et la galette centrale de parking tend à créer une césure entre le haut et le bas de la parcelle.

Parcelle 745, 943, 782, 942, 941, 724, 783, 986, 739, 989, 990
Parcelles 676, 708
Parcelle 1065
Parcelle 781
Parcelle 746

1968-1970
inconnue
1970
1970
1970







Les villas du Chemin des Clos sont l'exemple le plus ancien d'ensemble de l'Ouest lausannois. D'une grande valeur historique, elles s'implantent de manière contigüe le long de la rue et disposent de jardins privés. Ce type de bâti est caractéristique du logement ouvrier du début du XX^{ème} siècle. Il découle plus d'une agrégation de villas que d'une véritable intention d'ensemble mais fait figure de précurseur de la planification de logements en plus grand nombre. L'état de conservation de l'enveloppe est plutôt exemplaire, malgré quelques ajouts contemporains très regrettables mais heureusement facilement réversibles.





Cet ensemble présente une remarquable homogénéité et un état de conservation exemplaire. La disposition du bâti en bord de rue offre un dégagement visuel à chaque appartement et une large bande en retrait pour des jardins potagers et des espaces de rencontres. Il est à noter qu'aucun espace n'a été modifié dans le but de créer des places de parc, inexistantes. Pour cette raison, l'ensemble de la parcelle reste piéton et la qualité de vie demeure inchangée. Les immeubles, de construction simple, ont fait l'objet de quelques modifications légères qui s'apparentent plus à du rafraîchissement qu'à une véritable rénovation. Ce traitement, unitaire sur l'ensemble des bâtiments, conserve l'expression d'origine, y compris au niveau du crépi rustique et des volets.





La Société coopérative d'habitation de Renens entreprend la construction de cet ensemble dans les années 1950, certainement dans le but d'y loger une population ouvrière grandissante à la suite de la forte croissance économique de l'Ouest lausannois. Les cinq bâtiments, identiques et alignés en contrebas de la rue, de trois niveaux sur rez comprenant deux appartements par étage. Cette configuration, assez courante pour ce type de logement, se retrouve par exemple dans d'autres ensembles similaires comme le RE02 et le RE4. La présence de jardins potagers et l'absence de places de parc sont également des éléments récurrents pour ce type d'habitat. Encore aujourd'hui, le vaste dégagement produit par les jardins garanti une qualité de vie unique pour des bâtiments urbains. L'expression architecturale demeure fidèle aux constructions initiales et d'une parfaite homogénéité. À l'instar de RE02, les modifications légères conservent la substance de base et la notion d'ensemble. La présence d'un parc dédié au sport et arborisé en vis-à-vis des jardins augmente encore la qualité de vie des habitants de cet ensemble déjà admirable.



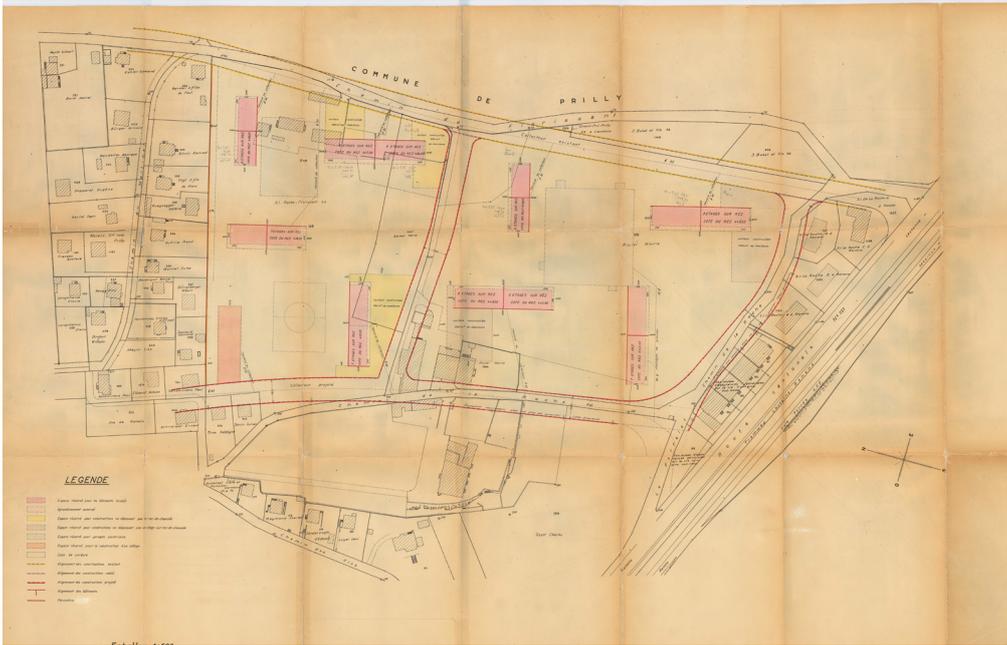


Cette opération découle de la même opération que l'ensemble RE03. Cependant, les cinq bâtiments ont été ici transformés dans le but de répondre aux besoins actuels en matière de surfaces, d'équipements et aux contraintes énergétiques. Pour ce faire les parties communes sont agrandies et l'expression architecturale métamorphosée par des matériaux et une construction contemporains. Cette transformation, similaire sur les cinq bâtiments, est une réponse possible à la rénovation d'ensembles qui ne correspondent plus aux exigences d'aujourd'hui. Détachée d'une vision nostalgique du bâti, elle propose une mutation qui, si elle ne s'appuie plus sur les canons architecturaux d'époque, revisite la notion d'ensemble en conservant un principe de globalité. Les aménagements extérieurs, initialement moins riches que ceux de RE03, demeurent pourtant en deçà des attentes, malgré quelques espaces de jeux et des surfaces végétalisées.





