

Le patrimoine comme levier de requalification urbaine :  
le cas du quartier de Sévelin à Lausanne

---

Matthieu Pollien

Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha





## Avant-propos

### Remerciements :

Je tiens à remercier chaleureusement les personnes qui ont contribué à l'élaboration de ce mémoire :

M. Yves Bonard	Urbaniste, chef de projet à la ville de Lausanne
M. Peter Giezendanner	Architecte-urbaniste, directeur associé du bureau Team+ à Sévelin (Lausanne)
Mme Martine Jaquet	Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la ville de Lausanne
M. David Lenoir	Coordinateur du skatepark de Sévelin pour l'association La Fièvre
Mme. Natacha Litzistorf	Municipale de la ville de Lausanne, chargée du logement, de l'environnement et de l'architecture
M. Philippe Saire	Fondateur et directeur de la compagnie Philippe Saire, au théâtre Sévelin 36, à Sévelin (Lausanne)

Toutes ces personnes ont eu la gentillesse de m'accorder un peu de leur temps précieux en répondant à mes questions.

Je tiens à remercier tout particulièrement mon directeur de mémoire, M. Antonio Da Cunha, qui m'a suivi et conseillé tout au long de la réalisation de ce travail, ainsi que M. Yves Bonard, pour avoir accepté d'être l'expert de mon mémoire.

Matthieu Pollien

## Résumé :

Les enjeux planétaires et les bouleversements que rencontre le monde moderne ont un impact direct sur le phénomène urbain. La ville, en tant que centre névralgique de la société humaine, est à la fois part des problèmes mais également des solutions. Ainsi, l'urbanisme durable représente une alternative pour extraire la ville et la société d'un système devenu insoutenable. Dans cette perspective, le patrimoine occupe une place prééminente. En effet, l'urbanisme durable, par le biais de la démarche projectuelle, met en exergue, parmi d'autres, des principes tel que la prise en compte de l'existant, du contexte, du « Genius loci » (l'Esprit du lieu), de la juste mesure, fondant ainsi l'Héritage comme étant une notion cruciale pour le devenir urbain. Plus largement, un attrait croissant de notre société pour la question patrimoniale, prouvé par le nombre croissants d'évènements et d'attentions qui l'entourent (journées du patrimoine, patrimoine mondial de l'UNESCO, fréquentation record et croissante des monuments, développement du tourisme patrimonial) met en évidence la nécessité de sa meilleure prise en compte.

La mobilisation d'héritages, dans la perspective de la requalification, du renouvellement urbain, de la « reconstruction de la ville sur la ville », revêt des formes très diverses, et a des effets divers et nombreux. Entre muséification, abandon, utilisation détournée à des fins politiques ou de marketing territorial dans les pires cas, le patrimoine de nos villes reste souvent considéré comme une contrainte. Ainsi, l'urbanisme durable, par sa nécessaire prise en compte de l'existant, doit pouvoir mettre en valeur les qualités du patrimoine pour le faire apparaître comme atout pour la qualité urbaine et non plus comme contrainte.

## Mots-clés :

Sévelin, Flon, Lausanne, patrimoine, héritage, développement urbain durable, urbanisme durable, compétence d'édifier, participation, démarche projectuelle, esprit du lieu, tissu urbain existant, requalification urbaine, muséification, marketing territorial, gentrification, ville palimpseste, authenticité.

<b>1. Introduction</b> .....	<b>3</b>
1.1 Problématique : .....	4
1.2 hypothèses .....	5
1.3 Méthodologie : .....	5
<b>2. Cadrage théorique</b> .....	<b>9</b>
2.1 Le fait patrimonial : Evolution et inflation.....	9
2.2 Crise de modernité et supports identitaires rassurants.....	19
2.3 Le patrimoine, la durabilité et la ville : des liens étroits.....	24
2.4 Le patrimoine, ressource et capital de la ville : système de valeur et notion de ressource.	29
2.5 Fongibilité : de la muséification à la requalification.....	46
2.6 Patrimoines industriels et immatériels .....	51
<b>3. Cas d'étude : Le plateau ferroviaire de Sévelin</b> .....	<b>63</b>
3.1 Lausanne et son développement industriel .....	63
3.2 Le plateau ferroviaire de Sévelin .....	69
3.2.1 <i>Histoire et développement</i> .....	69
3.2.2 <i>Localisation et description</i> .....	74
3.3 La requalification du quartier .....	76
3.4 Sévelin, exemple de « nouveaux » patrimoines précieux .....	83
3.5 Politiques patrimoniales de soutien, perspectives et incertitudes .....	104
<b>4 Conclusion</b> .....	<b>109</b>
4.1 Retour sur les hypothèses .....	109
4.2 Conclusion générale .....	112
4.3 Recommandations .....	114
<b>5 Bibliographie</b> .....	<b>119</b>
<b>6. Annexes</b> .....	<b>127</b>



## 1. Introduction

Les enjeux planétaires et les bouleversements que rencontre le monde moderne ont un impact direct sur le phénomène urbain. La ville, en tant que centre névralgique de la société humaine, est à la fois part des problèmes mais également des solutions. Ainsi, l'urbanisme durable représente une alternative pour extraire la ville et la société d'un système devenu insoutenable. Dans cette perspective, le patrimoine occupe une place prééminente. En effet, l'urbanisme durable, par le biais de la démarche projectuelle, met en exergue, parmi d'autres, des principes tels que la prise en compte de l'existant, du contexte, du « Genius loci » (l'Esprit du lieu), de la juste mesure, fondant ainsi l'Héritage comme étant une notion cruciale pour le devenir urbain. Plus largement, un attrait croissant de notre société pour la question patrimoniale, prouvé par le nombre croissant d'évènements et d'attentions qui l'entourent (journées du patrimoine, patrimoine mondial de l'UNESCO, fréquentation record et croissante des monuments, développement du tourisme patrimonial) met en évidence la nécessité de sa meilleure prise en compte. Car, pendant longtemps, notamment durant la période fonctionnaliste et moderniste de la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, les traces du passé, perçues comme des obsolescences allant à l'encontre du progrès, étaient peu considérées, dévalorisées, à l'exception de quelques patrimoines monumentaux (cathédrales, châteaux, œuvres antiques).

Si la donne a quelque peu changé depuis, la question patrimoniale reste, justement, une grande question. Il existe en effet sans doute autant de manières de traiter le patrimoine qu'il existe d'objets patrimoniaux. C'est que la notion même de patrimoine reste difficile à cerner.

Ainsi, la mobilisation d'héritages, dans la perspective de la requalification, du renouvellement urbain, de la « reconstruction de la ville sur la ville », revêt des formes très diverses, et a des effets divers et nombreux. Entre muséification, abandon, utilisation détournée à des fins politiques ou de marketing territorial dans les pires cas, le patrimoine de nos villes reste souvent considéré comme une contrainte. Malgré une volonté durabiliste qui voudrait voir, au travers de la ville palimpseste, une alliance entre ancien et nouveau, il est difficile à appréhender, à mettre en valeur de manière « juste » (s'il en existe une). Une

mobilisation, une requalification de qualité d'un objet patrimonial demande beaucoup d'efforts, de temps, d'attention, ce qui ne va souvent pas de paire avec le rythme de l'évolution urbaine et la volonté de rentabiliser le territoire. Cela a pour effet de pousser promoteurs et collectivités publiques à privilégier des patrimoines prestigieux, bien reconnus, afin de maximiser leur valeur économique, tout en effaçant les traces de patrimoines « dévalorisants », moins clinquants. Les risques d'une gentrification, d'une muséification, d'une fausse authenticité de certains secteurs urbains sont alors grands, allant ainsi à l'encontre d'une plus grande mixité sociale et d'une meilleure qualité de cadre de vie, éléments importants de l'urbanisme durable.

### 1.1 Problématique :

La question patrimoniale est complexe. Elément majeur de l'urbanisme durable, les héritages du passé restent difficiles à appréhender et leur mobilisation peut être pour le moins hasardeuse. Ainsi, se pose la question de leur traitement et de l'attention qu'il faut leur porter dans la perspective d'une évolution progressive mais certaine de la société et de la ville, et donc de ses formes, ses fonctions, ses usages et ses significations. Entre nécessaire prise en compte et contraintes, est-il possible d'aller au delà ?

La question de base se pose donc ainsi : S'il faut de toute façon considérer les traces des générations qui nous ont précédé, n'est-il pas possible de les considérer véritablement comme ressources plutôt que contrainte ? Ne peut-on pas voir en elles un potentiel pour fonder la ville durable et un cadre de vie de qualité, vivant, plutôt qu'une simple ressource économique, un simple décor ?

Il s'agit donc d'analyser ce patrimoine urbain, de déceler des éléments qui tendraient à montrer qu'un patrimoine, quel qu'il soit, peut être un support pour un futur enviable en plus d'être un héritage précieux légué par les générations qui nous ont précédées. La problématique de recherche se pose ainsi :

Dans le cadre de la requalification du quartier de Sévelin à Lausanne, en quoi peut-on dire que le patrimoine est un levier, un élément sur lequel s'appuyer pour la requalification urbaine ?

## 1.2 hypothèses

**Première hypothèse** : le patrimoine peut être un vecteur de qualification de l'espace au travers de la démarche projectuelle.

**Alinéa** : le quartier de Sévelin possède certaines valeurs qui permettent la mobilisation de ressources patrimoniales industrielles, la revalorisation d'activités et le ménagement d'acteurs et de pratiques.

**Seconde hypothèse** : la valorisation de l'existant à des fins de requalification urbaine nécessite des politiques de soutien de la part des décideurs publics ou privés

## 1.3 Méthodologie :

La question patrimoniale étant complexe, le cadrage théorique vise tout d'abord à proposer une définition actuelle de la notion de patrimoine. Il s'agit ensuite d'exposer un certain nombre d'éléments permettant d'éclaircir et de mieux appréhender la notion et son évolution. Par la suite, le travail doit mettre en lumière l'importance du patrimoine pour la ville, en terme de valeur, de capital et de ressource. Une dernière partie de ce cadrage théorique vise à envisager la fongibilité, l'évolution que le patrimoine semble devoir suivre pour à la fois garder sa valeur et ne pas être outragé, tout en prenant pleinement sa place de levier d'évolution de la ville, tout cela dans la perspective de l'inévitable évolution des formes urbaines, de la ville et de la société.

Dans un second temps, la partie pratique sur le quartier de Sévelin concrétise le cadrage théorique. Elle doit permettre de montrer, d'illustrer, de prouver ou de contredire la présomption proposée par la problématique de recherche et les hypothèses, au travers d'une analyse de terrain et de documents ainsi que d'entretiens réalisés auprès de différentes personnes liées à ce sujet.



*« A l'heure où l'agriculture doit être raisonnée, les villes durables, les mobilités douces, quand certains nous parlent de troisième révolution industrielle, il est urgent de réapprendre à comprendre son territoire, ses potentialités, redécouvrir les ressources de son socle et les richesses de son histoire... En bref, le patrimoine dont on hérite, afin de mieux imaginer notre avenir, de prolonger l'histoire et de répondre aux nouveaux enjeux de la société. » (Jean-Marie Ruant, dans Pinon, 2014, p.11)*



## 2. Cadrage théorique

### 2.1 Le fait patrimonial : Evolution et inflation

Selon le dictionnaire Larousse, le patrimoine est un bien que l'on tient par héritage de ses ascendants, ce qui est considéré comme un bien propre, une richesse (Larousse, 2016). Issu à l'origine principalement du droit et de la structure familiale (Choay, 2007, p.9), c'est un capital familial, souvent économique, transmis aux enfants, aux descendants. Mais il peut également – c'est la définition que nous retenons ici et qui est plus largement utilisée de nos jours - représenter l'héritage commun d'un groupe (idem), voir de l'humanité toute entière<sup>1</sup>. C'est le patrimoine culturel.



Fig. 1: La région de Lavaux a été inscrite en 2007 au patrimoine mondial de l'UNESCO, en raison de sa grande tradition viticole, sa configuration paysagère exceptionnelle et l'interaction harmonieuse entre la population et son environnement. Source : wikipedia.org

Le terme « patrimoine » peut être qualifié par de nombreux adjectifs (architectural, urbain, naturel, industriel, génétique, musical ...) et regrouper sous sa définition des éléments, des objets, des pratiques, matérielles et immatérielles, très divers. Cela en fait un concept nomade (Choay, 2007, p.9), pouvant avoir un sens et une valeur différente selon l'époque ou le groupe social considéré. Ce qui fait

---

<sup>1</sup> En référence au patrimoine de l'UNESCO, acronyme anglophone de l'Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture.

patrimoine pour quelqu'un ou quelques-uns, ne le fait pas forcément pour d'autres, ce qui fait patrimoine au XXI<sup>e</sup> siècle ne le faisait pas forcément au XX<sup>e</sup> (Guinand, 2015, p.19). C'est donc une notion socialement construite, qui, si sa définition semble claire, est utilisée de manière changeante, subjective.

Un objet patrimonial mobilise un certain nombre de valeurs (symboliques, esthétiques, économiques, symboliques, etc.) qui lui donnent ainsi une valeur propre (idem). Lorsque cette valeur est reconnue, en général par des acteurs institutionnels ou organisés (collectivités, associations, collectifs citoyens, etc.) qui partagent des valeurs communes (idem), le patrimoine ou l'objet patrimonial en question peut alors être reconnu comme tel, au travers de ce que l'on appelle la patrimonialisation. Il peut alors, ou pas, être classé, protégé, valorisé, labellisé, etc.



*Fig. 2: La notion de patrimoine est désormais très ouverte. Elle peut ainsi comprendre des oeuvres antiques, des danses traditionnelles ou des architectures typiques. Source: wikipedia.org*

Dans l'acceptation actuelle de l'idée que le patrimoine est un bien commun de valeur, considéré comme un legs des générations qui nous ont précédées, il devrait être transmis préservé aux générations futures, contrairement à un patrimoine économique familial dont le bénéficiaire peut jouir à sa guise. Ainsi le patrimoine rejoint le concept de développement durable dans l'idée que la

génération présente ne saurait profiter, détériorer voire effacer le lègue du passé sans se soucier de ce qu'hériteront les générations futures.

Le patrimoine qui nous intéresse dans ce travail est constitué d'une part par « *le cadre bâti des sociétés humaines* » (Choay, 2009, p.9). C'est le patrimoine architectural, monumental, paysagé, urbain constitué par la société humaine par le passé est qui forme dans nos ville le tissu urbain existant. Cependant, ce cadre bâti, ces formes urbaines, sont le contenant d'usages, de fonctions et de significations qui sont également déterminants pour la société humaine. Ainsi, le patrimoine immatériel urbain revêt également une importance capitale dans ce travail.

Le patrimoine reconnu aujourd'hui comme tel ne l'a donc pas toujours été. Une longue évolution de la notion a eu cours au fil des siècles. Il faut remonter jusqu'au III<sup>ème</sup> siècle avant notre ère déjà pour trouver, chez une certaine élite cultivée, la volonté de collectionner des œuvres d'art du passé (Choay, 2007, p.25). On commence alors à s'intéresser également aux monuments historiques laissés par les générations passées. Mais cette attirance pour les œuvres anciennes est peu comparable à l'attrait pour le patrimoine que nous connaissons aujourd'hui. Les œuvres admirées sont souvent des butins de guerre arrachés à leur région d'origine par les légions romaines, et les collectionneurs, comme Cicéron ou Sénèque (ibid., p.27), se comportent plus en marchands d'art qu'en défenseurs du patrimoine. Car malgré cet engouement précoce, la destruction des édifices ou objets anciens ne rencontre alors aucune objection. De plus, le bâti ou le mobilier alors admirés ne sont investis que d'une valeur purement esthétique. Aucune démarche scientifique ne vise à les étudier, ils servent uniquement à embellir jardins, palais, thermes, participant au prestige de leur propriétaire. Françoise Choay indique, dans son ouvrage *L'allégorie du patrimoine* (Choay, 2007), consacré à l'histoire de la patrimonialisation : « *Leur valeur ne tient ni à leur relation avec une histoire qu'ils authentifieraient ou permettraient de dater, ni à leur ancienneté : ils donnent à voir les accomplissements d'une civilisation supérieur* » (Choay, 2007, p.27). Cette civilisation, modèle d'esthétique et de maîtrise architecturale, urbanistique et

artistique, est la civilisation grecque classique et hellénistique. Aucune autre civilisation ne trouve grâce aux yeux des élites d'alors.

La situation évolue au début du moyen-âge. L'Eglise, principale détentrice du savoir, est attentive à ces traces du passé. Un intérêt et un respect vis à vis du savoir antique motivent ces premiers humanistes (ibid., p.28) à s'intéresser à ce qu'il en reste. L'esthétique antique fascine également les savants médiévaux qui sont impressionnés par des techniques de constructions ingénieuses et majestueuses mais oubliées. Malgré leurs origines « païennes » et « barbares », ces œuvres sont considérées avec admiration. A une époque passionnée, elles servent aussi le discours religieux, mais là encore, elles ne sont pas considérées comme des monuments historiques. Leur préservation n'est toujours pas à l'ordre du jour, les édifices étant réemployés de manière sauvage, modifiés, voire fragmentés afin de servir de source de matériaux pour d'autres constructions. Comme durant l'antiquité, une vision bipolaire admire d'un côté tout en détruisant de l'autre. L'abbé Suger de Saint-Denis admire « la somptuosité fastueuse » d'un morceau de ruine antique (ibid., p.30), tandis que des temples sont transformés en carrières et que les Arènes d'Arles sont transformées en citadelle (ibid., p.29).

Cette tendance se poursuit au fil du temps. Admiration d'un côté, destruction de l'autre. Cependant la rigueur scientifique se développe peu à peu. Des architectes du Quattrocento comme Brunelleschi et Alberti étudient plus profondément les œuvres et la ville antique pour mettre à jour leurs caractéristiques esthétiques, redécouvrent les écrits antiques pour les comparer aux ruines. Ce qui était d'abord perçu comme un témoignage d'une époque révolue est réapproprié pour servir de modèle à l'architecture et à l'art de la Renaissance (ibid., p.41). La recherche devient plus poussée et précise, tout en n'empêchant pas pour autant les destructions de persister.

Vient ensuite le temps des antiquaires. Dans une Europe savante et mobile du XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècle, « *le contenu de la notion d'antiquités ne cesse de s'enrichir et son champ de s'étendre* » (Choay, 2007, p.49). Cette ouverture de champ s'opère chronologiquement. Les érudits européens se plongent dans les



*Fig. 3: L'architecture de la Renaissance (française et italienne principalement), comme d'autres par la suite, s'est largement inspirée des œuvres antiques, perçues comme des modèles d'esthétique, de régularité, de symétrie et d'harmonie. Ici, la basilique Saint-Pierre du Vatican, édifiée entre 1506 et 1626, dont l'aspect général et tout particulièrement le fronton rappellent fortement les temples antiques romains et grecs. Source : wikipédia.org*

vestiges grecs, égyptiens, d'Asie Mineure (idem), mais également dans leurs propres origines, dans des témoins qu'ils nommeront « antiquités nationales », des œuvres plus récentes, « gothiques », réunissant sous cette appellation toute l'architecture religieuse médiévale, du VI<sup>ème</sup> au XV<sup>ème</sup> siècle. La recherche s'organise à l'approche de l'époque des Lumières, qui voit la démocratisation de l'intérêt pour ces patrimoines ainsi que l'ouverture des premiers musées. L'attrait pour ce passé n'est plus l'apanage d'une élite aristocratique ou cléricale. Qu'importe la naissance, l'état, la profession ou la fortune, la passion des antiquités est ouverte à tous. Malgré cette évolution, les vestiges souffrent toujours d'une situation précaire. Si jusque là les érudits privilégiaient la valeur de témoignage des textes plutôt que celle des édifices, les antiquaires privilégient la preuve matérielle. Le pillage des monuments se poursuit donc copieusement, remplissant musées, cabinets de curiosité et collections privées.

L'époque des lumières voit la prise en compte des antiquités pour leur valeur historique, pour leur valeur d'ancienneté, ainsi que la naissance d'une certaine volonté de préserver la trace du passé. Il ne s'agit dès lors plus uniquement de peindre un tableau, de relever des croquis – méthodes en vogue à cette époque pour « collectionner » des antiquités - puis de voir un temple être saccagé. « *La jouissance de l'art n'est pas médiatisable, elle demande la présence réelle de son objet* » (Choay, 2007, p.68). Ce sont les prémises d'une politique de protection qui verra véritablement le jour un siècle plus tard.



Fig. 4: La représentation des monuments antiques au travers de peintures est récurrente au XVII<sup>ème</sup> siècle. On y perçoit l'attrait pour ces ouvrages comme leur manque complet de protection. Ici une œuvre de Pierre Patel (1604-1676). Source : wikipedia.org

C'est donc à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle que se mettent en place en France les premières véritables lois pour la protection des monuments historiques. Face aux destructions importantes de la Révolution française, on imagine le classement des édifices patrimoniaux afin, d'une part, de les protéger de la destruction, d'autre part d'asseoir un sentiment nationaliste en s'appuyant sur des monuments importants, appartenant non plus à l'aristocratie déchue, mais au peuple, à la nation toute entière. C'est la naissance d'une vision centrée sur les grands monuments, servant de socle à une histoire et une identité nationale. Trois grandes catégories de monuments historiques relèvent alors de la notion de

patrimoine : les restes de l'Antiquité, les édifices religieux du moyen-âge et quelques châteaux (Choay, 2007, p.10).



*Fig. 5: Le château de la Ferté-Vidame près de Chartres, en France, révèle bien la situation paradoxale qui règne durant la Révolution, entre volonté de protection et pillages. Ce château, dont l'origine remonte à l'an mille, est abandonné par son propriétaire parti en exil durant la Révolution française. Il est alors confisqué par l'Etat, pillé, puis vendu. Son nouveau propriétaire, endetté, vendra les matériaux du château et le bois de la forêt alentours qu'il fit raser. Source : Photographie personnelle.*

Le XIX<sup>ème</sup> siècle voit l'avènement, toujours en France, de la première commission des monuments historiques visant à leur protection, en 1837. S'en suivent au cours de ce même siècle, entre autres, les grandes restaurations d'Eugène Viollet-le-Duc, les interventions politiques et littéraires remarquées de Prosper Mérimée et de Victor Hugo en faveur d'une meilleure prise en compte d'un patrimoine malgré tout encore mal traité, ainsi que diverses lois de protection du patrimoine au cours du XIX<sup>ème</sup> et du XX<sup>ème</sup> siècle. L'extension patrimoniale se fait de manière lente, progressive, linéaire, avec une extension chronologique avant tout : le temps passant, de nouveaux monuments de nouvelles périodes architecturales sont reconnus : *« jusqu'au années 1960, le cadre chronologique dans lequel s'inscrivait les monuments historiques était comme aujourd'hui quasiment illimité en amont, où il coïncide avec celui de la recherche archéologique. En aval, il ne franchissait pas les bornes de la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle »* (idem). Le nombre d'objets considérés, classés et protégés augmente certes beaucoup, mais par leur typologie.



Fig. 6: La cathédrale de Lausanne, restaurée par Eugène Viollet-le-Duc, est un objet typique de la patrimonialisation du XIXème siècle, soit un monument historique : monumental, médiéval gothique, imposant, glorieux, hors du commun, etc. L'édifice est restauré pour correspondre à une authenticité idéalisée mais sans doute inexistante. Source : wikipédia.org

Mais la donne change, dès la fin des années 1970 : « *Brutalement, par pans entiers, sont entrés dans le domaine patrimonial des catégories d'objets, des champs esthétiques ou culturels obsolètes que la transformation industrielle et l'aménagement de l'espace menaçaient de disparition* » (Nora, 1992, p.4708). On assiste alors à ce qui est appelé « l'inflation patrimoniale ». En réalité, même la notion de « patrimoine », aux nombreux sens où on l'entend aujourd'hui, émerge véritablement à cette époque. On lui préférerait auparavant, depuis la Révolution française, la notion de « monument » (Heinlich, 2009, p.16) et de « monument historique ».

A partir cette époque, l'extension chronologique s'accélère. La limite de prise en compte des œuvres se rapproche de plus en plus du temps présent (ibid., p.18), ce qui engendre une volonté de patrimonialiser, de sauvegarder des bâtis de plus en plus récents. En plus de cette extension chronologique, d'autres types d'extensions sont à l'œuvre (idem).

D'abord une extension topographique : il ne s'agit dorénavant plus de se préoccuper uniquement d'un monument, mais également de son environnement, de ce qui l'entoure. C'est l'apparition du patrimoine urbain, de la protection des tissus urbains anciens.

En parallèle, il apparaît également une extension catégorielle : la notion de patrimoine n'est plus réservée aux seuls monuments historiques prestigieux, nationaux, comme les châteaux, les cathédrales, les palais, les ruines antiques ou les ouvrages d'art :

« [On patrimonialise des œuvres, des secteurs] [...] *valant moins pour leur adéquation aux canons de l'esthétique traditionnelle que pour leur singularité (tel le célèbre palais idéal du facteur Cheval), ou bien encore, à l'opposé, pour leur valeur de témoignage sur la vie quotidienne traditionnelle, les transports, le commerce, l'industrie : fermes et locaux agricoles, fontaines, lavoirs, croix de chemin, moulins, fours, instruments d'artisanat rural, ou encore halles, cafés, salles de cinémas ou de théâtre, décors de boutiques, éléments de mobiliers urbain, enseignes, voire gares, mines ou usines* » (Heinlich, 2014, p.18)

C'est l'apparition des innombrables adjectifs qualifiant le patrimoine, ou plutôt les patrimoines devrait-on dire, aujourd'hui. Des patrimoines matériels : naturel, géologique, architectural, vernaculaire, entre autres, mais également des patrimoines immatériels : musical, culinaire, industriel, etc.

La troisième extension est conceptuelle. Il s'agit de sauvegarder un objet non plus seulement pour sa valeur de rareté, mais de typicité. On vise un ensemble, un contexte. Ainsi, l'intérêt est grandissant pour les architectures régionales, les maisons à colombages, les bâtiments représentatifs de tel ou tel architecte, de tel ou tel mouvement ou style architectural.

Une quatrième extension concerne les acteurs de la patrimonialisation. En effet, longtemps réservé aux experts, à l'Etat et à l'élite, le patrimoine est revendiqué

par des acteurs plus nombreux et plus divers qui se mobilisent, revendiquent et s'approprient le patrimoine (Stein, 2003, p.99).

Finalement, toutes ces extensions, se croisant et s'additionnant, caractérisent l'inflation patrimoniale. Tout devient potentiellement patrimoine, et un véritable culte, une industrie entoure cette notion (Choay, 2007. p.153 et Heinlich, 2014, p.25). Mais, s'il est possible de caractériser et de catégoriser cette inflation, cela n'en explique pourtant pas les raisons, les causes de son émergence. Il faut chercher une réponse dans un mouvement identitaire émergeant avec la crise de la modernité.



*Fig. 7: Le patrimoine vernaculaire, l'artisanat traditionnel et les ensembles urbains anciens font partie de ces nouveaux patrimoines, valorisés et reconnu par l'inflation patrimoniale. Ici, une chaumière normande, un artisanat forgeron et le quartier médiéval et renaissant du Vieux Lyon. Source : Wikipédia.org*

## 2.2 Crise de modernité et supports identitaires rassurants

Dans la littérature observée, les auteurs reviennent systématiquement sur les mêmes phénomènes pour expliquer cet attrait croissant, parfois viscéral, pour le patrimoine. Sont ainsi invoquées l'incertitude quant au futur de notre société, la perte de repères, l'accélération effrénée du rythme d'une société de plus en plus mondialisée, l'évolution des structures familiales, les crises économiques, sociales et environnementales, l'individualisation, l'hypercompétition, la production et la consommation de masse, la course au profit et à la croissance à outrance, la prééminence de la loi du marché, la perte des liens sociaux, la montée des inégalités, la financiarisation et la globalisation de l'économie, la standardisation et l'uniformisation, la précarisation de l'emploi, l'hypermobilité, la perte de confiance envers le système politique, etc. Ces symptômes, marquant une certaine crise de la modernité, sont autant de facteurs nous rappelant jour après jour la précarité et l'urgence de notre situation tout comme la nécessité d'effectuer des changements radicaux dans nos modes de vie et notre société.

Un élément clef permet de mettre en lumière et d'illustrer plus avant le lien entre inflation patrimoniale et crise de la modernité. Comme nous l'avons dit, cette inflation a débuté aux alentours des années 1970. Décennie charnière, elle a vu apparaître, conjointement, la fin des Trente Glorieuses (une période de développement et de croissance importante en Europe) avec la première crise pétrolière, la naissance et le développement de la doctrine néolibéraliste (période Reagan et Thatcher dans les années 1980) source de nombreux enjeux cités précédemment, et l'avènement de la ville véritablement insoutenable : la ville métropolitaine de l'automobile, industrielle, globale, étalée, postfordiste, discontinue et fragmentée, polynucléaire, énergivore, polluante, la ville des ségrégations spatiales et à l'empreinte écologique phénoménale.

En parallèle, face à ces changements structuraux profonds dans la société occidentale et à des enjeux environnementaux croissants, les années 1970 voient également l'émergence du concept de durabilité, visant à offrir une alternative viable, vivable et équitable aux problèmes qui s'annoncent et s'amplifient. Ainsi, l'inflation patrimoniale semble être une réponse parmi d'autres de la société pour trouver un moyen de s'accrocher à des valeurs, des éléments

plus stables et rassurants dans un monde en pleine mutation, de plus en plus conscient de ses limites et de son insoutenabilité, un monde qui fait peur et qui s'ouvre sur un futur incertain et menaçant, une nouvelle rupture traumatique du temps (Choay, 2007, p.101) après celle de la révolution industrielle.

« *Travailler sur le patrimoine, conduit inévitablement à aborder la question de l'identité* » (Veschambre, 2008, p.39). Les divers griefs portés à l'encontre de la société moderne, comme l'uniformisation, la standardisation ou la globalisation, mettent en évidence un sentiment de perte d'identité et de singularité, qui noierait en quelque sorte la diversité et les particularités locales, les différentes cultures, dans la vague de la mondialisation des marchés, de la consommation de masse, du libre-échange, etc. Cette entrée dans cette société moderne avec toutes les conséquences qu'on lui prête aurait eu pour conséquence notamment, selon A. Bourdin, de nous avoir « *affranchi des lignées, des lieux et des collectivités* » (A. Bourdin, dans Neyret et al., 1992, p.7) de nous avoir fait perdre le sentiment du présent, rendu indifférent envers l'avenir et fait oublier le passé (idem).

Dès la fin de la seconde guerre mondiale jusqu'aux années 1970, durant la période fonctionnaliste, moderniste et progressiste, l'élan d'enthousiasme pour le progrès a relégué le passé aux oubliettes. Disqualifié, déprécié, écarté, rejeté, il n'avait plus droit de citer. L'inflation patrimoniale, et l'attrait pour le passé que la crise de la modernité avait déclenché, a en réalité révélé une crise identitaire profonde. Edgar Morin, célèbre sociologue et philosophe français, avait mis à jour ce phénomène dès les années 1960 (Morel, 2009, p.2). Il constatait que les « *instruments d'une sur-individualisation* » (idem) comme la maison, la télévision et la voiture engendraient une moindre participation au collectif, au « nous », et finalement un certain isolement (idem). De plus, la mondialisation et l'hypermobilité des biens, des personnes et des idées a étouffé la singularité des cultures locales au profits d'une culture planétaire uniforme empêchant les individus de se différencier, action que l'auteur Alain Morel considère comme étant un besoin universel (ibid, p.3). Ainsi, l'identité s'étirole, puisqu'elle dépend grandement et justement de la capacité à se distinguer de la « masse » mais aussi de la capacité à appartenir à un « *groupe distinct qui donne le poids du collectif à la définition de soi-même* » (idem). Certes la mondialisation a permis

aux individus d'avoir une multiappartenance en leur permettant de s'approprier de multiples éléments de diverses cultures du monde entier, mais ceci de manière isolée et déracinée. En fin de compte, cette construction identitaire bricolée à partir d'éléments piochés de ci, de là, semble artificielle face à des rapports sociaux réels (idem). De plus, le « système monde » actuel permet à cette identité fabriquée d'évoluer et d'être remaniée en permanence. Hors, selon Alain Morel, « *une identité qui ne résiste pas au temps manque de consistance. Elle doit être ancrée dans la durée, avoir une permanence. L'identité, c'est aussi ce qui perdure au delà des changements* » (ibid, p.4).

Face à cela, le patrimoine serait le dernier élément de permanence et de référence (Neyret et al., 1992, p.9). Il ferait donc figure de point d'encrage local, de rappel des particularités, de repaire identitaire. Sandra Guinand, dans son ouvrage *Régénérer la ville : Patrimoine et politique d'image à Porto et Marseille* (Guinand, 2015), et Vincent Veschambre (Veschambre, 2008), l'expliquent ainsi :

*« La société hypertexte et les différents réseaux auxquels l'individu est rattaché lui donnent une multi-appartenance. Cet enchevêtrement tend à le déstabiliser car il doit composer avec un environnement dont les repères structurants classiques ont disparu. L'entrée dans la modernité, les progrès scientifiques associés à une montée en puissance de la rationalité ont contribué, en partie, au désenchantement du monde (Weber, 1996). Si l'individu est au cœur du processus de modernisation, c'est d'un individu inquiet qu'il s'agit (Ascher, 2005, p.15). En effet, celui-ci est pris dans un processus d'individualisation (place croissante de l'individu dans sa double dimension objective et subjective mais également dans ses interactions micro et macro), en perpétuel quête des fondements du sens de son existence. La construction identitaire apparaît au centre de ses préoccupations. Il recherche des valeurs sur lesquelles s'appuyer d'où l'importance de l'ancrage territorial voire d'une reterritorialisation (Le Galès, 2003). Il n'est donc pas étonnant, que les villes-centres (ici européennes) soient identifiées comme les lieux par excellence de la vie quotidienne. Leur profondeur historique fournit un formidable réservoir*

*d'identité en terme cognitifs, affectifs ou de distinction sociale ».* (Guinand, 2015, p.38)

*« Pour de nombreux auteurs, la revendication patrimoniale est d'abord un investissement identitaire, en référence au local (Di Méo, 1993, 1995, Péron, 2002). « L'effervescence patrimoniale » est la plus forte chez ceux dont le lien avec leurs origines est le plus distendu, chez ceux qui ont connu la mobilité. Dans un contexte économique néo-libéral où la flexibilité a une dimension spatiale affirmée sous forme de mobilité contrainte, cette question de l'identité localisée, de l'« enracinement » (Boltanski, Chiapello, 1999) revêt une importance accrue »* (Veschambre, 2008, p.40).

Ces deux extraits mettent bien en évidence les enjeux évoqués.

Le patrimoine participerait également à une démarche valorisante. En effet, cette démarche identitaire pousse justement à s'identifier à un ou plusieurs patrimoines. Cette appropriation est valorisante puisqu'elle « attache » un individu à un bâti, un objet ou une tradition qui a une certaine valeur (historique, esthétique, sociale), il peut alors par là même se sentir lui-même valorisé. Un patrimoine peut même être « [...] associé à un groupe social ou une catégorie, au point de devenir l'un des ses attributs, c'est à dire de participer à définir son identité sociale » (Veschambre, 2007, p.4). Revendiquer un patrimoine, se l'approprier, c'est donc finalement s'attacher à une identité, s'enraciner, mais également marquer son appartenance à un groupe, à l'histoire, à la société. Comme le dit V. Veschambre : *« revendiquer la patrimonialisation d'un édifice, d'un lieu, d'un site donné, c'est tenter non seulement de le sauvegarder et de se l'approprier, mais plus largement, d'acquérir une légitimité et d'exercer une forme de pouvoir sur l'espace, sur le territoire dans lequel il s'inscrit »* (Veschambre, 2008, p.83). Le patrimoine participe à renforcer le lien social et la valorisation sociale. Il permet de se distinguer, de s'inscrire dans le temps, de marquer son appartenance à un groupe revendiquant son attachement au même patrimoine, d'exister dans la Cité (ibid., p.47). *« Le tissu bâti dans son processus de réhabilitation et de patrimonialisation était appréhendé comme « facteur de promotion individuel et communautaire »* (Guinand, 2015, p.169), c'est donc

aussi une certaine recherche de valorisation sociale qui a participé à l'inflation patrimoniale.

Ainsi, avec l'inflation patrimoniale, la typologie des acteurs actifs dans la préservation du patrimoine s'est modifiée. A une gestion *top-down*, étatique et nationale, quelque peu élitiste, visant la préservation des grands monuments historiques, s'est ajoutée peu à peu une revendication *bottom-up*, locale, citoyenne, faite de multiples associations défendant des patrimoines très divers (Veschambre, 2008, p.32 et Guinand, 2015, p.15) et représentant des franges plus diverses voire plus précaires de la société (Veschambre, 2008, p.33). Des groupes sociaux qui ne s'identifiaient pas au patrimoine officiel des monuments nationaux, glorieux, historiques, ont revendiqué leur propre patrimoine, se sentant ainsi valorisés par des constructions qui finalement comptaient aussi pour l'Histoire (Choay, 2007, p.105). V. Veschambre l'illustre ainsi :

*« Par rapport à la conception du monument historique, qui s'est imposé au XIX<sup>ème</sup> siècle, ce sont de nouveaux patrimoines qui ont été construits durant ces trois dernières décennies, notamment « portés par les enfants ou les petits-enfants des classes populaires alors en ascension sociale » (Péron, 2002, p. 39), ceux là même qui n'avaient pas hérités d'un patrimoine reconnu, du type château, manoir, hôtel particulier. » (Veschambre, 2007, p.1)*

L'auteur montre bien ici, en citant Françoise Péron, que l'on passe d'une « production » monumentale par le haut (*top-down*), se référant à l'identité collective, nationale, grâce à des monuments justement « monumentaux », « à une construction patrimoniale par le bas [*bottom-up*], avec des références identitaires multiples ». (Veschambre, 2007, p.1) Ce changement profond, cette inflation patrimoniale, engendrant donc de nouveaux patrimoines (patrimoine rural, industriel, naturel, immatériel, etc.) (Veschambre, 2008, pp. 19 et 23) et de nouveaux acteurs patrimoniaux, semble loin d'être anecdotique et au contraire prendre véritablement ses racines dans un malaise sociétal profond qui a fait perdre à la société ses repères spatiaux et temporels, matériels et immatériels.

### 2.3 Le patrimoine, la durabilité et la ville : des liens étroits

Cette logique patrimoniale et identitaire implique une logique de transmission. Le patrimoine que nous ont légué les générations passées doit être préservé et même augmenté par la notre, afin de pouvoir ensuite être légué aux générations qui nous suivront. Ne plus faire table rase du passé, ne plus faire fi du contexte sont des règles communes à la logique patrimoniale et à la logique durabiliste, à contrepied de la logique fonctionnaliste, progressiste et moderniste. Notion durabiliste et patrimoniale sont ainsi liées par la même logique de transmission. D'abord, pour la première, une volonté de léguer aux générations futures un cadre de vie viable et vivable, car au fond la Terre leur appartient. Pour la seconde également, la génération actuelle ne saurait soustraire ce capital à ses héritiers. F. Choay le démontre de manière forte en reprenant les mots de John Ruskin :

*« Le travail des générations passées confère aux édifices qu'elles nous ont laissés un caractère sacré. [...] Il nous est interdit de toucher aux monuments du passé. « Nous n'en avons pas le moindre droit. Ils ne nous appartiennent pas. Ils appartiennent en partie à ceux qui les ont édifiés, en partie à l'ensemble des générations humaines qui nous suivront. » (Choay, 2007, pp. 114-115)*

A. Driss ajoute : *« le patrimoine participe à faire durer dans le temps des repères identitaires. C'est par cette action qui consiste à faire « durer dans le temps » des valeurs que le patrimoine rejoint les intentions du développement durable » (Driss et al., 2012, p.14).* Elle insiste encore, plus loin :

*« Quoi de plus durable que le patrimoine, qui représente justement ce qu'une société décide d'extraire d'un processus de démolition/reconstruction permanent pour le conserver et le transmettre ? Du point de vue du rapport au temps, il y a une évidente analogie entre le patrimoine et le développement durable : il s'agit en effet de mieux articuler le passé le présent et le futur des sociétés, dans une logique de transmission intergénérationnelle. Le patrimoine s'apparente à une*

*ressource non renouvelable qu'il s'agit de sauvegarder, d'économiser et de valoriser. » (Driss et al., 2012, p.178).*

Si le patrimoine fonde un lien particulier avec la durabilité au travers de la logique de transmission, ses liens avec la ville sont aussi fondamentaux. Car la ville, centre névralgique de la société humaine actuelle, lieu de Culture par excellence, a sédimenté, au travers des régimes d'urbanisation qui se sont succédés, l'histoire humaine. Le patrimoine y est particulièrement concentré et riche, tant matériellement qu'immatériellement. La ville elle-même est patrimoine, elle est une dérivée du temps, « *héritages des générations passées et ressource des générations futures à l'égard desquelles nous contractons une dette de transmission* » (Da Cunha, 2009, p.1). La ville est support de signes et de symboles. Elle est un palimpseste.



*Fig. 8: La ville palimpseste se développe, se transforme, évolue. Si son visage peut changer radicalement au cours des âges, certaines traces du passé subsistent : dans le tracé d'une rue, par la présence d'un édifice ancien, par la permanence d'une fonction, d'un usage ou d'une signification. Sur cette photographie aérienne de Lausanne, on peut lire une partie de son histoire : La cathédrale et la Cité, médiévales, au centre, le palais de Rumine élevé au XIXème siècle en bas à gauche, ainsi que les imposants bâtiments du Centre Hospitalier Universitaire Vaudois (CHUV) construits au XXème siècle, en haut de l'image. Un mince cordeau de verdure et de forêt, traversant la photographie de part en part, rappelle un temps où la ville n'existait pas, bien qu'il soit sans doute maîtrisé par l'Homme depuis longtemps. C'est le fond encore vierge du palimpseste. Source : wikipedia.org*

Comme nous l'avons vu précédemment, Le début des années 1970 est une époque charnière pour la société occidentale : « *C'est à partir de la fin des années 1960 que les bouleversements structurels (déclin industriel) et sociaux (mai 68) mettent en exergue l'obsolescence de l'organisation spatiale qui prédomine alors et marquent la fin de l'optimisme de l'élan progressiste* » (Guinand, 2015, p.54). Ainsi sur les cendres des Trente Glorieuses naît la ville post-moderne avec tous ses attributs, et en réaction, la durabilité et l'engouement progressif pour le patrimoine, l'inflation patrimoniale. Cette période marque la fin d'un certain « optimisme » et de « l'élan progressiste », qui avait été symbolisé par le mouvement architectural fonctionnaliste et moderniste de Le Corbusier (entre autres) et du Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM). Elle est également caractérisée par l'affaiblissement progressif du pouvoir de l'Etat-Nation, des pouvoirs publics face à la crise économique, le néo-libéralisme s'imposant et permettant l'accroissement du pouvoir des sociétés privées. Il s'opère une transformation profonde dans le mode de construction des villes.

La démarche planificatrice, promue par le mouvement fonctionnaliste et prédominante jusqu'alors, permettait la mise en place de règles préétablies, indépendantes du contexte, et donnait naissance à des projets faisant table rase, définitifs, finis, figés (Stein, 2003, p.107). Hors, cette époque révolue a laissé place à une période de doute, incertaine, dans laquelle l'urbanisme a dû s'adapter. La démarche projectuelle s'est donc imposée à son tour. En réponse à l'arbitraire de la planification, c'est un urbanisme d'intégration, de réversibilité, de flexibilité, de respect du contexte, de durabilité qui émerge.

