

Où construire la ville demain?

ARCHITECTURE Au cours du XX^e siècle, la ville a crû à qui mieux mieux. Les urbanistes planchent, bien sûr, sur le futur. On ne parviendra pas à éviter la densification, faute de place, et le dossier rebondira forcément sur le plan politique.

MICHEL RIME

Les urbanistes ont besoin d'outils. Au service concerné de la ville, Pascal Chatelain et André Baillet concoctent le PGA nouveau (PGA pour plan général d'affectation). Le précédent date de 1942. Ce plan et son règlement définissent les droits des propriétaires quant au mode d'utilisation du sol. La mise à l'enquête publique devrait se faire à la fin de l'année. L'Etat, dans un examen préalable, a fourbi 34 pages de remarques. «C'est davantage qu'un toilettage du plan de 1942, glisse Jean-François Bauer du Service cantonal d'aménagement du territoire. Pour faire évoluer la ville de manière plus pointue et plus précise, il faudra recourir à des plans partiels ou à des plans de quartier, mais c'est un bon document.»



Pascal Chatelain chef du Service d'urbanisme de Lausanne

«En changeant son nom, de zone villas à zone de faible densité, on la décline déjà de fait»

«On va rester souples, résumant les deux urbanistes de la commune. Sauf sur les deux extrêmes de la ville: le noyau et les zones villas. Pour le premier sera fixée une proportion d'un tiers de logements au minimum, afin de préserver l'animation du centre. Quant aux secondes, qui deviennent des zones de faible densité, 20% d'activité y seront admis.»

— L'accent dans le futur passera-t-il forcément par une densification des quartiers?

Pascal Chatelain — Lorsque la ville est construite, son développement passe forcément par la densification. C'est l'évolution de la ville sur elle-même.

André Baillet — On parle de densification maîtrisée. Il y a des limites à ne pas dépasser afin de préserver la qualité de vie. Les griefs des gens quittant la ville tournent souvent autour du fait qu'ils souffrent de nuisances sonores et de pollution.

— Y a-t-il encore de la place dans des quartiers déjà urbanisés?

A. B. — Il existe des surfaces interstitielles. Pour les mettre à profit, il faut remanier les parcelles: dans la plupart des cas, la démolition de petits immeubles s'avère incontournable.

P. C. — Il reste des volumes existant dans les toitures. Le règlement autorise les logements dans les combles depuis 1992. Au total, c'est significatif.

— Comment densifier sans se retrouver dans des situations comme au Mont-d'Or ou aux Aubépines?

A. B. — Au Mont-d'Or, les conditions sont réunies pour construire à l'échelle du quartier. Ces deux villas offrent chacune deux logements de trois pièces et ils ne jouissent pas de valeur patrimoniale. Le projet mis à l'enquête permet dix logements de cinq pièces. Dans ce secteur, rien n'a bougé depuis 1957.

P. C. — Il est envisageable de grossir les volumes existant

lorsque le rapport avec le voisinage reste tolérable. Mais on se situe dans l'émotionnel et la décision est alors politique. Aux Aubépines, la valeur patrimoniale existe et la pesée d'intérêts sera plus difficile. — **Faut-il déclasser les zones agricoles et villas pour construire du HLM?**

A. B. — Pour les zones agricoles, ce n'est pas à l'ordre du jour. On s'occupera d'abord des zones intermédiaires (dont la destination sera définie ultérieurement, n.d.l.r.). Pour ce qui est des villas, le règlement permet de densifier.

P. C. — En changeant son nom, de zone de villas à zone de faible densité, on la décline déjà de fait. Comme ces zones sont au centre du Grand Lausanne, on va forcément devoir densifier. Elles sont déjà aujourd'hui plus denses que sur d'autres communes.

— N'y a-t-il pas des zones délaissées comme le Vallon?

P. C. — Cette vallée industrielle est un cas particulier. Elle abritera bientôt Tridel et on y compte des espaces forestiers. Or le bilan déboisement-reboisement est encore négatif dans ce secteur, depuis les années soixante. Il va donc forcément falloir reboiser. Pour un développement en soi, le Vallon c'est fini. Restera la zone autour de l'actuelle usine d'incinération. Démolir pour du logement ou autre chose? La décision n'est pas prise.