L'ensemble de Roche-Florissant fait partie de la famille des *grands ensembles*. Conçu selon une trame orthogonale, il dispose des barres de logements de grand gabarit ainsi que des bâtiments bas abritant des commerces, des activités et une école. Les espaces généreux entre le bâti sont végétalisés et les circulations piétonnes et routières fortement hiérarchisées. Malgré des bâtiments d'expressions différentes, la perception d'ensemble est garantie par la structure bâtie. En raison des distances conséquentes entre les barres, cet ensemble fait aujourd'hui l'objet d'une étude de densification par l'ajout de barres de logements dans le système existant. Une densification d'ensemble de cette ampleur est un cas unique de l'Ouest lausannois.



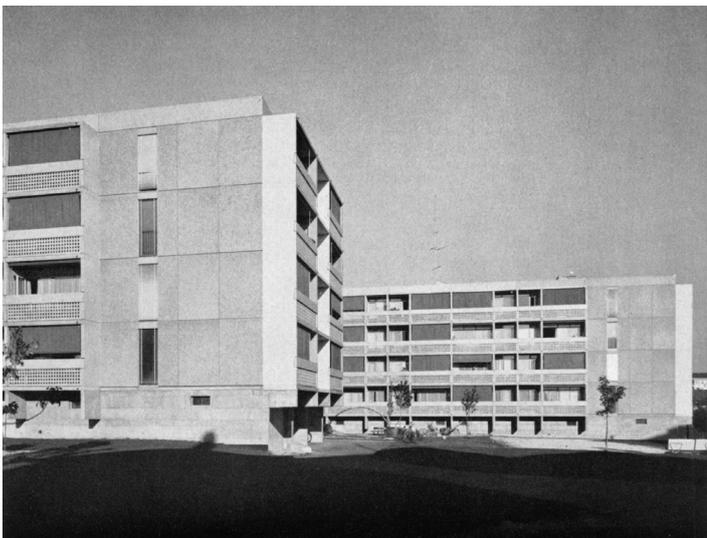
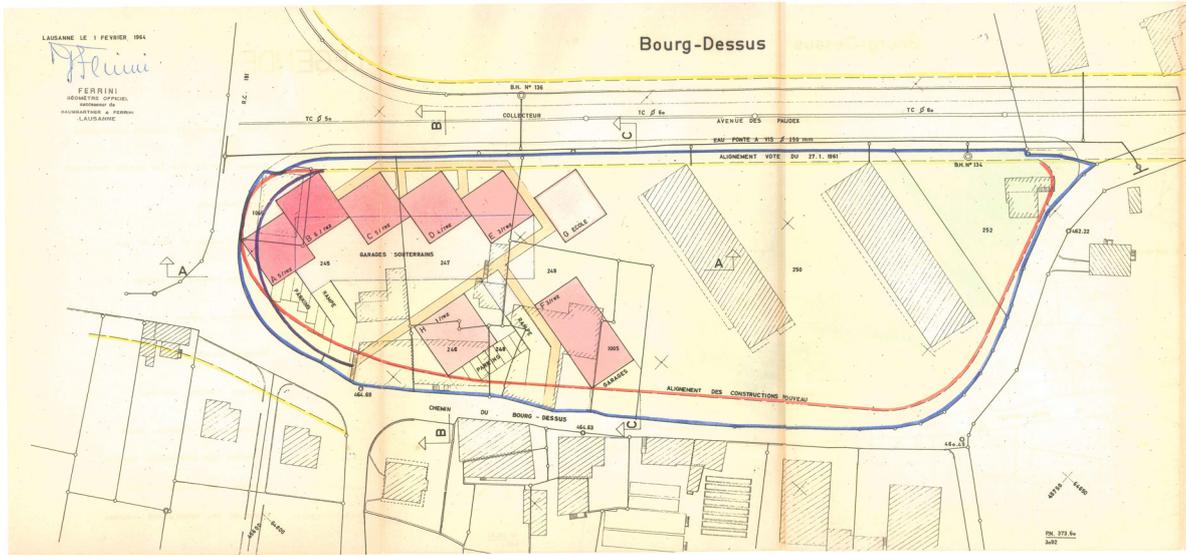


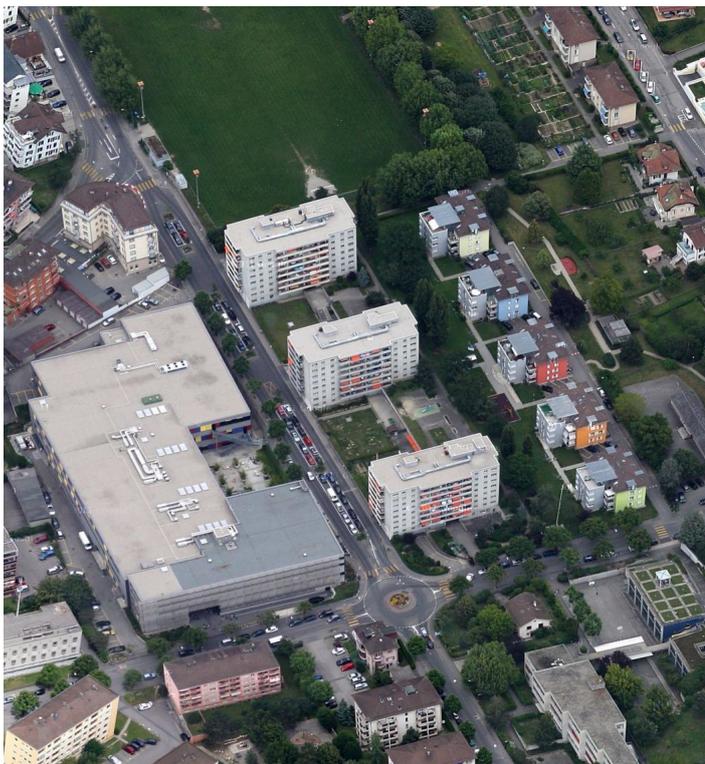
Composé de deux barres nord-sud et de galettes d'activités, cet ensemble dégage une place sur rue longée par une circulation routière. La place végétalisée et clairement définie est bordée d'arbres et abrite en son centre une place de jeu. Ce dispositif, simple en apparence, prouve qu'il est possible de créer un ensemble au moyen de deux éléments bâtis en relation à un espace public. Les façades des deux barres de logements, d'orientation nord-sud, laissent transparaître la rationalité du plan par une grille qui contient les prolongements extérieurs de chaque appartement. La rénovation récente d'un des bâtiments respecte les intentions initiales sans dénaturer la grille.