En effet, le manque de moyens financiers, un monde complexe, un futur opaque, la nécessité de négocier avec des acteurs devenus nombreux, de trouver la juste mesure, sont des facteurs parmi d'autres qui empêchent de planifier intégralement de manière impérieuse et péremptoire l'aménagement du territoire. Le mode « projet » est une réponse apportée à ces enjeux par l'urbanisme contemporain et durable (Guinand, 2015, p.97). Il est une démarche plus qu'un modèle inébranlable. Il propose des idées, des scénarios à partir d'un diagnostic précis, sur le secteur visé par l'intervention, étudiant les détails, le contexte, le *Genius loci*. Ce mode opératoire, par sa raison d'être même, se doit donc de prendre en compte l'existant. La finesse du processus, s'il est rondement mené, interdit la *Tabula Rasa*, et s'appuie sur le bâti existant, peut-être même pour

augmenter la qualité de celui-ci. Pour S. Guinand : « *Si la prise en compte de l'ancien dans de nouveaux projets à longtermes été perçue comme une contrainte, elle apparaît aujourd'hui comme une « relation de quasi-nécessité, comme une évidence permettant de révéler le fondement même de la théorie du projet » (Rouillard, 2010, p 13) » (ibid., p.51). Elle ajoute :*

*« Certaines de nos sociétés urbaines seraient entrées dans un régime d'urbanisation caractérisé par un « retour en ville » (Bidou- Zachiarasen, 2003) et une (re)construction de la « ville sur la ville » sur toile de fond durabiliste et revanchiste (Smith, 1986). Dans ce contexte, le geste conservatoire officie comme un élément opératoire du processus. La mise en patrimoine apparaît comme une évidence puisqu'il s'agit de conserver, de préserver et de respecter le bâti et les traces pour les générations à venir mais aussi parce que dernier représente une plus-value. Le patrimoine fait objet de mémoire en offrant une lecture du passé mais également un appui identitaire, socle sur lequel la ville peut se construire et s'affirmer. L'objet patrimonial apparaît donc comme un élément transversal aux deux régimes. Il permet, dans la perspective des régimes d'historicité, d'analyser le rapport au temps et, dans le cadre des régimes d'urbanisation, d'informer sur le rapport à l'espace et, dans le cas qui nous occupe, le rapport au tissu bâti. » (Guinand, 2015, p.46)*

Anaïs Collet, auteur de *Rester bourgeois : les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction* (Collet, 2015), abonde en ce sens :

*« Des architectes et urbanistes en rupture vis-à-vis de leurs aînés théorisent ce « retour à la ville », qui se produit à la même époque ailleurs en Europe et aux Etats-Unis, et concourent à la structuration et à la légitimation de valeurs pro-urbain et pro-ancien. Un texte de Bernard Huet paru en 1986, « L'architecte contre la ville », résume cette pensée qui sera la matrice des mots d'ordre architecturaux et urbanistiques des années 1980 à aujourd'hui : dans une rhétorique parfaite, il oppose, d'un côté, l'architecture, la science, la gestion rationnelle, le quantitativisme, la société industrielle, le fonctionnalisme, la technique, la logique de la table*

*rase, l'universalité, la reproductibilité, la standardisation ; de l'autre, la ville et l' « art urbain » associés aux sociétés pré- et postindustrielles, le symbolisme, l'autonomie de la forme sur la fonction, la trace, la mémoire, l'unité, la continuité, la complexité, l'histoire et la culture. » (Collet, 2015, p.45)*

Ainsi, le patrimoine, comme plus-value de la ville et en supplément des questions identitaires et mémorielles, apparaît comme une ressource, un capital que la ville peut mobiliser, mais également comme une source d'inspiration pour celle-ci. La ville durable se doit de prendre en compte l'existant, et en retour, le patrimoine se doit de participer à la qualification de la ville durable. Il s'agit maintenant de voir comment.



*Fig. 9: Le projet Lyon Confluence, requalification à grande échelle sur la presqu'île de Perrache à Lyon, prend place sur une ancienne friche industrielle. S'il fait la part belle à une architecture contemporaine, le projet s'appuie sur certains éléments du passé qui participent à la qualité du nouvel aménagement. Ici, une ancienne gare d'eau, dans laquelle les péniches transbordaient leurs marchandises, a été réaménagée en port de plaisance et en espace bleu au cœur du nouveau quartier. Source : photographies personnelles.*

## 2.4 Le patrimoine, ressource et capital de la ville : système de valeur et notion de ressource

Le patrimoine est un héritage, certes, mais un héritage auquel on attribue, ou non, certaines valeurs. La société, et la ville dans le cadre de la « reconstruction de la ville sur la ville », ne conservent que ce qui leur semble avoir de la valeur. C'est d'ailleurs le fondement même de la patrimonialisation. Le patrimoine, plus que toute autre chose, n'a pour valeur que celle qu'on lui attribue. Il n'a pas à proprement parlé véritablement de valeur intrinsèque. La société lui en attribue donc en fonction de ses propres valeurs. Ainsi, pour Toulhier : « *la désignation d'un bien comme élément du patrimoine, expression d'une sensibilité à l'égard d'un héritage, dépend d'abord de l'échelle de valeur que lui confèrent de multiples partenaires, en vertu d'un consensus social et intellectuel* » (Toulhier, dans Stein, 2003, p.92). A. Bourdin ajoute : « *Ce qui est en jeu dans le patrimoine, c'est la manière dont notre société produit de la valeur et l'inscrit dans les formes, et le rôle que celles-ci tiennent dans cette création* » (Bourdin, dans Stein, 2003, p.92). Mais comme la société évolue en permanence, ses valeurs peuvent être modifiées également. Elles sont donc relatives et peuvent être contestées, bouleversées, changeant ainsi la vision que la société a sur un héritage, qui peut être promu et patrimonialisé, ou déchu de ce statut. C'est ce qui rend le patrimoine, ce construit social, changeant et subjectif.



*Fig. 10: Les grands ensembles et l'architecture fonctionnaliste et moderniste représentent bien la subjectivité patrimoniale. Ces héritages sont souvent très mal perçus et la destruction de ces éléments se réalise à grande échelle sans forte opposition. En tant que symboles d'une période insoutenable, de la ségrégation sociale ou de systèmes totalitaires, leur éradication fait sens pour beaucoup de monde. Pourtant, ils font leur entrée progressive dans le champ patrimonial. A l'image des œuvres de l'architecte Le Corbusier qui prennent place les uns après les autres au sein du patrimoine de l'UNESCO, on commence à reconnaître les qualités de nombre de ces ouvrages ainsi que leur importance pour l'Histoire. Certains acteurs ou groupes sociaux leur attribuent peu à peu des valeurs, même si cela ne fait de loin pas l'unanimité. Ici, de gauche à droite, un HLM à Lyon, le palais de l'assemblée du Pendjab réalisé par Le Corbusier, un bâtiment résidentiel abandonné à Berlin-Est. Source : wikipédia.org (photographie centrale) / photographies personnelles (photographies de gauche et de droite).*

Ainsi, Le patrimoine a de tous temps été défini selon des systèmes de valeurs. Comme nous l'avons vu à propos de l'histoire de la patrimonialisation, les premiers collectionneurs, durant l'antiquité, étaient avant tout attirés par les valeurs esthétiques qu'ils prêtaient aux éléments du passé. Aux XIX<sup>ème</sup> siècle, les conservateurs comme E. Viollet-le-Duc se préoccupaient davantage des dimensions historiques et artistiques des édifices anciens. Aloïs Riegl, historien de l'art autrichien du début du XX<sup>ème</sup> siècle, fut le premier à mettre en place une théorie des valeurs pour le patrimoine. La dimension subjective de la valorisation patrimoniale est le fondement de sa théorie : « *La dénomination de monument ne peut être comprise dans un sens objectif, mais uniquement subjectif. Ce n'est pas dans leur destination originelle qui confère à ces œuvres la signification de monument ; c'est nous, sujets modernes, qui la leur attribuons qu'il soit intentionnel ou non* » (A. Riegl, dans Thiffault, 2011, p.11). Il élabore ensuite une liste de valeurs attribuées au patrimoine et divisées en deux catégories : les valeurs de « remémoration », liées au passé et à la mémoire, et les valeurs de « contemporanéité », liées au temps présent.

Dans les valeurs de remémoration, A. Riegl distingue la valeur d'ancienneté, qui met en lumière la sacralité de l'âge de l'objet patrimonial en question au travers de la patine du temps (usure, dévastation, effritement), de la valeur d'historicité, qui donne un statut de document historique à l'objet en question, statut traduit par l'état d'origine et inaltéré de celui-ci.

Les valeurs de contemporanéité sont représentées par les valeurs d'usage et d'art (Choay, 2007, p.126 et Thiffault, 2011, p12 et Stein, 2003, p.94). La valeur d'usage distingue le patrimoine, le monument historique pouvant encore avoir un usage, une fonction, de la ruine archéologique qui ne peut donc avoir de nouvelle fonction. La valeur d'art est elle même décomposée en deux catégories : la valeur d'art relative, qui « *concerne la part des œuvres artistiques anciennes demeurées accessibles à la sensibilité moderne* » (Choay, 2007, p126), et la valeur d'art dite « de nouveauté », qui se rapporte à l'aspect intact, beau et poli que peuvent parfois encore avoir ces œuvres.



*Fig. 11 : Quoi de plus différents qu'une ruine antique à Epidaure en Grèce et une ancienne usine Guinness transformée en bar et en musée à Dublin ? Pourtant tous deux sont un patrimoine, mais on ne leur accorde pas les mêmes valeurs. Ce sont donc des patrimoines de nature différente. Par exemple, ces deux éléments ont, parmi d'autres, une certaine valeur d'historicité, même s'ils ne racontent pas la même histoire. Ensuite, le premier à davantage de valeur d'ancienneté que le second, et, inversement, le second a une valeur d'usage, valeur qui fait défaut à la ruine antique. Source : photographie personnelle*

Depuis cette catégorisation établie par A. Riegl, d'autres valeurs ont été mobilisées pour qualifier le patrimoine :

### **La valeur nationale :**

Issue de la Révolution française principalement, et transcendée par les grands monuments historiques nationaux, la valeur nationale traduit l'importance d'une œuvre pour le sentiment de cohésion nationale et appuie la légitimité de cette nation (la tour Eiffel, le London Bridge, le palais du Reichstag, le Colisée, etc.)

### **La valeur cognitive :**

*« [Valeur] par laquelle le patrimoine fait figure de livre d'histoire de l'architecture, de la politique, des mœurs, de l'art, des techniques et qui représente une source inépuisable d'inspiration pour la formation des professionnels, des artisans et la recherche intellectuelle » (Choay, 2007, p.88).*

### **La valeur artistique et esthétique :**

Malgré le fait que le concept d'art est imprécis, elle représente la valeur donnée à un patrimoine pour la représentation qu'il donne de l'art et de l'histoire de l'art.

### **La valeur économique :**

Comme son nom l'indique, cette valeur représente le bénéfice monétaire potentiel que peut représenter une œuvre ou un édifice patrimonial. Elle peut se distinguer par les bénéfices directs qu'elle apporte : « *les travaux de construction et de mise en valeur du patrimoine impliquent la création ou le maintien d'emplois, des revenus et des achats de matériaux ; par ailleurs, les bâtiments [c'est aussi vrai pour d'autres patrimoines] génèrent des pratiques culturelles, administratives, des hébergements, des restaurations, etc.* » (Stein, 2003, p.97). Des bénéfices indirects peuvent également apparaître : « *ce sont les augmentations de revenus et d'emplois qui utilisent l'utilisation du patrimoine (achats en biens et en services, boutiques de souvenirs) ; ces gains sont retirés par des agents externes (au secteur patrimonial)* » (idem). Cette valeur économique peut également découler d'autres valeurs que l'on attribue à un objet patrimonial, qui peuvent lui donner une certaine valeur monétaire (les tableaux des grands maîtres de la peinture ont une grande valeur économique parce qu'on leur attribue d'autres valeurs).

### **La valeur mémoriale :**

Elle renvoie à la capacité d'un objet patrimonial à témoigner du passé ou d'un événement du passé et fait donc appel à la fonction originelle du monument (ibid., p95), c'est à dire de témoigner, de commémorer, de faire mémoire. Cette valeur, plus que toute autre, peut être autonome, c'est à dire que la patrimonialité d'un objet mobilisant la valeur mémoriale peut faire sens même si celui-ci n'a absolument aucune autre valeur. Une ruine, un tas de gravats peut avoir une plus grande importance qu'une cathédrale gothique ou qu'un temple grec.

### **La valeur signalétique :**

C'est voir dans les objets ou ensembles patrimoniaux leurs qualités de forme, de structure d'emplacement et d'intégration, dans le tissu urbain notamment (ibid., 98). « *Selon cette valeur, ce sont les qualités intrinsèques et la cohérence des éléments qui priment, indépendamment du message véhiculé (ne renvoie à aucun signifié)* » (idem). C'est donc, pour le patrimoine bâti, une question de forme.

### **La valeur sociale :**

« *L'architecture ne peut être comprise sans une connaissance de la culture propre aux collectivités qui l'a produite. Ainsi par exemple, la mémoire de la hiérarchie et des luttes sociales, de l'organisation familiale et du travail, des systèmes idéologiques et des représentations est évoquée par le patrimoine industriel* » (ibid., 96).

### **La valeur culturelle et symbolique :**

Celle-ci représente les traditions et les croyances d'une culture, d'une société.

Les valeurs exposées ci-dessus, bien que représentatives actuellement dans la société occidentale, sont décrites succinctement et ne sont pas exhaustives, ni forcément représentatives pour d'autres contextes, sociétés, cultures, groupes sociaux, époques, et même types de patrimoine. Encore une fois, ce qui est patrimoine à un moment donné et à un endroit donné peut ne pas l'être à un autre moment ou endroit. Ce système de valeurs est un construit social qui définit ce qui fait patrimoine ou non, mais qui ne peut servir de grille de lecture de la même manière dans tous les cas. « *En conséquence, toute typologie de valeurs sert uniquement de point de départ et doit être réajustée et révisée selon le bien ou le lieu étudié* » (Thiffault, 2011, p.14).



*Fig. 12: Dans d'autres cultures, les valeurs attribuées à ce qui existe, au passé et particulièrement au bâti, peuvent être bien différentes de la vision occidentale. Ainsi, au Japon (photo de gauche) le sanctuaire d'Ise est reconstruit à l'identique tous les 20 ans. C'est donc davantage cette tradition de reconstruction ainsi que les techniques ancestrales de construction qui sont patrimoniales, plutôt que les bâtiments en eux-mêmes. Dans de nombreuses cultures, le bâti n'a d'ailleurs pas de valeur en soi. La hutte, ici au Cameroun (photo de droite), est une construction facile à édifier et abandonnée après utilisation. Elle n'a pas de valeur patrimoniale en soi pour les cultures qui les utilisent. Ce sont, dans de nombreux endroits du monde, les patrimoines immatériels qui ont une importance, soit les traditions, les us et coutumes, bien plus que le patrimoine bâti, prenant ainsi à contre-pied la vision patrimoniale occidentale traditionnelle. Source : wikipédia.org*

Le patrimoine, en temps qu'héritage des générations passées et élément auquel la société attribue certaines valeurs, devient ainsi un capital, une ressource. En effet, l'ensemble des attributs positifs, donc les valeurs, que l'on accorde à un objet patrimonial, lui donnent par conséquent une valeur propre, qui peut être mobilisée par la société, et, si elle décide d'attribuer des valeurs à un patrimoine, c'est également parce qu'elle peut en retirer un avantage, un bénéfice. Ce principe devient fondamental dans le cadre de l'émergence de la ville durable et du patrimoine-ressource. Pour Xavier Greffe, professeur à l'université Paris 1 Panthéon-Sorbonne : *« Face aux nécessités de retrouver des bases de développement économique, de lutter contre la marginalisation et le dualisme social, et de créer un cadre de vie soutenable, le patrimoine est évoqué comme une ressource à la fois héritée et stratégique »* (Greffe, 2000, p.1).

Il est donc possible de mobiliser le patrimoine au travers des valeurs qu'on lui prête, en tant que ressource, que capital, sur lequel s'appuyer pour aménager la ville. Ainsi, ce sont différentes valeurs attachées à un héritage qui vont être mises à profit en temps que ressources. Certaines de ces ressources peuvent être mobilisées, d'autres pas, en fonction de multiples facteurs, comme les objectifs visés ou l'attachement à certaines valeurs plutôt que d'autres de la part des décideurs. Elles peuvent se combiner, s'additionner, il y a en effet une circulation entre elles plutôt que des frontières marquées (Veschambre, 2007, p.3).

Loin d'être anecdotique, la ressource patrimoniale est un enjeu majeur pour l'urbanisme actuel. D'une part parce que la démarche projectuelle et l'urbanisme durable poussent à prendre en considération l'existant, la question de son devenir se pose donc systématiquement ; d'autre part parce que l'attrait pour le patrimoine, qui s'est confirmé au fil du temps, rend cette ressource capitale pour tout type de ville, de la ville industrielle en pleine restructuration à la ville durable et stratégique. Les intérêts potentiels en termes économiques, d'image, sociaux, deviennent colossaux. Certes les dérives sont nombreuses, les risques également, mais le patrimoine peut représenter un véritable moteur pour construire la ville durable de demain, un levier de requalification urbaine prépondérant tant pour les villes sur le devant de la scène internationale que pour celles qui sont en pleine mutation.



*Fig. 13: Le Château de Versailles est le symbole même du « patrimoine ressource ». La ville adjacente, Versailles, portant le même nom que le palais et lui étant indissociable, perçoit un bénéfice considérable en terme économique et d'image de la présence de l'édifice construit par Louis XIV, monument historique parmi les plus visité au monde inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. Sans celui-ci, elle ne serait en aucun cas la même et n'existerait peut-être même pas. Source : wikipedia.org*

### **Ressource économique :**

Pragmatiquement, le patrimoine doit avant tout être une ressource économique. A moins d'avoir une valeur historique, culturelle, d'ancienneté, etc. incommensurable, il est difficile d'imaginer qu'un objet patrimonial qui n'a pas de potentiel économique puisse résister face à la pression foncière, la pression de la densification et du renouvellement urbain, ainsi que face aux intérêts des maîtres d'ouvrage. Il doit donc avoir également une certaine valeur économique. De plus, l'affaiblissement des secteurs d'activité primaires et secondaires, la crise économique et la désindustrialisation massive des villes européennes poussent celles-ci à devoir rechercher d'autres revenus. Le patrimoine peut dans cette situation se révéler être une ressource cruciale. Il peut donc d'abord être considéré comme une source de revenus et d'emplois (Greffé, 2000, p.3), surtout avec le développement croissant de l'économie tertiaire dont fait partie le tourisme culturel.

En tant que ressource économique, découlant directement de sa valeur économique, le patrimoine peut, comme nous l'avons vu, rapporter des bénéfices directs et indirects, mais aussi engendrer d'autres effets économiques. Par exemple, grâce à une valeur d'exemplarité, le patrimoine peut servir à la formation de nouvelles qualifications pour des artisans, notamment en ce qui concerne la rénovation. Ils pourront ensuite utiliser ce savoir-faire dans d'autres secteurs d'activité (ibid., p.4).

### **Ressource symbolique :**

Au travers de l'identification et de l'appropriation, de la valeur symbolique qu'un objet patrimonial peut avoir, il devient une ressource symbolique. A des fins culturelles ou touristiques, une ville peut valoriser cette ressource afin d'envoyer une certaine image d'elle-même. Comme au niveau individuel, l'identification à un patrimoine permet à une ville de se distinguer, d'acquérir un certain prestige, d'améliorer la qualité de vie par cette image positive qui est renvoyée aux habitants

### **Ressource sociale :**

Le patrimoine peut être également une ressource sociale, permettant aux habitants d'avoir un plus grand sentiment de lien social, de communauté. C'est aussi le cas pour les nouveaux arrivés qui peuvent s'approprier peut-être plus facilement un patrimoine et ainsi faire partie de la communauté : « *Le simple fait de s'insérer dans la société locale quand on vient de l'extérieur, de maintenir (retraités) ou de renforcer ce lien, représente un puissant moteur de la mobilisation patrimoniale [...]* » (Veschambre, 2007, p.3).

### **Ressource d'exemplarité :**

Cette ressource est particulièrement mobilisée dans la perspective de l'urbanisme durable. La progressive émergence du triptyque inflation patrimoniale, crise de la modernité et développement durable a eu un impact important sur la recherche en urbanisme. La quête d'un urbanisme durable et le rejet de la ville post-fordiste, carbonée, issue de la pensée fonctionnaliste et moderniste, a poussé les chercheurs en urbanisme à chercher des alternatives, des modèles pouvant mener à une ville plus durable. Parmi ceux-ci, le passé a pris peu à peu une place grandissante. En effet, la ville moderniste et progressiste du milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, dans sa volonté de faire table rase du passé perçu comme obsolète, a créé une césure dans l'histoire du développement urbain. Car une filiation d'idées, un ADN avait semblé guider la conception de la ville au fil des siècles, à travers les régimes d'urbanisation qui se sont succédés, de l'antiquité à la révolution industrielle, cet ADN se délitant ensuite peu à peu jusqu'à que les doctrines du CIAM l'écarte de manière irréversible.

*« [...] j'appellerai compétence d'édifier la capacité d'articuler entre eux et avec leur contexte, par le truchement du corps humain, des éléments pleins ou vides, solidaires et jamais autonomes dont le déploiement à la surface de la terre et dans la durée fait sens, simultanément pour celui qui édifie et pour celui qui habite, comme le déploiement des signes du langage dans l'espace sonore et dans la durée signifie ensemble et*

*indissociablement pour celui qui parle et pour celui qui l'écoute. [...] En arrimant les humains à l'espace terrestre et dans la durée, cette compétence d'édifier qui fut traditionnellement à l'œuvre dans la configuration des villes comme dans celle des édifices, dans l'organisation des paysages agricoles comme dans les tracés des chemins et des voies de circulation, a contribué, selon mon hypothèse, à fonder et refonder la relation des humains avec le monde naturel comme avec les règles transcendantes qui les lient entre eux. » (Choay, 2007, p.191)*

L'exemplarité patrimoniale commencerait par là. La compétence d'édifier, que F. Choay associe à un langage (Choay, 2007, p.192), se révèle être un savoir ancestral qui a permis, au cours des siècles, « *d'ancrer les hommes dans le milieu naturel auquel ils appartiennent* » (ibid., p.197). Communément partagé par les bâtisseurs et usagers (ibid., p.192), ce « langage par le corps » utilisant véritablement les sens - la vision, le toucher, la cénesthésie, la kinesthésie, l'ouïe et même l'odorat (ibid., p.198) - vise à composer, organiser et édifier les œuvres, les tissus et les environnements de manière articulée et contextualisée (ibid., p.186). C'est un urbanisme de la juste mesure, adapté au contexte, au *genius loci* (génie du lieu) et à l'usage quotidien. Cette compétence imposait à l'architecte, à l'urbaniste, d'entretenir « *un commerce direct avec les terrains et les eaux, les climats et les vents, les végétaux et les saisons. Ils connaissaient encore aussi, par expérience vécue, le comportement des matériaux et selon quelles règles les mettre en œuvre* » (ibid., p.188). C'est cette prise en compte absolue d'un contexte souvent contraignant, qui a conduit à l'édification de tissus, d'édifices divers et variés, en harmonie avec leur milieu et pourtant adaptés aux besoins quotidiens.

Cette compétence d'édifier, a donc commencé à se perdre, petit à petit, depuis le début de la révolution industrielle, avant d'être quasiment effacée par le mouvement fonctionnaliste. L'ingénieur avait remplacé l'architecte. Déjà à la fin du XIX<sup>ème</sup>, Camillo Sitte condamne, dans son ouvrage *L'art de bâtir les villes : l'urbanisme selon ses fondements artistiques* (Sitte, 1996), l'usage excessif mais en vogue du compas, de la règle et de la planche à dessin, de la simplification, de la démesure et de l'orthogonalité, en somme, de l'industrialisation de la

construction urbaine, de l'urbanisme. Il milite pour l'utilisation de ses sens et l'étude in situ, pour des aménagements « aux dimensions de l'Homme », de qualité, pour un usage quotidien. « [...] *Sous la diversité des styles et des formes périmées qui se succèdent, de la cité antique à la ville baroque, il va chercher un dénominateur commun, un secret constant, applicable au tissus contemporains : non point des configurations déterminées, par hypothèses exclues, mais des règles d'organisation* » (Sitte, 1996, p. IV). Les configurations déterminées l'emporteront, et Sitte sera oublié, jusqu'à il y a peu. L'architecture et l'urbanisme s'est libéré de la contrainte contextuelle, en s'appuyant de plus en plus exclusivement sur « la planche à dessin », et s'est fasciné pour les nouvelles techniques (Choay, 2007, p.186). La compétence d'édifier, est alors jugée obsolète par la modernité, comme de nombreux autres éléments hérités. « *Son enseignement et son application ont déserté les écoles* » (idem).

Mais cette compétence d'édifier est dorénavant recherchée au travers de l'urbanisme durable. Ce savoir ancestral est remobilisé. La prise en compte du contexte, la recherche de qualité urbaine, de cadre de vie et d'usage quotidien sont en effet des enjeux centraux de l'urbanisme contemporain. Rémy Allain ajoute, à propos du *genius loci*, notion indissociable de la compétence d'édifier : « *Après les excès de la phase technicienne, celle de la table rase durant laquelle les sites devaient se plier aux exigences de l'aménagement, cette idée refait surface* » (Allain, 2004, p.72). La période moderniste paraît ainsi d'autant plus faire figure de césure, et la volonté d'aménager l'espace de manière adaptée, contextualisée et articulée semble être la véritable nature de l'urbanisme. Il s'agit donc véritablement de se réapproprier cette compétence d'édifier, qui paraît indispensable pour fonder la ville durable, respectueuse de son environnement et de ses habitants.

Au delà de sa nature conceptuelle, la compétence d'édifier traduit des formes. Encore visibles aujourd'hui malgré leur constante évolution, elles nous permettent de deviner cette compétence d'édifier. C'est ainsi que la recherche c'est peu à peu replongée dans ces formes, de la ville antique à la ville baroque en passant par la ville médiévale, afin de le réactiver. En conséquence, c'est aussi tout une littérature, quelque peu oubliée par la modernité, qui est revalorisée. Car nombre d'auteurs du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle s'étaient penchés

sur la problématique urbaine et avaient déjà soulevé bon nombre de questions que nous nous posons aujourd'hui, tout comme ils avaient anticipé les maux actuels. Ces penseurs de ville, ces urbanistes et écologistes, comme par exemple Camillo Sitte, Lewis Mumphord, Ebenezer Howard, Camillo Boito, John Ruskin, Aloïs Riegl, Gustavo Giovannoni, certains issus du courant culturaliste, militaient pour la préservation de la compétence d'édifier, pour une ville organique, une ville respectueuse de son milieu et de ses habitants, mais aussi pour une meilleure prise en compte du patrimoine humain. Entre les utopies d'Ebenezer Howard, les réflexions sur la ville machiniste de Lewis Mumphord, les critiques de l'urbanisme de Camillo Sitte ou l'élaboration de l'idée de la patrimonialisation des ensembles urbains par Gustavo Giovannoni. Certaines clefs de la ville durable se sont ainsi révélées aux chercheurs contemporains en observant les villes anciennes et leur morphologie, grâce à leurs valeurs (historiques, artistiques, signalétiques), tout comme en se replongeant dans les écrits rejetés au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.



*Fig. 14: Le mouvement culturaliste est un modèle de pensée émergeant au XIX<sup>ème</sup> siècle. Tournés vers la ville du passé, pré-industrielle, ces adeptes militent pour une ville organique qui reflète une culture, prônent la défense d'une compétence d'édifier qu'ils sentent en danger. Ils critiquent la société industrielle et l'architecture qu'elle engendre. Cette pensée est fondamentalement opposée au progressisme qui, grâce à l'une de ses figures de proue, Le Corbusier, modèlera la ville du XX<sup>ème</sup> siècle. La pensée écologiste et l'urbanisme durable remettent dorénavant quelque peu au goût du jour ce modèle culturaliste. Les cités-jardin, comme ici la Cité Terdelat à Bruxelles, sont par exemple un concept pensé par le célèbre urbaniste culturaliste Ebenezer Howard (1850-1928). Source : wikipedia.org*

Cependant, il ne faut pas se leurrer en imaginant des villes futures semblables à la ville médiévale piétonne, organique, idéalisée. Dans sa forme entière et complète, elle n'est plus adaptée aux besoins, mais surtout, dans la perspective d'un urbanisme durable respectant le contexte et la juste mesure, il n'est pas concevable d'aménager un quartier de type médiéval dans une friche industrielle entourée de bâtiments néoclassiques ou fonctionnalistes. Rémy Allain, auteur de l'ouvrage *Morphologie urbaine : Géographie, aménagement et architecture de la ville* (Allain, 2004), dit en conclusion :

*« Il est évident que la ville du XXIème siècle ne peut fonctionner dans les cadres morphologiques de celle du XVIIIème siècle. Mais nous espérons avoir montré que l'aménagement de nos périphéries et la transformation de nos centres ont beaucoup à prendre dans l'analyse détaillée des tissus plus anciens, non pour les copier mais pour en réinterpréter l'esprit. Ceci suppose de croire encore que malgré la dilution de l'urbain, les formes traditionnelles de la ville ne sont pas mortes ou condamnées à la muséification. »* (Allain, 2004, p.236)



*Fig. 15: La ville médiévale ne manque désormais pas d'éloges : piétonne, organique, adaptée au contexte et au besoins, homogène mais pas uniforme, irrégulière, surprenante, dense et compacte, synergique, harmonieuse et en harmonie avec son milieu, championne de l'habitabilité, symbole de la juste mesure et de la compétence d'édifier. Elle peut en effet faire pâlir nombre de projets urbains durables, et, si elle est idéalisée parfois à l'extrême, elle continue à donner des leçons qu'il s'agit d'interpréter à son tour avec juste mesure et compétence, sans passésisme ou plagiat. Ici, la ville de Sienne en Italie, souvent perçue comme un modèle de ville. Source : wikipedia.org*

Il s'agit donc plus de déceler dans cette ressource patrimoniale des éléments qui peuvent bien fonctionner selon le contexte, et non pas le tout, ni une recette toute faite applicable dans tous les cas (Sitte, 1996, p.V). La compétence d'édifier nous donne des pistes d'un urbanisme durable, pas un modèle clef en main. De plus, il ne s'agit pas de rejeter tout ce qui a été créé après les régimes urbains préindustriels. L'urbanisme du XX<sup>ème</sup> siècle, des cités-jardin aux grands ensembles, peut se montrer exemplaire à de nombreux égards, fondant véritablement le patrimoine en son sens actuel comme une ressource d'exemplarité. Dans ce contexte, s'il fallait ne respecter que certains principes de la compétence d'édifier, ce serait bien le respect du contexte, la juste mesure, l'adaptabilité, des éléments communs à la démarche projectuelle.

La ressource d'exemplarité, outre sa relation étroite avec la compétence d'édifier et les tissus urbains existants, peut figurer dans d'autres types de patrimoines, qu'ils soient matériels ou immatériels.

*« L'installation dans des appartements anciens biscornus, des mansardes, des entresols est aussi l'occasion pour eux d'opérer une « inversion des normes classiques de confort et d'agrément des logements » qui ne leur déplaît pas : la redéfinition des rapports de genre et des modèles familiaux qu'ils prônent s'accommode bien de l'absence de salle à manger ou de l'installation d'un lit dans le salon. De même, l'ancienneté des meubles et des objets ou le confort rudimentaire des lieux font écho à leur critique de la société de consommation. Le quartier ancien populaire tout entier fait sens et est objet de discours valorisant l'histoire, le singulier, l'humain contre la rationalisation et la standardisation technologique et économique. » (Collet, 2015, p. 15)*

Cet extrait, de l'ouvrage d'Anaïs Collet, met bien en évidence cette vision grandissante qui invoque, en s'appuyant sur le passé, un futur qui s'écarterait du chemin glissant emprunté par la société moderne. L'auteure met en évidence tout au long de son ouvrage de quelle manière une frange de la société rejette un mode de vie moderne perçu très négativement, et comment elle réactualise des éléments du passé à priori obsolètes. Si l'on pourrait le qualifier de passéiste, ce mouvement tend pourtant à montrer que regarder vers le passé ne signifie

pas forcément le regretter, mais plutôt y chercher des réponses, des alternatives au mal ambiant.

Si dans les faits, les « gentrificateurs » et les « bobos », sujets de l'analyse de A. Collet, restent, par leur vie sociale ou leur activité professionnelle, bien encrés dans la vie moderne, si la gentrification en elle-même peut poser certains problèmes importants pour les populations les plus précaires et les tissus anciens (nous y reviendrons plus tard), ces gens ont le mérite de montrer de manière concrète le propos qui nous intéresse. Souvent diplômés et plutôt aisés, les « bourgeois-bohèmes » sont sensibles aux enjeux écologiques et sociaux. Anticonformistes, ils s'intéressent à la culture et sont emprunts d'une certaine attirance pour les modes de vies populaires, et montrent un certain intérêt pour les patrimoines et les traditions anciennes. Ils symbolisent bien cette transition en cours, soit des gens issus en général du système tant critiqué, qui en font encore partie, mais par certains aspects le rejettent afin d'expérimenter de nouvelles voies, notamment en arborant comme modèle certains aspects du passé. Ils remettent au goût du jour l'ancien, le vintage, le fait maison et tant d'autres éléments que l'on attribue machinalement aux modes de vie antérieurs à notre modernité : « *Ils ne jurent que par les quartiers « anciens », « chargés d'histoire », « faits de vieilles pierres », cherchent dans les murs l'artisanal, l'autochtone, tout ce qui porte la trace d'usages antérieurs et rejettent les quartiers « modernes », « en béton moche », dénués de toute « âme » et de toute « richesse culturelle ».* (Collet, 2015, p.56)

Néanmoins ces bobos ou ces « hypsters », parfois caricaturés et caricaturaux, ne sont pas une exception. C'est un mouvement de fond général, et des franges de la société toute entière se tournent vers des patrimoines matériels ou immatériels et des traditions obsolètes, négligés, tombés dans l'oubli ou en train de l'être, afin de les réactiver. Ce phénomène peut être mis en parallèle avec une certaine tendance dans la population à s'intéresser aux enjeux planétaires et à la durabilité. Manger bio, local, privilégier la mobilité douce et les monnaies locales, diminuer son empreinte écologique, etc. sont des actions qui prennent de l'ampleur dans la société et qui parfois s'appuient sur le patrimoine. En effet, parce que celui-ci représente souvent les modes de vie antérieurs à une modernité qui nous pose problème, on y cherche des réponses, des alternatives, des solutions. Cela met en lumière l'importance croissante du patrimoine pour

une société en quête de sens mais aussi la possibilité de redécouvrir des savoirs et des savoir-faire anciens, réactivables dans une société plus durable, dans une alternative à la société insoutenable. Le patrimoine est une inspiration sans limite, un support imaginaire particulièrement riche (ibid., p.41). Que cela soit dans le domaine culinaire avec la mise en valeurs de variétés végétales oubliées (légumes anciens, céréales oubliées, etc.), ou dans l'artisanat avec le retour de métier oubliés et la réactivation de savoir-faire anciens (cheval de trait pour la foresterie, méthodes agricoles anciennes), les héritages sont une ressource d'exemplarité.

Voici donc seulement quelques ressources découlant de valeurs attribuées au patrimoine. Il peut évidemment en avoir d'autres et, comme pour les valeurs qui leur sont attribuées, elles peuvent s'additionner, se combiner, etc. De cette manière, une ressource artistique ou historique peut devenir une ressource symbolique, qui par là même peut être valorisée en tant que ressource économique, ou une ressource sociale peut devenir une ressource d'exemplarité. C'est l'étude précise d'un patrimoine et de son contexte qui permet de les faire ressortir et de pouvoir les valoriser. Mais quelque soit la ressource invoquée, elle doit offrir un bénéfice à une collectivité : en terme d'image, de bénéfices économiques, de qualité de cadre de vie. C'est ainsi que les ressources patrimoniales sont devenues des enjeux clefs, pour les villes stratégiques et durables, comme pour les villes qui subissent la crise de plein fouet ou qui sont en pleine restructuration suite à la désindustrialisation de leur économie. Elles peuvent alors mobiliser le patrimoine de différentes manières, par le biais de certaines ressources plutôt que d'autres, selon leur but.

*« La sélection (de valeurs utilisées comme ressources) peut ainsi être considérée comme la matérialisation de certaines représentations sociales, représentations qui imposent des catégories d'objets au détriment d'autres. Du fait que « le patrimoine contribue à forger la ville de demain », choisir des patrimoines (selon les valeurs qu'ils portent) et en ignorer d'autres implique de se positionner face aux questions suivantes : quelle est la ville que nous voulons aujourd'hui et pour le futur ? Comment veut-*

on la construire ? Quelles sont les références nécessaires pour y vivre ? »  
(Stein, 2003, p.92).

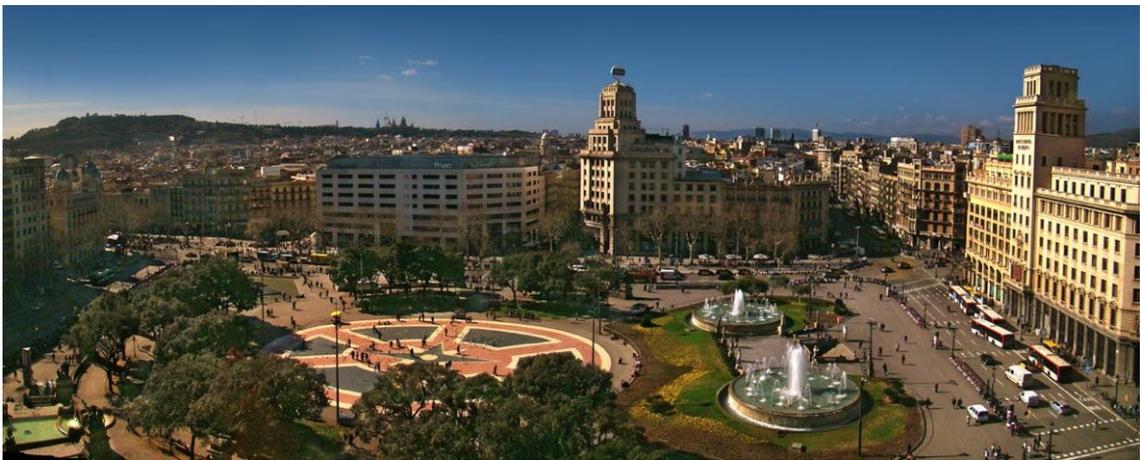


Fig. 16: Les villes stratégiques sont des villes comme Barcelone, Copenhague, Malmö, Lyon, Fribourg-en-Brigau et Bilbao qui apparaissent comme étant des modèles d'innovation en terme de durabilité. Parmi toutes les mesures durables qu'elles mettent en place, l'utilisation du patrimoine comme une ressource, un levier pour aménager une ville de qualité, est une constante. Ici, de haut en bas puis de gauche à droite : Lyon, Barcelone, Malmö et Copenhague. Source : wikipédia.org

## 2.5 Fongibilité : de la muséification à la requalification

*« A l'ère de la globalisation, la sauvegarde du patrimoine urbain apparaît, plus que jamais, comme un impératif. Notion rectrice de notre temps, elle nous rend toujours attentif à la nécessité d'articuler le présent, le passé et le futur autant qu'à la prise en compte de la plasticité des formes et à leurs inévitables métamorphoses. » (Guinand, 2015, p.13)*

L'appropriation croissante d'héritages à des fins identitaires, ainsi que la perspective pour les collectivités urbaines et les acteurs privés de les mobiliser en tant que ressources, soulèvent des interrogations quant à l'inévitable transformation que ces tissus urbains existants, bâtiments, ouvrages d'arts, traditions, savoir-faire, en réalité tous les patrimoines, doivent endurer. Que cela soit en terme de forme, d'usage, de fonction ou de signification, leur évolution semble inéluctable dans un monde urbain en plein chamboulement. L'ensemble des principes qui régissent l'urbanisme durable et la métamorphose qu'ils imposent à la ville, ne peut s'accommoder d'un patrimoine figé, muséifié, et cela d'autant plus dans une optique d'inflation culturelle qui érige tout en patrimoine. Entre volonté de préservation du passé et souhait de changement pour l'avenir, la question du devenir de l'existant est donc un enjeu majeur.

Il n'est sans doute pas raisonnable d'adopter une logique manichéenne qui, dans une vision passéiste mettrait la ville sous cloche, ou au contraire dans une vision moderniste détruirait sans scrupule les traces du passé. Faire la ville « avec » est désormais un impératif. Dans cette perspective, il s'agit d'allier la ville passée et la ville future, En révélant le patrimoine comme étant une ressource, un atout pour l'avenir en plus de le renforcer en tant que support d'appropriation et d'identité et de mémoire. Il faut pour cela, se pencher sur sa fongibilité, et ainsi perpétuer une vision de la ville comme étant un palimpseste.

Le respect du patrimoine ne doit donc pas empêcher son évolution qui semble nécessaire lorsqu'il s'agit d'exploiter ce capital. Il ne peut être isolé de la ville. Et celle-ci ne doit pas, sous le prétexte qu'elle est une superposition de nombreux patrimoines, devenir une ville-musée (Choay, 2007, p.143). Elle est certes un monument en elle même, mais elle est avant tout un tissu vivant (ibid., p.148).

La modification des usages et des fonctions d'un patrimoine ne devrait donc pas être perçue négativement. Le réemploi, la reconversion d'un héritage à la vie contemporaine, à la vie quotidienne et aux besoins actuels lui donnent un second souffle. Ne vaut-il pas mieux qu'il soit réinvesti, requalifié et remobilisé, et pour cela quelque peu modifié et actualisé, plutôt que comme certains châteaux, abandonné, inutilisé et oublié ? La décrépitude d'un objet patrimonial peut lui faire perdre les valeurs qui lui étaient attribuées, lui faisant par là même potentiellement perdre à terme son statut de patrimoine.

De plus, le mythe de l'authenticité doit être destitué. Les patrimoines matériels comme immatériels qui nous sont parvenus du passé ont pour la plupart évolué au cours du temps. Le cas est flagrant en ce qui concerne le patrimoine bâti urbain. Les usages et les fonctions ont évolué car la société et la ville ont elles aussi évolué. Les formes et mêmes les significations évoluent également, et l'authenticité tant recherchée est très souvent romancée, idéalisée, mais inexistante et lorsque l'on prétend l'avoir mise à jour, c'est souvent à des fins touristiques, offrant ainsi un territoire dysneylandisé (Bonard & Felli, 2008).

Les bouleversements structuraux de la société et les enjeux imposés à la ville évoqués précédemment poussent les pouvoirs publics à se lancer dans un processus de réappropriation et de réaménagement de leurs espaces délaissés, obsolètes, plutôt que vers davantage d'étalement urbain (Guinand, 2015, 54). Ce mouvement est encouragé par l'attrait croissant que représentent ces lieux pour les franges de population déjà évoquées, qui se réapproprient le patrimoine, recherchent le lien social et les services de proximité. Ce « retour en ville » (idem) des collectivités et de certaines populations est assorti d'une nouvelle démarche urbanistique : la requalification urbaine. Cette démarche apparaît comme un moyen de reconstruire la ville sur la ville, de la transformer, en opérant une requalification de quartiers dévalorisés. Il s'agit de les reconquérir (idem). Cette démarche remplace dès lors la « rénovation » urbaine, qui, plus radicalement et dans une optique moderniste, annihilait le quartier visé pour y développer un aménagement neuf. La requalification découle donc directement de la démarche projectuelle et d'une manière à priori plus durable de faire la ville. Elle doit, dans l'idéal, renforcer ou développer les activités économiques, culturelles et sociales du site visé, mais également agir dans la perspective de renforcer les aspects

identitaires et patrimoniaux. C'est également souvent un processus de changement d'image du quartier qui est visé.