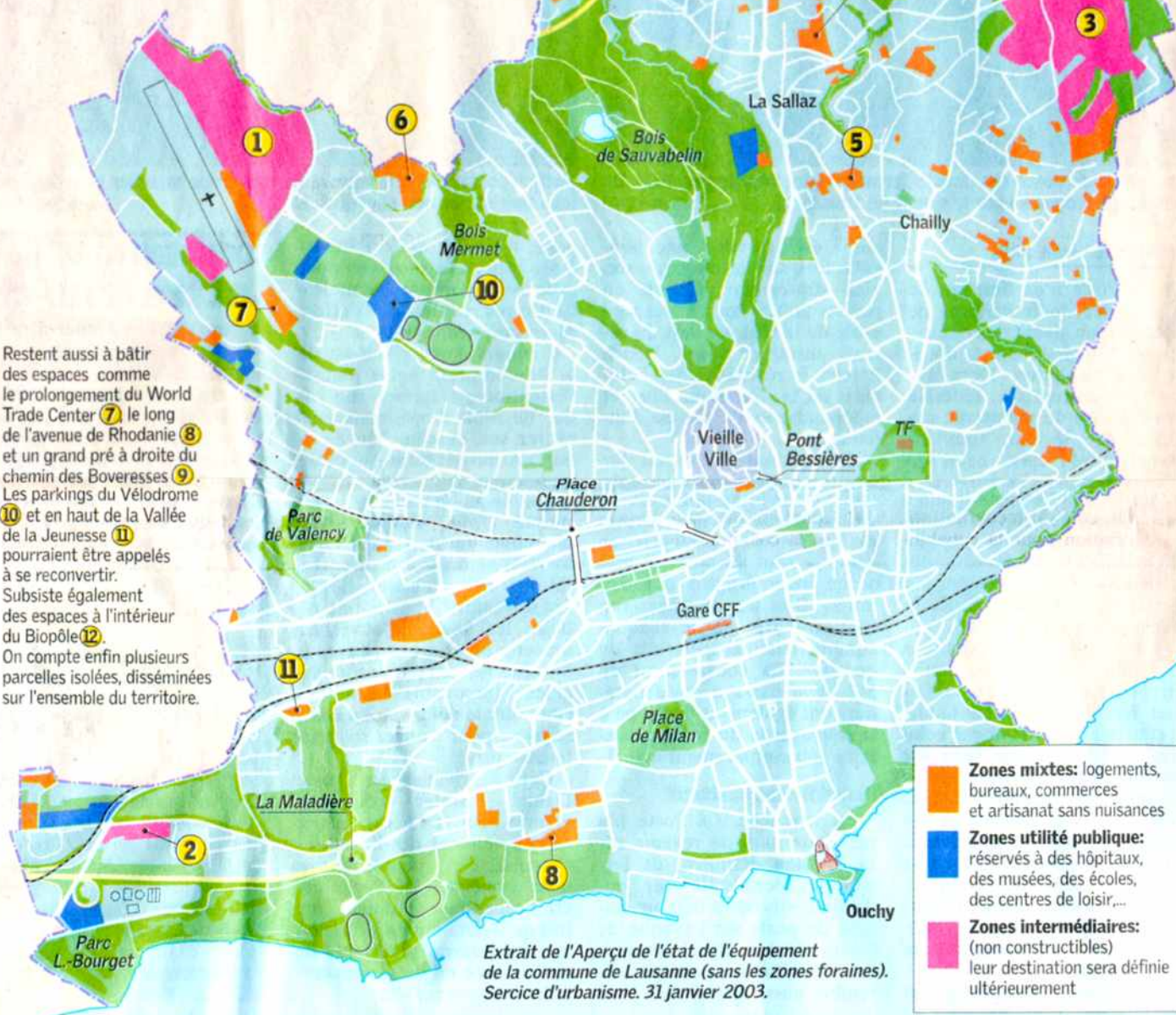
— Que peut-on prévoir du côté de Sévelin, Sébeillon, Malley et Renens, les territoires de Lausanne Jardins 2004?

P. C. — L'évolution du transport par rail offre des potentialités, mais, attention, ce ne sont pas des hectares qui sont disponibles. Une vocation industrielle perdure là-bas avec, entre autres, le magasin des SI, une centrale chaleur force et un centre d'incinération pour déchets carnés. Cela ne permet pas de bâtir, du jour au lendemain, une ville nouvelle. C'est une zone à évolution lente, rien de comparable au quartier Antigone de Montpellier, construit par l'architecte Ricardo Bofill. □

Les zones à bâtir lausannoises du XXI^e siècle?

Dans les zones intermédiaires (en rose), on dénombre la zone de la Blécherette (1); les terrains à l'est de la Bourdonnette (2) et les terres de Rovéréaz (3), comme réserve à très long terme. Dans les terrains constructibles immédiatement ou d'ici cinq ans, on citera Les Fiches (4), le long de la route de Berne; leur proximité du futur M2 les rendent intéressantes.

Le Crédit agricole Indosuez vient d'y sortir de terre, juste avant l'entrée de l'autoroute et un gros bâtiment est en cours d'achèvement. Et encore: les terrains situés de part et d'autre de l'avenue Victor Ruffy (5) et, presque sur le Mont, des terres en pente, du côté du chemin du Furet (6).