Ces deux barres de logements sont deux prototypes de constructions préfabriquées montées en seulement 54 jours et destinées à une construction à grande échelle. Chaque barre est constituée d'une addition d'"unité d'habitation" orientée est-ouest avec retournement au sud. Les deux façades principales contrastent entre une, faite du bandeau des fenêtres des chambres, et l'autre, faite d'une grille contenant les loggias. Certains détails, comme les garde-corps des loggias en béton préfabriqué ajouré ou les bandeaux vitrés affleuré au nu extérieur des façades, rendent cet ensemble complexe à rénover. Malgré sa petite taille, cet ensemble reprend la thématique moderniste des barres posée dans un parc et dispose de quelques aménagements sommaires de jardin et de jeux.



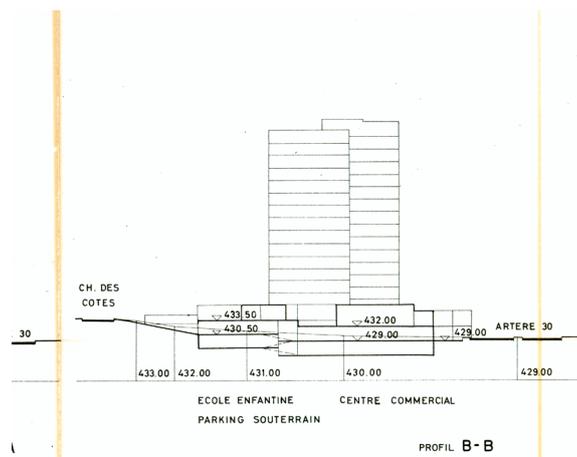
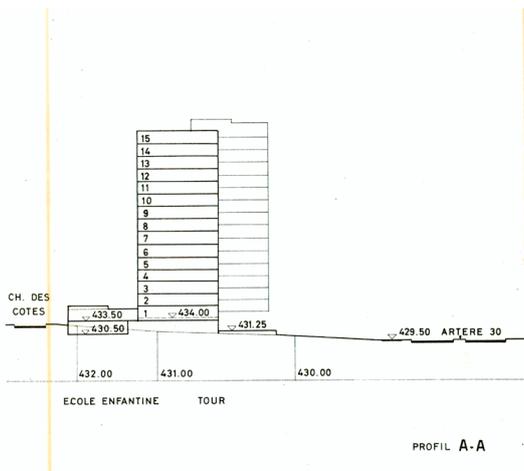
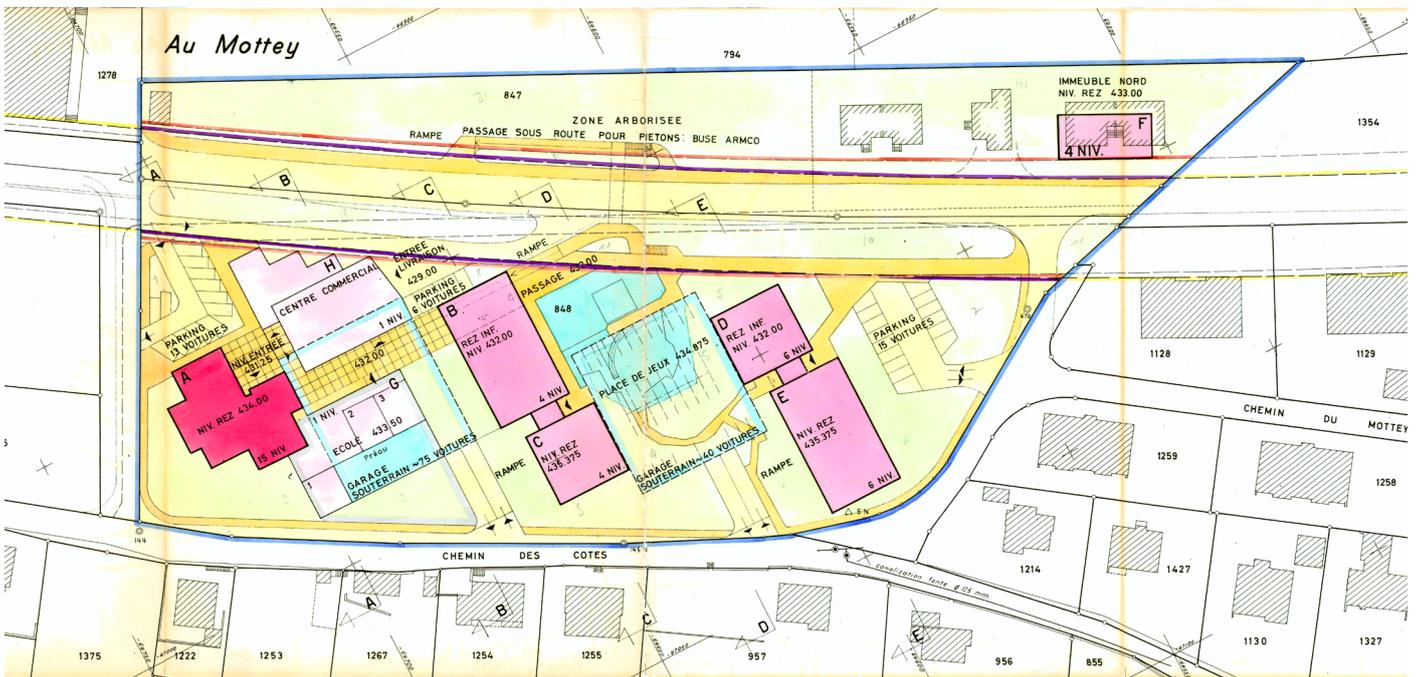