*Fig. 17: Le quartier du Flon, à Lausanne, a fait preuve d'une forte évolution au cours de son histoire. Aménagé dès la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, c'est un plateau ferroviaire industriel d'importance pour la ville. Tombé peu à peu en désuétude vers la moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, il est d'abord réapproprié par le monde alternatif, avant de subir une requalification importante au tournant des années 2000. Si certains bâtiments, ainsi que la trame des voiries ont été conservés et réhabilités, la métamorphose du quartier du Flon a été spectaculaire. Perdant sa vocation industrielle, il est désormais un lieu branché et plein de vitalité au cœur de la ville. La fongibilité du patrimoine bâti a donc été importante sans que celui-ci devienne invisible ou soit détruit. Il est toujours visible et valorisé, n'a pas empêché mais au contraire participé à l'élaboration d'un quartier de qualité, même si tout n'a pu être gardé. Ici, une vue sur l'ancienne « voie du chariot » et les entrepôts conservés et réhabilités, rappelant l'ancienne fonction du site, tandis que de nouveaux bâtiments ont été édifiés (au second plan) tout en respectant la trame d'origine. Un mince cours d'eau coule au centre de la rue, clin d'œil au Flon, rivière qui coulait ici même à ciel ouvert avant l'aménagement du site. C'est également une manière de rappeler à la mémoire collective l'origine du lieu. Source : wikipedia.org*

Le patrimoine est un élément central de la requalification. Celle-ci, par son étymologie même, se doit de qualifier ce qui existe déjà. La prise en compte de l'existant devrait donc faire figure de principe souverain. Le patrimoine, parce qu'il est un support important de l'identité, parce qu'on lui attribue des valeurs et qu'il peut être une ressource capitale, doit être respecté, traité avec justesse malgré sa nécessaire fongibilité. Le patrimoine devrait être étudié minutieusement avant toute intervention, d'abord pour mettre en lumière ses valeurs, son potentiel, mais aussi pour effectuer une requalification adéquate. Ainsi :

*« Le patrimoine architectural, héritage culturel que nous a transmis le passé, a une grande valeur spirituelle et transcrit de la manière la plus expressive l'histoire de la civilisation humaine. Ce patrimoine constitue une partie essentielle de la mémoire des hommes d'aujourd'hui. Nous ne devons pas oublier que chaque époque a ses réussites ; le problème est de savoir découvrir et apprécier ces réussites afin de les sauvegarder, de les mettre en valeur et de les intégrer harmonieusement au cadre de vie contemporain. [...] Mais la conservation de ce patrimoine historique comporte, malgré tout, le risque d'arrêter la naissance d'une nouvelle créativité architecturale. Nous ne devons cependant pas nous montrer dogmatiques, ni agir sans avoir étudié les différentes solutions possibles, car si des siècles ont été nécessaires pour que l'homme édifie ce patrimoine architectural, quelques mois ou quelques semaines seulement suffisent pour le détruire à jamais [...] Ce patrimoine doit être apprécié et mis en valeur sous tous ses aspects : histoire, art, urbanisme, économie. Ainsi, il pourra être pleinement intégré dans la cité contemporaine comme élément culturel et comme élément actif du cadre de vie d'aujourd'hui et de demain ».* (Tonev, 1977, p.23)

Ainsi, pour que le patrimoine puisse bénéficier pleinement à la ville de demain, il faut réussir à le faire évoluer tout en le respectant. La fongibilité de l'existant est nécessaire pour optimiser son utilité pour la ville. C'est au travers du dualisme, de l'interaction entre la valorisation du patrimoine et son emploi pour redynamiser un territoire, notamment par la requalification urbaine, que celui-ci se révèle comme étant davantage qu'un témoin du passé, mais résolument un atout pour la ville de demain :

*« En ce XXI<sup>e</sup> siècle, nous sommes actuellement en train de vivre un moment de mutation extrêmement important. Nous vivons une rupture, la rupture d'un système global, ce au niveau mondial. Comme nous l'avons vu, les ruptures constituent finalement des éléments de réinvention. [...] le patrimoine permet de rebondir. Cette reconstruction passe à la fois par des initiatives citoyennes mais aussi via des initiatives collectives, à l'échelle d'un territoire pertinent »* (Pinon, 2014, p.72)

*Le patrimoine peut nourrir l'expression des projets contemporains. Il renvoie au territoire dans lequel il a pris place, en étant le plus souvent le reflet des choix de société. Par sa double appartenance au socle et au récit du territoire, il est tout autant porteur d'une trajectoire et du potentiel d'une ressource mobilisable. [...] La crise qui se prolonge signifie les limites d'un système. Elle invite à se situer pour choisir les liens nouveaux que l'on souhaite avec son environnement. C'est là que le patrimoine, regardé de manière curieuse et inventive, peut devenir une clé d'un projet de territoire mobilisateur ouvert sur l'avenir. » (Poncelet, dans Pinon, 2014, p.89)*



*Fig. 18: La ville d'Amsterdam représente bien le lien étrange qu'une ville peut entretenir avec son patrimoine. Elle doit trouver un équilibre délicat entre son évolution inévitable et la protection d'un héritage riche, entre la mise en valeur de celui-ci en temps que ressource et un attrait touristique important qui peut causer malgré tout certains effets pervers (sur-fréquentation, détériorations, etc.). Source : photographies personnelles.*

## 2.6 Patrimoines industriels et immatériels

Les bouleversements sociaux et économiques qui apparaissent aux alentours des années 1970 ont un impact inouï sur le tissu industriel en Europe. Ces phénomènes « *mettent en exergue l'obsolescence de l'organisation spatiale qui prédomine alors et marquent la fin de l'optimisme et de l'élan progressiste* » (Guinand, 2015, p.54). Le système productiviste des trente glorieuses s'effondre et c'est une désindustrialisation massive et inéluctable qui s'opère alors. De grandes régions industrielles périclitent, leur économie s'effondre et le taux de chômage explose, tandis que dans les villes des secteurs entiers dédiés auparavant à l'industrie sont abandonnés et deviennent ainsi des friches industrielles, des dents creuses au cœur des villes.

Le délaissement de ces espaces centraux, le départ des industries restantes vers la périphérie ainsi que la périurbanisation qui s'opère dès ces années là (entraînant un étalement urbain important) fait par la suite réagir les pouvoirs publics qui souhaitent reconquérir ces espaces délaissés (idem), encouragés dans cette démarche par le désir de retour en ville de certaines franges de la population. La perspective du renouvellement urbain, d'un urbanisme durable et la reconstruction de la ville sur la ville entraînent une focalisation, justifiée, sur ces zones industrielles décrépies qui ont perdu tout attrait. Ainsi, avant qu'une certaine vision patrimoniale tende à les préserver, on opère une destruction à grande échelle et quasi systématique de ces sites. La démolition-reconstruction apparaît alors comme la solution (Veschambre, 2008, p.149). Avec la destruction à grande échelle des grands ensembles et des usines, « *apparaît ainsi la volonté d'effacer une forme du tissu urbain, une période de l'urbanisme, ce qui semble effectivement nouveau dans l'histoire des villes* » (ibid, p. 119). Les sites industriels délaissés et en déclin se révèlent être des ressources non négligeables pour les villes, avec des potentialités importantes qu'il s'agit dès lors de valoriser. De vecteurs de nuisances et de pollution, ceux-ci deviennent des terrains bien implantés au centre qui peuvent rapporter des plus-values importantes au travers de leur vente (Stein, 2003, p.137) ou de leur requalification.

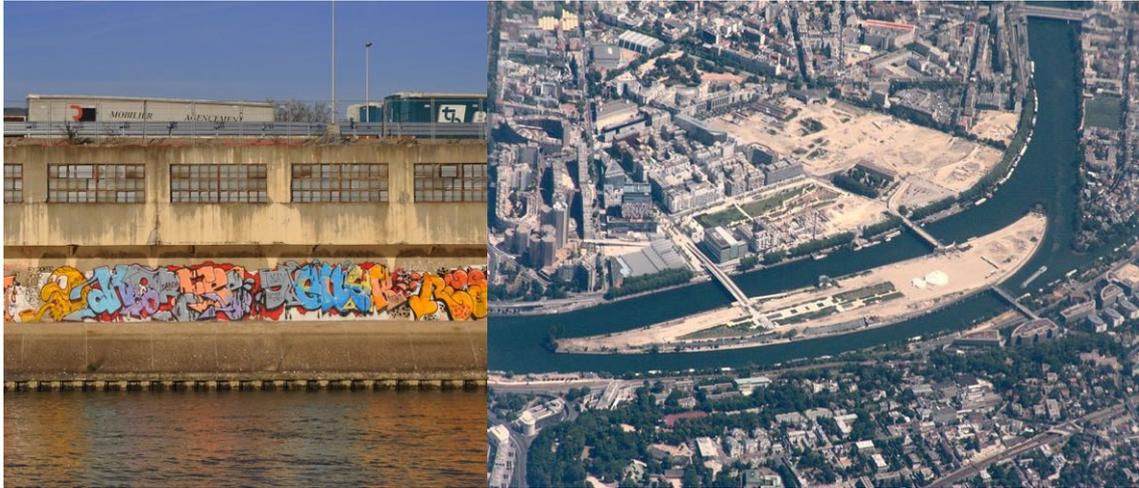


Fig. 19: L'île Seguin, dans la région parisienne, a été pendant des dizaines d'années une importante usine de l'entreprise Renault ainsi que son siège social. Abandonné en 1992, le site, devenu une friche industrielle, est rasé en 2004 pour faire place à un réaménagement urbain à la fois culturel et résidentiel. Source : wikipedia.org

L'inflation patrimoniale autant que la désindustrialisation ont permis la reconnaissance en temps que patrimoine des objets qu'auparavant « *le caractère utilitaire avait placés hors du champ traditionnel de la culture* » (Larose, 1983, p.33). L'héritage industriel fait typiquement partie de ces nouveaux patrimoines reconnus depuis les années 1970. Pourtant, si d'autres formes patrimoniales font consensus et sont bien mises en valeur (patrimoine vernaculaire, tissus urbains anciens), le patrimoine industriel n'a pas toujours fait l'unanimité, et c'est encore parfois le cas aujourd'hui.

En effet, les traces industrielles ont été taxées de nombreux maux, de la part des élus, de l'administration, de la population, mais souvent aussi de la part des ouvriers qui les avaient fait vivre. Car cet héritage est d'abord le symbole d'un échec économique pour une Europe industrielle qui s'est vue plongée dans la crise après plus de trente ans de développement et de réussite. Pour les ouvriers, c'est le souvenir de la perte d'un emploi, et même d'une vie. C'est un patrimoine douloureux qui ne rappelle pas à l'imaginaire collectif une vision pittoresque et idéalisée, mais un traumatisme. En plus de l'amertume qu'il représente, le patrimoine industriel rappelle également la pénibilité des conditions de travail et des rapports sociaux des ouvriers (Veschambre, 2008, 155). Il remémore les luttes sociales, la misère ouvrière, la vie rude de populations harassées par le travail depuis le début de la révolution industrielle, dans les corons, les mines, les aciéries, les fabriques et autres usines. Le patrimoine industriel, de prime

abord, fait trop penser à la pollution, au bruit, aux nuisances, à ce monde lui aussi industriel, moderniste et progressiste dont la société semble vouloir s'affranchir. On lui préfère la petite chapelle d'alpage ou la ferme à colombages si pittoresques et qui renvoient à des images beaucoup plus positives.



*Fig. 20: On peut facilement imaginer que le travail à l'usine, surtout au début de la révolution industrielle mais également par la suite, est une activité peu enviable. Il est alors compréhensible que les ouvriers de l'industrie puissent ne pas concevoir que leur métier et leur lieu de travail soit imprégné de valeurs et érigé en patrimoine. C'est d'autant plus le cas si cette patrimonialisation est faite par le haut, par des élus et des acteurs auxquels les ouvriers reprochent parfois le manque de soutien lors de la fermeture de leur site et leur perte d'emploi. Pourtant, l'univers du travail industriel, bien qu'extrêmement difficile dans certains secteurs d'activité, est souvent caractérisé par la grande cohésion sociale entre les ouvriers et, malgré tout, leur attachement à une vie qu'ils regrettent lorsqu'ils ont perdu leur emploi. C'est que le chômage était souvent pire que la mine ou la fabrique. De cette façon, ils s'approprient davantage leur lieu de travail en tant que patrimoine lorsque la patrimonialisation se fait par le bas, par eux-mêmes. Néanmoins, même si l'ouvrier personifie en quelque sorte le patrimoine industriel et que sa légitimité en tant qu'acteur de la patrimonialisation de son outil de travail est primordiale, il ne faut pas oublier que l'industrie peut être un repaire identitaire également pour les contremaîtres, les ingénieurs, les cadres et les patrons, voire même pour les habitants d'une région ne travaillant pas à l'usine. Car le phénomène industriel a été et est encore d'une telle ampleur qu'il a marqué durablement et profondément des territoires entiers, et ainsi marqué de la même manière l'identité de ces territoires et leur population. Ici, une œuvre du peintre danois Peder Severin Krøyer (1851-1909) datant de 1885, « From Fra Burmeister og Wain's Iron Foundry ». Source : [wikipedia.org](http://wikipedia.org)*

Il semble donc compréhensible que la première envie des collectivités publiques, surtout celles des régions qui ont subi de plein fouet la désindustrialisation, est de changer d'image, de tirer un trait sur ce passé et de faire table rase de ces vestiges de souffrances et d'humiliations. Il existe plein de raisons de les effacer, et pendant longtemps personne ne s'est élevé contre les démolitions. Pour de

nombreuses villes n'accordant pas de véritable valeur à cet héritage, comme Angers pour n'en citer qu'une parmi tant d'autres (Veschambre, 2008), la mobilisation patrimoniale s'est focalisée sur d'autres traces pour valoriser une identité et des racines. Il s'agit également pour ces villes de mettre sous le tapis un passé qui dérange, qui ne correspond pas à l'idée qu'elles se font d'elles-mêmes et à l'image qu'elles désirent renvoyer au monde. Il est plus valorisant pour Paris de mettre l'accent sur la cathédrale Notre-Dame, sur la tour Eiffel et le palais du Louvre que sur les usines Renault de l'île Seguin, qui ont notamment eu un rôle important lors des révoltes de mai 1968 et les mouvements ouvriers. Cette mise à l'écart peut donc autant être due à des aspects d'image et de marketing territorial que pour des raisons politiques ou même écologiques. Ces raisons sont d'ailleurs parfois liées. Il ne s'agit pas de les juger, puisque les héritages industriels sont en évidence encombrants, tant au sens propre que figuré. Ils sont en effet le symbole de ce qu'une ville durable voudrait à priori rejeter, le passé que certaines classes sociales regrettent ou à l'inverse dénigrent, et, au cœur des villes, des obstacles qu'il serait plus aisé d'effacer que de prendre en compte. Pourtant, ces traces, bonnes ou mauvaises, font partie de notre passé. Elles reflètent l'image d'un passé industriel et moderniste qui fait partie de notre identité, malgré ses défauts qui nous apparaissent clairement actuellement. Elles donnent à voir la révolution industrielle, le progrès technique et technologique, la croissance, la désindustrialisation et la crise de la modernité. Elles racontent une période et des modes de vies marquants de l'histoire de l'Humanité. Ces héritages sont peut-être même plus caractéristiques de notre passé et notre mémoire collective que d'autres patrimoines. C'est en quelque sorte un condensé d'éléments que la durabilité certes cherche à changer, mais qu'elle ne doit pas oublier. C'est un patrimoine, peut être positif, peut être négatif, mais certainement déterminant.

*"Rompre avec le passé ne signifie ni abolir sa mémoire ni détruire ses monuments, mais conserver l'une et l'autre dans un mouvement dialectique qui, à la fois, assume et dépasse leur signification historique originelle, en l'intégrant dans une nouvelle strate sémantique. Kersaint évoque "ces places célèbres qui, en nous rappelant que nous n'avons pas*

*toujours été libres, relèvent encore à nos yeux le prix de la liberté" (Choay, 2007, p.85)*

Ce patrimoine existe donc malgré tout, et il est important. Même si pendant longtemps il a été repoussé par les populations ouvrières et certaines régions industrielles, il est actuellement à revaloriser. On perçoit son rôle mémoriel de manière plus positive. Si sa démolition relève plus d'une logique *top-down*, la mobilisation d'acteurs nombreux, d'associations locales, d'anciens ouvriers le transfigure en patrimoine de manière *bottom-up*. L'amertume qui l'a entouré pendant longtemps s'atténue progressivement, les phénomènes caractérisant l'inflation patrimoniale aidant, et on lui accorde de plus en plus de valeur, et de valeurs. Véronique Stein, dans sa thèse universitaire sur la reconquête du centre-ville (Stein, 2003) a ainsi répertorié les valeurs associées généralement au patrimoine industriel :

*« 1. La valeur mémoriale ; le patrimoine industriel constitue un témoin fondamental de périodes passées : ce sont à la fois des aspects sociaux, relatifs aux conditions de travail et de production, des modes de vie, des aspects économiques et techniques qui peuvent être évoqués. Certains vont jusqu'à considérer les traces restantes comme de véritables « observatoires » du changement technologique.*

*Une valeur pédagogique, liée à la valeur mémoriale, peut être présente : le patrimoine industriel représente une source d'informations importante et constitue, de ce fait, un support éducatif original. Il s'agit, en ce sens, de retracer les contenus et les processus liés à l'histoire industrielle, en insistant sur les conditions de diffusion et d'adaptation des innovations techniques, l'organisation du travail, les relations sociales, les modes de vie, l'articulation entre les espaces industriels et leur contexte et enfin les représentations de l'industrie.*

*La valeur mémoriale du patrimoine industriel ne fait cependant pas l'unanimité : si certains cherchent à se souvenir, d'autres, au contraire, revendiquent l'oubli. En effet, le travail dont ce patrimoine est l'élément*

*évoqueur, n'a pas forcément bonne presse dans une société centrée sur les loisirs. Par conséquent, les restes de la culture technique tendent parfois à être effacés, surtout dans les pays d'Europe du sud qui associent le travail à la souffrance et la punition (ceci en opposition aux pays d'Europe du nord, de tradition plutôt protestante, pour lesquels le travail est davantage conçu en termes positifs). Par ailleurs, dans de nombreux pays, l'âge d'or mythique est principalement lié à la ruralité (à nouveau en opposition aux pays d'Europe du Nord où celui-ci renvoie à l'ère industrielle).*

*Dans le même ordre d'idées, la gauche voit parfois dans les anciens lieux de production un symbole de l'exploitation capitaliste : « c'est comme si en faisant disparaître l'objet, on cherchait à éliminer le sujet » (De Roux, 2001), ceci alors même que d'anciens mineurs ou ouvriers s'associent pour défendre ces lieux.*

*Enfin, la montée du mouvement écologiste a souligné les impacts négatifs de l'industrie (pollution, bruit, etc.) : en détruisant les traces restantes, il s'agit de se débarrasser définitivement de manières de faire considérées comme obsolètes.*

*2. La valeur d'ancienneté : si cette valeur est, dans les discours, largement remise en cause, elle reste imprégnée dans les prises de décision : les éléments et sites anciennement industriels, en tant que relativement récents, sont considérés, par plus d'un, comme difficilement intégrables dans le champ patrimonial.*

*3. La valeur esthétique. Pour les historiens de l'art ou architectes, attachés aux critères traditionnels (ou ceux pour qui « le pittoresque » prime), le patrimoine industriel, construit à partir de matériaux contemporains (fer, acier, béton), n'a guère de valeur esthétique ; pire encore, il défigure les villes. Le rattachement fréquent de la gestion du patrimoine aux administrations culturelles (elles-mêmes largement issues de filières artistiques/Beaux-Arts) ne facilite guère l'évolution des conceptions.*

*Ainsi, la valeur esthétique n'est que rarement évoquée dans les choix ; de nos jours, cette valeur tend cependant à s'affirmer, notamment grâce à la présence d'artistes (photographes, peintres, illustrateurs) qui sont toujours plus nombreux à puiser leur inspiration dans des lieux anciennement industriels. Cette approche pourrait bien, en proposant un nouveau regard sur les objets, avoir des répercussions considérables dans d'autres sphères de la société.*

*4. La valeur d'usage : les bâtiments industriels sont généralement conçus selon un plan intérieur libre, flexible, ce qui permet d'importantes adaptations. Ainsi, d'anciennes usines et entrepôts sont couramment transformés en logements, en commerces, bureaux, écoles, centres sociaux, culturels ou artisanaux, la réhabilitation étant le mode d'intervention privilégié.*

*5. La valeur économique : les éléments qui nous concernent occupent fréquemment de larges espaces au centre-ville et sont, par conséquent, des objets de convoitise pour une multitude d'acteurs. Quant aux réhabilitations dont ils sont l'objet, elles sont généralement considérées comme moins coûteuses que les démolitions-reconstructions ; par ailleurs, les opérations de réhabilitation s'inscrivent dans une perspective de développement durable soucieuse de la gestion des déchets.*

*6. La valeur signalétique permet de souligner que le patrimoine industriel, en intégrant des éléments qui ont une visibilité et un caractère particulier, peut faciliter la lisibilité urbaine générale, ceci aussi bien pour les habitants que pour les touristes.*

*Tout comme pour les autres types de patrimoines, le patrimoine industriel implique la présence d'acteurs diversifiés ; les associations locales sont par exemple devenues de plus en plus actives dans ce domaine : par régions, secteurs, sites, objets particuliers, elles ont su démontrer des compétences qui leur donnent une certaine légitimité auprès des services*

*administratifs et des responsables politiques. Leur présence ne peut, des lors, être ignorée : ces associations sont devenues d'importants partenaires de la sauvegarde du patrimoine industriel, ceci avec des objectifs et des rôles plus ou moins bien définis selon les situations. »*  
(Stein, 2003, pp.145-147)

S'il devait exister un seul héritage caractérisant la fongibilité du patrimoine, cela serait sans doute le patrimoine industriel. En forçant quelque peu le trait, il apparaît que le bâti industriel fait figure de contenant, de support pour des fonctions et des usages. Il doit être pratique, dévolu et adapté aux fonctions qu'il abrite. Ainsi, si l'on reconnaît dorénavant les qualités architecturales de certaines industries en terme de traitement des espaces et de la lumière (Furio, dans Eblé & Walker, 2011, p.138), l'une de leurs principales caractéristiques est leur grande malléabilité. L'évolution des moyens et processus de production ont engendré dans ces formes des aménagements réguliers et importants. De ce fait, d'une part de l'authenticité d'un patrimoine industriel est toute relative, encore bien davantage que pour d'autres types de patrimoines. D'autre part, ces grandes structures, vidées de leurs contenus lors de leur abandon (vente des machines et des outils) offrent des surfaces importantes et s'inscrivent bien dans les modes de vie contemporains (Stein, 2003, p.136, et Collet, 2015). Ainsi, la conservation du patrimoine industriel « est de plus en plus assurée par ses capacités à retrouver de nouvelles fonctions, plutôt que par sa valeur intrinsèque » (Furio, dans Eblé & Walker, 2011, p.134). Ces nouvelles fonctions et usages ont souvent pris forme par la main des artistes et du monde alternatif. Les pionniers du « retour en ville » se sont souvent appropriés ces formes obsolètes et les ont réactivées. A. Collet décrit ainsi des jeunes couples, des artistes qui, en cherchant des espaces peu chers, vastes et modulables se sont tout naturellement tournés vers ces espaces désaffectés. C'est ainsi que d'innombrables secteurs industriels se sont transformés en cœur de l'activité artistique, créative et alternative dans les villes européennes. Dans l'imaginaire collectif, friches artistiques et squats sont devenus inséparables de ces structures vidées de leur fonction d'origine.

Les collectivités publiques, à leur tour, prenant en compte les valeurs qu'offraient les friches industrielles, les revalorisent en tant que ressources territoriales. De

nouvelles fonctions et usages sont offertes à ces lieux délaissés, et le patrimoine industriel gagne progressivement sa place parmi les patrimoines véritablement considérés. C'est le cas notamment de St-Nazaire, pris comme contre-exemple à Angers par V. Veschambre (Veschambre, 2008). Comme tout autre héritage valorisable, ils peuvent alors souffrir d'un trop grand marketing territorial, muséifiant ces traces ou leur faisant perdre leur sens, leur signification. La gentrification touche particulièrement ces lieux avec pour effet de faire disparaître les milieux artistiques qui leur sont liés pour souvent aménager des lofts, dans le « meilleur » des cas. Dans le pire des cas, la promotion immobilière profite de ces grandes surfaces au cœur des villes afin de créer de nouveaux développements en rasant ces traces industrielles, à l'exception de quelques témoins isolés, séparés de tout contexte.



*Fig. 21: Le projet Lyon Confluence, visant à la requalification de la zone industrielle sur la péninsule de Perrache, a permis la conservation d'une partie de son patrimoine industriel. Il s'agissait d'éviter de faire une tabula rasa en effectuant une réhabilitation et une reconversion de certains bâtiments. Ainsi, la Sucrière est désormais dédiée à l'art contemporain et accueille les biennales d'art de Lyon. Le bâtiment des douanes, les salins et les deux prisons ont également été réhabilités. Les quais ont été réaménagés en promenade et deux grues ont été conservées. Source : photographies personnelles.*

*"Nombre d'acteurs engagés dans la valorisation patrimoniale vérifiaient de plus en plus combien la seule prise en compte de la dimension matérielle, principalement architecturale et plus accessoirement mobilière, signifiait une amputation. Sans en avoir l'exclusivité, les nouveaux patrimoines ont joué un rôle prépondérant dans cette prise de conscience puisque la contradiction d'une valorisation d'édifices ou de machines et d'outils du monde du travail sans présentation de la dimension humaine et sociale de leur utilisation était ici beaucoup plus vite perçue et plus difficilement tolérable" (Morice, Saupin & Vivier, 2015, p 20)*

Le patrimoine industriel a en partie révélé la dimension immatérielle du patrimoine. Par sa fonction purement pratique, le bâti industriel, moderne et fonctionnel était déterminé par des fonctions et des pratiques plus que par une recherche artistique ou une volonté de transmission. Cela a donc pour effet de rendre ses usages et ses fonctions d'autant plus importantes. Il est en effet difficile de séparer une usine de ses ouvriers, de ses savoir-faire, des modes de vie qui l'entouraient. Le patrimoine industriel est avant tout le récit d'un territoire et de ses habitants (ibid, p.201). Sans ces éléments, il perd une part importante de sa substance. Il existe donc une interdépendance entre la dimension matériel et immatérielle de cet héritage. Mais dès lors qu'il est devenu obsolète, que les machines se sont arrêtées, que les ouvriers sont partis, cela ne semble n'être qu'une coquille vide. Il peut s'ensuivre alors une conservation muséifiée, avec des machines éteintes, silencieuses, ou bien une éradication presque complète effaçant nombre des traces matérielles. Celles-ci peuvent ainsi être réinvesties, revalorisées à des fins immobilières (commerces, lofts), entraînant donc très souvent la gentrification du milieu. Mais cela ne semble pas être une fatalité. L'exemple des écomusées représente une alternative intéressante, relevant à la fois d'une optique pédagogique mais aussi de préservation de techniques et du savoir-faire, tout en conservant traces matérielles et production à petite échelle. Une autre solution vise à s'appuyer sur l'identité et le caractère artistique, culturel et alternatif qu'ont acquis ces lieux anciennement désaffectés. Ces nouveaux usages et fonctions leur redonnent vie sans pour autant créer de ségrégation sociale et renchérissement foncier important.

La fongibilité et la requalification du patrimoine industriel est crucial. Elle est difficile, puisque la question patrimoniale est complexe, particulièrement dans le cas des héritages industriels parfois mal perçus et mal compris. Mais ceux-ci, dans leurs dimensions matérielle et immatérielle, sont une part importante de l'identité urbaine, et leur ampleur spatiale, dans le cadre d'un urbanisme raisonné et durable, oblige les décideurs et les collectivités publiques à les prendre en compte. Le cas du quartier de Sévelin à Lausanne représente une manière de le faire.



## 3. Cas d'étude : Le plateau ferroviaire de Sévelin

### 3.1 Lausanne et son développement industriel

Si Lausanne est reconnue pour son vieux bourg et sa cathédrale, c'est véritablement à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle qu'elle commence à prendre son visage actuel. Avec 10'000 habitants en 1803, à peine plus qu'au XIII<sup>ème</sup> siècle (DFI & OFCL, 2016), Lausanne s'est durant longtemps confinée dans ses murailles médiévales. Elle passera, en moins d'un siècle, de vassale du canton de Berne quelque peu délaissée, à chef-lieu cantonal en plein boum économique et démographique.

Si, politiquement, sa nomination en tant que capitale du canton du Léman en 1798 puis capitale du canton de Vaud en 1803 marque le début de son émancipation, c'est la révolution industrielle et l'essor du chemin de fer qui vont permettre à Lausanne d'entamer un développement fulgurant. Il aura des effets inouïs sur la morphologie de la ville, si bien que l'on peut dire que Lausanne dans son ensemble est bien plus une ville du XIX<sup>ème</sup> et du XX<sup>ème</sup> siècle qu'une cité d'Ancien Régime. La première ligne de chemin de fer atteignant Lausanne et engendrant, en 1856, la création de la gare Sainte-Luce, est d'abord un cul-de-sac branché sur la ligne Morges-Yverdon. Mais rapidement elle devient le cœur d'un réseau ferré la rendant accessible des quatre coins de l'Europe en moins de 8 heures. Au niveau régional, les inaugurations se succèdent rapidement : ouverture de la ligne Lausanne-Genève en 1858, Lausanne-Villeneuve en 1861, Lausanne-Fribourg en 1862, Lausanne-Echallens en 1874, Lausanne-Vallorbe-Pontarlier en 1875, Lausanne-Ouchy en 1877 et Lausanne-Moudon en 1902. La construction de la gare actuelle est achevée en 1916. De 1856 à 1906, le trafic voyageur augmente d'un facteur 39 et celui des marchandises d'un facteur 117. Les effets économiques qu'a engendré l'arrivée du train à Lausanne se fait ressentir rapidement. L'essor du tourisme à la même époque participe également au démarrage économique de la ville et façonne également sa morphologie, entre hôtels de luxes et résidences secondaires. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, Lausanne est l'une des villes suisses les plus prisées par les anglais (DFI & OFCL, 2016, p.215). Les théories hygiénistes inspirent les architectes, ingénieurs et urbanistes, qui sont également sensibles aux idées de Camillo Sitte (SHAS, 1990, p.236). Le

quartier Sous-gare actuel représente bien cette typicité du Lausanne de cette époque charnière, entre les années 1800 et 1900. Le XX<sup>ème</sup> siècle verra ce développement fulgurant se poursuivre, l'extension, la modernisation et l'amplification du rayonnement international de la ville lui donnant progressivement ses traits actuels.

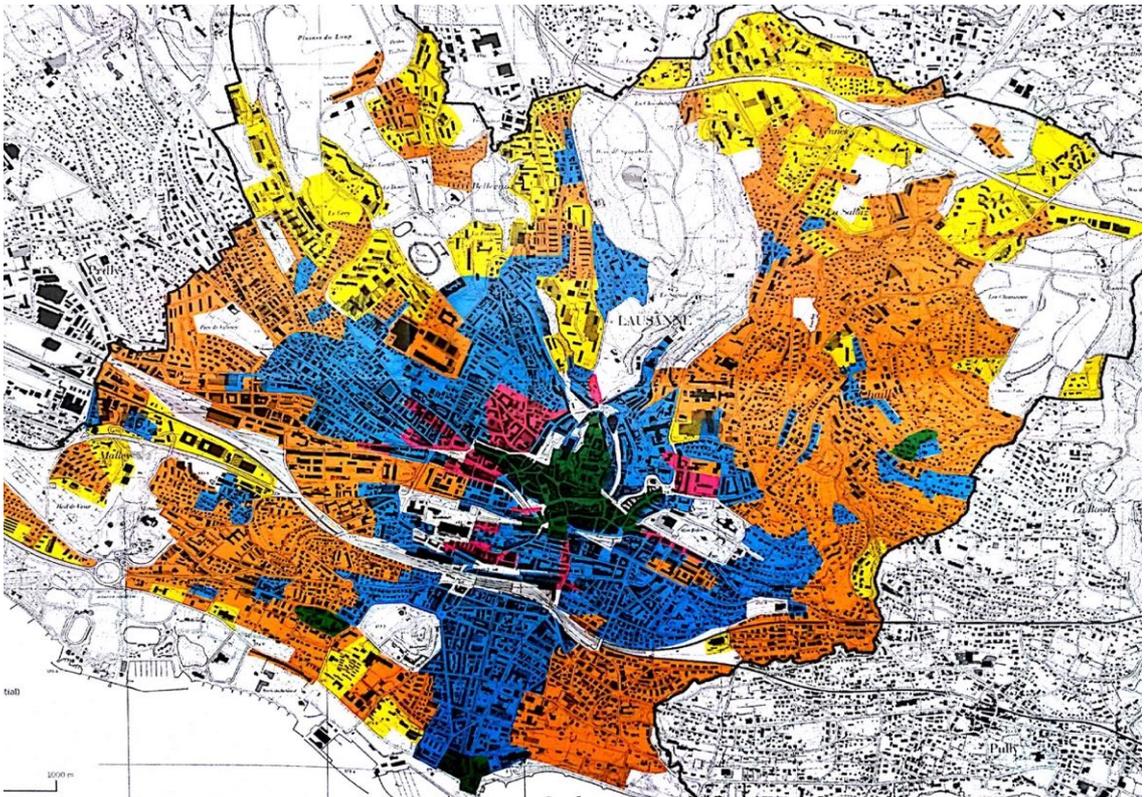


Fig. 22: Photographie d'une carte de l'évolution urbaine de Lausanne : en **vert**, le noyau historique en 1723 (7'200 habitants) ; en **rose**, situation en 1858 (18'000 habitants) ; en **bleu**, 1912 (65'000 habitants) ; en **orange**, 1959 (123'300 habitants) ; en **jaune**, en 1990 (127'400 habitants). Source : Ville de Lausanne



Fig. 23: Lausanne se développe de manière fulgurante à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Cette évolution donne une partie importante de ses traits actuels à la ville. Sur cette photographie apparaît le début du développement bâti du quartier Sous-Gare, dont l'architecture de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, visible ici, le caractérise toujours de nos jours. Elle fait partie de l'identité de ce quartier, l'un des plus appréciés de la ville, mais également de la ville entière, tant elle a marqué de son empreinte l'essor et l'histoire de Lausanne, comme le fera l'architecture du XX<sup>ème</sup> siècle plus tard. Source : wikipédia.org

A Lausanne, l'industrie n'a jamais eu un rôle économique prépondérant, malgré la volonté de nombreux entrepreneurs de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Ici, pas de sidérurgie, de charbonnage, de grandes usines. L'économie lausannoise reposait, et c'est toujours le cas, beaucoup plus sur le secteur tertiaire (banques, assurances, tourisme, etc.), se qui s'observe bien dans sa morphologie, en particulier autours de la place Saint-François, nouveau centre urbain de la fin des années 1800. Pourtant, Avec la ville hygiéniste et touristique issue de cette période, le tissu industriel est l'un des traits caractéristiques de l'identité et de la morphologie lausannoise. Cette composante est à l'origine symbolisée et impulsée par un homme, Jean-Jacques Mercier-Marcel. A la fin des années 1860, en association avec l'ingénieur cantonal Louis Gonin, il imagine une connexion ferroviaire reliant Lausanne et Ouchy au bord du lac Léman. Les buts sont de favoriser le tourisme et les échanges commerciaux, de faciliter la circulation des personnes et des marchandises ainsi que des matériaux de construction dont la ville, en pleine expansion, a besoin (DFI & OFCL, 2016, p.214). Il s'agit également de relier les transports routiers, ferroviaires et lacustres séparés et étagés dans la pente entre les versants de la colline de Montbenon et le lac. La ligne Lausanne-Ouchy, un funiculaire qui sera plus tard nommée « la Ficelle », est inaugurée en 1877.

Ce projet prend place dans un processus plus important qui vise à déclencher le démarrage industriel de la ville (qui n'aura jamais vraiment lieu), le chemin de fer et les infrastructures devant le faciliter. Ainsi, la gare amont du funiculaire prend place dans la vallée du Flon. Il s'agit, au travers d'un travail titanesque, de combler cette vallée afin d'offrir des surfaces planes pour y implanter des industries connectées au rail. Les déblais provenant des nombreux travaux lausannois, notamment ceux extraits du percement du tunnel de la ligne Lausanne-Ouchy sous la colline de Montbenon, sont acheminés vers le Flon, la rivière homonyme étant alors canalisée et enterrée. Commencé en 1874 et terminé en 1915, ce comblement permet de libérer une surface plane de 7 hectares bien reliée avec la ville et le chemin de fer.



*Fig. 24: Front de comblement du Flon, probablement près du pont Chauderon. Le développement du plateau ferroviaire du Flon est donc déjà bien engagé. Source : GuillaumeMorand-WordPress.com*

Si l'activité industrielle ne démarre pas comme il était initialement prévu, le développement d'entrepôts et de dépôts devient caractéristique du Flon. D'abord en bois ou à ciel ouvert, ces édifices sont ensuite construits en maçonnerie et béton armé selon les techniques les plus modernes et typique de l'architecture industrielle (toits plats et innovation technique) (SHAS, 1990, p.290). Se dessine alors une trame orthogonale caractéristique de ce site visant à faciliter le transbordement des wagons. C'est un « mini Chicago » qui voit le jour (Rickli, 1978, p.10). Au fur et à mesure que le front de comblement progresse, on édifie de nouveaux bâtiments en suivant un développement progressif vers l'aval de la vallée du Flon, en direction de l'ouest de l'agglomération. Pour s'adapter au mieux à la topographie abrupte de la ville, le comblement et les aménagements de ces sites industriels subissent des ruptures de pente, qui marque ainsi la limite entre les différents plateaux ferroviaires. Toujours dans ce processus d'aménagement de la vallée, mais cette fois-ci en aval du pont Chauderon, les plateaux ferroviaires de Sévelin, de Sébeillon et de Malley sont aménagés

progressivement au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. Ils appartiennent également à cette structure unique qui caractérise le paysage urbain lausannois.



*Fig. 25 : Le plateau ferroviaire de Sévelin à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Les entrepôts sont majoritairement en bois. On aperçoit la trame orthogonale ainsi que les voies de chemin de fer desservant le site. Le pont Chauderon, à l'origine édifié sur deux niveaux d'arches, a été à moitié enterré lors du comblement du Flon. Au fond, la cathédrale est entourée d'échafaudages, témoignages de sa rénovation engagée par l'architecte Eugène Viollet-le-Duc. Aujourd'hui la cathédrale est de nouveau en rénovation, tandis que le plateau ferroviaire du Flon est un patrimoine requalifié. Source : wikipédia.org*



*Fig. 26: Vue plongeante sur le site du Flon au début du XX<sup>ème</sup> siècle, avec le tribunal cantonal de Montbenon en arrière plan. La trame orthogonale est bien perceptible, tout comme les deux entrepôts en maçonnerie en bas à droite de la photographie, bâtiments toujours existants aujourd'hui. Source : GuillaumeMorand-WordPress.com*

Ainsi, Le rôle du chemin de fer dans le développement urbain lausannois a été prépondérant. Il est lié de près ou de loin à quasiment toutes les opportunités qu'a connu la ville de Lausanne durant son fort développement entre le XIX<sup>ème</sup> et le XX<sup>ème</sup> siècle, qu'elles soient touristiques, économiques ou industrielles. Il a favorisé l'émergence d'une morphologie unique. La ville hygiéniste, le chemin de fer et le développement industriel dans la vallée du Flon font partie intégrante de l'identité et de l'héritage lausannois, au même titre que son architecture fonctionnaliste, son vieux bourg et son aura internationale.

## 3.2 Le plateau ferroviaire de Sévelin

### 3.2.1 Histoire et développement

Historiquement, le plateau ferroviaire de Sévelin et Sébeillon est une suite logique au développement de celui du Flon :

*« Si les premières lignes ferroviaires ont atteint Lausanne depuis l'Ouest (depuis Yverdon et Morges), les plateaux ferroviaires et les activités qui s'y déroulent ont toujours suivi une progression d'Est en Ouest. C'était déjà le cas avant leur construction, puisque le développement des moulins actionnés par le Flon s'est fait d'amont en aval, ce fut le cas pour la construction des plateaux ferroviaires (Flon, puis Sévelin, Sébeillon, Malley, Renens et enfin Denges dans les années 1960) » (Biéler, 2005, p. 61).*

Il s'inscrit donc dans un processus d'aménagement de la vallée du Flon en aval du pont Chauderon qui marque la limite ouest du site industriel du Flon. La commune décide en effet d'y insérer des terrains industriels afin d'encourager le développement économique de la ville de Lausanne (SHAS, 1990, p.239).

C'est en 1927 qu'est inaugurée la gare de Sébeillon, premier acte du développement de ce secteur. Entre les années 1930 et 1960, le plateau ferroviaire est peu à peu recouvert d'édifices.

D'abord entièrement dévolu à l'industrie, le quartier se diversifiera en accueillant progressivement activités pédagogiques et artistiques. Situé en prolongement du Flon, quartier qui a connu une évolution spectaculaire au début du XXI<sup>ème</sup> siècle, il en hérite progressivement les anciens usages. En effet, dès les années 1950 le plateau ferroviaire du Flon perd peu à peu son attractivité industrielle et économique en faveur de Sévelin, plus proche de la gare de Sébeillon et plus moderne. *« Seul les activités liées au marché local restent sur place, attirées par les bas loyers et la centralité du site » (Losa, 2010, p.49).* Cette désindustrialisation progressive du site permet, entre les années 1980 et 1990, l'installation d'activités alternatives attirées par des loyers toujours bas et la grande modularité des bâtiments industriels devenus obsolètes (idem). Quartier

artisanal, artistique, créatif, alternatif et original, le Flon a d'abord mauvaise réputation, est considéré comme mal famé, avant de devenir le quartier branché de Lausanne. L'état de délabrement des bâtiments pousse la ville à entamer une réflexion sur le réaménagement du quartier durant les années 1990. Ces réflexions aboutissent à un Plan Partiel d'Affectation (PPA) qui verra l'avènement du Flon actuel. Un quartier attractif, branché, marchand et commercial, bien implanté au cœur de la ville (si bien qu'il en est l'un des centres) et qui a préservé en partie son patrimoine bâti. La métamorphose spectaculaire du quartier du Flon a pour effet de déplacer vers l'Ouest, à Sévelin, la plupart des activités alternatives et créatrices qui ne trouvent plus leur place ou ne sont plus désirées au Flon, comme cela avait déjà été le cas pour les activités industrielles. L'augmentation des loyers faisant suite à la requalification du quartier, en mains privées, ainsi que le changement d'image qu'il connaît, ne leur permet pas d'y subsister. C'est donc en aval qu'elles s'installent et le plateau ferroviaire de Sévelin, quelque peu dévalorisé à cette époque, voit l'apparition progressive en son sein du milieu artistique et alternatif ainsi que de la prostitution.

C'est donc un quartier de Sévelin dont la mixité et la richesse sont importantes qui se présente au XXI<sup>ème</sup> siècle. Si l'industrie y est toujours importante, les voies de chemins de fer sont largement délaissées au profit du transport routier, et l'activité industrielle fait de la place à nombre d'activités : « [...] *la jeunesse et les arts de la scène en ont fait leur terrain* » (Sébeillon.ch). On y trouve, en plus de multiples petits ateliers et entreprises, l'Eracom, l'EPSIC, l'ETML, puis plus tard les théâtres de l'Arsenic et Sévelin 36, la compagnie Philippe Saire, un gymnase, des bars, un Skatepark et une salle de concert, les Docks. Le glissement progressif vers l'Ouest de nombre d'activités autrefois présentes au Flon est flagrant. A tel point que Sévelin est vite comparé à son voisin de l'Est et en hérite les désignations. C'est un ensemble disparate, à priori sans véritable cohérence, « *un zeste far-West, un zeste quartier chaud* » (Kotellat, 28 janvier 2015), surtout la nuit. Avant les réflexions qui vont mener à la requalification du quartier au travers de deux PPA (« Sévelin Sud » et « Sévelin Nord ») en 2015, Sévelin est à la fois un pôle d'acteurs économiques, une surface de 13 hectares, seulement 40 habitants, 2'000 emplois, 6'000 étudiants répartis dans 4 écoles, 1 Skate Park, 3 restaurants, 3 salles de spectacle, un trafic de 7'000 véhicules par jour dont bon nombre de poids-lourds ainsi que 1'200 places de parking.



Fig. 27: Ci-dessus, l'évolution progressive de la vallée comblée du Flon au cours du XX<sup>ème</sup> siècle. De haut en bas, des extraits des cartes nationales suisses de 1926, 1928, 1945, 1958, 1986, 2013. Ces extraits ne représentent pas exhaustivement chaque évolution mais montrent bien de quelle manière le plateau ferroviaire de Sévelin et celui du Flon ont été aménagés. Source : [geo.admin.ch](http://geo.admin.ch)

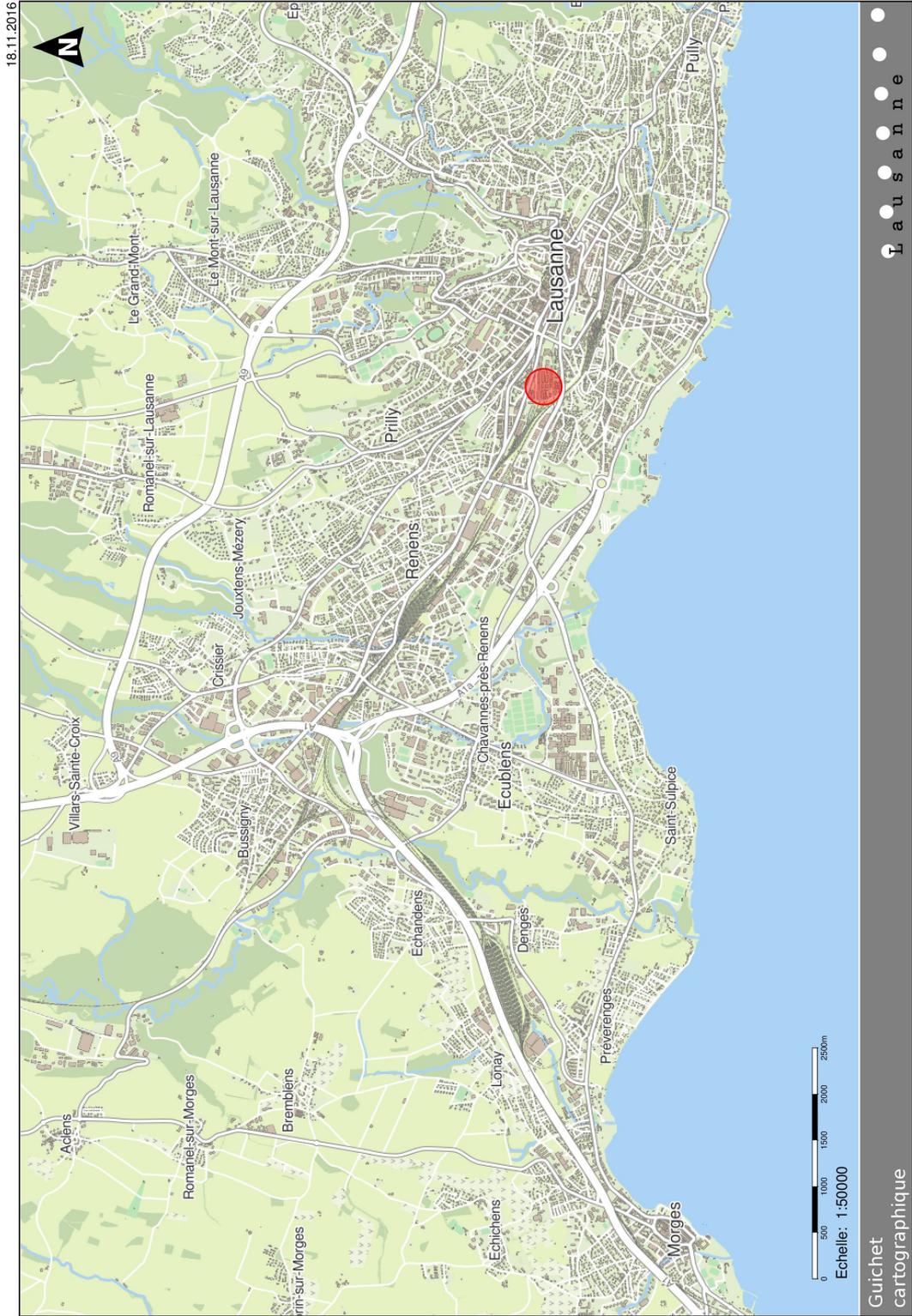


Fig. 28: Localisation du site de Sévelin dans l'agglomération Lausanne-Morges



Fig. 29: Situation du site de Sévelin dans la ville de Lausanne

### 3.2.2 Localisation et description

Le secteur de Sévelin se situe donc à l'Ouest du centre ville de Lausanne, en plein cœur de l'agglomération Lausanne-Morges. C'est un site stratégique. Il est bordé tout d'abord au Sud par la ligne du métro M1 avec, au delà, le quartier mixte à forte densité résidentielle de Tivoli ; au Nord, par la rue de Genève, le secteur mixte de l'avenue de Morges avec nombre d'emplois et d'habitants ; à l'Est par le pont Chauderon et naturellement le quartier du Flon déjà mentionné ; et enfin à l'Ouest par l'avenue de Sévelin, qui le sépare du secteur du plateau ferroviaire de Sébeillon, secteur peu bâti pour le moment mais en cours d'aménagement.