Restent aussi à bâtir des espaces comme le prolongement du World Trade Center (7), le long de l'avenue de Rhodanie (8) et un grand pré à droite du chemin des Boveresses (9). Les parkings du vélodrome (10) et en haut de la Vallée de la Jeunesse (11) pourraient être appelés à se reconverter. Subsiste également des espaces à l'intérieur du Biopôle (12). On compte enfin plusieurs parcelles isolées, disséminées sur l'ensemble du territoire.

Extrait de l'Aperçu de l'état de l'équipement de la commune de Lausanne (sans les zones foraines). Service d'urbanisme. 31 janvier 2003.

- Zones mixtes:** logements, bureaux, commerces et artisanat sans nuisances
- Zones utilité publique:** réservés à des hôpitaux, des musées, des écoles, des centres de loisir,...
- Zones intermédiaires:** (non constructibles) leur destination sera définie ultérieurement

L'architecte Laurent Guidetti rêve d'autre chose

POINT DE VUE Pourquoi ne pas jouer de la possibilité d'implanter le bâti en limite de parcelles?

Franc du collier et architecte de gauche, Laurent Guidetti (32 ans) s'affiche remonté contre le plan général d'affectation (PGA). «Ce devrait être une nouvelle approche pour définir le cadre de vie au XXI^e siècle, martèle-t-il. Or on ne fait que de la cosmétique par rapport à la précédente version de 1942. Les ateliers de Quartiers 21 fournissent une source d'inspiration géniale. Pourquoi ne pas s'en inspirer?»

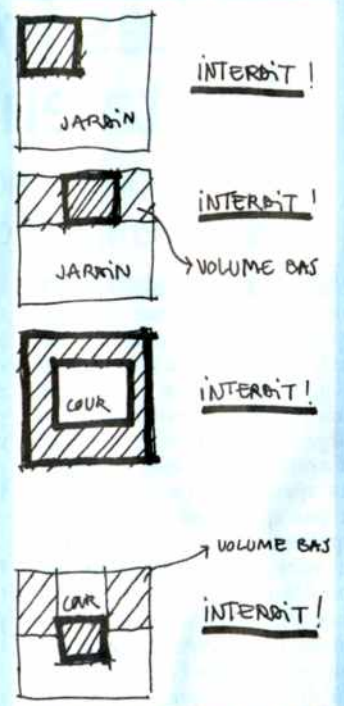
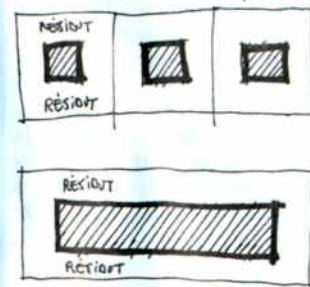
Le passionné de Tribu'architecture considère les règles de distance aux limites et l'interdiction de la contiguïté comme les plaies de l'urbanisme actuel, amenées à perdurer. Il prône la possibilité d'implanter le bâti en limite de parcelles afin d'utiliser le sol de manière rationnelle et pour définir clairement un côté rue d'un côté cour ou jardin. Et l'exemple du Mont-d'Or de resurgir. Plutôt que détruire les

deux villas et de fusionner les parcelles pour reconstruire plus grand, une alternative serait de construire un rez qui unirait les deux maisons et qui pourrait s'avancer jusqu'à la rue.

«On a voulu s'implanter loin de la rue en raison des nuisances, argumente-t-il. Nous préconisons d'occuper les espaces résiduels, ces espaces autour des immeubles, faux espaces verts, jonchés de cacas de chiens, inappropriables et inutilisables. Ce que le PGA interdit! Pourquoi ne pas bâtir le long des routes et réduire la vitesse des voitures? Lui et ses deux compères estiment que bien des espaces dévolus à la circulation devraient être redimensionnés, ce qui permettrait de densifier.

Laurent Guidetti parle volontiers de places publiques, de terrains de volley ou de pétanque, de fêtes de quartier avec grillades. En lieu et place

d'une approche purement consumériste de la ville, il insiste sur la qualité de la vie. Et de constater: «Ce ne sont pas les architectes qui pratiquent l'architecture, mais les urbanistes et les politiciens, un peu les propriétaires. Les premiers, finalement, ne font que gérer les contraintes. Non seulement les architectes, mais la population dans son ensemble devrait s'impliquer dans l'élaboration d'un nouveau PGA.» M. Rm.



Croquis de Laurent Guidetti qui montrent trois parcelles et trois en une. Et quatre exemples de ce que l'architecte considère comme interdit.