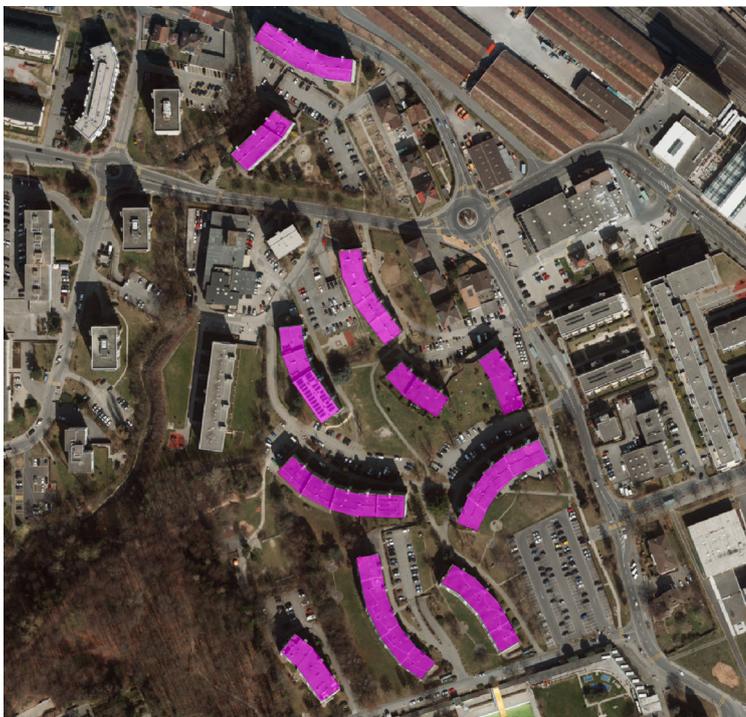
Cet ensemble, radical dans sa conception, inscrit parallèlement trois barres à quatre orientations. Ce dispositif dégage de vastes espaces entre le bâti qui sont utilisés comme jardins potagers, places des jeux et d'agrément. Sous ces places vient se loger un parking souterrain qui libère la parcelle des voitures. La déclivité du terrain est rattrapée entre les bâtiments par un socle d'activités commun qui fonctionne comme une courbe de niveau. L'expression des façades en élément préfabriqué béton, y compris pour les balcons saillants, est courante pour ce type de logements. Elle demeure encore aujourd'hui fidèle à l'expression d'origine.



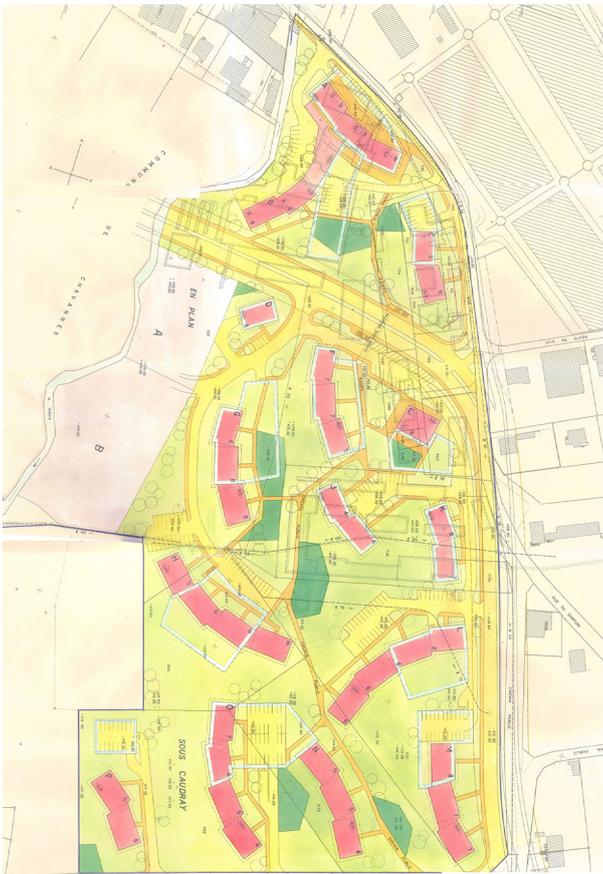


Composé de différents types de bâtiments, cet ensemble tend à étaler des éléments bas d'activités, sous forme de galettes, qui réduisent les espaces extérieurs au minimum. Sur les deux espaces extérieurs de taille conséquente restants, un est dévolu à du parking, l'autre à une aire de jeu. Malheureusement située sur un parking souterrain, cette dernière est dépourvue de plantations conséquentes et présente des qualités discutables. La présence de diverses entrées de parking souterrain et de places de parc en bordure de parcelle peine à convaincre car elle multiplie les espaces résiduels peu appropriables. Malgré la distance conséquente entre les différents bâtiments de logements, la nature chaotique des aménagements rend le rapport au rez-de-chaussée et la vie communautaire peu attrayants.