Le secteur de Sévelin est topographiquement relativement enclavé. Situé en fond de vallée du Flon, il s'inscrit entre deux pentes au Nord et au Sud. Celles-ci sont de plus en plus importantes en direction de l'Est et viennent rencontrer une autre pente importante près du pont Chauderon, qui se trouve être le front de comblement de la vallée du Flon qui avait permis l'établissement du premier plateau ferroviaire. Ainsi, une forme de U allongé se dessine autour du site de Sévelin qui se trouve donc être à niveau uniquement avec le secteur de Sébeillon. L'espace décrit s'insère dans l'alignement des plateaux ferroviaires Lausannois, sur un axe Est-Ouest.

L'axialité imposée par la topographie est accentuée par la typologie du bâti. Comme au Flon, le tissu urbain embrasse le sens de la vallée. Il est également marqué par une trame orthogonale, qui est ici gravée par trois dessertes parallèles entrecoupées perpendiculairement par des dessertes secondaires, un maillage hérité du passé ferroviaire, lorsque cette forme facilitait le transbordement des wagons. Certaines voies de chemin de fer sont d'ailleurs toujours présentes, témoignant de cette ancienne fonction. Les bâtiments de l'ETML au Nord-Ouest et ceux de l'Arsenic et de l'Eracom à l'Est rompent cet alignement avec pour le premier une disposition en biais par rapport à la forme générale de la trame (et aligné sur la rue de Genève), et pour les seconds une disposition perpendiculaire à celle-ci. Les bâtiments eux-mêmes occupent une surface au sol importante et comportent entre 1 et 7 niveaux :

« *Datant essentiellement des années 1930-1960, ils consistent en divers hangars, entrepôts, ateliers ou immeubles commerciaux, allant du modeste bâtiment en bois couvert d'un simple toit en bâtière au hangar de deux à trois niveaux de longueur considérable [...]. Quelques blocs administratifs sont par ailleurs venus s'y implanter autour des années 2000* » (DFI & OFCL, 2016, p.252).

Les dernières constructions respectent la typologie du bâti plus ancien, si bien que l'ensemble a gardé son homogénéité et sa structure originelle.

Cet espace, à dominante minérale, industriel et rude, est quelque peu apaisé dans sa partie Est par un espace vert entourant les bâtiments de l'Arsenic et de l'Eracom et s'étalant le long des pentes. Un reliquat de la forêt du Flon cours toujours au Sud, le long de la ligne du métro M1.

Malgré l'arrivée croissante d'activités en son sein, le site de Sévelin est relativement peu mis en valeur. Malgré sa diversification, il reste un site avant tout industriel par ses aménagements, ses fonctions et l'importante circulation des véhicules (notamment des camions) : « *le caractère des rues et des places, hérité de la période industrielle, est en décalage avec les usages actuels et les besoins à venir de cet espace* » (Tracés, 19 août 2015). Il est relativement peu accueillant et l'image qu'il renvoie, le jour, malgré la présence de nombreux étudiants, est peu attirante. La nuit le quartier est encore considéré comme mal famé, notamment en raison de l'activité de la prostitution et le manque d'éclairage et d'autres activités.

### 3.3 La requalification du quartier

L'agglomération lausannoise connaît un développement important depuis plusieurs décennies, entraînant étalement urbain, mitage du territoire, congestion du trafic et nuisances environnementales, remettant donc en cause le futur de la région. En 2007, 26 communes dont celle de Lausanne, 2 associations régionales et l'Etat de Vaud décident de s'associer pour trouver des solutions à ce constat alarmant au travers du Plan d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM). L'une des mesures mises en place dans le cadre du PALM est la création de logements dans des sites choisis ainsi que d'entamer une densification urbaine, une reconstruction de la ville sur la ville.

Dans cette optique, en 2009, la municipalité de la ville de Lausanne demande la mise en place d'un PPA pour le site de Sévelin. Il est considéré comme stratégique, et doit donc être requalifié. En effet il est idéalement placé entre le centre-ville de Lausanne et le secteur Prilly-Sud – Malley – Sébeillon (site stratégique du PALM), le métro M1 au Sud et le futur tram au Nord sur la rue de Genève. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports publics, une proximité attrayante avec les équipements publics, les activités et différents types d'habitats, adjacents ou plus lointains (Tivoli, Boston, Flon, Malley, etc.). Il possède également un important potentiel d'urbanisation.

Le projet doit permettre de répondre à quatre enjeux principaux pour remplir les objectifs de la ville et offrir une bonne qualité de vie au futur quartier (Lausanne.ch/Quartier de Sébeillon-Sévelin) :

- Densifier la ville en son sein, afin de répondre aux objectifs du PALM
- Diversifier le quartier : Sévelin rencontre actuellement un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre de logements ou le service à la personne. Il s'agit donc de créer des logements, de diversifier l'offre de places de travail et de faciliter l'intégration de services de proximité.
- Recomposer l'espace public : le réaménagement de cette friche industrielle constitué de « vides urbains », en décalage avec les perspectives envisagées pour ce quartier est primordial. Il vise à

recomposer le tissu urbain, les espaces publics, afin d'en renforcer les qualités et en faciliter l'appropriation par les habitants et les usagers.

- Valoriser l'esprit du lieu : la requalification du quartier de Sévelin doit mettre en valeur son épaisseur historique. La reconnaissance de sa typicité est capitale. « *L'idée est donc de maintenir et de développer la vocation culturelle, sociale, éducative et artisanale du secteur* » (idem).

Concrètement, les mesures et les objectifs à atteindre sont donc clarifié dans les nouveaux PPA « Sévelin Sud » et « Sévelin Nord ». Il est important de préciser que, dans l'état actuel des choses, ces deux documents sont provisoires (novembre 2016). Ils sont donc sujets à modification, même s'ils donnent une bonne idée de la direction suivie par la ville<sup>2</sup>.

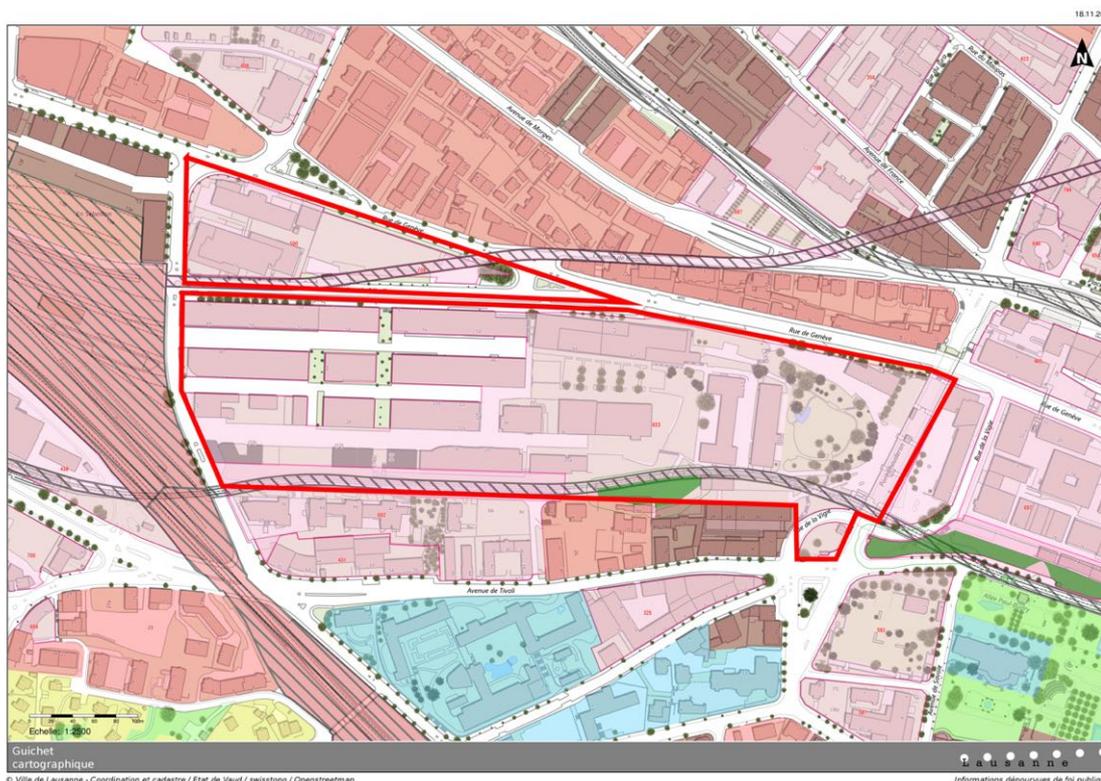


Fig. 30: Périmètres approximatifs des PPA "Sévelin Sud" et "Sévelin Nord". Source : Service d'urbanisme de la ville de Lausanne

<sup>2</sup> Ces documents sont disponibles en annexe.

En ce qui concerne le PPA « Sévelin Sud », l'organisation générale des zones d'affectation, définie dans le plan, vise à permettre une diversification des fonctions dans le quartier tout en préservant « *les caractéristiques de Sévelin qui fondent son identité* » (Direction de la culture et du développement urbain, service de l'urbanisme, 2016, p.14). Quatre zones principales sont délimitées :

- Au Nord-Ouest, une zone d'activités uniquement, visant à préserver la fonction du plateau en tant que pôle d'emploi à la fois tertiaire et secondaire. Il s'agit par ce moyen également de concentrer les nuisances sur une zone moins étendue et de diminuer d'autant les conflits d'usage.
- Au Sud-Ouest, une zone mixte habitations/activités tertiaires afin d'apporter bien entendu une mixité fonctionnelle à Sévelin et une cohérence fonctionnelle avec Tivoli.
- Au sud, sur une zone restreinte, la conservation d'un espace forestier important pour le réseau écologique du reliquat de la forêt du Flon.
- Sur la moitié Est du site, une zone à la fois parapublique et d'installation publique, qui inclus « *les différents bâtiments destinés aux activités culturelles, sociales et de formation, et les éléments du patrimoine vert appelés à être valorisés et mis en réseau* » (idem).



Fig. 31: Schéma des zones du PPA sud. Source : Service d'urbanisme de la ville de Lausanne

Le PPA octroie de nouveaux droits à bâtir afin de concevoir de nouvelles constructions et surélévations. Elles doivent se concentrer dans la partie Ouest

du site et le long des rues de Sébeillon et de Genève, là où le potentiel de densification est le plus important et le plus adéquat. L'enjeu est que ces aménagements soient en harmonie avec le bâti existant et permettent de conserver l'orthogonalité de la trame viaire, « *héritage des activités artisanales, industrielles et de dépôts développés sous l'impulsion du rail* » (ibid, p.15). Quatre principes généraux ont été établis pour cadrer le développement morphologique : Le respect de la trame orthogonale, le maintien du dégagement visuel sur l'Ouest et le grand paysage depuis le pont Chauderon, La valorisation de la topographie et enfin la préservation et le renforcement du patrimoine vert. En outre, de nombreuses mesures sont prévues pour requalifier le quartier. A l'Ouest, le front bâti donnant sur l'avenue de Sévelin doit être renforcé par des « *affectations actives dans les rez-de-chaussée* » (ibid, p.16) afin de fortifier l'interaction et la connectivité avec le quartier de Sébeillon en développement. La rue de Sébeillon, joignant les PPA « Sud » et « Nord » doit être renforcée par un front urbain continu et cohérent de chaque côté, confirmant son statut urbain. Il s'agit également de mettre en réseau les espaces publics, d'éviter les espaces semi-privés par la construction des nouveaux bâtiments en front de rue, d'éviter que ceux-ci soient trop uniformes par des droits à bâtir ventilés.

Comme la vue doit être dégagée depuis le pont Chauderon afin de préserver l'accès visuel au grand paysage, la hauteur des nouvelles constructions doit être prévue en conséquence.

Un masterplan des espaces publics a été réalisé afin de régir leur aménagement. Il prévoit la création d'une place arborée dénommée « le square des platanes » (ibid, p.22), l'agencement et la végétalisation des voies de traverses perpendiculaires aux trois voies principales, au moyen d'éléments « *modulables à multi-usages, recyclables et plantés, agrémentant et structurant l'espace* » (idem), la conservation et l'extension de l'espace vert autour du bâtiment de l'Eracom ainsi que la végétalisation des toitures des nouveaux bâtiments.

En ce qui concerne la mobilité, le but est de privilégier les modes de déplacement doux dans le quartier, favorisant les piétons en particulier. La volonté est de confirmer la multimodalité des axes entourant le quartier. Des zones piétonnes seront donc définies, notamment dans la zone de la travée centrale où se trouveront de nombreux logements, les autres rues, transformées en zones de rencontres, permettront la circulation des véhicules motorisés et des vélos. La

perméabilité piétonne devrait être importante, avec un réseau piéton dont le point nodal est le square des platanes. Des liaisons piétonnes et cyclistes sont prévues avec Tivoli et Sévelin nord. La sécurité des piétons et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est un point important. Les métro M1 et tram renforceront la connectivité du quartier avec l'extérieur et assureront une bonne desserte en transports publics. Le trafic motorisé sera limité par l'instauration des zones de rencontre, mais l'attention portée au maintien des activités artisanales ont mené à planifier ces zones de manière à permettre la manœuvre des camions. L'aménagement des constructions doit faire en sorte de limiter les nuisances dues au trafic. L'accès au quartier pour les véhicules individuels motorisés devra se faire par l'avenue de Sévelin à l'Ouest et la rue de Genève au Nord-Est. Enfin, le PPA prévoit la limitation des places de stationnement en surface et envisage la construction d'un parking silo à l'entrée du quartier ainsi que des stationnements souterrains. Le stationnement en surface est volontairement défavorisé afin de renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie ainsi que pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans des espaces verts d'autant plus étendus.

Enfin, « *Le plan partiel d'affectation favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables [...]* » (ibid, p.28). Des panneaux solaires pourront être édifiés sur les toits et un concept énergétique territorial complet a été réalisé.

En ce qui concerne le PPA « Sévelin Nord », l'un des objectifs est « *l'insertion de nouveaux bâtiments dans un contexte déjà fortement bâti et diversifié* » (Direction des travaux, service de l'urbanisme, 2016, p.10). Au Nord et à l'Est du secteur se trouvent des zones mixtes à forte densité, plus ou moins récents (1920 à 2012). Au sud prend place le site de « Sévelin Sud » déjà en pleine mutation et à l'Ouest des barres de logements. Plus petit que son voisin du sud, ce PPA lui est lié et n'en est pas moins important.

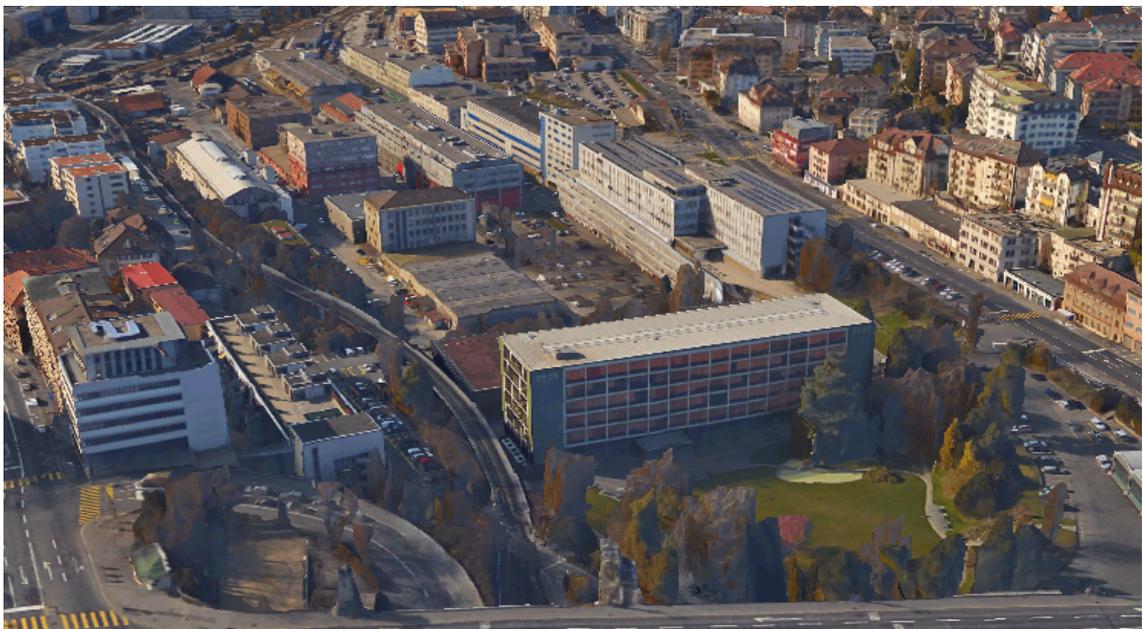
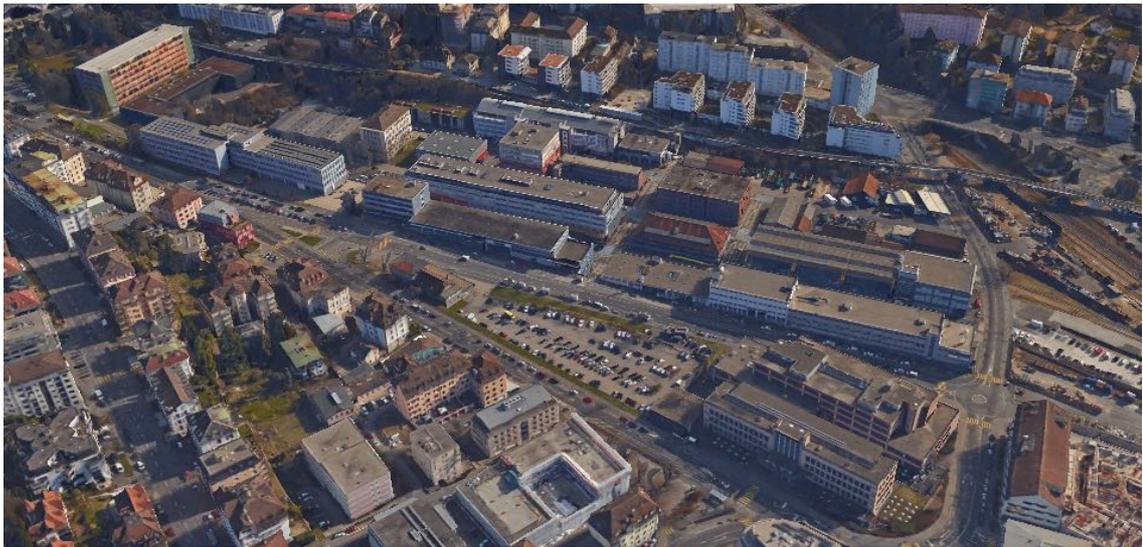
Le projet prévoit d'édifier un ensemble bâti sur la partie Est du site, une surélévation du bâtiment méridional de l'ETML et un renforcement de la zone verte. Les nouveaux bâtiments devront être en harmonie avec le tissu bâti existant et participer au maintien de son caractère et de sa structure. Ils seront

bâties en front de rue au Sud et en léger retrait au Nord afin d'aménager des espaces publics adjacents au tram, notamment une promenade plantée le long de la rue de Genève. Les mêmes principes régissent les deux PPA. Il s'agit de conserver la vue depuis le pont Chauderon, de structurer le site tout en préservant et en valorisant l'existant, de le densifier de manière cohérente. Ce PPA fait également l'objet d'un masterplan paysagé. Il prévoit donc l'aménagement d'une promenade plantée mais aussi d'un espace vert entre les bâtiments actuels de l'ETML et ceux qui sont prévus, ainsi que la végétalisation des nouvelles toitures. Le tout vise à obtenir des espaces de qualité et plus respectueux de l'environnement.

Le projet prévoit des aménagements en faveur de la mobilité douce, notamment une meilleure perméabilité Nord-Sud. La proximité immédiate avec les transports publics sur la rue de Genève est un atout indiscutable. Les transports individuels motorisés sont assurés par La rue de Genève au Nord, la rue de Sébeillon au Sud et l'avenue de Sévelin à l'Ouest, mais le projet vise à assurer un accès au site davantage par la rue de Sébeillon. Les stationnements seront enterrés. En terme d'énergie, ce PPA prévoit aussi un concept énergétique territorial et la possibilité d'implanter des panneaux solaires.

Finalement, au travers de ses deux plans partiels d'affectation, le quartier de Sévelin, en pleine mutation actuellement, devrait représenter à terme 1'800 nouveaux habitants et emplois, huit nouveaux bâtiments et surélévations, davantage de commerces et d'activités, l'accès à un métro et à un tram, un accès facilité par trois ascenseurs afin de contrer l'enclavement imposé par les pentes, deux parkings souterrains, une zone piétonne et deux zones de rencontre, un nouveau parc, davantage de nature et des efforts réalisés pour agir en faveur de l'environnement ([lausanne.ch/Sévelin](http://lausanne.ch/Sévelin)) :

*« La modification du plan partiel d'affectation « Sévelin Sud » [et « Sévelin Nord »] [...] permet de répondre à la nécessité de créer de construire [sic] la ville sur la ville, en offrant de nouvelles surfaces pour le logement et l'emploi, dans un cadre de vie de qualité où l'aménagement des espaces ouverts et des espaces publics sera particulièrement soigné » (Direction de la culture et du développement urbain, service de l'urbanisme, 2016, p.33).*



*Fig. 32: Le site de Sélavin depuis le Nord-Ouest, le Sud-Ouest et enfin le Sud-Est. Source : Google Earth*

### 3.4 Sévelin, exemple de « nouveaux » patrimoines précieux

L'étude du quartier de Sévelin, de son évolution et de ses caractéristiques révèle une histoire relativement courte, mais riche. Souvent mal considéré, à priori sans grande valeur par rapport à la vision traditionnelle du patrimoine faite de grands châteaux et de villages pittoresques, ce petit bout de ville se révèle être un héritage essentiel à l'identité lausannoise et à sa diversité.

Pourtant, il a fortement évolué. Son identité n'est donc pas à chercher dans un passé entièrement dédié à l'industrie. Les formes, les fonctions, les usages et les significations ont changé et se sont diversifiés. Mais il existe une sorte de permanence en ce lieu qui crée un lien entre chacune de ses strates et l'érige véritablement en palimpseste urbain. Cette permanence, c'est son Esprit du lieu. On peut penser que cet esprit a changé au cours du temps, comme le quartier, passant d'un esprit industriel à un esprit alternatif et qu'il sera encore différent à l'avenir. C'est en partie vrai. Mais on peut également penser que cet esprit du lieu se soit perpétué par delà les années et les décennies, depuis le premier développement du site jusqu'au temps présent. Ainsi son « Genius loci » est sans doute un mélange de notions comme la créativité, l'imagination ou la spontanéité. L'une des fonctions originales du site, l'entreposage, semble effectivement peu associable à toute créativité, mais il est fondamentalement lié à l'artisanat et la petite industrie qui ont occupé et occupent toujours les lieux. Par la suite, l'arrivée progressive des écoles de formation, des théâtres, de bureaux de design et d'architecture, de salles de concerts, de bars, de lieux d'activités sportives et créatrices, d'art et d'artisanat a en réalité renforcé cette identité, cet Esprit du lieu. Ce melting-pot d'activités originelles toujours présentes et d'activités nouvelles l'a sans doute fait évoluer quelque peu, mais celui-ci reste toujours bien présent. Car si l'on pense à Sévelin, en faisant abstraction des préjugés négatifs qui lui collent à la peau et qui sont pourtant de moins en moins vrais, c'est sans doute vraiment cet esprit de bouillonnement, de diversité, d'animation, de vivacité de création, de spontanéité et de vie qui lui correspond le mieux.

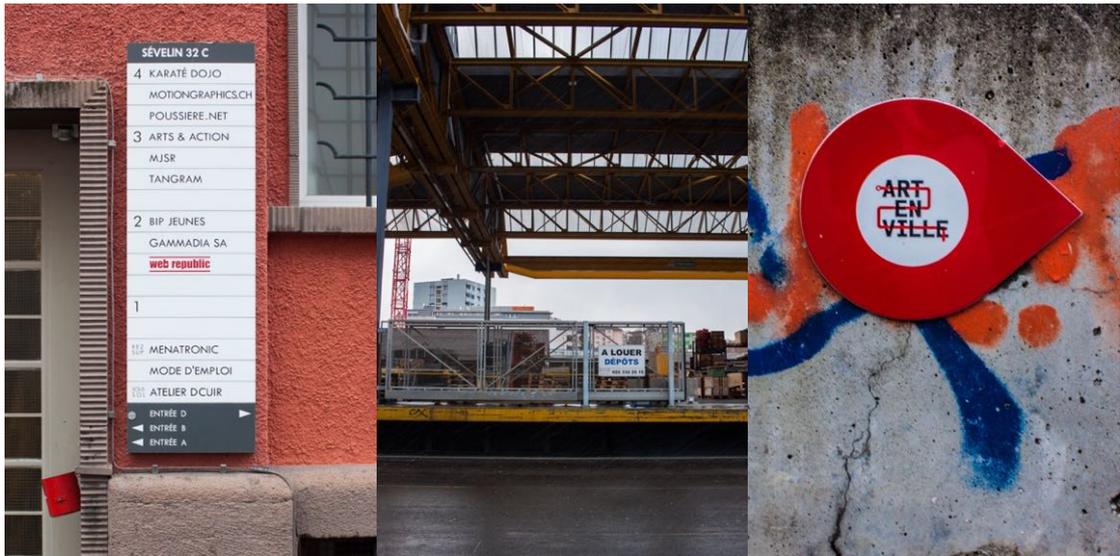


Fig. 33: Le quartier de Sévelin possède de nombreuses et diverses fonctions: récréatives, artistiques, artisanales, etc. Source : photographies personnelles.

Cet esprit se reflète ainsi dans les usages et les fonctions très diversifiés du quartier, évidemment dans ses significations, mais également dans ses formes. Cet espace brut, éclectique, a subi une importante fongibilité au cours du temps. En véritable bâti industriel, il s'est adapté à ses nouvelles fonctions, certains entrepôts ayant été remplacés, d'autres rénovés ou modifiés. Qualité importante de ces espaces industriels modulables, modifiables et adaptables, leur utilisation par de nombreuses et diverses activités ayant des besoins différents s'est faite aisément. Ainsi, comme un véritable palimpseste, le cadre bâti de Sévelin a connu d'importantes modifications depuis sa création sans pour autant perdre ses caractéristiques les plus fortes. Cette identité première, marquée par une morphologie très rigoureuse et structurante, s'est perpétuée au cours du temps malgré l'évolution. La trame orthogonale, empreinte du passé ferroviaire, tout comme le gabarit imposant des volumes bâtis, n'ont jamais été remis en question et ont toujours participé à la singularité du site. Même l'implantation de nouveaux édifices s'est réalisé en cohérence avec cette identité formelle. Le résultat visible aujourd'hui peut donc être désigné comme homogène sans être uniforme, une qualification gratifiante en général réservée aux quartiers anciens et qui dénote une qualité urbaine certaine.



*Fig. 34: La trame orthogonale rigoureuse découpe des rues rectilignes offrant des perspectives visuelles intéressantes. Les bâtiments, de taille imposante, respectent la trame tout en étant souvent architecturalement bien différents, notamment au travers de variations de hauteurs, de couleurs ou des fonctions qu'ils abritent qui se reflètent dans leurs formes. Source : photographies personnelles.*

Il faut tout de même comprendre également que, puisque le site a connu une forte évolution, il n'est malgré tout pas préservé formellement dans sa configuration initiale, « authentique ». En réalité, le fait qu'il ait été continuellement occupé par des activités n'a pas permis de se rendre compte de sa valeur patrimoniale de la même manière qu'un grand site industriel abandonné soudainement, et donc potentiellement conservé ou réhabilité dans une configuration « authentique ». L'intégralité du site n'a pas connu de cohérence architecturale absolue, n'a pas été construit d'un bloc, ni n'a été figé dans une configuration précise par un abandon généralisé. Sévelin s'est étendu, développé et a évolué petit morceau par petit morceau, progressivement. Il n'existe alors pas d'état originel mais plutôt des caractéristiques typiques, singulières et structurantes, tout comme un Esprit du lieu préservé qui traduit la créativité plutôt que l'industrie au sens stricte.

Des éléments du quartier de Sévelin font l'objet d'une certaine reconnaissance de leurs qualités architecturales et urbanistiques ainsi que de mesures de protection, preuve que les héritages industriels, modernistes et fonctionnalistes font bel et bien partie du champ patrimonial. C'est principalement au travers du recensement architectural du canton de Vaud ainsi que de l'inventaire fédéral

des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) (DFI & OFCL, 2016) que s'est effectuée cette reconnaissance.

Il y a tout d'abord le bâtiment Nord de l'école des métiers (Direction des travaux, service de l'urbanisme, 2016). Edifié par les bureaux d'architectes Gilliard & Godet ainsi que Dubois & Favarger en 1929-1930, il reçoit une note « 2 » au recensement architectural cantonal, faisant de lui un monument d'importance régionale (la note « 1 », par exemple attribuée à la cathédrale, indique un monument d'importance nationale). Son intérêt est décrit comme :

*« Il se caractérise par un langage architectural moderniste et une composition classique, rigoureusement symétrique. L'élément majeur est la cage d'escalier monumentale, avec sa paroi de plots de verre surmontée du nom de l'école en lettres détachées de béton et encadrée par des massifs de cheminée. Les façades se caractérisent par la dominante horizontale des fenêtres juxtaposées et des cordons filants. Dans un souci de respecter la vue depuis le pont Chauderon, la toiture terrasse permet de créer des ateliers en plein-air à l'abri des couverts et parois translucides, en réponse aux préoccupations hygiénistes des années 1930. »* (Direction des travaux, service de l'urbanisme, 2016, p.8)

*« Ecoles des métiers, deux corps de bâtiments implantés parallèlement : bâtiment d'origine en amont comprenant trois niveaux, façade symétrique s'articulant autour d'un axe central marqué par cinq travées réalisées en plots de verre, style années 1930, extension en aval constituée de trois modules imbriqués de trois à cinq niveaux, 1983-1986 ; grand parking à l'E [sic], marquant la transition entre la plate-forme et le coteau. »* (DFI & OFCL, 2016, p.159)

Le bâtiment principal bénéficie d'une protection spéciale grâce à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) depuis son placement à l'inventaire des monuments historiques non classés en 1987. Ainsi, le Conservateur cantonal des monuments doit être avisé avant toute intervention sur ce bâtiment. L'inventaire ISOS, quant à lui, fait mention du bâtiment d'origine

ainsi que d'un second bâtiment construit entre 1983-1986, au sud. L'ISOS catégorise le bâtiment de 1930 comme un « élément individuel » c'est à dire la plus petite composante d'un site construit. Il lui attribue également une signification prépondérante et un objectif de sauvegarde « A » : cet objectif préconise la sauvegarde de la substance (conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites).

Le PPA envisage l'agrandissement du bâtiment sud, avec une surélévation à l'angle Sud-Ouest, « valorisant la situation d'angle et tenant compte de dégagement nécessaire pour le bâtiment ETML-Nord » (Direction des travaux, service de l'urbanisme, 2016, p.14), la mise en valeur de ce dernier par des espaces de dégagement latéraux et le respect des alignements qui le structurent (idem).



*Fig. 35: Vue aérienne en direction du Sud-Ouest sur les bâtiments de l'ETML ainsi que Sévelin en arrière plan. Source : Google Earth*

Le PPA « Sévelin Sud » contient plusieurs bâtiments incorporés au recensement architectural vaudois. Il y a les entrepôts de la rue Sébeillon, construits entre 1929 et 1931, qui abritent des activités artisanales, des commerces, une école de théâtre et des bureaux. Ils bénéficient de la note « 3 » en raison de l'entrée monumentale au numéro 7, du rythme vertical de la structure ainsi que de leur architecture caractéristique des entrepôts en béton armé des années 1930. La note « 3 » leur donne une importance locale et ils méritent donc d'être conservés.

Toute modification peut cependant être effectuée sans pour autant altérer les éléments qui ont permis l'obtention de la note. Une surélévation a été jugée possible et intéressante, à condition de respecter la structure intérieure et extérieur du bâtiment (Direction de la culture et du développement urbain, service de l'urbanisme, 2016, p.9).



*Fig. 36: Ci-dessus les entrepôts bénéficiant d'une note 3 au niveau de la rue de Sébellon. Bien que cela n'y paraisse pas, les bâtiments gris du premier plan et blanc du second plan sont en réalité deux parties d'un seul et même édifice. La section blanche est en réalité rénovée. Source : photographies personnelles*

Le pont Chauderon, en note « 2 » est considéré d'importance régionale et répertorié depuis 1974 à l'inventaire des monuments historiques non classés. Il bénéficie d'un objectif de sauvegarde « A » de la part de l'ISOS et est considéré comme un « élément individuel » avec une signification prépondérante. D'esprit Art Nouveau, cet ouvrage d'art édifié en 1905 figure également à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale. Il sert de « mètre étalon » à l'ensemble du quartier de Sévelin puisque toute élévation qui y est envisagée ne devra pas restreindre la vue sur le grand paysage depuis son tablier. La base du pont comprend l'un des points noirs architecturaux de la requalification du site. En effet, des entrepôts ont été réalisés entre les piliers, sous les arches. Perçus comme peu qualitatifs, ils sont visés par une destruction qui permettrait d'obtenir une meilleure perméabilité piétonne entre l'ERACOM et le plateau du Flon, et une mise en valeur du pont Chauderon.

Les bâtiments de l'ERACOM et de l'ARSENIC, construits entre 1953-1955, ainsi que le parc adjacent reçoivent une note « 2 » (monument d'importance régionale). L'ISOS considère cet espace comme un « périmètre environnant » faisant l'objet d'un objectif de sauvegarde « a » (à ne pas confondre avec « A » majuscule) préconisant une sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace libre, la conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ainsi que la suppression des altérations. Le PPA prévoit une éventuelle surélévation modeste du bâtiment de l'Arsenic (Direction de la culture et du développement urbain, service de l'urbanisme, 2016, p.9).



*Fig. 37: Vue sur le parc de l'ERACOM, avec au fond le tracé du métro M1 ainsi que les immeubles donnant sur l'avenue de Tivoli. Source : photographies personnelles.*

En plus de ces bâtiments relativement bien protégés, l'ISOS reconnaît, au travers d'observations, la pertinence de certains autres éléments. C'est par exemple le cas de l'édifice du gymnase du Bugnon sur le site de Sévelin, « Sévelin 44 », « aménagé dans un immeuble réaffecté, façade de couleur anthracite, de deux niveaux avec large toit à croupes » (DFI & OFCL, 2016, p.159) édifié dans les années 1920 et rénové dans les années 2000.



*Fig. 38: le bâtiment « Sévelin 44 » faisant partie du gymnase du Bugnon, est l'un des entrepôts rénovés du quartier de Sévelin. Malgré la préservation de ses principales caractéristiques architecturales originelles et sa requalification qui a permis de l'adapter à de nouvelles fonctions montrant ainsi la forte capacité de fongibilité du patrimoine industriel, il ne fait l'objet d'aucune protection et d'une simple notice d'observation dans l'ISOS. Source : photographies personnelles.*

Le grand intérêt de cet inventaire est qu'il ne se focalise pas uniquement sur des éléments singuliers, des objets uniques, mais également sur des périmètres dans leur ensemble, et cela devient particulièrement intéressant pour le site de Sévelin. En effet, il lui reconnaît une qualité spatiale « prépondérante », une qualité historique et architecturale « évidente » ainsi qu'une signification « prépondérante » (idem) en le décrivant ainsi :

*« Secteur de Sébeillon-Sévelin situé sur une plate-forme résultant du remblayage de la vallée du Flon, trame orthogonale rigoureuse, bâti constituant des rangées parallèles inscrites dans le sens de la vallée, constructions souvent de grand volume de un à sept niveaux, à l'origine des entrepôts, pour certains à présent réaffectés, accueillant des centres de formation, des administrations, des commerces et des activités culturelles, développement des années 1930 jusque vers 1960, adjonctions de gros volumes, fin 20<sup>e</sup>-déb. 21<sup>e</sup>. » (idem)*

L'ISOS préconise l'objectif de sauvegarde « C » pour ce périmètre : sauvegarde du caractère, maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et

nouvelles, sauvegarde des éléments essentiels pour la conservation du caractère.

La patrimonialisation, par le biais des recensements, de l'optique du classement et de la notation, peut paraître arbitraire et non-exhaustif. La grande majorité des objets patrimonialisés sont ainsi des bâtiments isolés. Bien que ces documents prennent en compte des édifices de plus en plus récents, ce qui est une bonne chose dans le cas de Sévelin, ils prennent en revanche peu ou pas du tout en compte le contexte entourant un bâtiment. L'ISOS a donc le mérite d'aller plus loin. En effet il prend en compte, décrit et juge des éléments individuels, mais également des entités plus grandes qui partagent certaines caractéristiques : l'ensemble (composante bâtie de petite taille), le périmètre (composante bâtie de taille honorable), le périmètre environnant (aire limitée dans son extension), l'échappée dans l'environnement (aire sans limites clairement définies) (ibid, p.290)<sup>3</sup>. L'inventaire prend également en compte les observations, soit des éléments « peu » importants mais qui méritent d'être localisés, ainsi que les perturbations, des éléments qui mettent en péril la qualité et le caractère d'un site. Par ce biais, l'ISOS permet donc de reconnaître le rôle patrimonial de différents éléments faisant partie du patrimoine et de l'identité de Sévelin mais qui ne sont pas ou peu considérés par les recensements « classiques ». Le cas le plus flagrant est représenté par la prise en compte de la morphologie du quartier de Sévelin, entre les volumes bâtis et la trame viaire orthogonale. Ce ne sont pas des éléments bâtis précis qui sont visés mais des caractéristiques marquantes que l'inventaire juge importantes voire très importantes en terme de qualité spatiale, de qualité historique et de signification. C'est également le cas de la poche verte entourant le bâtiment de l'ERACOM, que l'inventaire juge indispensable au site bâti, sensible pour l'image du site et ayant une grande signification. Cet inventaire introduit donc l'importance du vide et du rapport des pleins et des vides dans la patrimonialisation de Sévelin, prouvant par la même la valeur de ces éléments dans l'identité d'un tissu bâti. Il permet également, comme les autres recensements et inventaires mais en étant plus précis, d'évaluer et de préconiser des objectifs de sauvegardes pour chaque élément

---

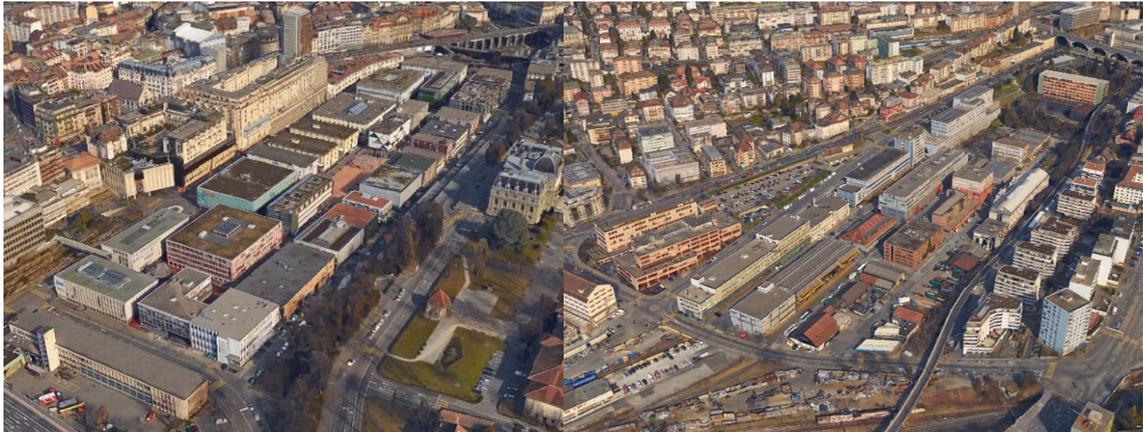
<sup>3</sup> CF. Annexes

étudié, ce qui donne les possibilités et les limites de fongibilité pour chaque élément. Malgré la prise en compte d'éléments très variés, plus divers et non bâtis, il permet tout de même de différencier hiérarchiquement les objets patrimoniaux, afin de permettre de les rénover, les requalifier ou les réhabiliter de la manière la plus adéquate possible. Brièvement, les différents objectifs de sauvegarde visent précisément à sauvegarder la substance (conservation intégrale), ou la structure (conservation de la disposition et de l'aspect), ou le caractère (maintien de l'équilibre entre ancien et nouveau).

Cette hiérarchisation permet ainsi, comme nous l'avons vu, au bâtiment de l'ETML et au pont Chauderon de bénéficier d'une protection de leur substance, alors que le bâtiment du gymnase du Bugnon à Sévelin, « Sévelin 44 » ne bénéficie d'aucune protection et ne figure qu'en tant qu'« observation » dans l'inventaire. Pourtant, celui-ci est sans doute l'une des meilleures représentations de l'identité du quartier. C'est un des rares bâtiments d'origine, qui épouse parfaitement la trame orthogonale du site. Il a gardé son caractère industriel tout en étant le support de l'une des principales « nouvelles » activités du quartier, la formation. Sa fongibilité a permis de garder son caractère tout en l'adaptant à de nouveaux usages et fonctions. Un bâtiment qui pourrait parfaitement bien représenter le patrimoine et l'identité d'un site semble donc pour le moment ne pas avoir suffisamment de valeur pour être sauvegardé, preuve s'il en est que la patrimonialisation est un phénomène complexe et relatif.

Le cadre bâti, par sa morphologie et ses caractéristiques, fait de pleins et de vides, donne une part importante de l'identité et du patrimoine d'un quartier. Mais s'il est important, il n'est pas le tout. Il est une partie seulement de ce qui donne l'identité, l'Esprit du lieu d'un site. La comparaison entre le quartier de Sévelin et celui du Flon met cela en lumière. En effet, les caractéristiques morphologiques de Sévelin et du Flon sont semblables. Leurs fonctions originales étaient également communes. Pourtant ces deux sites sont actuellement très différents en terme de fonctions, d'usages et de significations. Le patrimoine matériel n'explique donc pas tout et il faut aller chercher plus loin, vers un patrimoine qu'aucun inventaire ou recensement architectural ne prend en compte, le patrimoine immatériel, pour mieux comprendre l'identité du site. La forme est en effet essentielle pour l'identité, mais elle n'est qu'une composante de celle-ci. La

forme est le support matériel, bâti et vert, le contenant de fonctions, d'usages et de significations, immatérielles, qui sont des composants tout aussi précieux pour façonner l'identité d'un lieu, pour lui donner une âme. Ces quatre éléments (forme, fonctions, usages, significations) sont donc liés, il est alors crucial de se pencher sur ces composants immatériels du patrimoine, déterminants pour appréhender le patrimoine urbain, l'Esprit d'un lieu et son identité.