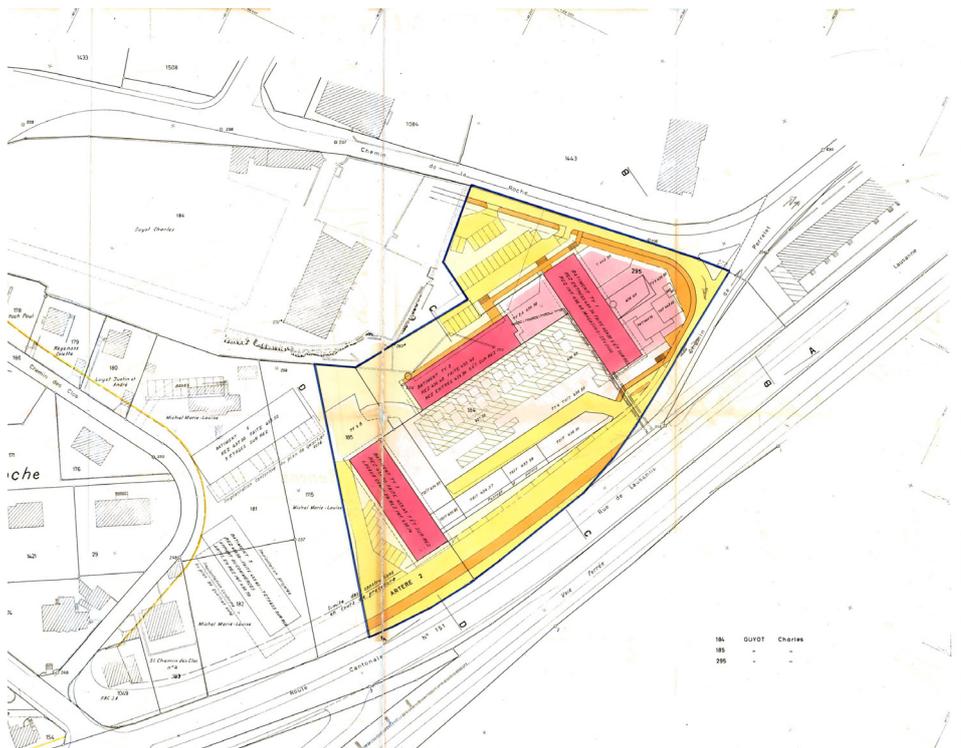


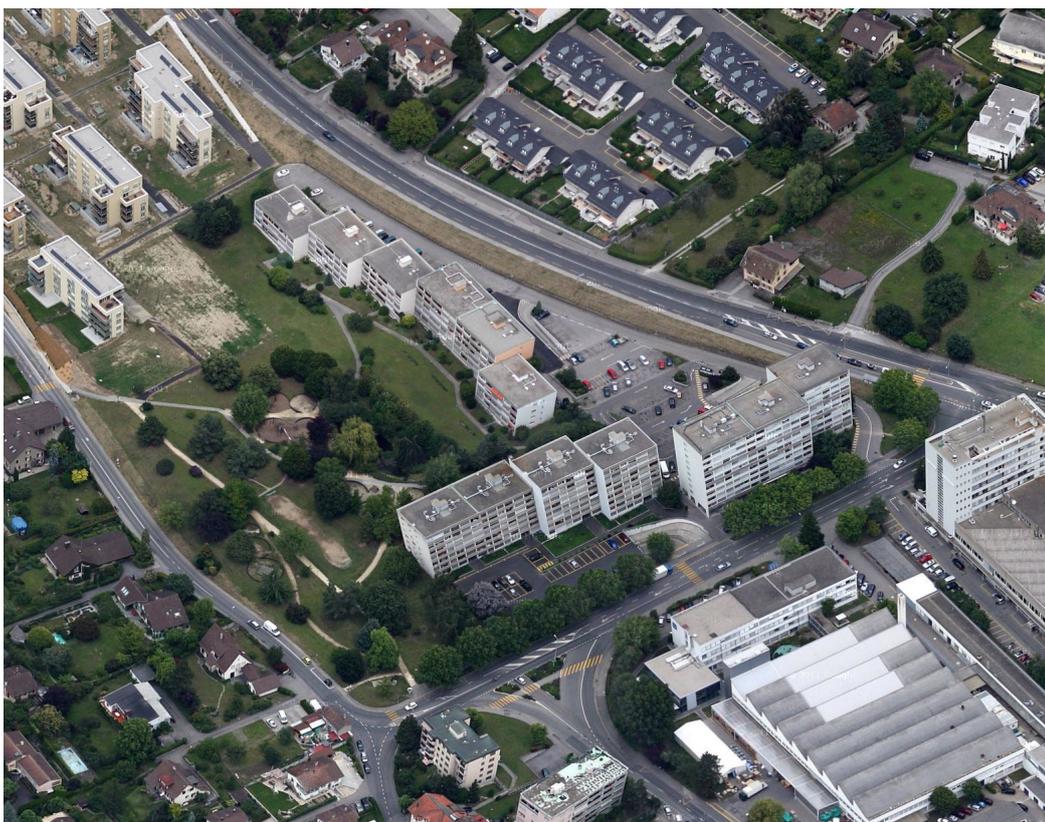
Cet ensemble réparti de manière irrégulière des barres courbes dans un parc, autrefois lieu de production d'argile. Ce dispositif crée à la fois des espaces clos et ouverts et diminue le sentiment de masse bâtie malgré une forte densité. Sur le flanc de la plupart des barres est aménagé une surface dévolue au parking, dans une recherche de diminution des circulations. Malgré le nombre élevé de places de parc en plein air, une large partie du site demeure végétalisée. L'expression architecturale initiale, pratiquement identique à tous les bâtiments et faite d'éléments modulaires préfabriqués, a subi plusieurs rénovations au coup par coup qui altèrent la cohérence d'ensemble du bâti.





Le projet initial dessiné par J. Favarger comprend déjà trois volumes de logements autour sur un socle dédié à un garage. J. Favarger démis du mandat, c'est F.J. Meyrat qui reprendra le projet et n'y modifiera que les plans d'appartements. Influencé par les principes modernes, cet ensemble reprend l'expression et les conceptions de l'époque. La façade, tramée en grille, marque les horizontales par ses balustrades. Un rez supérieur sur garage sert de terrasse aux logements; ce dispositif moderniste marque ici ses limites par des accès pas clairement perceptibles et une absence d'appropriation par les habitants. L'espace dégagé entre le garage et la route, parking supplémentaire, n'apporte aucune qualité supplémentaire à l'ensemble.