*Fig. 39: Vues aériennes des quartiers du Flon et de Sévelin. Malgré leur fonctions originelles communes et leurs similitudes formelles, ces deux sites ont connus une évolution très différente. Source : Google Earth.*

Ainsi, il apparaît que les fonctions et les usages qui prennent place dans le quartier donnent véritablement une part importante de son identité. L'artisanat, la petite industrie, la logistique, les théâtres, les écoles, les bureaux d'urbanisme, d'architecture ou de design, les activités récréatives, les associations, les bars et restaurants, sont autant d'activités parmi d'autres qui font la vitalité et l'identité de Sévelin. C'est une « ville » créative qui s'est mise en place grâce à un contexte économique et un support bâti qui s'y prêtaient. Le résultat est une diversité et une mixité d'acteurs et d'activités impressionnante dans un quartier dont l'identité est véritablement tournée vers la création, la culture, l'art, l'éducation, la récréation, etc. des éléments qui, associés à la dureté du bâti industriel et le manque d'aménagement, donnent une forte impression de spontanéité. Si cela ne remet pourtant pas en cause cette analyse, peut-on pour autant véritablement affirmer que ces acteurs et ces activités sont un patrimoine ? Car en réalité, si les activités industrielles, artisanales et logistiques sont clairement de caractère patrimonial, de nombreuses autres ne sont présentes sur le site que depuis une vingtaine d'années et sont donc très actives et « nouvelles ». Comme le montre

l'Esprit du lieu, elles découlent tout de même d'une logique patrimoniale. Ce sont un ensemble d'éléments, comme la morphologie bâtie et les activités héritées ou le glissement de certaines activités du Flon vers Sévelin (qui font partie du patrimoine lausannois) qui ont permis l'émergence du Sévelin actuel, dans toute sa typicité et son unicité. Même si ces activités et cette identité sont bien actuelles, elles sont un héritage qu'il faut préserver. Le système de valeurs patrimoniales, que nous illustrerons plus loin pour le cas de Sévelin, met véritablement en lumière les valeurs patrimoniales attachées à ce quartier.

Cependant, arriver à la conclusion que le patrimoine matériel et immatériel de Sévelin lui donnent effectivement telle ou telle identité n'est que peu valable s'il est observé uniquement d'un point de vue extérieur. L'identité du quartier vécue par ses acteurs et ses usagers renseigne davantage sur sa nature. Ainsi, la discussion avec certains acteurs de Sévelin et l'observation d'un compte rendu d'une séance de démarche participative effectuée dans le cadre de la mise en place des PPA « Sévelin-Sud » et « Sévelin-Nord »<sup>4</sup> (Equiterre & Ville de Lausanne, 2015, et Equiterre & Ville de Lausanne, 7 mai 2015) mettent en lumière plus en détail l'Esprit du lieu, l'identité de Sévelin.

Les acteurs interviewés se sont tous établis dans le quartier au milieu des années 1990, lorsque Sévelin disposait d'une importante disponibilité en locaux bon marché. Leur fort attachement à ce quartier est marquant. Sont tour à tour invoqués sa mixité d'usages, la spontanéité de la vie qui s'y déroule, son animation, son côté sympathique, sa fréquentation importante. L'un d'eux a évoqué la proximité précieuse entre les activités culturelles qui créent ainsi une dynamique importante, tandis qu'une autre personne interrogée a affirmé l'intérêt de ce quartier d'un point de vue urbanistique. La présence d'activités artisanales ainsi que la variété d'ambiances au cours de la journée ont également été évoquées comme des points positifs pour la diversité et la singularité du quartier. Son évolution depuis leur arrivée jusqu'à aujourd'hui a été également abordée. Plutôt perçue positivement par les acteurs qui l'ont mentionnée, cette évolution a apparemment mené à une meilleure fréquentabilité des lieux et à davantage

---

<sup>4</sup> Séance organisée par l'association equiterre le 18 février 2015.

d'animation le jour. A l'inverse, l'un d'eux déplore la disparition progressive des activités artisanales mais se réjouit que la gentrification ne touche pas encore le quartier. Il ajoute qu'il apprécie la manière dont se développe le site, organiquement, naturellement, comme des plantes qui ont poussé dans les interstices. Finalement, la prostitution qui y a cours ne semble pas poser de véritables problèmes, hormis les déchets qu'elle engendre, et elle semble avoir peu d'interaction avec les autres activités.

Les différents groupes ayant participé à la séance participative évoquent, eux, de manière non exhaustive et non hiérarchique, les points positifs suivants que le quartier leur évoque : offre culturelle (Sévelin 36, Docks, Arsenic), loyers modérés, bon marché, populaire, authentique, âme artisanale et industrielle, identité, synergies existantes entre les divers acteurs, accès facilité en véhicule, diversité (écoles, artisans, culture), mixité, vitalité, sentiment de liberté, sécurité, proximité avec le centre-ville, alternatif, jeunesse, dynamisme, ambiance, caractère unique, ateliers, parc de l'ERACOM, ambiance, sports, aménagements, potentiel des espaces publics, services et équipements (notamment Food trucks), structure des rues et de l'espace, quartier « esprit libre », etc. (Equiterre & Ville de Lausanne, 7 mai 2015). Tous ces éléments proviennent des sentiments que les individus ont projetés sur le quartier. Ils peuvent donc ne pas être partagés par tous et même se contredire, cependant ils donnent une idée plus précise de ce que représente Sévelin dans l'imaginaire collectif local. De la même manière, Sévelin n'est pas un paradis. Les participants évoquent donc également des aspects plus négatifs de ce quartier, qui participent malgré tout aussi à lui donner son identité : saleté, manque d'éclairage, manque d'accessibilité piétonne et personnes à mobilité réduite ainsi que mobilité douce, manque de commerces et de services, vie nocturne et prostitution, bruit, manque d'espaces verts, circulation anarchique et dangereuse, laideur, enclavement, mauvaise signalisation, incivilités, environnement peu adapté à l'éducation, manque de convivialité, quartier hétérogène, manque d'esprit de quartier, image négative, manque de poubelles, trop peu d'habitants, manque de socles actifs, réputation, escaliers, parkings extérieurs.

Si toutes ces perceptions sont personnelles et subjectives, elles renseignent ainsi plus précisément sur l'identité du quartier de Sévelin, sur ce qui est important

dans ce quartier et ce qui devrait changer. Ces nombreuses impressions émises à propos du site découlent de ses caractéristiques de forme, de fonction, d'usage et de significations, soit de l'existant, qu'il soit matériel ou immatériel. Il faut noter que beaucoup de points négatifs évoqués semblent plutôt dus aux aménagements ou manque d'aménagements des espaces publics plutôt qu'à des problèmes de fond dans l'identité de Sévelin. Spontanée, créative et dynamique, celle-ci semble plutôt se confirmer, être perçue positivement, car même son aspect tout de même brut, rude et singulier est évoqué par les participants.

Composante existante matérielle et composante existante immatérielle donnent une image très marquée au quartier. Elles définissent grandement ce qu'est Sévelin et ce qu'en pensent les usagers. Mais au delà de l'aspect identitaire, les valeurs attribuées aux composantes de ce territoire, que ce soit les valeurs du patrimoine bâti ou des activités existantes et héritées, peuvent représenter un atout pour sa requalification :

**Valeurs mémoriale, cognitive et historique :** Les activités artisanales et logistiques encore présentes à Sévelin sont le témoignage encore vivant de l'histoire industrielle de la vallée du Flon. Car, depuis le moyen-âge, celle-ci a toujours été utilisée à des fins de production (tanneries, cordonneries et moulins), et de manière plus intensive depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle. Sévelin représente l'un des derniers sites du centre de l'agglomération lausannoise où ces activités sont encore présentes. Le patrimoine bâti, s'il est relativement commun avec celui du quartier du Flon en terme de fonctions, a des qualités intrinsèques, décrites précisément dans les recensements, qui le rendent important pour l'histoire de l'architecture au XX<sup>ème</sup> siècle. Le quartier de Sévelin raconte l'histoire industrielle et ferroviaire de Lausanne, peu importante en terme de taille mais très influente sur sa morphologie et son développement. Il représente l'âge d'or de la ville. Il est également, comme l'a mis en avant l'un des acteurs interrogés, un observatoire de l'évolution, de la fongibilité urbaine. La valeur mémoriale de Sévelin représente également une valeur pédagogique.

Il n'y a pas de volonté d'oubli du passé industriel de Sévelin, puisque ce type d'activité est toujours présent, et sa diminution s'est faite progressivement, pas de manière abrupte. Les activités industrielles qui y prenaient place n'étant pas

lourdes, le site n'est pas non plus un symbole du difficile travail ouvrier comme les aciéries ou les mines. La conservation des traces industrielles est également bénéfique puisqu'elles offrent à voir un visage différent de Lausanne, face aux beaux quartiers de la côte menant au lac et face aux quartiers médiévaux près de la Cité. D'un point de vue plus contemporain, la présence d'activités créatrices, artistiques et alternatives rappellent et racontent une autre histoire de Lausanne. Autrefois existantes au Flon et caractéristiques de tout un quartier et d'une époque, elles en sont à Sévelin les héritières. Si elles ne trouvent plus leurs places à Sévelin, il y a fort à parier qu'elles ne pourront pas se relocaliser facilement dans cette ville. Le quartier abrite aussi l'un des derniers vestiges de la forêt du Flon, sa valeur historique et mémoriale étant donc importante.

**Valeur esthétique :** Le site de Sévelin n'est pas pittoresque. Il ne correspond pas à l'idée qu'on peut se faire de prime abord d'un patrimoine. Pourtant le recensement architectural vaudois et l'ISOS ont montré la valeur de ces patrimoines bâtis pour leur représentation de l'architecture hygiéniste des années 1930, et plus largement l'architecture et l'esthétique moderniste et fonctionnaliste du XX<sup>ème</sup> siècle, malgré tout non dépourvues de qualités. De manière générale, le bâti industriel et fonctionnaliste inspire de plus en plus artistes et architectes.

**Valeur d'usage :** c'est sans doute la valeur la plus affirmée à Sévelin. Ici pas de coquilles vides, pas de muséification. Le bâti, de caractère industriel, malléable, flexible et adaptable est le support de nombreuses activités très diverse, de sorte qu'il n'a jamais connu d'abandon massif. Il s'est adapté, de manière relativement aisée, aux nouveaux usages. Les prix abordables ont sans doute participé à mettre en avant cette valeur d'usage, puisque les critères de prix et de modularité sont fondamentaux pour les activités qui ont remplacé l'industrie. La forme a facilité l'usage et la fonction. Au final, ce sont donc des édifices de taille importante qui ont servi de contenants à d'innombrables activités et à la vitalité du quartier, et, malgré certains aspects vétustes, ils mettent en évidence l'importance de cette valeur d'usage. Les activités elles-mêmes, par leur dynamisme et leur diversité, ont également une valeur d'usage prépondérante. Elles sont actives, fréquentées et offre une importante plus value au quartier.

**Valeur économique** : Les activités présentes à Sévelin, bien vivantes, diverses, participent à la valeur économique du quartier. L'intérêt économique de Sévelin serait bien moindre s'il n'était que peu occupé. Or, Sévelin participe à la dynamique de Lausanne, à sa créativité et à sa renommée. En plus des activités culturelles, associatives et récréatives, les activités économiques (tertiaires et secondaires) ont une place importante.

**Valeur signalétique** : La trame orthogonale visible à Sévelin a une forte valeur signalétique. Il semble difficile de faire plus lisible que cela. La trame et le bâti sont rigoureux, ce qui facilite la visibilité du site ainsi que les vues et les dégagements.

**Valeur d'exemplarité et de durabilité** : Sévelin n'est à priori pas du tout un quartier constitué par la compétence d'édifier et correspondant à une vision durabiliste. Pourtant, certains éléments et potentiels existent. C'est tout d'abord un bâti dense et compact, et la requalification de bâtiments en logements à haute densité ne jurerait pas face à la morphologie et au contexte du site et correspondrait aux besoins de densifier la ville. Le nombre, la diversité et la mixité des activités, même s'il n'y a encore que peu d'habitants, correspondent à la vision durabiliste d'habitabilité, de qualité de cadre de vie. Le patrimoine vert de Sévelin participe également à une vision de qualité de cadre de vie en proposant un espace vert au centre immédiat de Lausanne. En terme de mobilité également, si ce n'est pas vraiment le cas maintenant, le quartier bénéficie d'un potentiel important de développement de la mobilité douce, facilité par la forme et la taille des espaces publics ainsi que par la proximité des transports en commun. S'il n'est pas un quartier médiéval idéal, le quartier de Sévelin correspond ainsi par certains points à la compétence d'édifier, même si ce n'était sans doute pas le but recherché originellement : homogène sans être uniforme, dense, compacte, aéré, adaptable à la mobilité douce et usages établis de façon organique. Sévelin n'est donc peut-être pas un modèle écologique, notamment en terme de consommation énergétique, mais il détient tout de même des aspects durables qui pourraient être renforcés et mis en valeur par la requalification. Finalement, sa grande fongibilité et sa valeur d'usage importante participent elles aussi à une vision durabiliste, puisqu'elles permettent de nombreuses adaptations dans un

cadre bâti qui peut être relativement bien conservé et consommer ainsi moins d'énergie grise que lors d'une destruction-reconstruction.

**Valeurs sociales, culturelles et symboliques :** Ces valeurs ont un lien direct avec l'identité du quartier. L'image de Sévelin ainsi que le patrimoine bâti comme les activités qui y prennent place participent à la culture lausannoise. Le milieu associatif, récréatif et culturel revêt une importance sociale notable. L'identité alternative, artistique, créatrice, formatrice et spontanée participe aussi à l'identité plus globale de Lausanne et à son image. Enfin, l'ensemble des composantes de l'identité et de la vie du quartier de Sévelin ont une symbolique forte. Peu de personnes n'ont aucun avis sur ce site. Que cela soit positivement ou négativement, il ne laisse pas indifférent du fait de ses significations marquées qui détonnent avec d'autres quartiers plus lisses, plus léchés de Lausanne.

L'ensemble de ces valeurs démontrent les qualités patrimoniales des héritages matériels et immatériels de Sévelin, de ses activités existantes et de son cadre bâti. Il s'agit désormais de comprendre en quoi ces éléments peuvent être mis en valeur en tant que ressource et ce que le projet du service d'urbanisme propose, au travers de ses plans partiels d'affectation.

Tout d'abord, il apparaît que la ville souhaite véritablement s'appuyer sur l'existant pour requalifier le site de Sévelin. Les PPAs font mention régulièrement de cela : respect de la trame orthogonale, maintien du dégagement visuel depuis le pont Chauderon, préservation et renforcement du patrimoine vert, fixation de l'altimétrie des nouvelles implantations en fonction des bâtiments emblématiques existants, plus largement les nouveaux bâtiments devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le tissu bâti existant et maintenir la structure d'alignement du quartier à long terme (Direction de la culture et du développement urbain, service de l'urbanisme, 2016, p.15). L'ISOS et le recensement architectural vaudois sont également des documents cadres sur lesquels les PPAs s'appuient pour la conservation et l'adaptation du patrimoine bâti. Les caractéristiques morphologiques et contextuelles du quartier facilitent sa requalification, comme par exemple sa forte densité, sa localisation centrale dans Lausanne et sa forte connexion avec les transports publics. Pour Yves Bonard, chef de projet au

service d'urbanisme de la ville de Lausanne, il semble y avoir en réalité de nombreux éléments finaux déjà en place sur le site dont la requalification pourra bénéficier. Il n'y a donc pas le souhait d'intervenir fortement sur la morphologie du bâti, mais davantage un renforcement de ses caractéristiques clés. La volonté déclarée est d'intervenir sur un site sous-investi, pour le densifier, le diversifier (surtout par la construction de logements). Ce n'est pas une logique de révolution ou de rupture, mais plutôt d'accélération. Le patrimoine bâti fait donc bel et bien figure de ressource puisque la ville souhaite mettre en valeur ce patrimoine qui lui permet de limiter les interventions. Les plans partiels d'affectation doivent permettre de renforcer ainsi certaines valeurs du patrimoine, comme entre autres ses valeurs signalétique, économique et d'usage. Sous réserve que le projet n'est pas finalisé, la ville semble aller plus loin que l'ISOS et le recensement architectural vaudois dans sa prise en compte du patrimoine bâti. Sa volonté de se préoccuper fortement de la composante immatérielle de Sévelin est également très marquée. Le travail important sur les vides et le rapport entre les pleins et les vides sont également à mettre en avant.

Ainsi, la conservation des activités et de leurs acteurs est un objectif affiché. La ville souhaite conserver et renforcer l'identité, l'esprit du quartier, ses composantes, tout en remodelant une zone tout de même rude faite de grands entrepôts et de hangars faisant la place belle à la voiture, éléments qui font partie de son identité mais qui péjorent malgré tout son attractivité vis à vis de l'extérieur. Il s'agit pour la requalification de réussir à maintenir toutes les activités constitutives de cette identité tout en accroissant ou en favorisant les qualités d'une ville dense et mixte (marchabilité, mobilité, habitabilité, convivialité, espaces publics, etc.), qualités qui pourraient bénéficier également aux activités existantes (comme davantage d'usagers pour les activités récréatives ou de la place sur les espaces publics pour les activités créatives et formatrices). En ce qui concerne les activités plus lourdes, industrielles, artisanales et logistiques, la ville ose envisager la cohabitation à priori difficile entre l'implantation de logements et conservation de ces activités, notamment par la mise en place des zones de mobilité douces mais également des zones de rencontre permettant de garantir l'accès aux poids lourds, les routes devenant des rues. Il y a donc un aspect composite du quartier, entre tissu économique, tissu urbain et logique

résidentielle que la ville souhaite réaliser et qui participerait à renforcer la mixité, l'activité et l'identité du site. La composante immatérielle de Sévelin fait donc pleinement figure de valeurs-ressources et permet d'envisager un quartier très attractif dans le futur.

L'avis des acteurs interrogés à propos de la requalification du quartier renseigne également sur leurs besoins et envies pour la vie de quartier et comment la ville les prend en considération. L'arrivée de logements est plutôt bien accueillie surtout par les acteurs culturels et associatifs, même si certaines contraintes leur seront imposées, notamment en terme de nuisances sonores. Cela permettrait d'augmenter leur fréquentation et favoriserait les activités et les usages spontanés du quartier. Il y a déjà eu des essais en ce sens, mais le manque d'habitants ne permettait pas d'obtenir des résultats flagrants.

Ils ont été rassurés par la volonté de la ville de pérenniser leurs activités sur le site même et la considération qu'on leur a portée, ainsi qu'un soutien de manière générale qu'ils estiment crucial pour la survie de leur activité. A l'inverse il a été mentionné que si les activités culturelles, éducatives, associatives avaient été bien écoutées, les activités plus économiques, moins visibles, avaient été moins sollicitées.

Tous les acteurs interrogés mettent en avant la richesse de l'identité du quartier et sa nécessaire conservation. Les activités qui y prennent place doivent être mises en valeur, dans le cas contraire le risque est grand qu'elles disparaissent. C'est aussi le cas pour les activités économiques et artisanales. Le site offre des conditions spécifiques qui ne se trouvent plus au centre d'une agglomération en plein développement, si bien qu'il ne semble ne pas y avoir d'alternative. Un accompagnement, un juste milieu entre protection et objectifs de requalification semble important aux yeux de ces acteurs, afin de garantir la pérennisation de leurs activités et aussi de les promouvoir.

L'une des principales craintes est une requalification qui mènerait inexorablement à une gentrification du quartier et à l'avènement d'un « Flon 2 ». La production « organique » et spontanée et les nombreuses activités populaires du quartier doivent être défendues, celui-ci étant considéré comme l'opposé d'un quartier du Flon perçu comme un centre commercial géant, sans âme, un site qui a perdu son identité. On souhaite l'artisanat, l'associatif, le culturel, le spontané,

le fun plutôt que les caméras et les agents de sécurité. Si dans l'ensemble les acteurs sont plutôt confiants à propos des intentions de la ville, il existe une crainte exprimée que celle-ci s'immisce trop dans l'osmose fragile qui a cours à Sévelin. En voulant créer elle-même la spontanéité par certains aménagements et actions, elle risque de court-circuiter la spontanéité. En effet, si les usages ne sont pas réellement appropriés voir créés par les usagers, ils sont artificiels, et la « vérité » du site en pâti. A l'inverse une planification trop marquée et trop organisée risquerait également de faire disparaître ces côtoiements improbables. L'importance de mettre en place des politiques de ménagement et de soutien adaptées à ce quartier singulier et très spécifique est partagée par l'ensemble des acteurs interrogés. La plus grosse inconnue pour eux concerne la suite des événements. Si de nombreuses démarches ont été mises en place (consultations, séances d'informations, propositions), il n'y a à l'heure actuelle que peu de garanties et le projet semble en attente de l'aval communal et cantonal, ce qui prend du temps. Les acteurs attendent donc la concrétisation de la suite du projet avec impatience pour connaître leur sort définitif.

La séance de consultation déjà citée a permis également de faire ressortir des points importants pour cette requalification, des éléments supplémentaires que les participants souhaitaient qu'ils soient mis en avant grâce au projet. Les propositions les plus nombreuses ont été les suivantes : intégrer des activités même bruyantes sur l'espace public, maintenir l'identité du lieu et les synergies entre les acteurs, y intégrer plus de nature et d'eau, favoriser la mobilité douce et améliorer l'accessibilité. L'identité du lieu, sa diversité et son animation sont donc des caractéristiques fortes de Sévelin et elles semblent devoir le rester. En ce qui concerne l'âme « matérielle » de Sévelin précisément, l'accent a été mis sur le maintien de la géométrie orthogonale des rues, la préservation des percées visuelles, la conservation des bâtiments patrimoniaux et la valorisation du patrimoine vert. En ce qui concerne l'âme « immatérielle », les participants ont souhaité le maintien des acteurs et institutions culturels, sociaux et de formation et des lieux pour la vie associative alternative (Equiterre & Ville de Lausanne, 2015).

Au travers des valeurs de ses composants matériels et immatériels, des souhaits et des visions des acteurs interrogés et des participants à la séance de consultation, ainsi que des intentions exprimées par la ville de Lausanne, la requalification devrait s'appuyer largement sur son patrimoine, tant matériel qu'immatériel. En tant qu'atouts, les fonctions, les usages, les formes et les significations existantes qui donnent ses qualités au site doivent certes connaître des modifications, mais surtout être renforcés. C'est une chance rare que d'avoir la possibilité de s'appuyer sur un patrimoine vivant et dynamique. Ainsi le quartier de Sévelin détient de gros potentiels qui permettent à sa requalification de partir sur de bonnes bases.

Ici, il ne s'agit pas de mettre en place une politique d'image, un marketing territorial ou une gentrification, mais plutôt un ménagement de l'existant, afin de faire émerger son complet potentiel. Il y a une grande importance à valoriser les usages quotidiens, humains qui caractérisent Sévelin. Son identité, artisanale, créatrice, culturelle, artistique, etc. pourrait permettre l'émergence d'une ville créative (Haentjens, 2011, p.21), d'une ville dédiée, qui bénéficierait à toute la ville, comme un hub d'activités créatrices et récréatives, une sorte de rue des arts et artisans du 21<sup>ème</sup> siècle, dynamique et mixte.



Fig. 40: Exemple de mobilier urbain modulable et éphémère aménagé par la commune de Lausanne afin d'accompagner la mutation du quartier. Source : photographies personnelles.

### 3.5 Politiques patrimoniales de soutien, perspectives et incertitudes

Ce chapitre introduit et aborde la question des processus et procédures entourant la réalisation du projet en cours au quartier de Sévelin. Il a été en partie réalisé grâce aux entretiens effectués avec Madame Natacha Litzistorf, conseillère municipale de la ville de Lausanne en charge du logement, de l'environnement et de l'architecture, et avec Monsieur Yves Bonard, chef de projet au service d'urbanisme de la ville de Lausanne, responsable du projet.

Les plans partiels d'affectation démontrent bien une volonté de respect et de mise en valeur de l'existant. Le service d'urbanisme de la ville de Lausanne, au travers de son projet, de ses documents, paraît être bien sensibilisé à ces enjeux, aidé en ce sens par les diagnostics territoriaux effectués ainsi que la démarche participative mise en place à l'aide de l'association Equiterre qui suit également le projet (Sévelin Demain). Le respect du contexte, la mise en lumière des forces et des faiblesses du site, l'étude des besoins des demandeurs et propriétaires sont des démarches indispensables qui ont donc été suivies dans ce projet. Il en ressort, comme il a été possible de le remarquer précédemment, que, malgré qu'une forte évolution du quartier soit envisagée pour les années à venir, le respect de l'identité du lieu, de son esprit, ainsi que la conservation et la mise en valeur des acteurs et activités existantes sont des objectifs importants pour les aménagistes. Le fait que la ville de Lausanne soit propriétaire d'une part importante des terrains lui permet d'envisager l'évolution du quartier de manière plus assurée. Cet état de fait permet à priori d'envisager des démarches et politiques d'aide et de soutien aux activités et acteurs facilitées. De plus, le contrôle public permet de rechercher d'autres objectifs que la rentabilité, souvent priorité des promoteurs privés. Cela autorise notamment la conservation et la mise en valeur d'activités peu rentables, nombreuses à Sévelin, de préserver les activités secondaires, d'attirer des artisans et des créatifs avec peu de moyens, mais aussi d'envisager une attention plus importante envers les patrimoines déjà considérés et protégés, ainsi que ceux qui ne le sont pas. Cette maîtrise de la ville vise également à éviter, par la maîtrise du foncier et des loyers notamment, la gentrification du site et l'avènement d'un Flon 2, l'une des principales craintes des usagers de Sévelin. La volonté d'exercer un certain marketing territorial,

significativement marqué dans le quartier du Flon en main exclusivement privée, est en effet absente à Sévelin, en tout cas pour l'instant et de la part de la Ville. Les objectifs sont très différents entre ces deux quartiers voisins, liés et semblables sur certains points.

Les maitres d'œuvres du projet au sein du service d'urbanisme de la ville ont fait le pari de s'engager dans une démarche innovante que l'on pourrait qualifiée d'itérative. En effet, la volonté affichée de garder le caractère du site, d'intervenir de manière rapide par le biais d'aménagements éphémères ou modulables tout en souhaitant ne pas intervenir fortement, de construire le projet premièrement à partir des vides et non des pleins, de s'intéresser fortement aux acteurs et usagers du site au travers de groupes de travail et d'une démarche participative, d'accompagner les évolutions successives du site sur le temps long, sont autant d'éléments qui ne sont de loin pas systématiques dans l'aménagement urbain. Ces aspects de bricolage, de test, d'ajustement constant correspondent bien au moyens limités mis en places par la ville de Lausanne pour ce projet mais aussi à l'esprit du quartier. Ils semblent néanmoins parfois mal compris par certains acteurs et usagers, voire même par l'administration, en partie parce qu'ils sont inhabituels. En effet, le rôle « bricoleur » de la ville, au lieu d'être planificateur, surprend parce qu'il imite la créativité et la spontanéité des acteurs du quartier, alors qu'il représente justement le pouvoir public qui devrait à priori montrer une véritable stratégie de planification, une vision à long terme. Si cette stratégie et cette vision sont bien présentes, notamment au travers des plans partiels d'affectation en cours de réalisation, elles sont peu perceptibles sur le terrain, aussi parce que le projet se met en place sur un temps relativement long.

Il est important de noter que le service d'urbanisme met en place un univers des possibles, qu'il est responsable du projet de quartier, de la réalisation du PPA, mais qu'il n'est pas responsable du site. Il n'a pas les pleins pouvoirs et ne maîtrise pas véritablement la réalisation concrète des mesures envisagées. Il peut agir immédiatement au travers des mobiliers éphémères, proposer des idées, programmer des rencontres, établir des réflexions. Il met en place un processus mais n'en maîtrise pas tous les aspects, liés aussi au fonctionnements administratifs et démocratiques.

Outre la séparation des pouvoirs et compétences habituelles entre les différents acteurs à l'œuvre autour de la réalisation et la concrétisation d'un projet urbain, les difficultés viennent notamment du fait que la conception du projet mis en place par les urbanistes - la réflexion à partir des vides, la démarche participative, l'attention particulière portée aux acteurs et usagers, la relative spontanéité et l'aspect artisanal de la réalisation, l'aspect itératif et progressif du projet - est elle-même relativement nouvelle pour la ville de Lausanne, si bien que celle-ci doit s'adapter progressivement à cette logique et pratique. De plus, avec le changement de législature ayant eu lieu courant 2016 au sein de la ville de Lausanne, la structure organisationnelle de l'administration publique lausannoise a été largement remaniée. Il faut donc que de nouvelles habitudes de travail, de nouvelles pratiques administratives et de nouvelles coordinations et collaborations se mettent en place. En attendant, certains problèmes de coordinations sur les projets peuvent donc avoir lieu et causer une certaine incertitude sur la suite des événements.

Plus largement, il apparaît que si de nombreux efforts et de nombreux éléments innovants sont imaginés au travers des outils de planification territoriale et des chartes urbanistiques, le portage des projets et la concrétisation des idées lors de la réalisation fait plus défaut. Les espérances et les bonnes volontés ne se concrétisent pas forcément lors de la phase d'exécution puis d'exploitation. C'est élément se fait d'autant plus sentir dans une période de développement important que Lausanne a rarement vécue, et son administration doit maintenant faire face à de nombreux défis à l'heure de la réalisation de ses nombreux projets. Des efforts devraient être fournis à l'avenir afin de concrétiser les intentions préalablement formalisées et de permettre un meilleur suivi.

Les difficultés et les incertitudes sont donc bien présentes sur ce projet. La mutation de ce quartier devrait être relativement longue et chaotique. C'est un projet complexe, délicat, notamment avec la question de la prostitution, celle du futur tram, du développement des quartiers environnants, avec de nombreuses questions en suspens qui devraient être résolues d'une manière ou d'une autre au cours des prochaines années. A cela s'ajoute une coordination à trouver entre les différents services de la ville impliqués dans le projet, ainsi qu'avec les propriétaires et promoteurs privés. La question de la ressource budgétaire est

également et bien évidemment centrale et pourrait déterminer en grande partie la concrétisation des intentions établies par les plans partiels d'affectation. Cependant, l'exécutif communal apparaît comme largement favorable à la direction prise par le projet et par le service d'urbanisme. La législature actuelle n'en est qu'à ses débuts, mais si tout n'a pas encore été mis en place, la volonté politique visant à soutenir le projet est affichée et devrait se confirmer. Le quartier de Sévelin revêt de nombreux enjeux et touche de nombreux citoyens, si bien qu'il est perçu comme un projet important pour la ville, avec une belle dynamique, même s'il n'est pas aussi imposant que d'autres projets urbains lausannois en cours. Le programme de législature 2016-2021 de la municipalité met d'ailleurs l'accent sur un certain nombre d'éléments qu'elle souhaite mettre en avant, éléments dont nombre sont caractéristiques du projet de Sévelin ([lausanne.ch/programme-legislature](http://lausanne.ch/programme-legislature)).

Le projet est donc en cours. Si de nombreuses intentions sont en places, il est à l'heure actuelle difficile de prévoir son évolution future. En outre, même si de nombreuses questions restent en suspens quant à la forme que prendra le projet à long terme, la volonté politique au niveau de la municipalité semble se perpétuer malgré le changement de législature. Quoiqu'il en soit, Les problèmes que pourrait rencontrer le quartier lors de sa mutation ne semblent pas directement liés à une politique qui viserait directement ou indirectement à modifier ou effacer l'âme du quartier. La valeur de l'esprit du lieu, des acteurs, des activités, des usagers et des patrimoines de Sévelin sont ainsi bien reconnus, la volonté affichée de les conserver et de les mettre en valeur étant belle et bien présente et partagée par l'ensemble des acteurs rencontrés, qu'ils soient usagers, aménagistes, membre de l'administration ou de l'exécutif communal.



## 4 Conclusion

### 4.1 Retour sur les hypothèses

**Première hypothèse : le patrimoine peut être un vecteur de qualification de l'espace au travers de la démarche projectuelle.**

Comme le cadrage théorique ainsi que le cas du quartier de Sévelin l'ont montré, Le patrimoine, qu'il soit ancien ou nouveau, matériel ou immatériel, peut permettre, au travers de l'urbanisme durable et de la démarche projectuelle, de participer à la qualification d'un espace, d'un cadre de vie. Les valeurs qu'on lui attribue, l'ensemble des ressources qu'il procure sont autant d'éléments qui peuvent être mis en valeurs et participer à la vie d'une ville, à sa qualité. Le patrimoine n'est certes pas d'office et forcément un atout. Il nécessite souvent d'être adapté à certaines exigences et objectifs, notamment à ceux qu'exige une ville durable. Il ne doit pas, sous prétexte que sa présence même relève d'une logique de transmission et de durabilité, être soustrait à toute évolution. Il ne s'agit ainsi pas d'activer aveuglément un élan passéiste et muséificateur et de se réfugier dans les héritages du passé dès que la société traverse une période plus difficile, ni, inversement, de les effacer durant les ères plus fastes. C'est d'ailleurs des notions devenues patrimoniales que l'urbanisme durable réactive, comme le respect du contexte, la juste mesure et la compétence d'édifier, un ADN perpétué au fil du temps et qui présidait autrefois aussi l'aménagement de la ville. Avec de la créativité, ces notions permettent d'opérer l'articulation entre la conservation des traces du passé, mise en valeur patrimoniale et exigences de la durabilité, articulation qui doit nous permettre de viser l'amélioration de la qualité du cadre de vie humain. Ni totalement moderniste ni complètement culturaliste, l'urbanisme durable devrait donc trouver la juste mesure entre ces deux visions, entre respect du passé et exigences de durabilité. Idéalement, la fongibilité du patrimoine, quelque soit sa forme, devrait ainsi être au moins envisagée, tout comme il faudrait voir en lui un bienfait potentiel. Il apparaîtrait dès lors d'autant plus comme un atout et non comme une contrainte pour un projet.

**Alinéa : le quartier de Sévelin possède certaines valeurs qui permettent la mobilisation de ressources patrimoniales industrielles, la revalorisation d'activités et le ménagement d'acteurs et de pratiques.**

Le quartier de Sévelin ne représenterait absolument pas, selon une vision qui avait cours il n'y a pas 50 ans, un patrimoine. Pourtant, il apparaît désormais comme tel de manière plus flagrante. Avec une composante matérielle industrielle et une composante immatérielle alternative, artisanale, créatrice et formatrice, il n'est en effet à priori pas le patrimoine rêvé. Ni château ni antique, il n'en représente pourtant pas moins l'identité d'un site, d'une ville. De plus, il démontre à merveille de quelle manière le patrimoine fait figure de ressource, de support de valeurs. Ressources et valeurs sans doute moins économiques et touristiques que ce n'est le cas pour certains monuments, mais ressources et valeurs sociales, culturelles, historiques, d'usages, etc., qui sont cruciales dans la perspective de la ville de demain. De ce point de vue, le patrimoine apparaît comme une base solide pour engager la mutation du quartier au travers du projet de la ville de Lausanne. Diversité, mixité, vitalité, dynamisme, densité et potentiel sont parmi d'autres des éléments diagnostiqués à Sévelin qui rendent ce site particulièrement adéquat pour évoluer selon les objectifs de durabilité voulus par la ville. Ce quartier illustre particulièrement bien la réponse affirmative apportée à la première hypothèse proposée. De ce fait, Sévelin est bel est bien un patrimoine rêvé. L'ensemble des valeurs que l'on peut lui attribuer permet la mobilisation de ressources patrimoniales industrielles, la revalorisation d'activités et le ménagement d'acteurs et de pratiques afin d'offrir un cadre de vie de qualité, vivant, dynamique et ancré dans le quotidien, soit au final un jeu à somme positive.

**Seconde hypothèse : la valorisation de l'existant à des fins de requalification urbaine nécessite des politiques de soutien de la part des décideurs publics ou privés.**

Il a toujours été plus courant, et plus facile, de voir disparaître les héritages qu'ont laissé les générations qui nous ont précédées. C'est d'ailleurs aussi parce qu'ils ne sont pas forcément reproductibles et que nombre d'entre eux témoignent de

gens qui ne sont plus qu'ils sont patrimoniaux et précieux. Ainsi, au vu des exemples cités dans la partie théorique et au travers du cas de Sévelin, Il est clair que le patrimoine ne peut se défendre seul. Il nécessite que des mesures soient prises afin de le sauvegarder. Les politiques patrimoniales, au travers du classement, de la protection, sont un des aspects des politiques de soutien envers le patrimoine. Elles permettent actuellement de bien protéger le patrimoine bâti, avec des règles strictes, ce qui n'est pas le cas pour le patrimoine immatériel, qui ne bénéficie que peu de protection. De plus les politiques patrimoniales de protection ne suffisent parfois pas. Les décideurs, élus, aménagistes, qu'ils soient publics ou privés, peuvent en effet souvent aller à l'encontre des prescriptions de sauvegarde et ainsi, pour de nombreuses bonnes ou mauvaises raisons, faire disparaître tel ou tel objet patrimonial. Comme il y a de nombreux écueils qui se dressent devant tout projet d'aménagement urbain, il y a aussi de nombreux éléments qui peuvent mener à l'effacement de certaines traces. Dans cette optique, il apparaît d'autant plus important de réussir à faire percevoir le patrimoine comme ayant un véritable potentiel en terme de valeurs et de ressources, plutôt que comme un élément de décoration accessoire ou une contrainte. Il serait ainsi d'autant plus facile d'obtenir le soutien des décideurs pour obtenir des mesures de protection et de mise en valeur. Le soutien de la population envers tel ou tel objet patrimonial fait également figure de politique de soutien. A la logique de patrimonialisation et de protection top-down s'ajoute la logique bottom-up apparue avec l'inflation patrimoniale, qui agit parfois comme garde-fou contre la destruction de certains héritages ou pour militer pour la sauvegarde de certains autres, notamment au travers de différents processus démocratiques (opposition, pétitions). Finalement, la démarche projectuelle participe à la protection des patrimoines par les diagnostics qu'elle engage et son attention portée au contexte et à l'existant. C'est un moyen, récent, de porter un regard systématique sur les traces du passé avant toute prise de décision, et qui permet d'évaluer leur potentiel et de les intégrer dans le projet.

## 4.2 Conclusion générale

La question patrimoniale est complexe. La notion a énormément évolué au cours du temps, englobant de plus en plus d'éléments très divers. La définir et prétendre répondre à tous les enjeux et interrogations qu'elle pose serait téméraire. Il semble ainsi ne pas y avoir de réponse simple et unique pour traiter du fait patrimonial en urbanisme. Cependant, certaines de ses caractéristiques ont, je l'espère, été mises en lumière au travers de ce travail. Tout d'abord avec la mise en évidence du lien entre patrimoine et durabilité : alors que l'on peut avoir tendance à attribuer plutôt le premier au passé et le second au futur, ils semblent plutôt s'articuler. L'urbanisme durable permet de réaliser cette articulation, à la fois par la prise en compte du contexte et de l'existant ainsi que par les objectifs d'une ville durable envers lesquels il s'engage.

D'autre part, au travers de cet urbanisme durable et de la démarche projectuelle qui lui est liée, le patrimoine peut, si on y prête véritablement attention, se révéler être un atout majeur du devenir urbain. En effet, même des héritages auxquels peu de monde prêtait la moindre attention et valeur il y a encore peu de temps se retrouvent être d'importantes ressources potentielles pour les villes. C'est notamment le cas, comme on l'a vu, du patrimoine industriel et des patrimoines immatériels. Si les dérives et les utilisations pernicieuses de certains patrimoines peuvent apporter des effets négatifs, leur difficile mais juste prise en compte peut engendrer des réalisations, des aménagements et des ménagements de qualité. Enfin, un troisième élément, qui a figuré indirectement et en filigrane tout au long de ce travail, est lié à la fois au patrimoine et à l'urbanisme durable : la population. Car c'est la société humaine qui fait véritablement le patrimoine. Ce sont des individus qui ont créés nos héritages, et ce sont des individus qui les reçoivent et les perçoivent. Qu'importe l'objet, il ne saurait être véritablement patrimoine sans qu'un groupe social ou une société entière ne le reconnaisse et se l'approprie, s'identifie à lui. L'avènement de la logique de patrimonialisation par le bas participe à renforcer la légitimité des patrimoines, quelque soit leur forme et leur substance, et ceux-ci ne sont dès lors plus imposés mais partagés. De manière plus large, la prise en compte des besoins et des avis de la population est une nécessité de plus en plus marquée pour légitimer, mais aussi pour optimiser un projet. Les nombreuses et diverses démarches participatives, consultations et

autres groupes de travail qui se mettent en place en différentes circonstances en sont la preuve. Le cas de Sévelin l'a bien montré, si le patrimoine bâti bénéficie d'une certaine protection institutionnelle, la valeur du patrimoine immatériel, des activités, de l'âme du quartier, a été mise en lumière en grande partie par les usagers et acteurs du quartier, entre autres au travers d'une démarche participative.

En définitive, patrimoine et urbanisme durable se rejoignent également sur ce point. L'urbanisme durable vise à élaborer un cadre de vie de qualité pour les habitants et les usagers, au quotidien. La ville doit être aménagée pour les gens qui y habitent, qui y vivent et qui s'y épanouissent. Le patrimoine doit aussi être patrimoine pour la population, pour les habitants du territoire dans lequel il prend place. Ceux-ci doivent percevoir que les héritages qui leur parviennent sont bel et bien leur propre héritage, qu'ils sont une richesse, une plus-value pour leur cadre de vie. La légitimité que la population accorde aux traces du passé qu'elle s'approprie et auxquelles elle s'identifie permettra plus facilement à celles-ci de se perpétuer dans le temps, de parvenir intacts ou augmentées aux générations futures et de pouvoir ainsi leur profiter également. Il s'agit alors d'autant plus de militer pour dévoiler les valeurs et les richesses du patrimoine et le faire apparaître véritablement comme une ressource, comme un levier de qualification urbaine, non seulement en terme identitaire et mémoriel, mais également dans le cadre d'un usage quotidien.

### 4.3 Recommandations

Au vu des différents résultats exposés et des observations faites à propos du quartier de Sévelin, certaines pistes de réflexion peuvent être mises en lumière. Tout d'abord, la valeur, ou plutôt les valeurs qui animent l'existant du quartier, devraient être préservées et mises en avant. En ce qui concerne le patrimoine bâti, les politiques patrimoniales « classiques », notamment le recensement architectural vaudois et l'ISOS, assurent déjà une protection et une valorisation de nombreux éléments du site. Une attention particulière devrait être portée à la morphologie du site et à sa trame orthogonale rigoureuse, qui est un élément caractéristique et important. L'ISOS, a récemment reconnu son importance au travers de son inventaire, notamment en se focalisant sur des périmètres et non pas uniquement sur des objets individuels.

Si le patrimoine matériel à Sévelin a son importance dans la perspective d'un patrimoine qui est à la fois levier de requalification et un atout pour la qualité de cadre de vie, le patrimoine immatériel, l'ensemble des usages, activités et acteurs de Sévelin sont véritablement cruciaux. C'est sans doute cette composante immatérielle qui est la plus importante car, dans le contexte du site de Sévelin elle engendre véritablement l'âme du quartier, sa dynamique, sa vie. Ce n'est bien évidemment pas le signe que le cadre bâti n'a pas son importance, cette recherche l'a notamment montré, mais le cadre matériel du site est véritablement un support pour tous ces éléments immatériels qui font la vie du quartier. En raison des nombreux arguments qui font de ceux-ci une qualité et un atout pour Lausanne, leur disparition serait sans nul doute une perte très importante pour la ville. Malheureusement, c'est un risque bel et bien réel. Si le cadre bâti peut bénéficier de protections, les activités de Sévelin sont tributaires de la volonté politique et des objectifs de développement des propriétaires. Comme le cas du quartier du Flon l'a montré, les perspectives envisagées pour le développement du site par son propriétaire ont mené à une hausse importante des loyers et à une gentrification qui a poussé les activités moins rentables à quitter les lieux et, pour certaines d'entre elles, à s'installer à Sévelin. Il s'agit donc, à Sévelin-même, d'éviter autant que faire se peut cette évolution-là si la ville souhaite conserver les caractéristiques et les qualités principales du quartier.

Si le fait que la ville de Lausanne soit propriétaire d'une partie des terrains lui donne une marge de manœuvre plus importante, des négociations avec les autres propriétaires privés d'immeubles qui abritent de nombreuses activités seront sans doute nécessaires. Pour cela, une volonté politique forte de soutien semble capitale pour accompagner le quartier dans sa mue sans qu'il s'en trouve totalement remué, et que nombre d'activités et d'acteurs se voient dans l'obligation de quitter Sévelin, voire de disparaître.