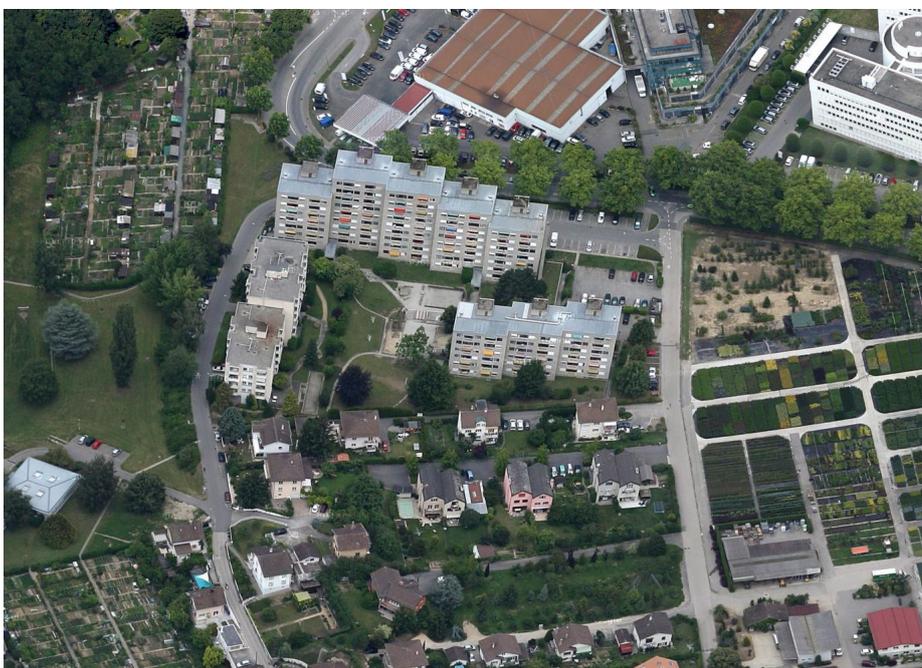
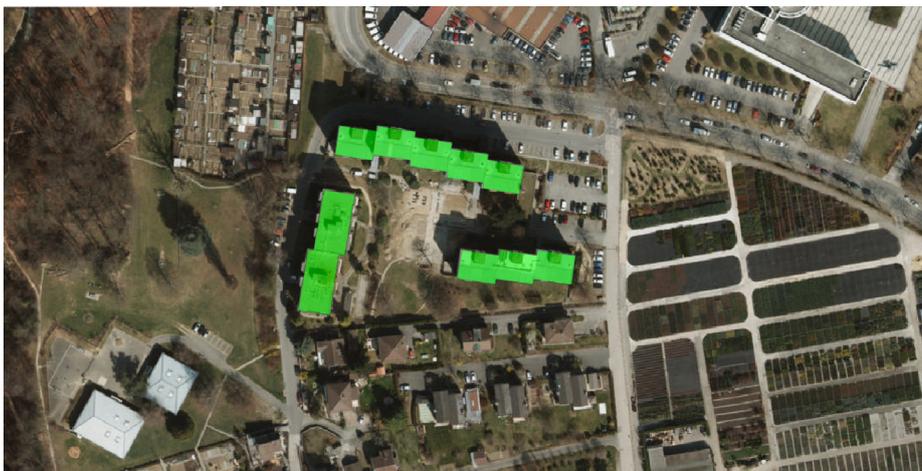




Des barres fragmentées disposées autour d'un parc constituent cet ensemble bâti. Proches de la bordure de parcelle, ces barres séparent, sur route, des zones de stationnements et, au centre de parcelle, un généreux parc arborisé muni de promenades et de jeux. Un parking souterrain complète le dispositif et réduit l'impact de l'automobile sur site. Malheureusement la large zone de parking supplémentaire en plein air, au nord, prive une partie des logements d'un accès et d'une vue directe au parc.

Les immeubles comportent deux façades distinctes qui expriment les fonctions internes du plan. La façade tournée du côté le plus ensoleillé est constituée d'éléments préfabriqués en béton sablé qui marquent une horizontalité. Le côté opposé est faite d'éléments préfabriqués lisses qui expriment une façade à trous ponctuée de bandes verticales marquant les cages d'escaliers.





Cet ensemble, construit pour la société coopérative d'habitation de Renens, dispose trois barres autour d'un espace de référence. Chaque barre exprime par un décrochement en façade une unité formée de deux appartements. Le langage architectural employé, fait de béton préfabriqué, est récurrent dans les constructions des AAA où le souci du détail se retrouve jusque dans le percement vertical des gardes corps qui préservent à la fois l'intimité des habitants tout en permettant aux enfants d'avoir une vue sur l'extérieur. L'espace central, piéton, sert de parc de détente et de jeux pour les habitants de l'ensemble. Encore dans son état d'origine, cet ensemble, de par sa construction apparente brute, questionne sur les moyens possibles de le rénover sans en altérer les qualités architecturales.



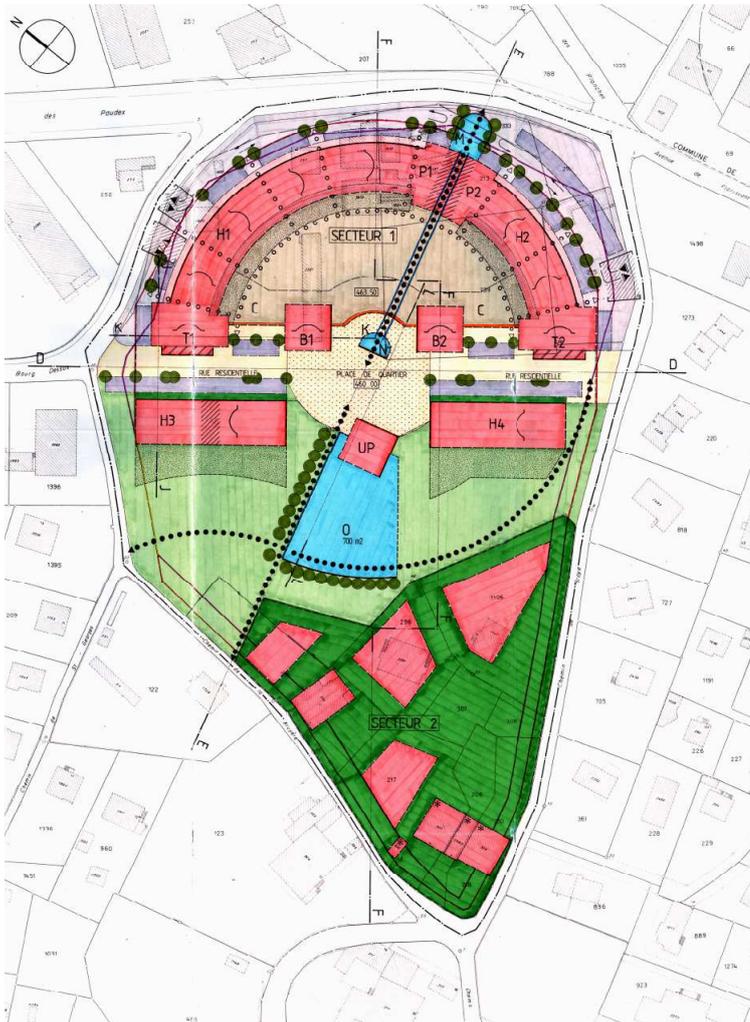


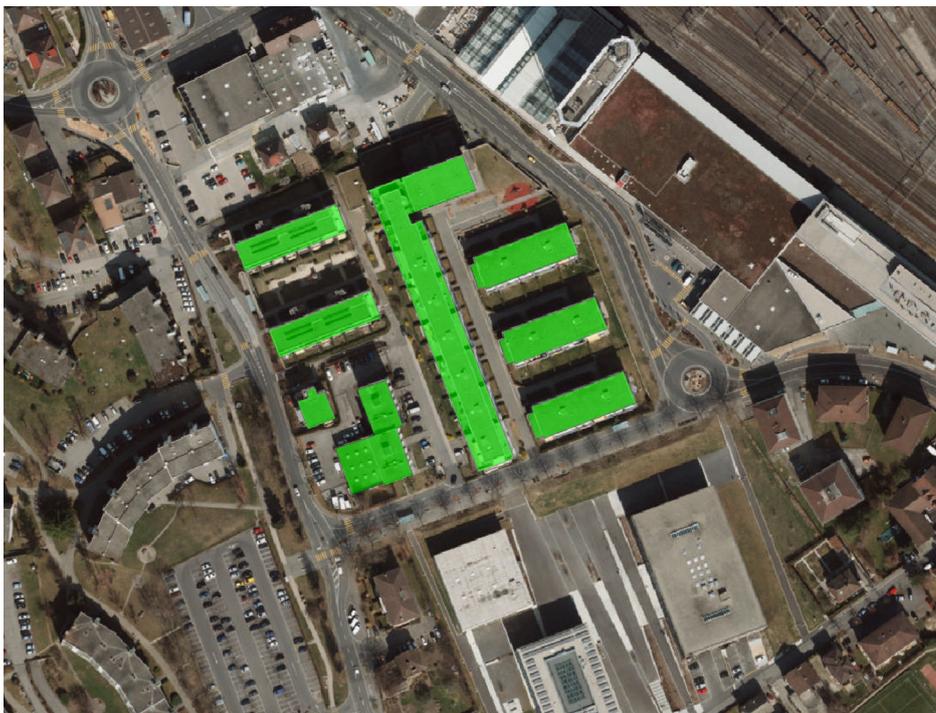
L'ensemble Au Corjon est divisé en deux structures bâties très distinctes. Au nord, deux barres dont la hauteur diminue progressivement, bordent le site. Au sud, des lotissements contigus à toit à deux pans permettent une transition urbanistique avec les villas environnantes. Cette disposition garde un large espace central piéton qui est conçu comme un parc de détente et de jeux. Il est à noter que le faible nombre de places de parc en surface en rapport à la densité bâtie garantit une qualité des espaces extérieurs sur l'ensemble du site. L'enveloppe des barres, en éléments préfabriqués béton, contraste avec l'expression plus rurale des lotissements. La complémentarité de deux types de bâti très distincts au sein d'un même ensemble est une réponse à un contexte avoisinant hétérogène.