Il apparaît clairement que la requalification du quartier engendre et engendrera forcément des changements importants, qu'ils soient positifs ou négatifs. Ainsi, l'arrivée de nouveaux habitants bénéficierait potentiellement à de nombreuses activités, mais créera sans nul doute des frictions avec d'autres, notamment les activités plus bruyantes, qu'elles soient artisanales, industrielles ou musicales. La requalification des espaces publics, aujourd'hui mal engagée, créerait également dans ce sens des changements. L'aspect rude, spontané du quartier se trouverait ainsi perturbé, mais de nombreux griefs ou préjugés portés à l'encontre de Sévelin, notamment par les participants à la démarche participative déjà citée, s'en trouveraient améliorés.

Ainsi, des choix restent à faire. Que le quartier soit plus accueillant, plus habité, encore plus diversifié, cela répond à des objectifs importants de qualité de cadre de vie et de densification aujourd'hui souhaités dans les villes. Il ne faut pas se faire d'illusions sur le fait que le quartier de Sévelin ne restera pas à l'avenir tel qu'il est aujourd'hui. Certaines fonctions, certains usages vont disparaître, d'autres vont apparaître. Il ne s'agit en aucun cas de figer ce site, de le muséifier. Si cette évolution peut avoir des aspects négatifs, elle en aura des positifs également. Néanmoins, cette évolution ne devrait surtout pas prêter l'âme de ce quartier. Toutes ses activités et ses acteurs, les nombreuses valeurs qu'ils représentent, l'image et la qualité de la ville de Lausanne auxquelles ils participent doivent être soutenues. Le changement ne s'oppose pas forcément à l'existant, mais celui-ci doit être accompagné. Ainsi, j'appuie encore une fois sur l'importance pour la ville de Lausanne, au niveau politique comme au niveau citoyen, de soutenir le mieux possible la requalification du quartier de Sévelin pour offrir la possibilité aux activités qui font sa vie d'être préservées. Par la négociation avec les propriétaires privés, par la lutte contre le renchérissement des loyers souvent lié aux requalifications urbaines, par l'écoute des besoins des

acteurs locaux, par des financements adéquats et à la hauteur des enjeux à l'œuvre dans ce quartier, il s'agit d'accompagner l'évolution de ce quartier pour qu'elle se fasse en douceur et dévoile son meilleur potentiel. Car la perte de cette âme créatrice et dynamique, de ses spécificités, serait catastrophique pour le site mais également pour la région, et péjorerait grandement la qualité du quartier, celui-ci devenant finalement « normal », semblable à tant d'autres. La prise en compte de cet existant révèle un potentiel important en terme social, d'usage de qualité de cadre de vie, d'image, etc. C'est véritablement un atout. C'est un investissement à long terme, qui permettra sans doute de mieux répondre aux enjeux de la ville future que la recherche d'un retour sur investissement immédiat, de la rentabilité optimale ou de la mise en place d'un marketing territorial exacerbé.

En ce qui concerne les limites de ce travail et pour aller plus loin, plusieurs éléments peuvent être évoqués. Une analyse plus poussée et effectuée sur un plus long terme permettrait de mettre en lumière et de hiérarchiser plus précisément les valeurs patrimoniales perceptibles à Sévelin. C'est en connaissant de manière pointue le système de valeurs en cours dans le quartier qu'il serait possible d'en révéler les ressources patrimoniales, de les hiérarchiser et de les mettre en valeur, ainsi que d'imaginer les aménagements adéquats pour les accompagner. Dans cette perspective, davantage d'entretiens avec des acteurs du quartier seraient bénéfiques afin d'affiner la connaissance de l'existant immatériel de Sévelin.

La focalisation plus spécifique sur les éléments du quartier perçus souvent négativement, évoqués par exemple dans la démarche participative, permettrait aussi d'imaginer comment les adapter, les aménager concrètement pour accompagner la mise en valeur de l'existant et la requalification du quartier. La question de la prostitution notamment, sujet complexe, délicat et peu abordé dans ce travail, pourrait être approfondie.

Cette recherche se conclut sur de nombreux inconnus. La requalification du quartier va avoir une évolution qui apparaît aujourd'hui très floue, incertaine et semée d'embûches. Dans ce contexte, il semble très difficile de gager sur le traitement qui sera réservé au patrimoine de Sévelin et plus précisément sur les activités existantes. Si cette recherche a contribué à mettre en lumière pourquoi

et comment le patrimoine peut être un atout pour la qualité du cadre de vie ainsi qu'un levier de requalification urbaine, notamment au travers des valeurs et ressources qu'il pourrait procurer, un suivi sur le long terme de la requalification de Sévelin permettrait d'observer comment, dans cette perspective et au delà des intentions affichées, du « storytelling », on accompagne, on aménage véritablement l'existant. Une fois que le diagnostic est posé, que les valeurs patrimoniales sont mises en lumière, comment concrètement les valoriser ?

*« Préserver, ce n'est pas mettre sous cloche par des interdictions, c'est avancer en éclairant les nécessaires transformations contemporaines par une exigence environnementale et le respect de notre histoire : imagination, créativité, et participation des usagers du territoire, habitants et touristes, seront indispensables pour relever ces défis dans la durée. »*  
(Tremblay, dans Giraud-Labelte, 2009, p.10)

## 5 Bibliographie

- 24 Heures (2016. 31 janvier). *Secteur préféré des lausannois, le Sud défend son esprit de village* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.24heures.ch/vaud-regions/communales2016/secteur-prefere-lausannois-sud-defend-esprit-village/story/17655751>
- Agence d'urbanisme et de développement de la Région de Saint-Omer (mai 2012). *Les cahiers de l'Innovation Urbaine no1 : Prises en compte du patrimoine dans les projets urbains durables*. Arques : AUDRSO.
- Allain, R. (2004). *Morphologie urbaine : Géographie, aménagement et architecture de la ville*. Paris : Armand Colin.
- Ats/Newsnet (02.11.14). 25 ans après la chute du mur, Berlin s'est métamorphosée. 24 Heures.
- Babelon, J.-P., & Chastel, A. (2008). *La notion de patrimoine*. Paris : Liana Levi.
- Backouche, I. (2013). *Aménager la ville : Les centres urbains français entre conservation et rénovation (de 1943 à nos jours)*. Paris : Armand Colin.
- Biéler, B. (2005). *Difficultés et premiers enseignements de la reconversion des plateaux ferroviaires en friche de l'Ouest lausannois*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Licence en géographie.
- Bonard, Y., & Felli, R. (2008). Patrimoine et tourisme urbain. La valorisation de l'authenticité à Lyon et Pékin. *Articulo-Journal of Urban Research*, (4).
- Bonerandi, E. (2005). Le recours au patrimoine, modèle culturel pour le territoire ?, *Géocarrefour*, vol. 80/2.
- Boulanger, P., & Hullo-Pouyat, C. (2010). *Espaces urbains à l'aube du XXIème siècle : Patrimoine et héritages culturels*. Paris : Presses Universitaires Paris-Sorbonne.
- Bournoud, R. (2015. 10 octobre). *La nouvelle destinée de trois bâtisses historiques* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/nouvelle-destinee-trois-btisses-historiques/story/20707444>
- Burri, J. (2015. 19 juin) *Les hipsters donnent du style à Lausanne* [Page Web]. Disponible sur : <https://www.letemps.ch/societe/2015/06/19/hipsters-donnent-style-lausanne>

- Canopé/ académie de Strasbourg (date inconnue). *Le patrimoine industriel pour quoi faire ?* [Page Web]. Disponible sur : [http://www.crdp-strasbourg.fr/main2/arts\\_culture/architecture\\_patrimoine/patrimoine\\_industriel.php?parent=85#dummy](http://www.crdp-strasbourg.fr/main2/arts_culture/architecture_patrimoine/patrimoine_industriel.php?parent=85#dummy)
- Caraffe, M. D. (1999). Charte du patrimoine bâti vernaculaire. *ICOMOS Canada Bulletin*, 8, 17-18.
- Castex, J., Depaule, J.-C., & Panerai, P. (1997). *Formes urbaines : De l'îlot à la barre*. Marseille : Editions Parenthèses.
- Choay, F. (2007). *L'allégorie du patrimoine*. Paris : Seuil.
- Choay, F. (2009). *Le patrimoine en question*. Paris : Seuil.
- Collet, A. (2015). *Rester Bourgeois : Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction*. Paris : La Découverte.
- Codeluppi, Z. (2014). *Patrimoine, marche urbaine et orientation : Etude de la signalétique intuitive dans la vieille ville de Genève*. Sous la direction du Sonia Lavadinho et de Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.
- Da Cunha, A. et al. (Novembre 2009). Patrimoine et développement urbain durable. Vues sur la ville, numéro 23.
- Da Cunha, A. (2014) *Régimes d'urbanisation, âges et métamorphoses de la ville*. Université de Lausanne, Faculté des Géosciences et de l'environnement, Institut de géographie et durabilité, Observatoire universitaire de la ville et du développement durable. Lausanne, Suisse.
- Déotte, F. (2009). La ville qui vient (L'Herne) de Marcel Hénaff. Ed. L'Herne, Coll. Carnets, mars 2008, 236 pages. *Appareil*.
- Département fédéral de l'intérieur (DFI), Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) (2016). *Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) / Sites construits d'importance nationale : Canton de Vaud, volume 7, Lausanne et Ouest Lausannois*. Berne : OFCL.
- Devernois, N., Muller, S., & Le Bihan, G. (2014). *Gestion du patrimoine urbain et revitalisation des quartiers anciens : l'éclairage de l'expérience française*. AFD, Agence française de développement.
- Direction de la culture et du développement urbain, service de l'urbanisme (2016). *Plan Partiel d'Affectation « Sévelin Sud »*. Lausanne : Service de l'urbanisme de la ville de Lausanne.

- Direction des travaux, service de l'urbanisme (2016). *Plan Partiel d'Affectation « Sévelin Nord »*. Lausanne : Service de l'urbanisme de la ville de Lausanne.
- Driss, N. (2012). *Patrimoines et Développement Durable : Ressources-Enjeux-Lien social*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Dumesnil, F., & Ouellet, C. (2002). La réhabilitation des friches industrielles : un pas vers la ville viable ?. *VertigO-la revue électronique en sciences de l'environnement*, 3(2).
- Eblé, V., & Walker, L. (2011). *Reconvertir le patrimoine, cahiers Jean Hubert 4*. Lyon : Editions Lieux Dits.
- Ecole Normale Supérieure/ Département de Géographie (date inconnue). *L'insertion du patrimoine industriel dans l'identité nantaise* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.geographie.ens.fr/L-insertion-du-patrimoine.html>
- Egli, P., Schmid, A. (2012). Nouvelle prise de position de Patrimoine Suisse : Pour une densification de qualité. *Heimatschutz/Patrimoine, vol.1/2012*.
- Equiterre (date inconnue). *Sévelin demain* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.equiterre.ch/fr/nos-projets/tous-les-projets/item/308-sevelin-demain.html> (consulté le 23.10.2016)
- Equiterre & Ville de Lausanne (2015). *Sévelin demain : Rapport de données brutes de l'atelier participatif du 18 février 2015*. Lausanne : Equiterre et Ville de Lausanne. Document disponible sur : <http://www.lausanne.ch/lausanne-officielle/administration/culture-et-developpement-urbain/service-urbanisme/projets-en-cours/projets-d-elaboration-de-plans-d-affection/sevelin.html>
- Equiterre & Ville de Lausanne (7 mai 2015). *Sévelin demain : 2<sup>ème</sup> soirée d'information et d'échange*. Lausanne : Equiterre et Ville de Lausanne. Document disponible sur : <http://www.lausanne.ch/lausanne-officielle/administration/culture-et-developpement-urbain/service-urbanisme/projets-en-cours/projets-d-elaboration-de-plans-d-affection/sevelin.html>
- Friche la Belle de Mai (date inconnue). *C'est quoi la friche ?* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lafriche.org/fr/#friche>
- Gaillard, J. (2012). *Les tissus urbains existants, sur la voie du développement durable ? Une transformation abordée par l'urbanisme durable et les outils de l'aménagement du territoire vaudois. Le cas du Petit-Château à Lausanne*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.

- Garat, I., Gravari-Barbas, M., & Veschambre, V. (2005, Septembre). Développement durable et préservation du patrimoine : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers. In *Observatoire de la ville et du développement durable (OUVVD), Développement urbain durable : gestion des ressources, gouvernance. Actes du colloque du* (pp. 21-23).
- Gauthiez, B. (2010). Vincent Veschambre, Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition. *Géocarrefour*, 85(4), 339.
- Gigot, M. (2012). La patrimonialisation de l'urbain. *Cahiers Construction Politique et Sociale des Territoires*, (1), 1-6.
- Giraud-Labelle, C., Morice J.-R. et Violier P. (dir.). *Le patrimoine est-il fréquentable ?*. Angers, Presses de l'université d'Angers, 2009, p.10.
- Gouvernement du Manitoba/ Direction des ressources historiques (date inconnue). *Avantages liés à la conservation des édifices historiques* [Page Web]. Disponible sur : <https://www.gov.mb.ca/chc/hrb/benefits.fr.html>
- Graz, C., Tilmont, M., & International Council on Monuments and Sites. Section française. (2010). Le patrimoine : un modèle de développement durable : quelles performances énergétiques pour le patrimoine architectural et urbain en Europe et en Méditerranée ?. Actes du colloque, Paris, les 4 et 5 octobre 2010.
- Greffe, X. (2000). Le patrimoine comme ressource pour la ville. In *Les Annales de la recherche urbaine* (Vol. 86).
- Gueissaz, P., Steinmann, M., & Zurbuchen, B. (2014). *Le patrimoine habité : Transformation de bâtiments dans le Jura vaudois*. Lausanne : Presses Polytechniques et Universitaires Romandes.
- Guibourdenche, P. (2000). *Conserver le patrimoine, pourquoi ?*. PEMPF
- Guinand, S. (2015). *Régénérer la ville : Patrimoine et politiques d'image à Porto et Marseille*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Haentjens, J. (2011). *La ville frugale : Un modèle pour développer l'après-pétrole*. Limoges : Editions FYP.
- Haentjens, J. (2011). Villes durables – villes stratégiques. *Urbia* (11), 75-88.
- Heinlich, N. (2014). *La fabrique du patrimoine : de la cathédrale à la petite cuillère* (Vol. 31). Paris : Les Editions de la MSH.
- Icomos (2010). Le patrimoine : un modèle de développement durable. Quelles performances énergétiques pour le patrimoine architectural et urbain en Europe et en Méditerranée ?. Paris.

- Jeanneret, M. (2013). *Renouvellement urbain, des friches industrielles aux quartiers résidentiels. Qui sont les nouveaux habitants de la ville ? Etude du cas fribourgeois et du quartier Quartet+, spécificités des habitants et attractivité résidentielle*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.
- Kottelat, P. (2015. 28 janvier). *Sévelin : un laboratoire urbain vraiment prometteur* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lausannecites.ch/lactualite/lausanne/sevelin-un-laboratoire-urbain-vraiment-prometteur>
- Lacaze, J.-P. (2012). *Que sais-je ? Les méthodes de l'urbanisme*. Paris : Presses Universitaires de France.
- Landel, P. A., & Senil, N. (2009). Patrimoine et territoire, les nouvelles ressources du développement. *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, (Dossier 12).
- Larose, J. F. (1983). Patrimoine industriel : Une définition. *Continuité*, (21), 33-34.
- Lausanne bondy blog (2011. 14 octobre). *Pour Sévelin, c'est combien ?* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lausannebondyblog.ch/pour-sevelin-c%E2%80%99est-combien/>
- Le courrier de l'architecte (2012. Mai). *Requalification du patrimoine industriel – Exploration de variables* [Page Web]. Disponible sur : [https://www.lecourrierdelarchitecte.com/ArticleEtudiant\\_3844](https://www.lecourrierdelarchitecte.com/ArticleEtudiant_3844)
- Le Temps (2015. 13 septembre) *Bruno Marchand : « Il faut préserver les particularités locales »* [Page Web]. Disponible sur : <https://www.letemps.ch/2015/09/13/bruno-marchand-faut-preserver-particularites-locales>
- Losa, I. (2010). *"Aimez-vous cet espace public ? Pourquoi ?" : Pistes de réflexion sur les composantes spatiales de l'appréciation de l'espace public urbain : une étude du quartier lausannois du Flon*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie
- Lord, D. (2003). Patrimoine industriel : Le souffle de l'art. *Continuité*, (96), 32-34.
- Lyon Confluence (date inconnue). *La mémoire des lieux comme fondation* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lyon-confluence.fr/fr/investir/patrimoine.html>
- Macquat, A. (2006). *Processus de réhabilitation des friches industrielles* (Doctoral dissertation, Université de Neuchâtel).

- Morel, A. (1993). Identité et patrimoine. *Civilisations. Revue internationale d'anthropologie et de sciences humaines*, (42-2), 65-75.
- Morice, J.-R., Saupin, G., & Vivier, N. (2015). *Mutations de la culture patrimoniale*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Neyret, R. (1992). *Le patrimoine atout du développement*. Lyon : Presses Universitaires de Lyon.
- Nice Transition (date inconnue) *ConnectHORT, ou la réappropriation citoyenne d'espaces désuets* [Page Web]. Disponible sur : <http://nicetransition.org/index.php/2016/09/02/connecthort-re-appropriation-citoyenne-despaces-desuets/>
- Nora, P., & Erll, A. (1997). *Les lieux de mémoire* (Vol. 1-3). Paris: Gallimard.
- Paquot, T., & Mumford, T. (2015). *Lewis Mumford, pour une juste plénitude*. Neuvy-en-Champagne : Le passager clandestin.
- Patrimoine suisse (date inconnue). *Des arguments pour avancer* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.patrimoinesuisse.ch/index.php?id=693&L=1>
- Pavillon de l'Arsenal (date inconnue). *Pavillon de l'Arsenal* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.pavillon-arsenal.com/>
- Pinon, C. (2014). *Patrimoine et territoire : Comment le patrimoine peut être un moteur d'évolution du territoire ? Actes du colloque transfrontalier des 25 et 26 septembre 2014*. Institut du Patrimoine wallon (IPW), Namur, Belgique.
- Radio Télévision Suisse (2016. 23 septembre). *InterCités - Construire une "ville dans la ville" présente de nombreux défis* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.rts.ch/play/radio/intercites/audio/intercites-construire-une-ville-dans-la-ville-presente-de-nombreux-defis?id=8020149>
- Radio Télévision Suisse (2016. 20 septembre). *VD : Lausanne veut donner une deuxième vie aux arrêts de bus et kiosques désaffectés* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.rts.ch/play/tv/19h30/video/vd-lausanne-veut-donner-une-deuxieme-vie-aux-arrets-de-bus-et-kiosques-desaffectes?id=8031910>
- Regazzoni, F. (2010). *Au-delà des friches industrielles. Centralités en réseau et durabilité. Le cas de la ville de Turin*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.
- Reichen et Robert & Associés (date inconnue). *Projets* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.reichen-robert.fr/>

- Renaissance des cités d'Europe. (2012). *Patrimoine et développement durable : actes des conférences (octobre 2011-mai 2012)*. Bordeaux : Editions confluentes.
- Rickli, J.-D. (1978). *Lausanne, deux siècles de devenir urbain*. Lausanne : Centre de documentation de la Direction des travaux.
- Rigoni, C. (2010). *Comment réussir un projet d'urbanisme durable ? Pistes de réflexion pour le futur écoquartier lausannois des Plaines-du-Loup*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.
- Schiffrin, M. (2010). *Diagnostic du déroulé temporel quotidien et hebdomadaire de l'Esplanade du Flon : Perceptions, intensités et usages changeant selon l'heure de la journée et le jour de la semaine*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.
- Sébeillon (2015. 19 août). *La ville s'écoule doucement jusqu'à Sébeillon* [Page Web]. Disponible sur : <http://sebeillon.ch/2015/08/19/la-ville-secoule-doucement-jusqua-sebeillon/>
- Sitte, C. (1996). *L'art de bâtir les villes : L'urbanisme selon ses fondements artistiques*. Paris : Editions du Seuil.
- Société d'Histoire de l'Art en Suisse (SHAS). (1990). *INSA Inventaire Suisse d'Architecture, 1850-1920, Lausanne*. Berne : SHAS.
- Stein, V. (2003). *La reconquête du centre-ville : Du patrimoine à l'espace public*. Genève : Université de Genève.
- Stotz, I. (2004). *Restructuration du quartier de Sévelin. L'urbanité de la pente nord-lausannoise (Lausanne, VD)* (No. SAR-STUDENT-2004-005).
- Temps Présent (2013. 9 mai). *Les riches rachètent les villes* [Page Web]. Disponible sur : <http://pages.rts.ch/emissions/temps-present/societe-moeurs/4769325-les-riches-rachetent-les-villes.html#4890292>
- Thiffault, M.-A. (2011). *Vers une nouvelle définition du patrimoine : l'intégration du développement durable dans l'évaluation patrimoniale*. Montréal : Université de Montréal, faculté de l'aménagement.
- Tonev, L. (1977). Rôle du patrimoine architectural dans l'urbanisme contemporain. *Monumentum*, 15, 23-25.
- Touraine, A. (1992). *Critique de la modernité*. Artheme Fayard, Paris.
- Tracés (2015.19 aout). *Sévelin demain* [Page Web]. Disponible sur : <https://www.espazium.ch/sevelin-demain>

- Tuosto, B. (2013). *Le projet urbain comme moyen de renforcer l'attractivité du territoire : Le cas du projet de réaménagement du centre historique de Grandson*. Sous la direction du Prof. Antonio Da Cunha. Mémoire de Master en géographie.
- UNESCO (date inconnue). *Développement durable* [Page Web]. Disponible sur : <http://whc.unesco.org/fr/developpementdurable/>
- Unil, Institut de géographie (2009). Patrimoine et développement urbain durable. *Vue sur la ville, numéro 23*. Lausanne.
- Veschambre, V. (2007, Novembre 2). Le processus de patrimonialisation : revalorisation, appropriation et marquage de l'espace. *Vox Geographica*.
- Veschambre, V. (2008). *Traces et mémoires urbaines : Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Ville de Lausanne (date inconnue). *Quartier de Sébeillon-Sévelin* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lausanne.ch/de/lausanne-en-bref/lausanne-demain/grands-equipements-et-espaces-publics/les-projets-de-quartiers/quartier-de-sebeillon-sevelin.html>
- Ville de Lausanne (date inconnue). *Sévelin* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lausanne.ch/lausanne-officielle/administration/culture-et-developpement-urbain/service-urbanisme/projets-en-cours/projets-d-elaboration-de-plans-d-affection/sevelin.html>
- Ville de Lausanne (date inconnue). *Programme de législature 2016-2021* [Page Web]. Disponible sur : <http://www.lausanne.ch/fr/lausanne-officielle/municipalite/programme-legislature.html>
- Ville de Montréal (2004). *Énoncé d'orientation pour une politique du patrimoine*.
- Vivre en ville (date inconnue). *Patrimoine* [Page Web]. Disponible sur : <https://vivreenville.org/thematiques/patrimoine/>

## 6. Annexes

- Fiche « Explications relatives à l'ISOS »
- Document provisoire non définitif (novembre 2016) Plan Partiel d'Affectation  
« Sévelin Sud »
- Document provisoire non définitif (novembre 2016) Plan Partiel d'Affectation  
« Sévelin Nord »





# PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « SEVELIN SUD »

CONCERNANT LES TERRAINS COMPRIS ENTRE LES RUE DE SEBEILLON ET DE GENEVE, LA LIMITE DU PPA 697, LA RUE DE LA VIGIE, LA LIMITE EST DE LA PARCELLE N°603, LA LIMITE SUD DES PARCELLES N°877 ET N°885 ET L'AVENUE DE SEVELIN.

**ABROGATION DU PLAN D'EXTENSION N° 633 DU 20 JANVIER 1988**



**RAPPORT DE CONFORMITE AUX BUTS ET PRINCIPES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, SELON L'ARTICLE 47 DE L'ORDONNANCE SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (OAT).**



# TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>Contexte</b>	<b>3</b>
1.1	Localisation	3
1.2	Périmètre du plan partiel d'affectation	4
1.3	Chronologie	5
<b>2</b>	<b>Recevabilité</b>	<b>7</b>
2.1	Initiation du plan partiel d'affectation	7
2.2	Information, concertation (articles 3 LATC et 4 LAT)	7
2.3	Démarches liées	7
<b>3</b>	<b>Justification</b>	<b>8</b>
3.1	Nécessité de légaliser	8
3.2	Valorisation du site	8
3.3	Equipements	8
3.4	Patrimoine bâti	9
3.5	Prostitution	11
3.6	Servitudes	12
3.7	Organisation générale des zones d'affectation	13
3.8	Développement morphologique du bâti	15
3.8.1	Grands principes généraux	15
3.8.2	Principes détaillés	15
3.9	Potentiels à bâtir	20
3.10	Espaces verts, espaces extérieurs	22
3.11	Mobilité	23
3.11.1	Mobilité douce	23
3.11.2	Transports publics	24
3.11.3	Trafic individuel motorisé	25
3.12	Bruit	27
3.13	Rayonnement non ionisant	28
3.14	Energie	28
3.15	Air	28
3.16	Gestion des eaux	29
3.17	Sites pollués	29
3.18	Autres domaines environnementaux	29
<b>4</b>	<b>Conformité aux planifications fédérales et cantonales</b>	<b>30</b>
4.1	Conceptions et plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT)	30
4.2	Plan directeur cantonal 3 <sup>ème</sup> adaptation du 2 juillet 2014 (article 8 LAT)	30
4.3	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)	30
<b>5</b>	<b>Conformité aux planifications communales</b>	<b>31</b>
5.1	Plan directeur communal (PDCom 1996 - en cours de révision)	31
5.2	Plan général d'affectation (PGA 2006)	32
5.3	Plan d'extension n° 633	32
<b>6</b>	<b>Conclusion</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Annexes</b>	<b>33</b>



# PREAMBULE

Pour éviter un étalement urbain et le mitage du paysage, le PALM a mis sur pied une double stratégie : créer du logement dans des sites stratégiques et densifier la ville sur elle-même dans les autres quartiers.

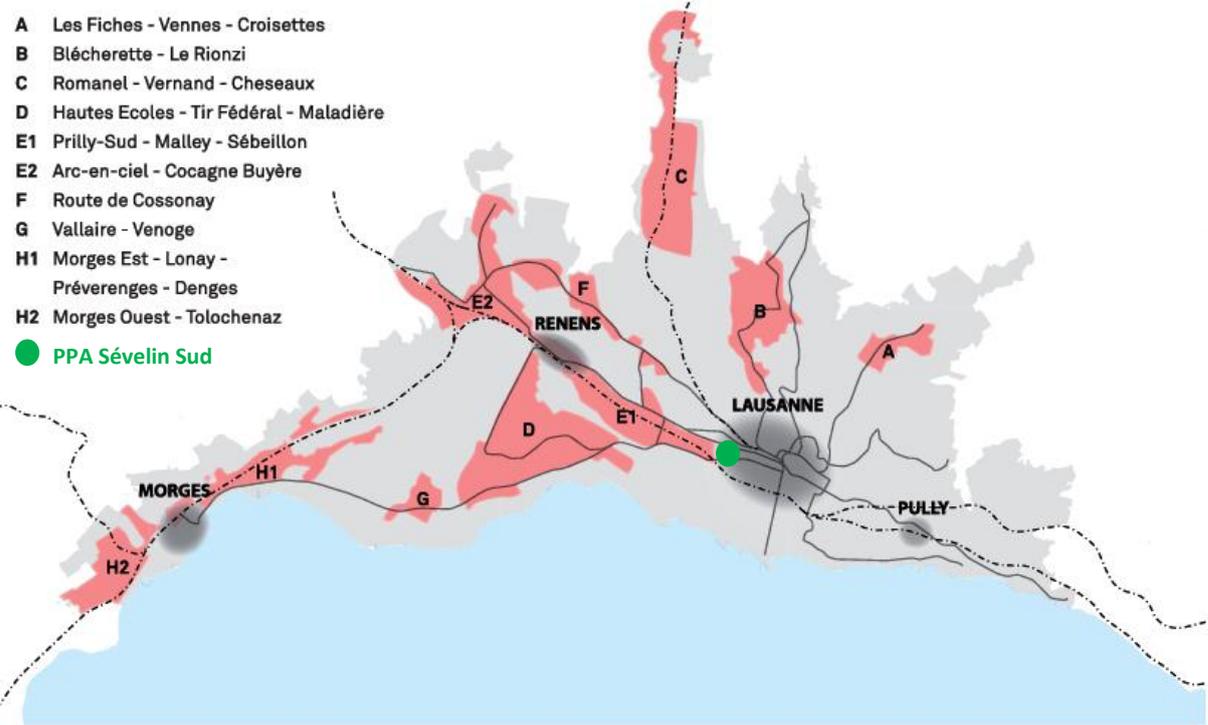


Fig.1 Situation du secteur concerné par le PPA Sévelin Sud

Fort de ce constat, la Ville de Lausanne se doit de planifier son territoire pour mettre en œuvre ce développement à venir. En 2009, la Municipalité a demandé l’ouverture d’une procédure de plan partiel d’affectation sur le périmètre du plan d’extension PE n° 633 (approuvé le 20 janvier 1988) afin de permettre la valorisation de ce secteur stratégique.

Le projet de révision du plan partiel d’affectation « Sévelin Sud » s’inscrit dans la même perspective que le PPA « Sévelin Nord », dans des objectifs de durabilité en proposant la densification d’un morceau de ville partiellement bâti, qui sera particulièrement bien desservi à l’avenir par les transports publics (futur tram t1).

Les modifications du PE n°633 portent sur :

- la réorganisation des droits à bâtir pour offrir des surfaces constructibles supplémentaires ;
- une adaptation de l’affectation, notamment pour permettre la création de logements ;
- la modification de la domanialité de certaines voies de circulation ;
- la création d’espaces ouverts de qualité.

# 1 CONTEXTE

## 1.1 Localisation

Le secteur du PPA « Sévelin Sud » se situe à l'ouest du centre-ville de Lausanne, entre l'axe structurant de la rue de Genève et la ligne du métro M1.

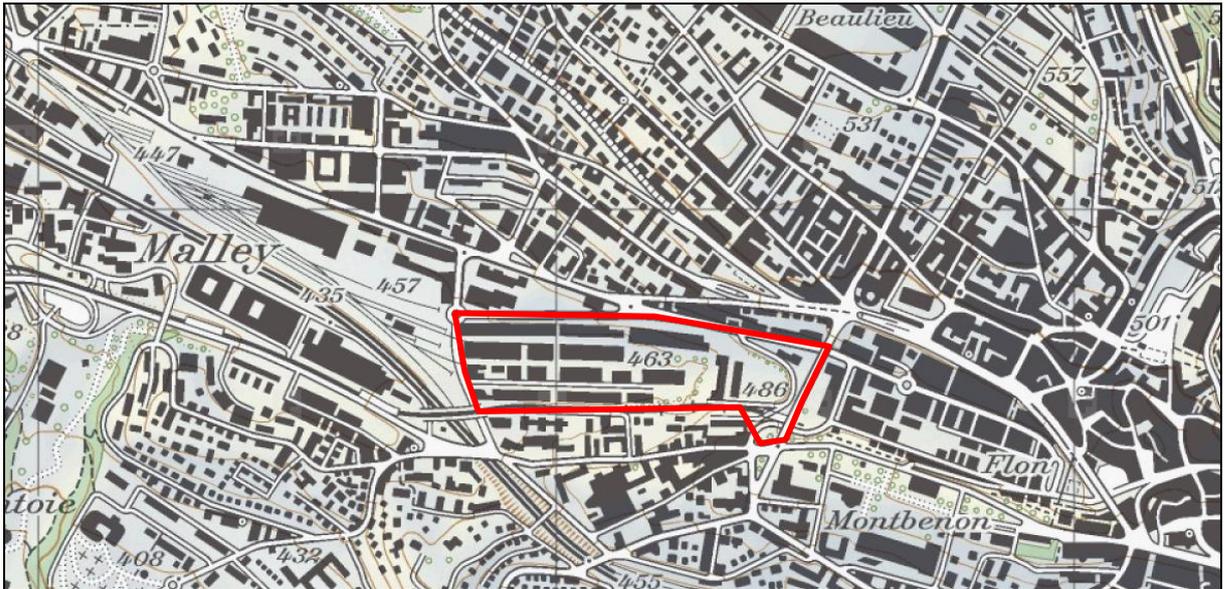


Fig.2 Plan de situation [Swisstopo, 2014]

Ce quartier est bordé au nord par la rue de Genève et la rue de Sébeillon, à l'ouest par l'avenue de Sévelin, au Sud par le métro M1 et à l'est par le pont Chauderon.

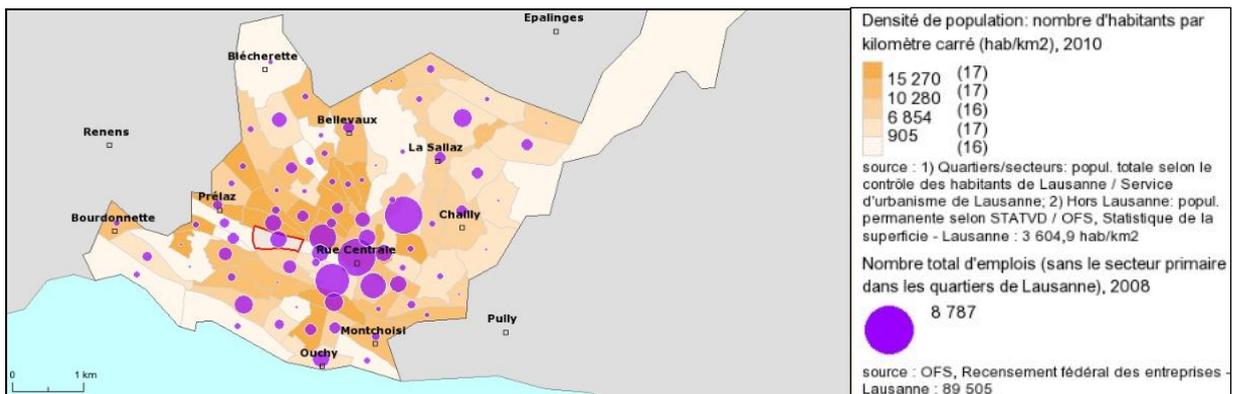


Fig.3 Densité de population par secteurs et nombre d'emplois [Géoclip, 2014]

## 1.2 Périmètre du plan partiel d'affectation

Le périmètre du plan partiel d'affectation englobe les parcelles suivantes :

Parcelle N°	Surface m2	Adresse	Propriétaire
427	2920	Rue de Sébeillon 9, 9a, 9b Avenue de Sévelin 8, 50, 52	SPS Immobilien AG
429	3065	Avenue de Sévelin 40	PSP Real Estate AG
430	2773	Avenue de Sévelin 22	Goutte Récupération S.A.
431	1269	Avenue de Sévelin 44	Swisscanto Fondation de placement
432	3320	Avenue de Sévelin 46	PSP Real Estate AG
433	1283	Rue de Sébeillon 7 Avenue de Sévelin 54	PSP Real Estate AG
459	2862	Rue de Sébeillon 1, 3, 5 Avenue de Sévelin 56, 58	PSP Real Estate AG
506	1441	Rue de Genève 51	Commune de Lausanne (SIPP)
553	517	Rue de Genève 49	Commune de Lausanne (SI)
579	1270	Avenue de Sévelin 28	PPE : Parcelles 16747 à 16756 et 17577
580	2241	Avenue de Sévelin 32a, b, c, d	Deresa SA
603	1088	Rue de la Vigie 11	Commune de Lausanne (SIPP, SLP et TRX-RM)
780	570	Rue de la Vigie 4	Commune de Lausanne (SIPP)
808	8312	Rue de la Vigie 2, 6, 8	Commune de Lausanne (SIPP-SPSL et SI)
877	446	Avenue de Tivoli	Commune de Lausanne (SLP)
(871)	(446)	(Avenue de Tivoli)	DDP : Next Immobilier SA
884	7338	Rue de Genève 55, 57	Commune de Lausanne (LSP), Enfance, jeunesse et cohésion sociale
885	62106	Rue de Genève 63 Avenue de Sévelin 8, 10, 14, 16, 18, 20, 20a, 60, 62	Commune de Lausanne (SIPP-SPSL, LSP, SPADOM, SEL et enfance, jeunesse et cohésion sociale)
(895)	(2353)	(Avenue de Sévelin 18, 20)	DDP : CIA
891	2830	Avenue de Sévelin 34, 36	Commune de Lausanne (LSP et SEL)
892	41	Rue de Genève	Commune de Lausanne (SEL)
941	879	Avenue de Sévelin	Commune de Lausanne (LSP)
(DP 39)	2277	Rue de la Vigie	Domaine public communal
(DP 1064)	2473	Avenue de Sévelin	Domaine public communal
(DP 1065)	1711	Avenue de Sévelin	Domaine public communal
(DP 1066)	3208	Avenue de Sévelin	Domaine public communal
(DP 1067)	5008	Avenue de Sévelin	Domaine public communal
<b>Total PPA</b>	<b>113032</b>		

Fig.4 Tableau des parcelles, superficies et propriétaires

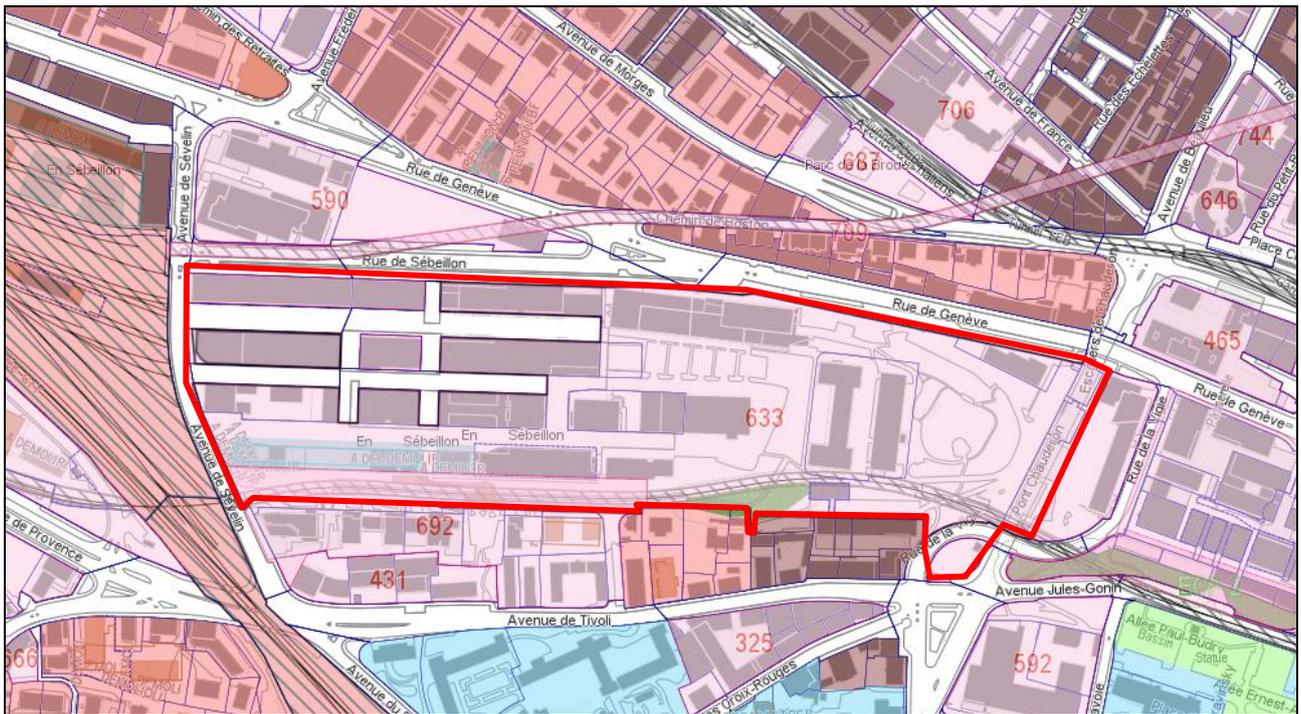


Fig.5 Périmètre du plan partiel d'affectation n°633 [Guichet cartographique de la ville de Lausanne, 2015]

### 1.3 Chronologie

- 03.02.2010 : La société PSP Real Estate fait part à la Municipalité de Lausanne de son intention de mettre en valeur son patrimoine immobilier et foncier.
- 29.09.2010 : La Municipalité décide de l'ouverture d'une procédure de révision du plan d'extension n° 633 conjointement au plan n° 590 qui concerne le triangle au nord du plateau de Sévelin, entre la rue de Genève et la rue de Sébeillon.
- 2011-2012 : Études de base, diagnostic territorial et premiers *scenarii* de développement pour le secteur de Sévelin sont élaborés par le Service de l'urbanisme.
- 25.06.2012 : La Municipalité de Lausanne décide de lancer les études techniques (mobilité, environnement, espace public, géotechnique, économique, communication) nécessaires à l'élaboration d'un projet urbain pour le secteur concerné par les deux plans en révision.
- 28.02.2013 : Séance de lancement en présence des propriétaires concernés par les plans n°590 et 633.
- 05.11.2013 : Séance CIPE (Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement)
- 2013-2016 : Séances de travail avec les propriétaires et leurs mandataires architectes.
- 04.11.2014 : Présentation des grandes lignes du projet urbain de Sévelin aux propriétaires.
- Fin 2014 : Suite à la concertation avec les propriétaires, le projet est modifié.



- 20.01.2015 : Approbation par le Conseil communal du rapport-préavis n°2014/42 présentant les intentions de la Municipalité concernant le développement du secteur de Sévelin.
- 18.02.2015 : Lancement de la démarche d'information et de participation « Sévelin demain » destinée aux usagers et riverains (200 personnes).
- 01.05.2015 -
- 26.04.2016 : Groupe de suivi du PPA issu de la démarche participative « Sévelin demain » (~20 personnes). Six ateliers de travail sur les enjeux du projet urbain.
- 31.10.2016 : Présentation du projet urbain de Sévelin modifié aux propriétaires.
- Xx.xx.2016 : Accord des propriétaires sur le projet de PPA



## 2 RECEVABILITE

### 2.1 Initiation du plan partiel d'affectation

Conformément à l'art. 67 al. 1 LATC, la municipalité a pris l'initiative d'établir un plan partiel d'affectation.

Le projet de modification du plan partiel d'affectation a été présenté le 4 novembre 2014 aux propriétaires concernés. Les discussions avec les propriétaires du plan partiel d'affectation ainsi que les propriétaires voisins ont permis d'aboutir au présent projet.

### 2.2 Information, concertation (articles 3 LATC et 4 LAT)

Le plan partiel d'affectation a été élaboré par le service de l'urbanisme de la Ville de Lausanne en concertation directe avec les propriétaires concernés,. Cette démarche de concertation s'est poursuivie tout au long du processus de projet, par des séances de travail avec les propriétaires, séparément ou en groupe.

En XX 2016, après avoir obtenu un projet correspondant aux attentes de toutes les parties, une séance d'information aux usagers, riverains et propriétaires voisins du quartier a eu lieu. Cette séance a fait ressortir ...

L'information et la participation de la population s'est déroulé durant les années 2015 et 2016, dans le cadre d'une démarche de communication sur le projet urbain et de concertation sur l'espace public. Cette démarche se clôturera par l'enquête publique, en vertu de l'article 57 LATC.

### 2.3 Démarches liées

Le présent plan s'inscrit dans une démarche globale et intégrative menée par la Ville de Lausanne à l'échelle de la plateforme de Sévelin (PPA 590 et 633). Ce plan porte uniquement sur le PPA 630, lequel présente des enjeux et un calendrier spécifique. Les démarches suivantes garantissent la cohérence d'ensemble du projet urbain pour le quartier de Sévelin :

- *Notice d'impact* : Ecoscan, novembre 2016 [annexée au présent document].
- *Etude de mobilité* : Transitec, novembre 2016 [annexée au présent document].
- *Concept énergétique* : BG, juin 2016 [annexé au présent document].
- *Principes directeurs* : Ville de Lausanne, octobre 2015 [annexé au présent document].
- *Masterplan des espaces publics* : BELandscape, août 2015 [annexé au présent document].
- *Modification de la domanialité d'une partie des voies de circulation*: extension du domaine public sur la traverse sud du plateau de Sévelin ainsi qu'en direction de l'escalier est menant à la Rue de Sébeillon.



## **3 JUSTIFICATION**

### **3.1 Nécessité de légaliser**

La situation à l'interface entre le centre-ville à l'est et le site stratégique E1 du PALM, la qualité de la desserte en transports publics actuelle et à venir et enfin le potentiel d'accueil du secteur « Sévelin Sud » en font un site idéal pour accueillir de nouveaux logements, emplois et espaces de formation. Cependant, le plan de quartier actuel ne permet ni d'utiliser pleinement les capacités d'accueil des parcelles et donc d'atteindre les objectifs de densification d'un site en situation centrale, ni de favoriser la construction de logements et ainsi de viser une mixité fonctionnelle sur un site actuellement fortement occupé par des activités.