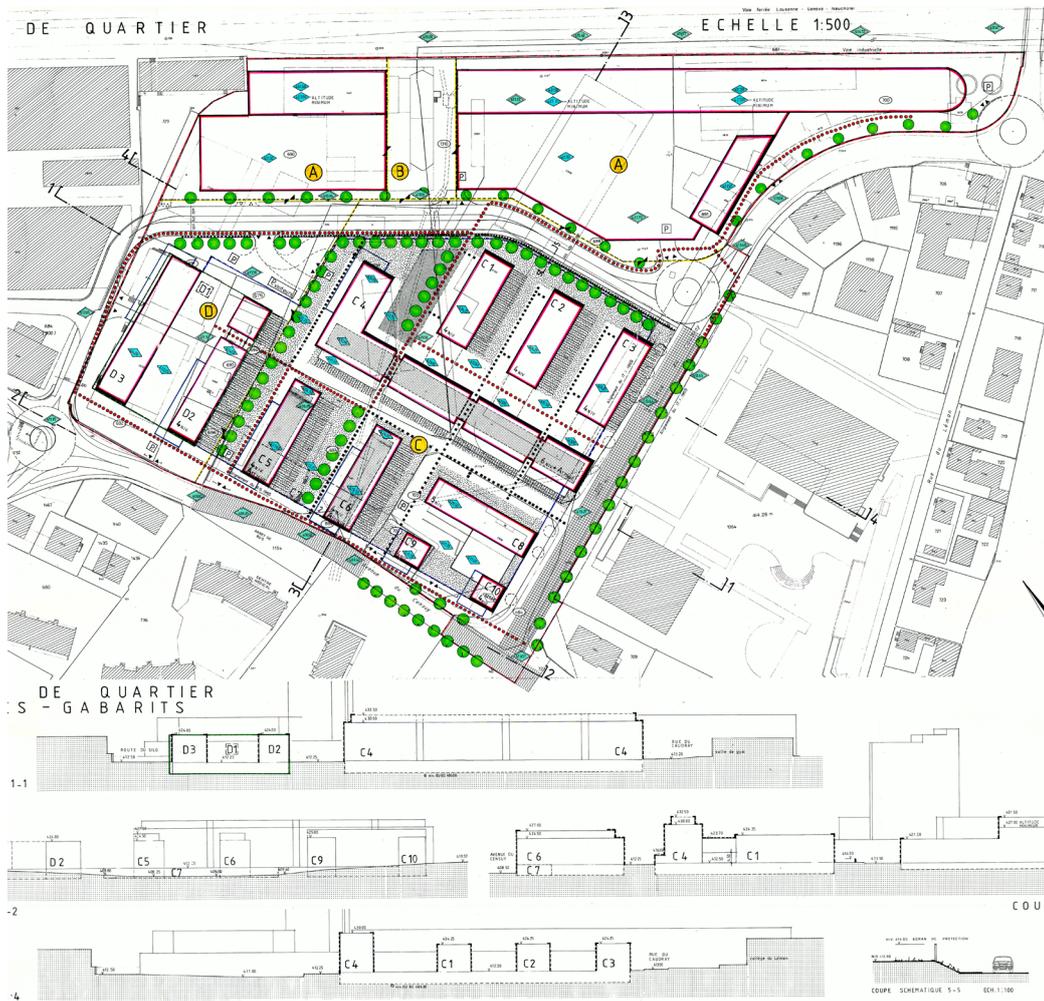


D'apparence postmoderne, cet ensemble reprend la figure d'un demi-cercle. Une allée transite sur son rayon, alors qu'une place circulaire, munie d'une fontaine également en hémicycle, marque le centre. Trois bâtiments complètent l'ensemble en bordant l'allée. Les aménagements extérieurs soulignent la volonté circulaire du plan avec, côté route, les parkings, côté sud, sur la partie non construite, des jardins contenus par une promenade qui termine le cercle. Le centre de la moitié construite abrite un socle d'activité sur lequel viennent s'inscrire une surface engazonnée ainsi qu'une aire de jeu. En se détachant fortement du contexte, cet ensemble est un cas particulier de forme innée indifférente à toute insertion dans le site.





Situé à proximité du silo de Jean-Tschumi, cet ensemble contemporain dispose d'une haute densité de logements. La structure retenue est une disposition de barres perpendiculaires à un élément en L central, à l'exception d'un plot et d'une barre à redent qui vient briser la logique structurelle. Ce dispositif cherche à garder le maximum de dégagements malgré une proximité du bâti conséquente. La quasi-totalité de la parcelle est exempte de voitures et sert d'accès piéton aux différentes entrées. La mise à distance des circulations par rapport au bâti permet d'inscrire des jardins privés aux appartements du rez et de garantir leur intimité. Lorsque la place est suffisante, des espaces de jeux et de détente agrémentent la vie des habitants. L'usage de murets et de haies végétalisées est plutôt rare pour un ensemble, mais la hiérarchie ainsi créée par ces seuils est ici une condition au confort des usagers.





L'ensemble En Belle Vue se confronte à la problématique du logement collectif contemporain de standing. En raison de la pression économique sur l'arc lémanique et du souhait d'éviter le mitage du territoire, ce type de structure d'appartement groupé est également planifié pour des populations plus aisées. Les plots bâtis sont ainsi répartis sur le site en quinconce et chaque appartement dispose de trois orientations, garantissant un dégagement visuel maximal. Un parking souterrain relie l'ensemble des bâtiments et laisse la surface libre de voitures. Une piscine couverte commune, seul équipement de l'ensemble, confirme le standing supérieur de cette opération.







Le Domaine de Chertenges est un ensemble résidentiel haut de gamme. Fortement végétalisé, il dispose le bâti en bordure de forêt dans différentes directions en prenant soin d'éviter les alignements. Ainsi la perception d'ensemble est brouillée et la sensation de bâtiments singuliers dans un parc renforcé. Ce désir d'individualisation est le reflet d'un standard élevé qui privilégie les configurations qui tendent à se rapprocher de l'habitat individuel avoisinant. Un court de tennis et une piscine bordent le site au nord.





Egalement de haut standing, cet ensemble dispose le bâti le long d'un réseau distributif central accessible en voiture. Les appartements profitent alors de larges dégagements sur des jardins et le lac. Chaque bloc comprend des décrochements afin d'atténuer la perception de masse et de procurer des vues diverses aux logements. Au nord, un mur de soutènement contient des garages et rattrape la pente par une terrasse au niveau du chemin du Bochet.





**BUREAU DU SCHEMA DIRECTEUR
DE L'OUEST LAUSANNOIS**

Rue de Lausanne 35
CP 542 1020 RENENS
T: 021 632 71 60
schema-directeur@ouest-lausannois.ch
www.ouest-lausannois.ch