Dès lors, la modification du PE existant est nécessaire. Elle permet de définir une constructibilité cohérente relativement au site et à sa situation, de définir précisément des règles adéquates concernant l'implantation, la hauteur, les possibilités de transformation et de reconstruction des bâtiments et de configurer des espaces ouverts.

### **3.2 Valorisation du site**

L'objectif principal ayant motivé la réalisation du présent projet est la valorisation des parcelles existantes selon deux axes : la densification des parcelles pour utiliser au mieux leur potentiel et l'amélioration de la qualité du cadre de vie par un réaménagement des espaces extérieurs.

Ce quartier bénéficie de nombreux atouts : proximité du centre-ville, bonne desserte en transports publics qui va encore s'améliorer avec l'arrivée du tram t1, proximité aux équipements publics (écoles primaires et secondaires mais aussi écoles professionnelles), diversité des types d'habitats dans le périmètre environnant (avenue de Tivoli, avenue de Sévelin, chemin de Boston, rue de Genève). L'objectif du projet est d'une part d'offrir de nouveaux logements et places de travail attractifs, profitant des atouts du site tout en renforçant la diversité bâtie, et d'autre part d'apporter des espaces publics de qualité et de conserver la trame bâtie du quartier.

### **3.3 Equipements**

Le périmètre du plan partiel d'affectation «Sévelin Nord » est entièrement équipé. A noter notamment la présence du réseau de chauffage à distance (CAD) sous la rue de Sébeillon.



Fig.6 Schéma des équipements existants [Guichet cartographique lausannois, 2015]

### 3.4 Patrimoine bâti

Plusieurs bâtiments du quartier de Sévelin figurent au recensement architectural. Les entrepôts de la rue de Sébeillon ECA 427 et 433 qui abritent aujourd’hui des commerces, des activités artisanales, des bureaux et même une école de théâtre, ont été construits dans les années 1929-1931. Ils ont reçu une note \*3\* au recensement architectural du canton de Vaud, notamment pour leur architecture qui est caractéristique des bâtiments d’entrepôts en béton armé des années 1930, pour le rythme vertical de la structure sur la rue de Sébeillon et l’entrée monumentale du numéro 7. Cette note signifie qu’il s’agit d’objets intéressants au niveau local qui méritent d’être conservés. Ils peuvent cependant être modifiés à condition de ne pas altérer les qualités qui leur ont valu leur note. Ils sont sous protection générale au sens des articles 46 et suivants de la LPNMS (Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites). Une surélévation du bâtiment est jugée possible et intéressante, à la condition que la structure intérieure et extérieure du bâtiment soit respectée.

Le bâtiment abritant l’actuelle ERACOM (ECA 12549a) et l’ARSENIC (anciens ateliers de l’EPSIC, ECA 12548a) construits entre 1953 et 1955 et le parc situé à l’Est du bâtiment principal ont reçu en juin 2016 une note \*2\* signalant un monument d’importance régionale. Ces objets sont signés des architectes Charles et Frédéric Brugger, Jean Perrelet, Laurent Stalé et Pierre Quillet. Si le plan propose de conserver en l’état le bâtiment de l’ERACOM, une surélévation modeste du bâtiment de l’Arsenic est rendue possible.

Le Pont Chauderon est reconnu comme monument d’importance régionale ; il a reçu une note \*2\* au recensement architectural et a été inscrit à l’Inventaire des monuments historiques non classés le 6 novembre 1974. Datant de 1905, ses superstructures pilastres, lampadaires et barrières en fer forgé ont été particulièrement travaillés dans l’esprit Art Nouveau par les architectes Alphonse Laverrière et Eugène Monod, sur une structure des ingénieurs L. de Vallière et A. Simon. Cet ouvrage figure de plus à l’Inventaire suisse des biens culturels d’importance nationale (PBCA).

Les locaux – architecturalement peu qualitatifs – qui occupent les arches du pont perturbent la lecture de ce dernier. Une démolition-reconstruction de ces locaux permettrait une meilleure mise

en valeur de cet ouvrage lausannois majeur, tout en offrant une opportunité de créer une liaison entre le parc de l'ERACOM et le plateau du Flon.



Fig.7 Recensement architectural [Guichet cartographique lausannois, 2016]

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015 décrit le site ainsi : « Secteur de Sébeillon-Sévelin situé sur une plateforme résultant du remblayage de la vallée du Flon, trame orthogonale rigoureuse, bâti constituant des rangées parallèles inscrites dans le sens de la vallée, constructions souvent de grand volume de un à sept niveaux, à l'origine des entrepôts, pour certains à présent réaffectés, accueillant des centres de formation, des administrations, des commerces et des activités culturelles, développement des années 1930 jusque vers 1960, adjonctions de gros volumes, fin 20<sup>e</sup>-déb.21<sup>e</sup> s. ». Un objectif de sauvegarde « C » a été attribué à ce périmètre no 45, qui préconise la « sauvegarde [de son] caractère » (maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles, sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère).

Deux observations sont mises en avant : « le gymnase du Bugnon, site de Sévelin, implanté dans un bâtiment réaffecté, façade de couleur anthracite, de deux niveaux avec large toit à croupes, origine années 1920, rén. années 2000 », et le bâtiment en bas de la Rue de Sébeillon « entrepôts techniques et locaux formant une longue rangée, deux à trois niveaux, architecture industrielle, verticalité soulignée par des éléments saillants, toits plats, fin années 1920 et 1930-31 ».

En commentaire, l'ISOS indique « depuis l'avenue de Sévelin, les dessertes forment d'intéressantes échappées visuelles, de part et d'autres desquelles le bâti, bien que très divers, affiche une certaine homogénéité, du fait d'une implantation rigoureusement rectiligne ».

Le Pont Chauderon, associé à un objectif de sauvegarde « A », est décrit comme suit : « béton armé système Melan, piles en maçonnerie, six travées, pylônes monumentaux, luminaires et parapet d'inspiration Art nouveau, 1904-05, rest. 1990, ascenseurs publics métalliques, 1992 ».

Le « périmètre environnant » s'étendant de l'Arsenic au Pont Chauderon est caractérisé comme une « poche verte située au pied du pont Chauderon, sur un replat engendré par le remblayage de la vallée du Flon ». Il a reçu un objectif de sauvegarde « A » qui préconise la « sauvegarde de l'état existant ». Il recèle deux observations : l'ERACOM – « volume rectangulaire de six niveaux implanté perpendiculairement à la vallée, très visible depuis le pont Chauderon, 1955 » – et l'ARSENIC – « anc.



*Ateliers mécaniques de l'Ecole professionnelle pour les métiers de l'industrie et de l'artisanat, plan en U, gabarit assez bas, toit plat, 1955, façades dotées d'un revêtement métallique et rén., 2013 ».*

Le hangar à véhicules des pompiers est identifié comme une perturbation dans ce périmètre environnant : « *Enchaînement de toits métalliques arrondis, venant s'immiscer dans un espace sensible, déb. années 2000* ». En commentaire, il apparaît plus précisément pour l'ISOS que ces locaux « *empiètent sur l'une des rares étendues vertes de la vallée remblayée du Flon* ».

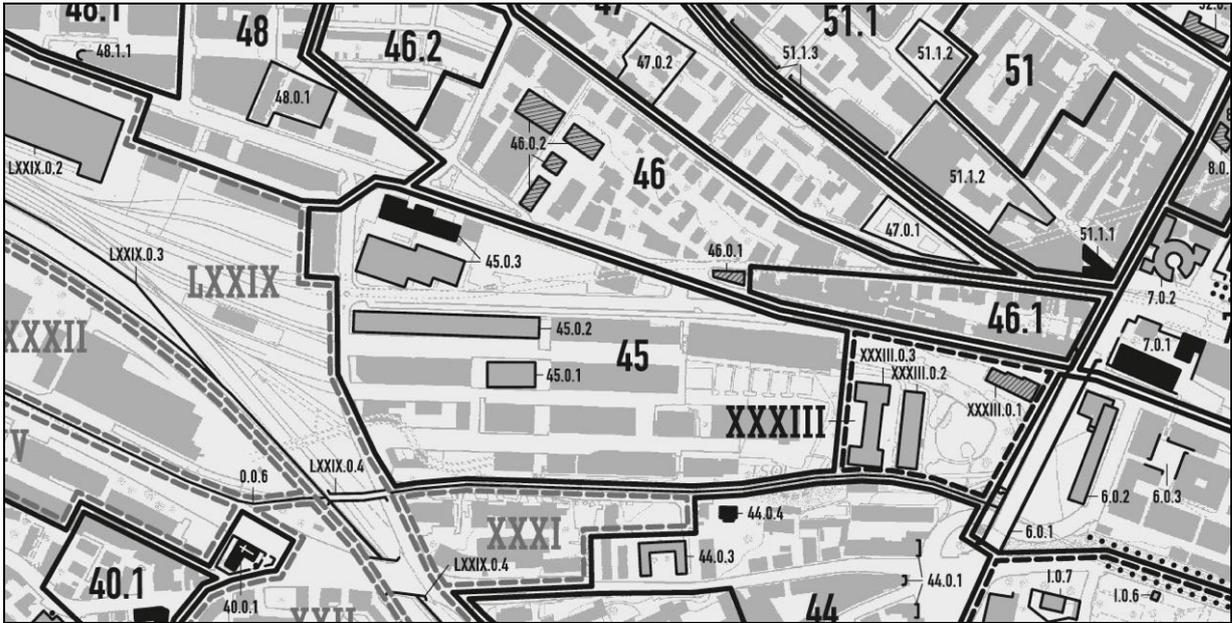


Fig.8 ISOS : secteur de Sévelin [ISOS, 2016]

### 3.5 Prostitution

Le quartier de Sévelin est concerné par l'activité de la prostitution. La zone légale actuelle s'inscrit dans le périmètre suivant :

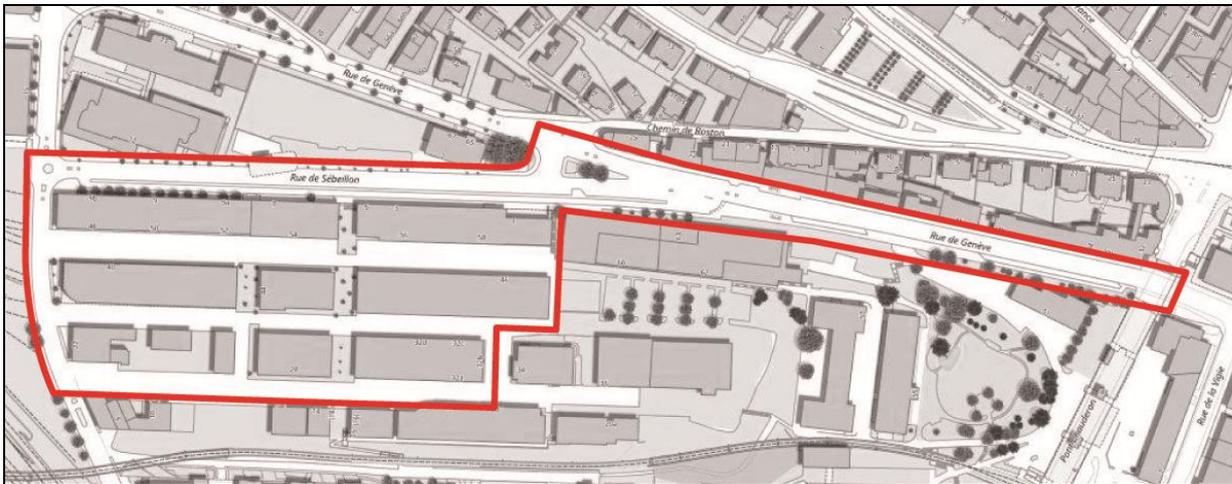
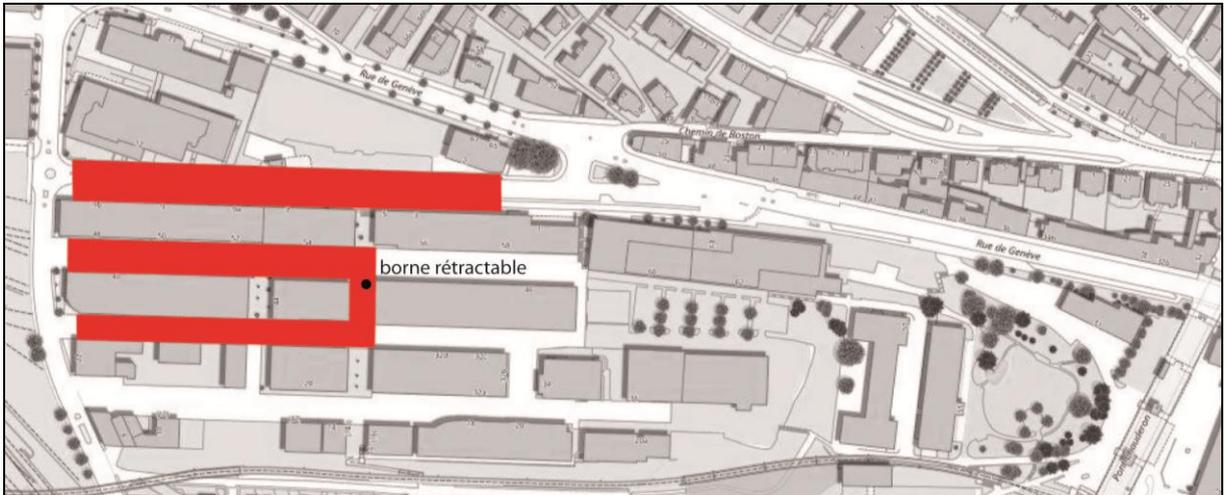


Fig.9 Zone légale de prostitution actuelle [Rapport-préavis n°2016/43]



La nouvelle politique lausannoise en matière de prostitution de rue est présentée dans le Rapport-préavis n°2016/43. Celle-ci prévoit – parmi diverses mesures – un redimensionnement de la zone légale :



**Fig.10 Future zone légale de prostitution [Rapport-préavis n°2016/43]**

Le projet de PPA est coordonné avec cette nouvelle politique en matière de prostitution de rue. D'une part, les zones d'affectation ont été définies afin de minimiser les conflits d'usage. Les parcelles destinées à accueillir du logement sont concentrées au Sud du périmètre du plan, c'est-à-dire à l'extérieur de la zone de prostitution et en relation de voisinage avec les immeubles d'habitation existants à Tivoli afin de créer un ensemble cohérent. D'autre part, une disposition réglementaire du projet de PPA (art.18) prévoit de localiser les entrées des immeubles de logement exclusivement sur les rues qui sont extérieures au périmètre de la nouvelle zone légale de prostitution.

### 3.6 Servitudes

Dans le périmètre du plan partiel d'affectation en révision, 38 servitudes – compatibles avec le présent projet de PPA – sont inscrites au registre foncier. Les servitudes significatives du point de vue de la procédure de révision du plan sont décrites ci-dessous :

- **N°224569 :** **Zone/quartier : interdiction d'industries bruyantes ou insalubres**  
Concerne une portion de la parcelle n°885, site de l'EPSIC, pour laquelle toute industrie bruyante ou insalubre est interdite.
- **N°224591 :** **Zone/quartier : restriction de bâtir et d'usage**  
Concerne les parcelles n°433 et n°459, pour lesquelles les toits plats sont obligatoires et les dépôts sur ces toits interdits.
- **N°224612 :** **Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques**  
Concerne les parcelles n°486 et n°487 sur lesquels s'exerce un passage de 4 m se raccordant sur l'Avenue de Tivoli.
- **N°240123.I :** **Zone/quartier : restriction d'industrie**



- Concerne la parcelle n°459, sur laquelle est interdite l'utilisation du fonds pour un commerce de vins.
- **N°280753.I :** **Constructions : empiètement et droit d'usage**  
Concerne une portion construite de 10 m2 de la parcelle n°885, en jouissance exclusive du fonds dominant (parcelle n°487).
  - **N°280754.I :** **Passage à pied et pour véhicules**  
Concerne le petit espace entourant la portion construite précitée (servitude n°280753.I), pour lequel un accès piéton et véhicule doit être assuré jusqu'à la démolition du bâtiment n° ECA 1526.
  - **N°312952 :** **Zone/quartier : toit plat et interdiction de dépôt**  
Concerne les parcelles n°432 et n°941, pour lesquelles les toits plats sont obligatoires et les dépôts sur ces toits interdits.
  - **N°486048 :** **Passage à pied et pour tous véhicules**  
Concerne un droit de passage à pied et pour tous véhicules s'exerçant sur deux portions des parcelles n°885 et n°941 au bénéfice de la parcelle n°432.
  - **N°525322 :** **Passage à pied et pour tous véhicules**  
Concerne un droit de passage à pied et pour tous véhicules s'exerçant sur une portion de la parcelle n°885 au bénéfice des parcelles n°739, n°845, n°876, n°888 et n°893, leur permettant un accès depuis la Rue de Genève.
  - **N°540141 :** **Passage à pied et pour tous véhicules**  
Concerne un droit de passage à pied et pour tous véhicules s'exerçant sur une portion des parcelles n°885 et n°884 au bénéfice de l'Etat de Vaud, permettant un accès à l'EPSIC depuis la Rue de Genève.
  - **N°540142 :** **Usage de places de parc extérieures**  
Concerne la mise à disposition de places de parc sur une portion de la parcelle n°885 au bénéfice de l'Etat de Vaud.
  - **N°2004/1572/0 :** **Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques**  
Concerne un droit de passage à pied sur la portion de l'Avenue de Sévelin qui longe le m1 et se branche sur l'Avenue de Tivoli, au bénéfice des parcelles riveraines extérieures au plan.

### 3.7 Organisation générale des zones d'affectation

La modification du plan partiel d'affectation « Sévelin Sud » s'inscrit dans un contexte bâti diversifié en forte mutation :

- Au nord, le triangle formé par le PPA « Sévelin Nord », lui aussi en pleine mutation, accueillera à termes de nouvelles activités et logements ;
- Au sud, le quartier du Tivoli est composé d'un mélange de bâtiments neufs et d'un tissu bâti plus ancien, concentrant une importante offre en logements;
- A l'ouest de l'avenue de Sévelin, un important ensemble de nouveaux bâtiments de logements a été livré, prémices d'une transformation profonde probable de la plateforme ferroviaire autour de la gare de Sébeillon ;
- A l'est, le quartier de Flon et ses nombreuses activités.



Fig.11 Photo aérienne [Google, 2014]

Les différentes zones définies par le plan ont pour objectif de créer une diversification des fonctions dans le quartier, tout en préservant les caractéristiques de Sévelin qui fondent son identité :

- La définition au nord-ouest d'une zone destinée exclusivement à l'activité confirme la vocation du quartier comme pôle d'emploi secondaire et tertiaire. Cette relative mono-fonctionnalité permet par ailleurs de concentrer les principales nuisances et par là de limiter les conflits d'usage.
- La création d'une zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires au sud-ouest du site permet d'apporter une mixité fonctionnelle au quartier, tout en s'inscrivant de façon cohérente en prolongement de l'ensemble de logements jouxtant le site au Sud (Tivoli).
- L'identification d'une zone d'installation publique et parapublique à l'est du site, comprenant les différents bâtiments destinés aux activités culturelles, sociales et de formation, et les éléments du patrimoine vert appelés à être valorisés et mis en réseau.
- La confirmation d'une aire forestière au sud du site, point nodal du réseau écologique constitué des reliques boisées de la vallée du Flon.



Fig.12 Schéma des zones du PPA « Sévelin Sud »



## 3.8 Développement morphologique du bâti

La révision du plan partiel d'affectation vise à garantir un développement harmonieux du plateau de Sévelin en octroyant de nouveaux droits à bâtir. Ce potentiel s'exprime par la possibilité de réaliser des surélévations et des nouvelles constructions. Les nouvelles constructions et surélévations possibles sont situées plutôt à l'Ouest de Sévelin, à l'entrée du quartier qui concentre un fort potentiel de densification, ainsi que sur le front bâti existant le long des rues de Sébeillon et de Genève. Elles s'implanteront de manière à assurer leur bonne intégration dans le tissu bâti existant et à maintenir à long terme la trame orthogonale du quartier, héritage des activités artisanales, industrielles et de dépôts développées sous l'impulsion du rail.

### 3.8.1 Grands principes généraux

Le développement morphologique du bâti repose sur les quatre grands principes généraux suivants :

- **Le respect de la trame orthogonale** qualifiée par l'ISOS de « rigoureuse » et constitutive de l'identité paysagère de Sévelin, par la définition d'aires d'implantation des constructions prolongeant les alignements existants.
- **Le maintien du dégagement visuel depuis le Pont Chauderon** en direction de l'ouest lausannois et au-delà sur le grand paysage (arc jurassien), par une limitation des hauteurs maximales des nouvelles constructions et la fixation d'un seuil de référence pour une majorité des constructions du plateau.
- **La valorisation de la topographie**, par la fixation de hauteurs dégressives des bâtiments depuis le Pont Chauderon dans l'axe de pente est-ouest le long des rues de Genève et de Sébeillon d'une part, et d'autre part en tirant parti de la vallée du Flon par des bâtiments à double accès (un accès « par le haut » au niveau des rues de Genève et de Sébeillon et un accès « par le bas » au niveau du plateau de Sévelin).
- **La préservation et le renforcement du patrimoine vert**, par la confirmation des espaces verts existants et la suppression de droits à bâtir sur les espaces présentant un riche patrimoine arboré (notamment le Square des Platanes et l'espace de transition entre le plateau bas de Sévelin et le plateau meso de l'Arsenic).

### 3.8.2 Principes détaillés

Les grands principes sont approfondis et complétés dans les quatre familles de principes présentées ci-après : « Contexte et accroches », « Structures paysagères et vues », « Espaces publics et perméabilités piétonnes », « Altimétries et potentiels à bâtir ».

#### 1) Contexte et accroches

- Au nord, la Rue de Sébeillon fait figure de charnière entre deux secteurs en développement : le secteur « Sévelin Sud » concerné par le présent PPA et le secteur « Sévelin Nord » faisant l'objet d'un PPA distinct. Le statut urbain de cet axe est renforcé par la création d'un front urbain continu et cohérent de part et d'autre. La rive sud de la Rue de Genève est appelée à jouer un rôle d'interface et de mise en lien avec les bâtiments existants et les développements projetés, ainsi qu'avec le parc de l'ERACOM.
- A l'est, plusieurs barrière infrastructurales et topographiques viennent couper le site de Sévelin de l'hypercentre : le Pont Chauderon et ses arches largement bâties, la rupture entre deux niveaux de comblements et finalement la caserne des pompiers. Le désenclavement de

Sévelin nécessite des mesures permettant de créer une porosité à travers ces éléments de barrage.

- Au sud, les reliques boisées de la vallée du Flon marquent le paysage et constituent un segment notable du réseau écologique lausannois ; il mérite à ce double titre d'être renforcé. Parallèlement à ce cordon vert s'étend le tracé du métro m1, dont le viaduc produit une imposante coupure physique avec le quartier densément habité de Tivoli.
- A l'ouest, l'Avenue de Sévelin est l'élément de liaison avec le secteur « Sébeillon » qui fait l'objet d'une intense et récente urbanisation. La relation du front bâti de Sévelin à cet axe de la moyenne ceinture lausannoise doit être qualifié notamment par des affectations actives dans les rez-de-chaussée. Davantage à l'ouest, les voies CFF puis l'Avenue de Provence viennent séparer le plateau Sévelin-Sébeillon du quartier de Montelly.

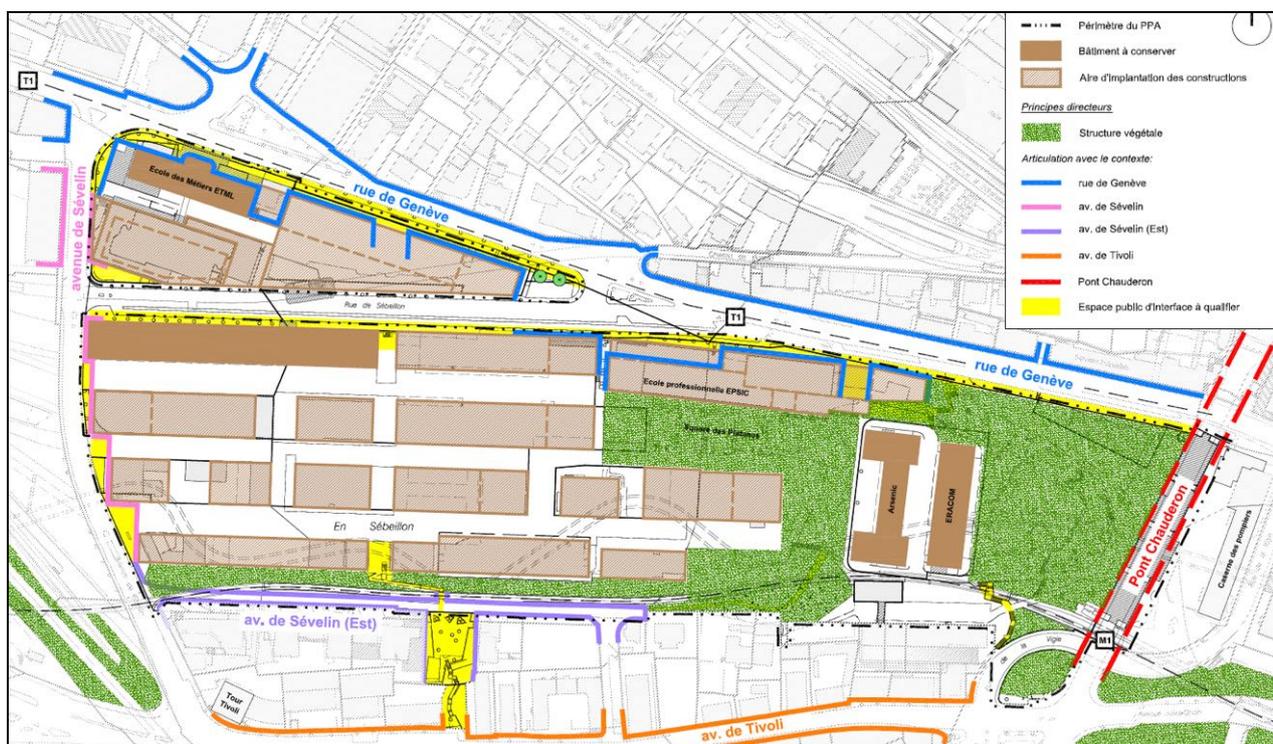


Fig.13 Grands principes : « Contexte et approches »

## 2) Structure paysagère et vues

- Le cône de vue depuis le Pont Chauderon vers l'ouest et au-delà vers le grand paysage de l'arc lémanique est considéré comme une échappée visuelle majeure à maintenir.
- La trame orthogonale du plateau de Sévelin, composé de trois traverses parallèles ouest-est interrompues par des césures nord-sud est reconnu comme principe organisationnel majeur du quartier. Cette trame est consolidée par la définition d'aires d'implantation respectant les alignements existants.
- Dans cette trame sont dégagées des césures visuelles et fonctionnelles permettant d'offrir des respirations au sein du tissu bâti et d'augmenter la lisibilité de l'espace, tout en augmentant la perméabilité du quartier au profit de la mobilité douce. Une césure paysagère à l'est de l'EPSC – planifiée comme une dilatation de l'espace-rue – vient rythmer la succession des volumes bâtis sur la rue de Genève et offrir un point de vue sur le quartier bas.

- Le parc de l'ERACOM est étendu jusqu'à la rue de Genève et au Pont Chauderon, ce qui lui donne une meilleure ouverture sur son contexte et par là renforce son accessibilité et son attractivité.

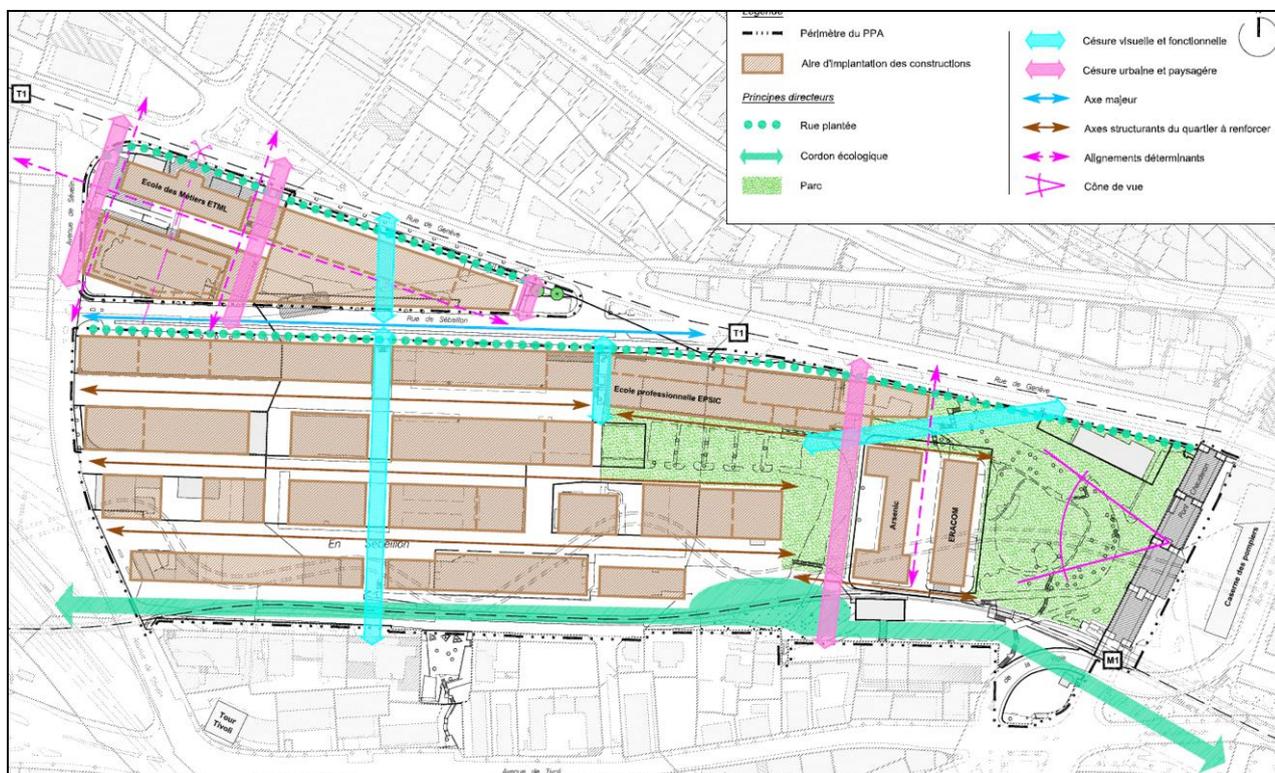


Fig.14 Grands principes : « Structure paysagère et vues »

### 3) Espaces publics et perméabilités piétonnes

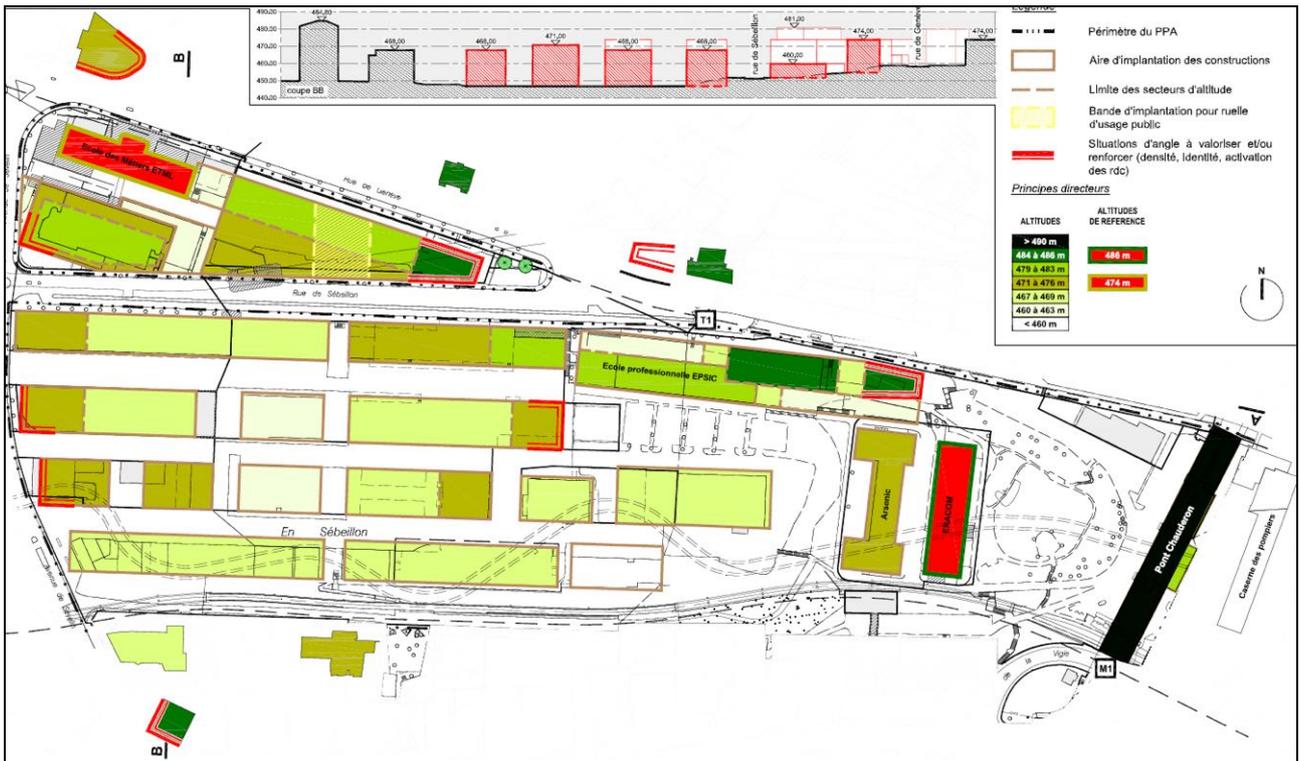
- L'implantation des nouveaux bâtiments est favorisée en front de rue pour améliorer les interactions avec l'espace public et éviter les espaces semi-privés peu qualitatifs.
- La continuité et la mise en réseau des espaces publics sont recherchées, notamment par la création de nouvelles ouvertures transversales nord-sud.
- Les nouveaux droits à bâtir sont ventilés de manière à éviter un bâti trop uniforme, et pour permettre de dégager de l'espace public supplémentaire et créer des perméabilités à l'intérieur du quartier et des connexions avec le périmètre élargi du PPA. Ainsi, la parcelle n°429 verra se dégager de l'espace à l'arrière du bâtiment afin d'agrandir et diversifier les espaces ouverts. De même, une placette d'usage public au milieu de la parcelle n° 430 vient offrir un nouvel espace public et créer une ouverture dans un tissu bâti dense et composé d'imposants volumes bâtis.



Fig.15 Grands principes : « Espaces publics et continuités piétonnes »

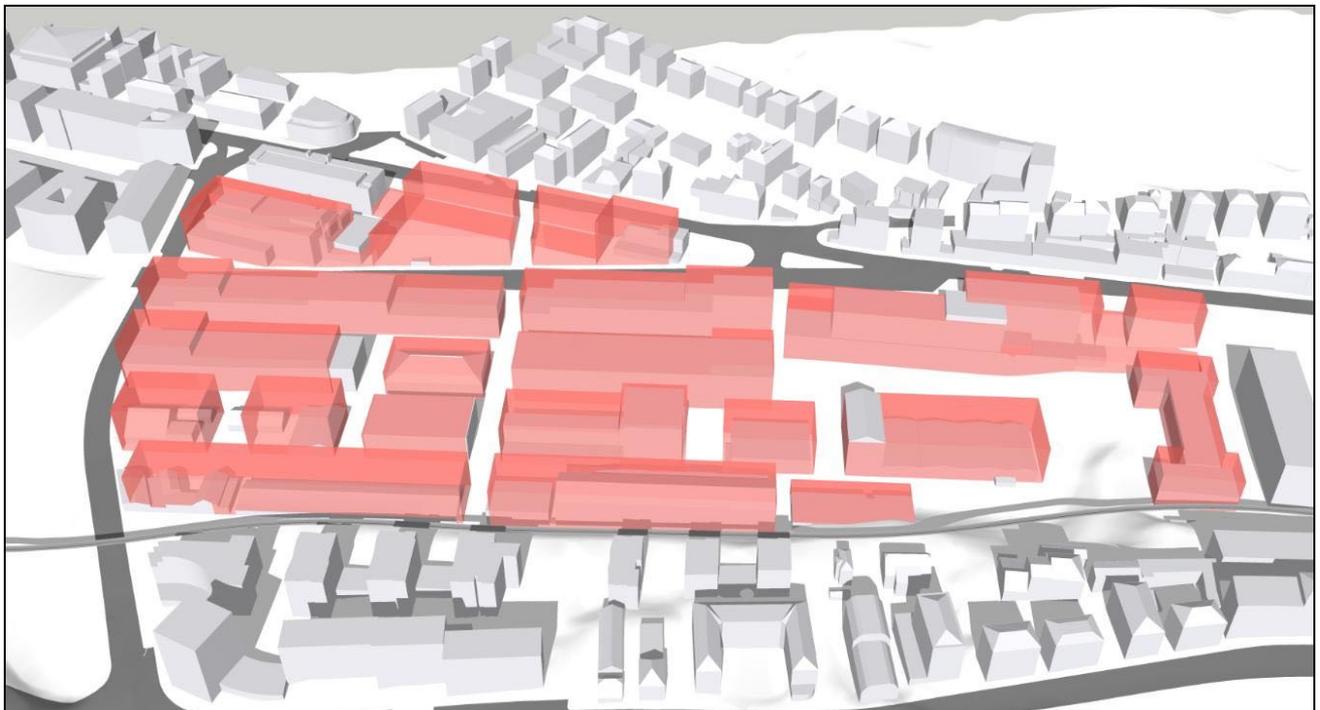
#### 4) Altimétries et potentiels à bâtir

- Depuis le Pont Chauderon, la vue sur l'ouest lausannois et au-delà le grand paysage est respectée, tous les bâtiments projetés s'inscrivent en dessous de sa cote d'altitude (491 m).
- Les volumes bâtis s'inscrivent à l'intérieur d'un système de plateaux altimétriques, définis chacun par les bâtiments emblématiques existants : plateau du haut = ERACOM (486 m), plateau moyen = ETML (474 m), plateau du bas = hauteur de référence des bâtiments existants (468 m).
- Le long de la Rue de Sébeillon, le front bâti respecte la topographie en pente avec des bâtiments progressivement plus bas. Cette règle vient s'inverser au niveau du débouché sur l'axe majeur constitué de l'Avenue de Sévelin, marqué par une sur-hauteur.
- Repères et lieux d'intensité, les bâtiments en situation d'angle sont marqués par des sur-hauteurs. Une programmation à même d'activer l'espace public est préconisée pour les rez-de-chaussée de ces bâtiments.
- Par ailleurs, le plan fixe des hauteurs maximales pour assurer des conditions d'ensoleillement favorables au logement.

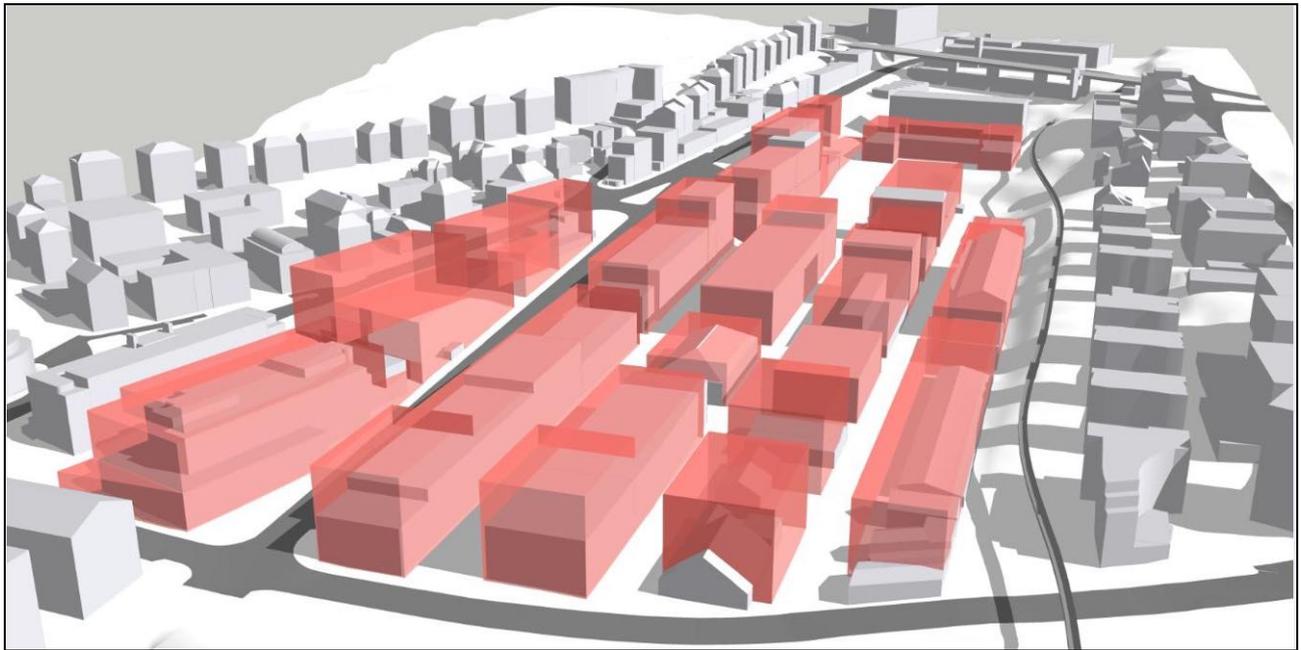


**Fig.16 Grands principes : « Altimétries et potentiels à bâtir »**

Les volumes correspondant au potentiel de densification maximal permis par le projet de plan sont représentés dans la modélisation 3D suivante :



**Fig.17 Volumétrie permise par le plan : vue vers le nord**



**Fig.18 Volumétrie permise par le plan : vue vers l'est**

### **3.9 Potentiels à bâtir**

Les tableaux qui suivent présentent les surfaces de plancher autorisées par le plan en vigueur et celles du PPA en projet, par zones d'affectation.

Concernant les parcelles privées, le total de surface brute de plancher potentiellement admissible avec le plan en vigueur est environ de 110'000 m<sup>2</sup>. Cette capacité n'est pas utilisée complètement aujourd'hui puisque le total de surfaces effectivement bâties est d'environ 70'000 m<sup>2</sup>. Pour ces parcelles privées, le projet de plan prévoit un potentiel maximal d'environ 125'000 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de la nouvelle zone d'installations (para-)publiques reprend le périmètre de la zone d'intérêt public du PE n°633. Si le potentiel selon le plan en vigueur est de plus de 150'000 m<sup>2</sup>, celui du projet de plan n'est plus que de 66'377 m<sup>2</sup>. Ceci est dû au fait que le plan en vigueur définit sur les parcelles d'intérêt public de vastes aires d'implantation peu définies avec de grandes marges de manœuvre, alors que le plan en projet ventile finement les droits à bâtir de manière à créer une forme urbaine cohérente avec son contexte et les diverses affectations prévues.

Au final, le plan en projet permet une densification amenant à un CUS maximum de 2.1 (contre 1.2 à l'état actuel). En termes de fonctions, le potentiel futur maximal pour le logement se monte à 40'000 m<sup>2</sup> de SBP, soit une capacité d'accueil de 800 habitants (en prenant un ratio de 50 m<sup>2</sup>/habitant).

**LEGENDE**

- Limite des zones constructibles | Zone mixte
- Limite des zones constructibles | Zone d'intérêt public
- Aire d'implantation des bâtiments projetés

**Bâtiments A à K: Zone mixte**

Zone constructible avec priorité à l'industrie, à l'artisanat, à des entrepôts ou au commerce. Le logement est autorisé.

**Bâtiments L à X: Zone d'intérêt public**

Zone constructible destinée aux aménagements d'intérêt public (enseignement, services industrielles, sport, etc.)

ZONE MIXTE			
Bâtiment	Emprise (m <sup>2</sup> )	N° d'étages	SPd (m <sup>2</sup> )
A	4'142	6	24'852
B	275	1	275
C	2'660	6,5	18'590
D	3'063	4	12'252
E	1'271	4	5'084
F	3'320	5,5	18'260
G	2'694	4	10'776
H	1'270	4	5'080
I	2'243	5,5	12'337
J	3'400	4	13'600
K	2'823	5,5	15'527

<b>TOTAL SPd ZONE MIXTE</b>	<b>136'633</b>
-----------------------------	----------------

ZONE D'INTERET PUBLIC			
Bâtiment	Emprise (m <sup>2</sup> )	N° d'étages	SPd (m <sup>2</sup> )
L	1'078	1	1'078
M	4'155	9,5	39'473
N	3'315	9,5	31'493
O	3'014	7	21'098
P	1'802	6,5	11'713
Q	5'248	7,5	39'360
R	391	4	1'564
S	1'441	2	2'882
T	500	1	500
U	654	1	654
V	654	1	654
X	676	1	676

<b>TOTAL SPd ZONE D'INTERET PUBLIC</b>	<b>151'145</b>
--	----------------

Note: La hauteur moyenne du terrain naturel, ainsi qu'une hauteur de 3,5m par étage ont été considérés pour calculer le nombre moyen d'étages.



**Fig.19 Potentiel selon l'affectation en vigueur (solution réglementaire)**

**LEGENDE**

- Limite des zones constructibles | Zone d'activités de forte densité
- Limite des zones constructibles | Zone mixte de forte densité
- Limite des zones constructibles | Zone d'installations (para-)publiques
- Aire d'implantation des constructions

**Bâtiments A à E**

Zone d'activités de forte densité

**Bâtiments F à K**

Zone mixte de forte densité

**Bâtiments L à R**

Zone d'installations (para-)publiques

ZONE D'ACTIVITES DE FORTE DENSITE			
Bâtiment	Emprise (m <sup>2</sup> )	N° d'étages	SPd (m <sup>2</sup> )
A1	947	7,5	7'103
A2	1'906	5,5	10'453
A3	1'266	5	6'430
B1	1'863	6	11'178
B2	998	7	6'986
C1	971	8	7'768
C2	1'737	6	10'422
D	1'270	4	5'080
E1	2'528	6	15'168
E2	793	8	6'344

<b>TOTAL SPd (m<sup>2</sup>) ZONE D'ACTIVITES</b>	<b>86'962</b>
---	---------------

ZONE MIXTE DE FORTE DENSITE			
Bâtiment	Emprise (m <sup>2</sup> )	N° d'étages	SPd (m <sup>2</sup> )
F	1'066	8	8'528
G	1'066	8	8'528
H	1'270	5	6'350
I	1'435	7	10'045
I2	798	9	7'182
J	3'358	7	23'506
K1	662	7	4'634
K2	2'163	7	15'141

<b>TOTAL SPd (m<sup>2</sup>) ZONE MIXTE</b>	<b>83'914</b>
---	---------------

ZONE D'INSTALLATIONS (PARA-)PUBLIQUES			
Bâtiment	Emprise (m <sup>2</sup> )	N° d'étages	SPd (m <sup>2</sup> )
L	1'061	6	6'366
M	2'927	6	17'562
N	1'336	1	1'336
O	2'015	5	10'075
P1	175	1	175
P2	1'964	7	13'748
P3	1'312	6	7'872
P4	179	5	895
P5	1'026	2	2'052
P6	570	6,5	3'705
P7	307	1	307
Q	2'284	1	2'284

<b>TOTAL SPd (m<sup>2</sup>) ZONE INST. PUBLIQUES</b>	<b>66'377</b>
---	---------------

Note: La hauteur moyenne du terrain naturel, ainsi qu'une hauteur de 3,5m par étage (3m pour la zone mixte) ont été considérés pour calculer le nombre moyen d'étages.



**Fig.20 Potentiel selon le projet de nouveau plan partiel d'affectation**

### 3.10 Espaces verts, espaces extérieurs

L'ensemble des mesures paysagères et d'aménagement de l'espace public composent un *masterplan* des espaces publics, qui comprend le territoire des deux plans limitrophes en révision (n° 590 et 633). Ce *masterplan* a servi de base à l'élaboration du PPA. D'autre part, une notice d'impact sur l'environnement (en annexe) accompagne ce dossier.

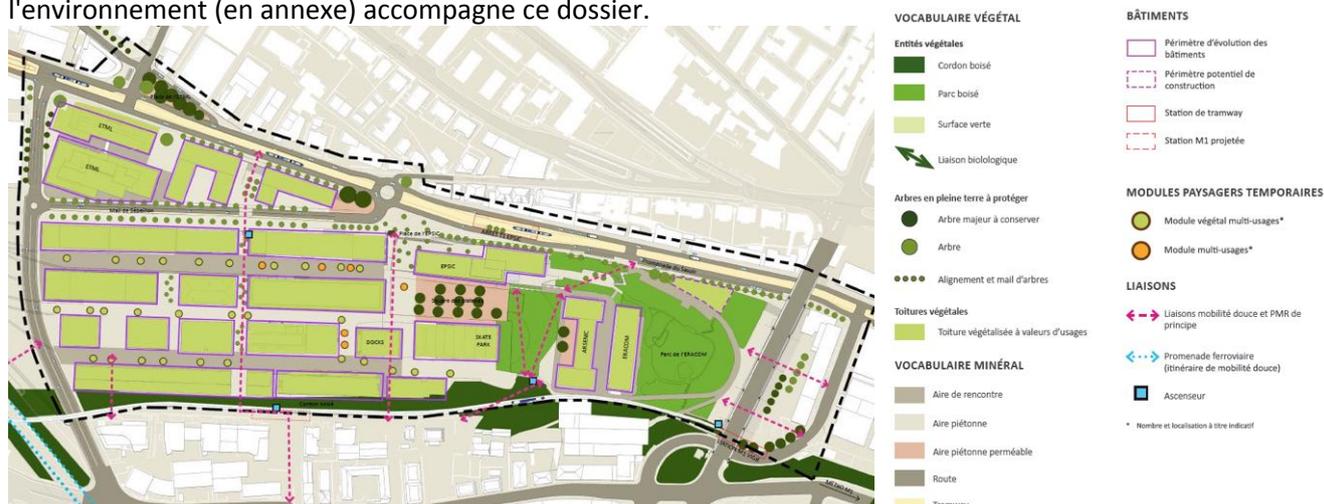


Fig.21, 22 et 23 Extrait du *masterplan* des espaces publics de Sévelin [Belandscape, 2014]

Le *masterplan* prévoit la création d'une grande place arborée, « le square des Platanes », tirant parti des arbres présents sur l'actuel parking à ciel ouvert. Cette esplanade plantée distribue les flux piétons aux divers lieux d'intérêts du quartier et répond aux besoins de rencontre et de délasserment du quartier.



Les « traverses » seront aménagées et végétalisées de façon modeste à l'aide d'éléments modulables à multi-usages, recyclables et plantés, agrémentant et structurant l'espace. Ils rappelleront la vocation industrielle de Sévelin et seront adaptables à l'évolution constructive du quartier, avant de pérenniser l'intervention.



Le parc de l'Eracom, espace vert majeur à l'échelle du périmètre, est conservé et étendu dans la zone de verdure.

En application du Concept directeur nature de la ville (mixité des milieux, micro réseau écologique) le règlement prévoit par ailleurs que les toitures des nouveaux bâtiments soient végétalisées. Lors de la demande de permis, les projets de nouvelles constructions devront prévoir l'aménagement de places de jeux et des aménagements extérieurs de façon à assurer des espaces communs de qualité.

Enfin, la zone forestière, ainsi que la bande d'une largeur de 10 m confinant la lisière forestière, sont définies et régies par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

## 3.11 Mobilité

Le concept d'accessibilité pour l'ensemble du périmètre formé par les plans n° 633 et 590 prévoit pour le secteur du plan n° 633 de confirmer la multi-modalité des axes qui entourent le quartier (rues de Genève et de Sébeillon, avenue de Sévelin), et de privilégier les modes doux et particulièrement les piétons à l'intérieur du quartier. L'objectif principal consiste à viser des parts modales des déplacements pendulaires (répartitions modales TP et modes doux) similaires à celles d'un centre urbain.

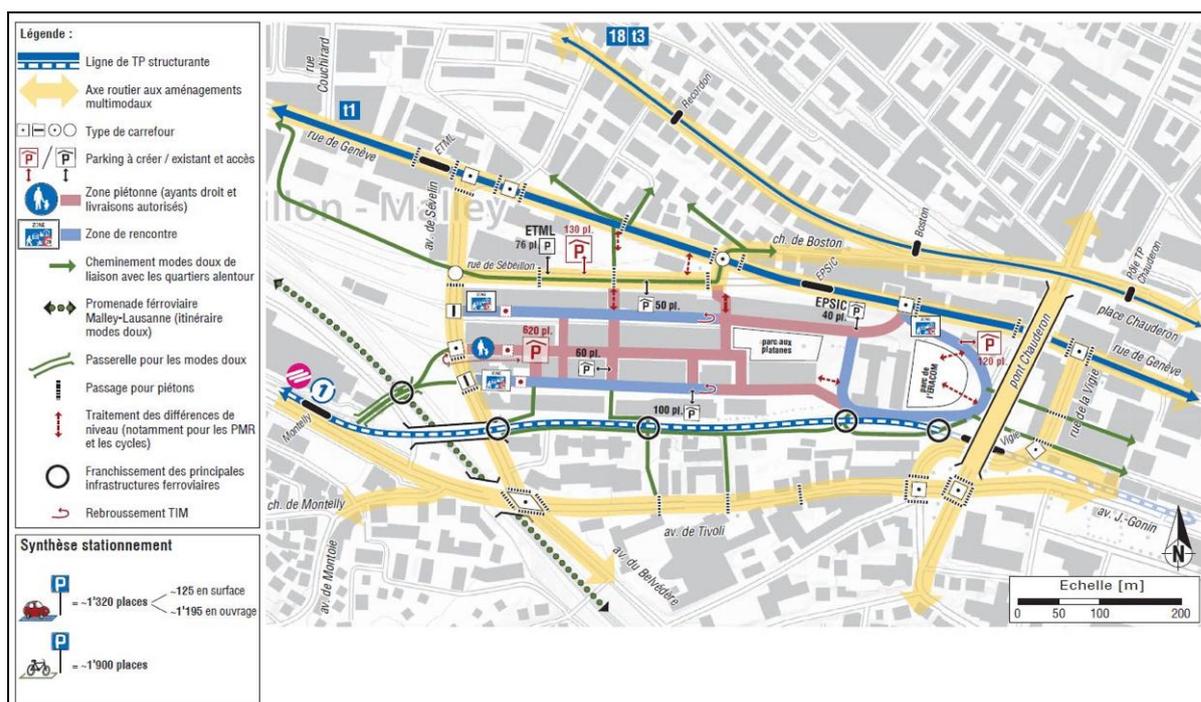


Fig.24 Concept d'accessibilité au secteur de Sévelin Nord et Sud [Transitec, 2014] **suppression passerelle**

### 3.11.1 Mobilité douce

Le projet redéfinit les régimes de circulation actuels afin de donner la priorité aux mobilités douces au cœur du quartier : une grande zone piétonne centrale est créée le long de la travée où prendra place une part importante de logements, les autres rues seront affectées en zone de rencontre où les vélos seront autorisés. Il est prévu également de disposer de places de stationnement abritées et sécurisées à proximité des entrées des bâtiments pour les vélos.

La nouvelle forme urbaine permet de garantir des perméabilités piétonnes transversales et ainsi de créer un réseau de cheminements piétons en passant par le nouvel espace public majeur du quartier, le square des Platanes.

Des liaisons piétonnes et cyclistes sont prévues pour connecter le plateau de Sévelin avec le quartier de Tivoli ainsi qu'avec le secteur du PPA « Sévelin Nord » où les différences de niveau sont traitées par des ascenseurs entre la traverse nord et la rue de Sébeillon.

Les espaces de circulation liés aux bâtiments devront être aménagés dans le but de favoriser les déplacements à pied, y compris pour les personnes à mobilité réduite, et d'assurer la sécurité des piétons.

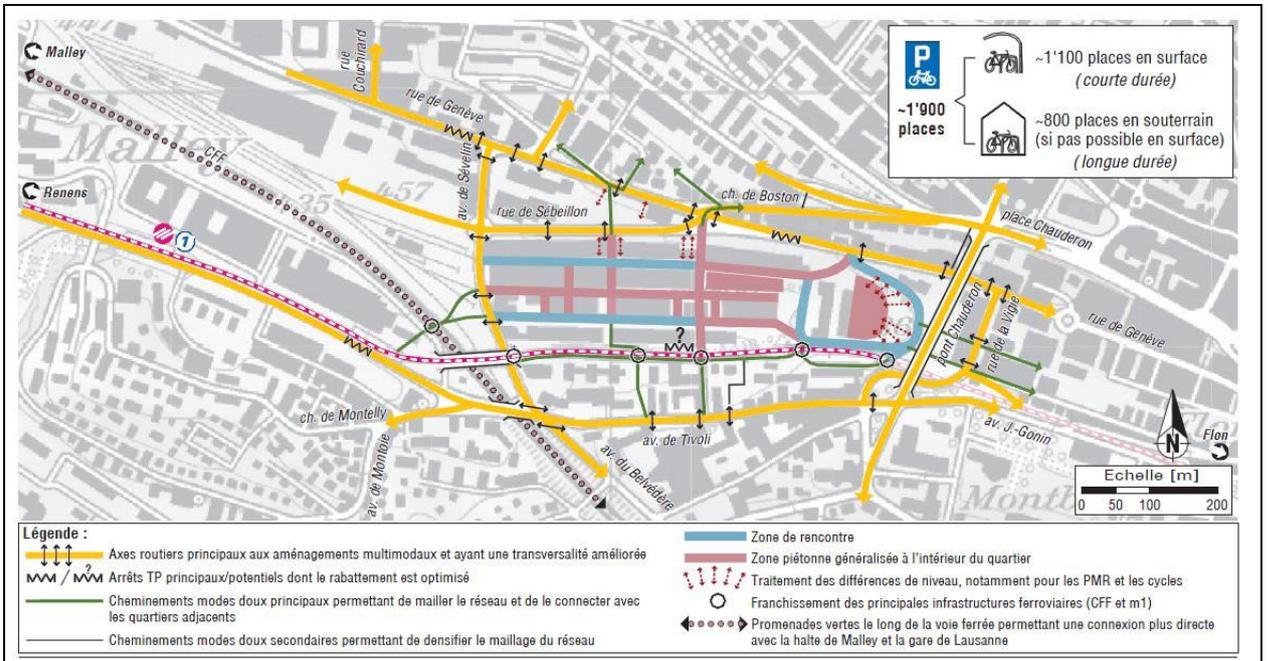


Fig.25 Concept d'accessibilité pour les modes doux [Transitec, 2013] **suppression passerelle**

### 3.11.2 Transports publics

Le métro m1 (Flon - Renens Gare et la ligne de bus tl 18 (Flon-Timonet) assurent une bonne desserte en transports publics du quartier. Cette desserte sera quantitativement et qualitativement renforcée avec la réalisation du futur tram t1 (Flon - Renens Gare).

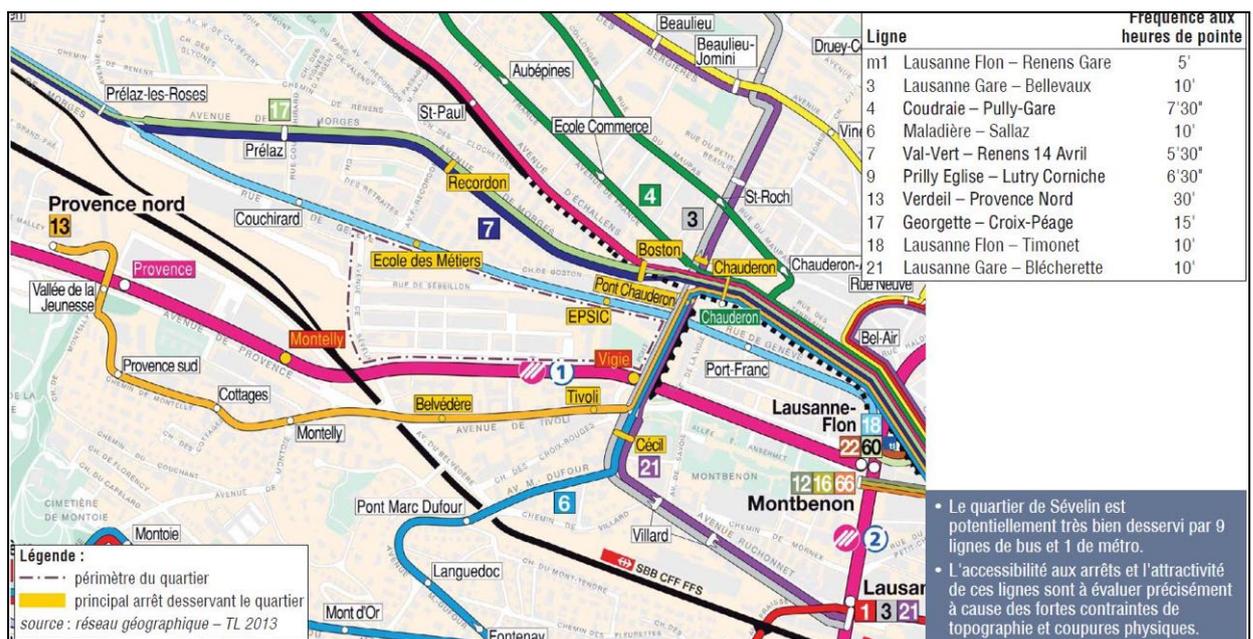


Fig.26 Offre actuelle en transport public [Transitec, 2013]

### 3.11.3 Trafic individuel motorisé

Le quartier est desservi principalement par les rues de Sébeillon et Genève au nord et l'avenue de Sévelin à l'ouest.

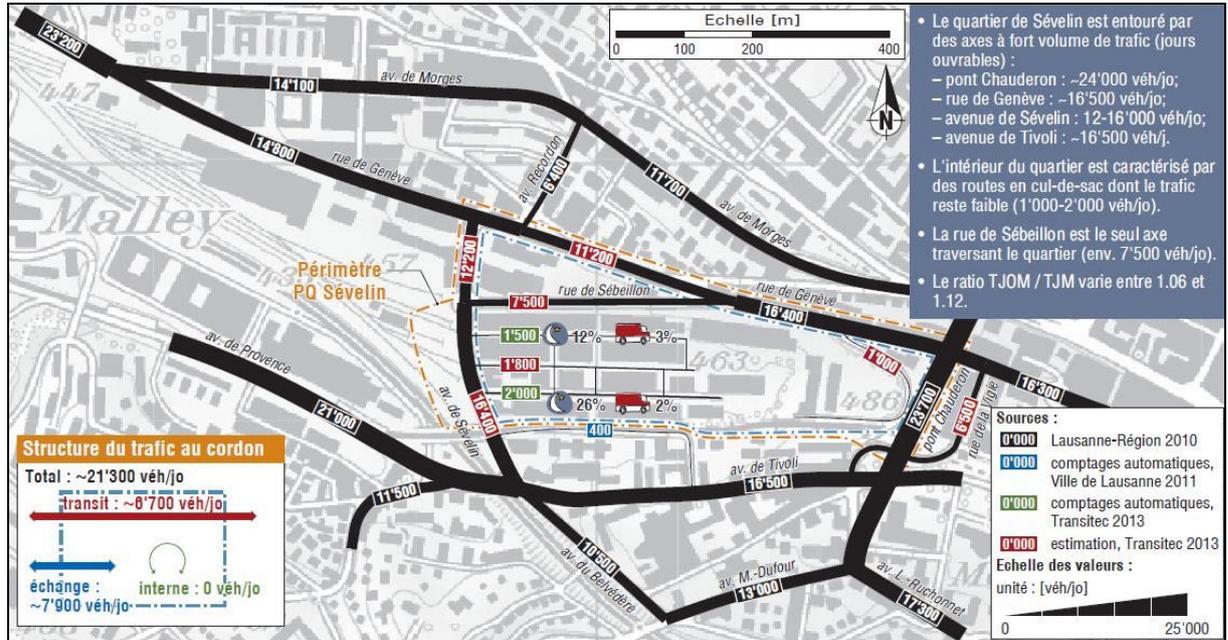


Fig.27 Diagramme d'écoulement du trafic des jours ouvrables moyen, 2010-2013 [Transitec, 2013]

Lors des derniers comptages (2010 à 2013) l'avenue de Sévelin accueillait à cet endroit une moyenne de 12'200 véhicules par jour, et la rue de Genève 11'200, tandis que la rue de Sébeillon ne comptait que 7'500 véhicules par jour.

L'état final – après réalisation des deux plans – montre une maîtrise des charges de trafic, atteinte grâce au maintien de la génération actuelle du trafic malgré la densification envisagée.

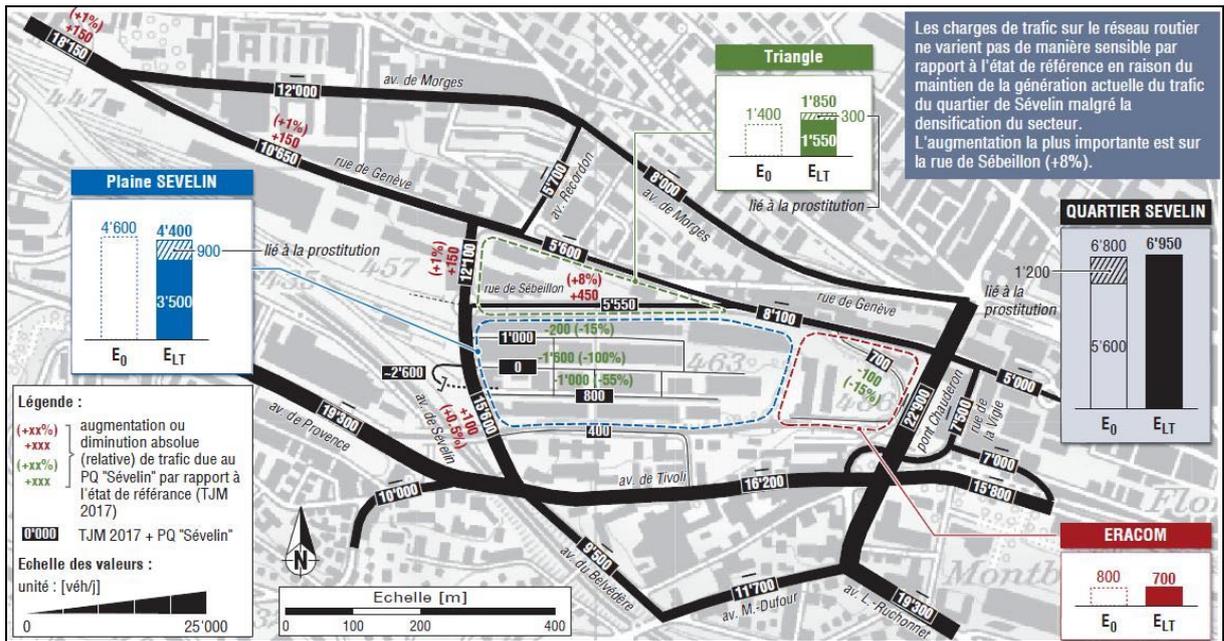
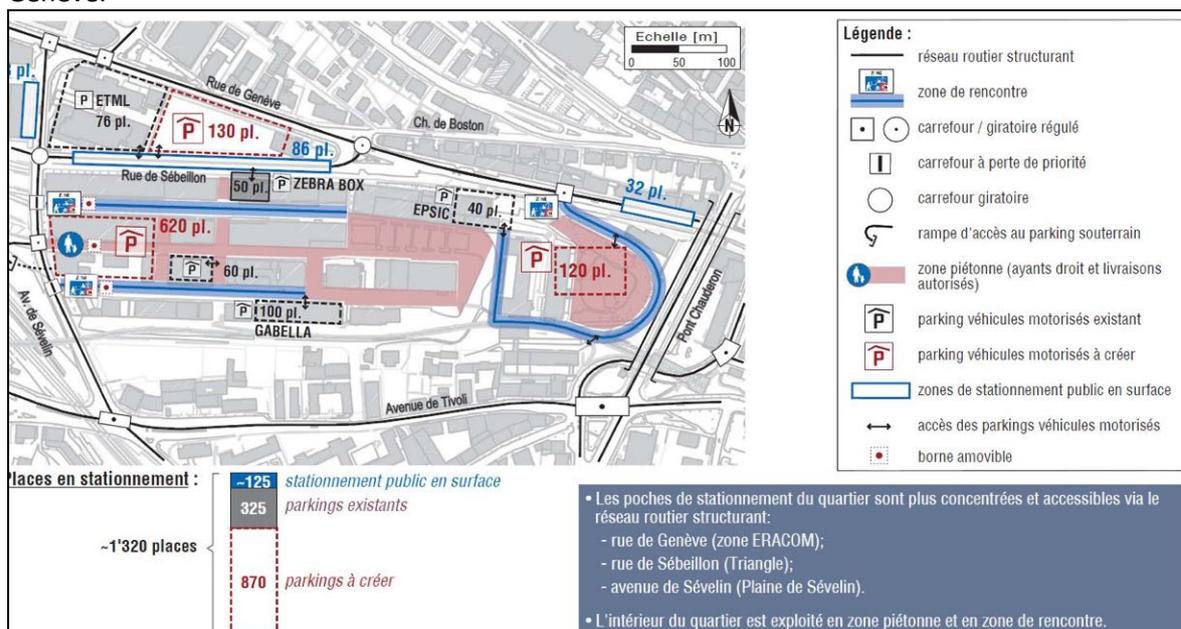


Fig.28 Plan de charge de trafic journalier moyen – Etat final plans n° 590 et 633 [Transitec, 2013] **ADAPTER**

L'instauration de zones de rencontre limitera le trafic motorisé à l'intérieur du quartier mais permettra toutefois de conserver des activités commerciales et artisanales à Sévelin : les gabarits des zones de rencontre sans issues ont été planifiés pour permettre le rebroussement des camions. Un soin particulier devra être apporté à la construction des nouveaux bâtiments pour limiter les nuisances liées au trafic. Les études apportées lors du permis de construire devront montrer quelles mesures constructives seront prises à cette fin.

### Accès

Le concept d'accessibilité TIM prévoit de concentrer les accès depuis l'avenue de Sévelin et la rue de Genève.

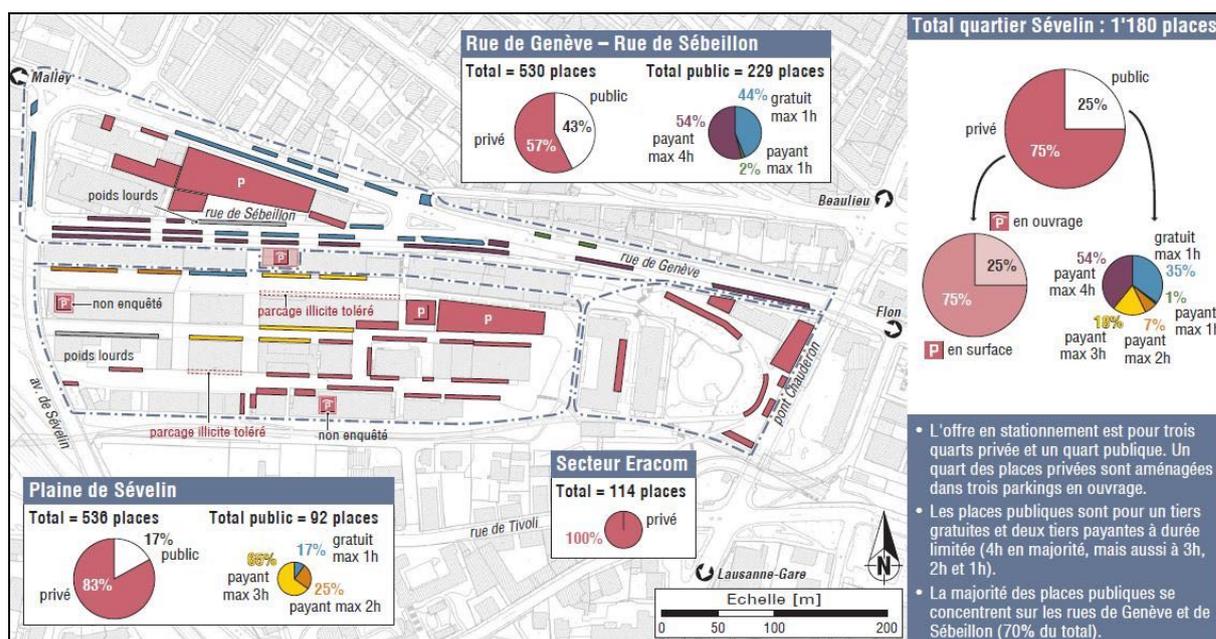


**Fig.29 Concept d'accessibilité en transports individuels motorisés [Transitec 2013]**

Le projet, avec une ventilation des nouveaux droits à bâtir et une diminution générale des SBP, ne modifie pas de manière significative la charge du réseau existant. L'augmentation de la charge de trafic est minime sur l'avenue de Sévelin (0,5 %) et modérée sur la rue de Sébeillon (8 %).

### Stationnement

Actuellement, le PQ « Sévelin Sud » compte 536 places dans la plaine de Sévelin et 114 places dans le secteur de l'Eracom, soit un total de 650 places.



**Fig.30 Offre en stationnement, état 2013 [Transitec]**

Le projet exige que les normes VSS (Union suisse des professionnels) soient respectées en ce qui concerne le maximum admissible. La mesure AT-5, maîtrise du stationnement privé, de l'OPAir 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges est applicable. Par ailleurs la desserte par les transports publics est qualifiée d'excellente (« A »). La fourchette basse des besoins limites de la norme VSS est appliquée.

Les places de stationnement doivent être enterrées. Aucun espace de stationnement extérieur pour les habitants ou les visiteurs n'est prévu sur les parcelles. Il n'est en effet pas souhaitable de créer du stationnement supplémentaire en surface, en lieu et place d'espaces verts, ces derniers permettant de garantir la qualité du cadre de vie mais aussi d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales. Dans le but d'organiser le stationnement de façon rationnelle, un parking silo mutualisé à l'entrée du quartier est envisagé.

### 3.12 Bruit

Considérant la mixité du programme (logement et activités moyennement gênantes), un degré de sensibilité au bruit « III » selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, est attribué à l'ensemble du périmètre du plan partiel d'affectation.



Au vu de la forte fréquentation de la rue de Sébeillon (7'000 véh/j) et de l'avenue de Sévelin (15'300 véh/j), une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions pour respecter l'OPB devra faire partie du dossier de demande de permis de construire des nouveaux bâtiments.

### 3.13 Rayonnement non ionisant

Selon l'Office fédéral de la communication, 5 installations de télécommunication se trouvent sur le site ou à proximité, comme l'extrait de plan ci-dessous l'indique.

Selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant du 23 décembre 1999 (ORNI), l'octroi d'un permis de construire pour des lieux à utilisation sensible est subordonné à une nouvelle mise en conformité des installations de téléphonie mobile existantes à proximité du site.



Fig.31 Extrait du plan de l'emplacement des antennes (source : admin.ch)

### 3.14 Energie

Le plan partiel d'affectation favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables en application de l'article 97 LATC. Dans le cadre des demandes de permis de construire, une évaluation des différentes solutions d'approvisionnement énergétique devra être réalisée en tenant compte notamment de la révision de la loi sur l'énergie qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Le règlement permet la réalisation de toitures accessibles et l'installation de panneaux solaires. Le guide de recommandations des toitures végétalisées d'avril 2014 (élaboré par la Ville de Lausanne) et la norme SIA 312 pourront servir de base pour les futurs concepts d'aménagement.

Un concept énergétique territorial (en annexe) accompagne également ce dossier. Il présente les différents concepts possibles d'exploitation énergétique du quartier. Dans le cadre de la demande du permis de construire, une étude énergétique devra démontrer la conformité du projet avec ce concept.

### 3.15 Air

Le PPA se situe dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges) et dans un périmètre où les valeurs limites d'immissions, prescrites par l'Ordonnance fédérale pour la protection de l'air (OPair), sont



dépassées pour les poussières fines (PM-10) et atteintes pour le dioxyde d'azote. Ce plan est en accord avec les objectifs du Plan des mesures en préconisant une utilisation rationnelle de l'énergie et en limitant l'offre en stationnement.

### 3.16 Gestion des eaux

A terme, les nouveaux bâtiments prévus par ce PPA seront raccordés au réseau unitaire maintenu (évacuation par la galerie du Flon). Il faut encore relever que la zone est peu propice à l'infiltration en raison de la qualité des remblais en place potentiellement pollués. Les éventuelles possibilités d'infiltration locale seront intégrées au concept de gestion des eaux dans le cadre de la demande d'autorisation de construire en se référant à la Directive communale relative à l'infiltration et à la rétention des eaux claires de 1998. Un laminage des fortes pluies est à prévoir : rétention minimale à 240 m<sup>3</sup>/ha, débit de rejet max à 20 l/s.ha en application de la Directive communale susmentionnée.

### 3.17 Sites pollués

Secteur inscrit au cadastre des sites pollués (ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement, cf. pastilles bleues) qui se caractérise par des remblais importants (comblement du vallon du Flon, cf. figuré brun).



Fig.32 Sites pollués [www.geo.vd.ch]

### 3.18 Autres domaines environnementaux

Une notice d'impact sur l'environnement, un concept énergétique territorial et une étude de mobilité font partie intégrante du dossier et sont présentés en annexe.



Fig.33 Sites stratégiques PALM 2012 **ADAPTER PALM 2016**

Le plan partiel d'affectation est conforme aux orientations stratégiques du PALM 2012, notamment :

- *Développer l'agglomération vers l'intérieur* : le projet propose une densification sur un site déjà partiellement bâti.
- *Coordonner urbanisation et transport* : le projet est localisé sur le tracé de l'axe fort du futur tram t1.
- *Intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité* : le projet privilégie la diversification du parc de logements, en termes de types, de tailles et de population à héberger et il favorise la mobilité douce par l'amélioration des aménagements extérieurs.

## 5 CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS COMMUNALES

### 5.1 Plan directeur communal (PDCom 1996 - en cours de révision)

Le PPA « Sévelin Sud » s'inscrit dans sa partie est dans le « secteur d'équipements publics » défini par le PDCom de 1996. Cette vocation est partiellement confirmée par le présent projet : les équipements publics existants sont maintenus mais des logements pourront également prendre place dans une partie de ce secteur grâce au prolongement de la zone mixte d'habitation et d'activités.

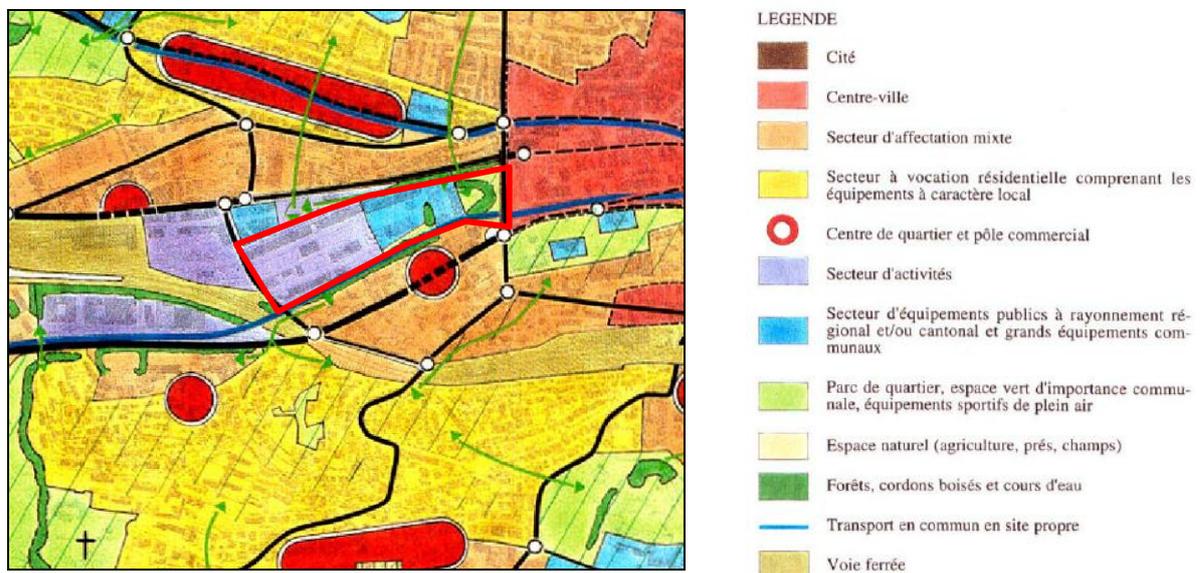


Fig.34 Schéma de l'organisation urbaine future [PDCom Lausanne, 1996]

A l'ouest, le PDCom de 1996 prévoit pour ce secteur une vocation d'activités. Cette destination, en décalage avec le développement urbain lausannois récent (PALM et AFTPU) est précisément modifiée par le projet, qui attribue à ce site une vocation mixte pour accueillir des logements et des emplois. Ce changement de vocation est confirmé dans le document PDCom en cours de révision, qui considère le secteur de Sévelin – dans la poursuite du PALM – comme un site majeur de développement urbain.

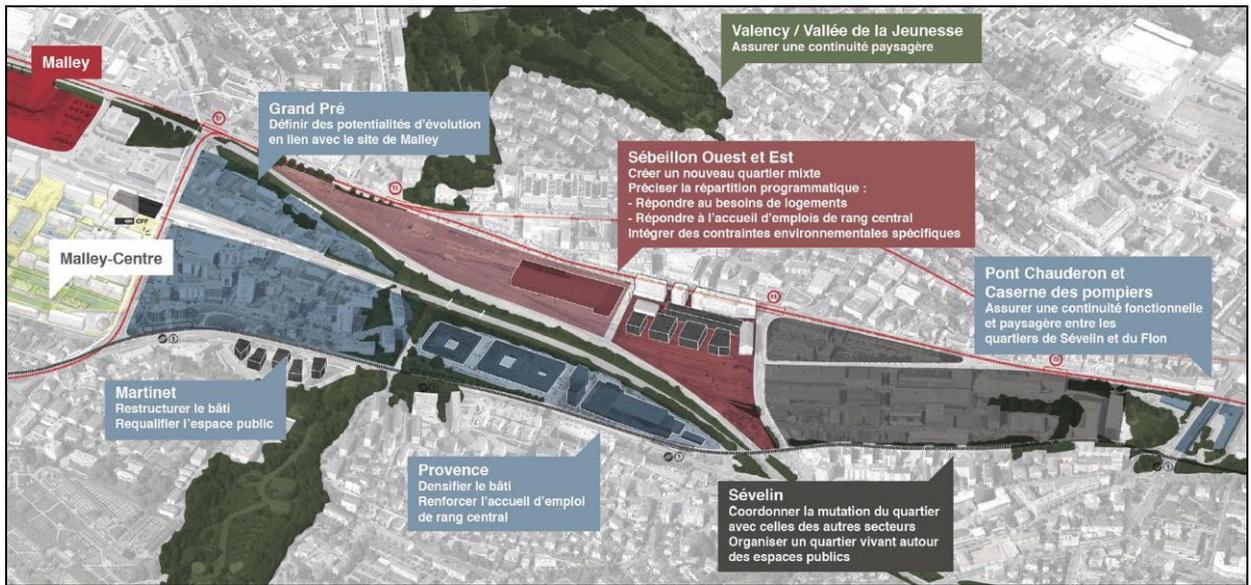


Fig.35 Site majeur de mutation urbaine Sébeillon-Sévelin [PDCOM Lausanne, en cours de révision]

## 5.2 Plan général d'affectation (PGA 2006)

Lors de la mise en vigueur du nouveau plan partiel d'affectation, les dispositions du PGA qui ne sont pas contraires à celui-ci s'appliqueront à titre supplétif.

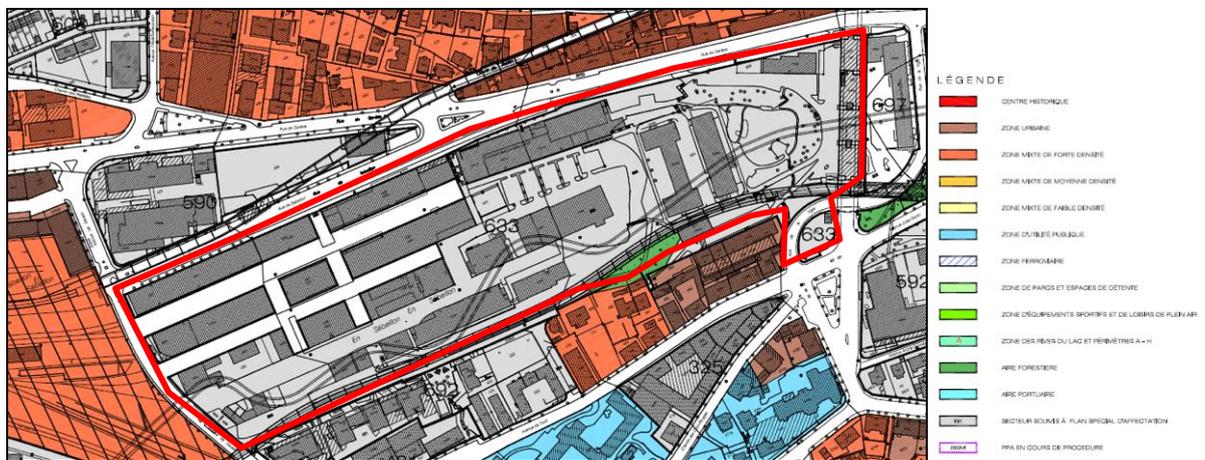


Fig.36 Extrait du Plan général d'affectation [PGA, 2006]

## 5.3 Plan d'extension n° 633

Le plan d'extension « Sévelin Sud » N°633, approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 20 janvier 1988, doit être révisé pour être conforme aux objectifs de densification et de diversification fonctionnelle du présent projet. Le plan partiel d'affectation révisé octroie désormais plus de droits à bâtir en permettant des surélévations de bâtiments, des nouvelles constructions et en réduisant la zone d'installations publiques au profit d'une zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires.

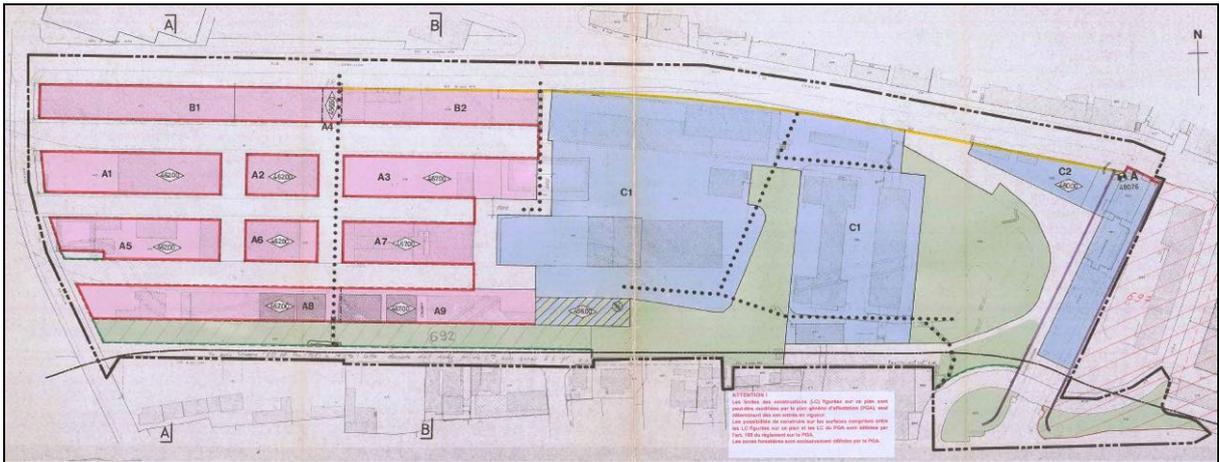


Fig.37 Extrait du plan d'extension [PE n° 633, 1988]

## 6 CONCLUSION

La modification du plan partiel d'affectation « Sévelin Sud » faisant l'objet du présent rapport permet de répondre à la nécessité de créer de construire la ville sur la ville, en offrant de nouvelles surfaces pour le logement et l'emploi, dans un cadre de vie de qualité où l'aménagement des espaces ouverts et des espaces publics sera particulièrement soigné.

## 7 ANNEXES

- *Plan partiel d'affectation « Sévelin Sud » en vigueur* : approuvé par le Conseil d'Etat le 20 janvier 1988.
- *Notice d'impact* : Ecoscan, septembre 2016.
- *Etude de mobilité* : Transitec, mars 2015.
- *Concept énergétique de quartier* : BG, août 2015.
- *Principes directeurs* : Ville de Lausanne, aout 2016.
- *Masterplan des espaces publics* : BELandscape, août 2015.



# PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « SEVELIN NORD »

**CONCERNANT LES TERRAINS COMPRIS ENTRE LES  
RUES DE GENEVE ET SEBEILLON ET L'AVENUE DE  
SEVELIN.**

**ABROGATION DU PLAN D'EXTENSION N° 590 DU 16 NOVEMBRE 1979**



**RAPPORT DE CONFORMITE AUX BUTS ET PRINCIPES  
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, SELON  
L'ARTICLE 47 DE L'ORDONNANCE SUR  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (OAT).**



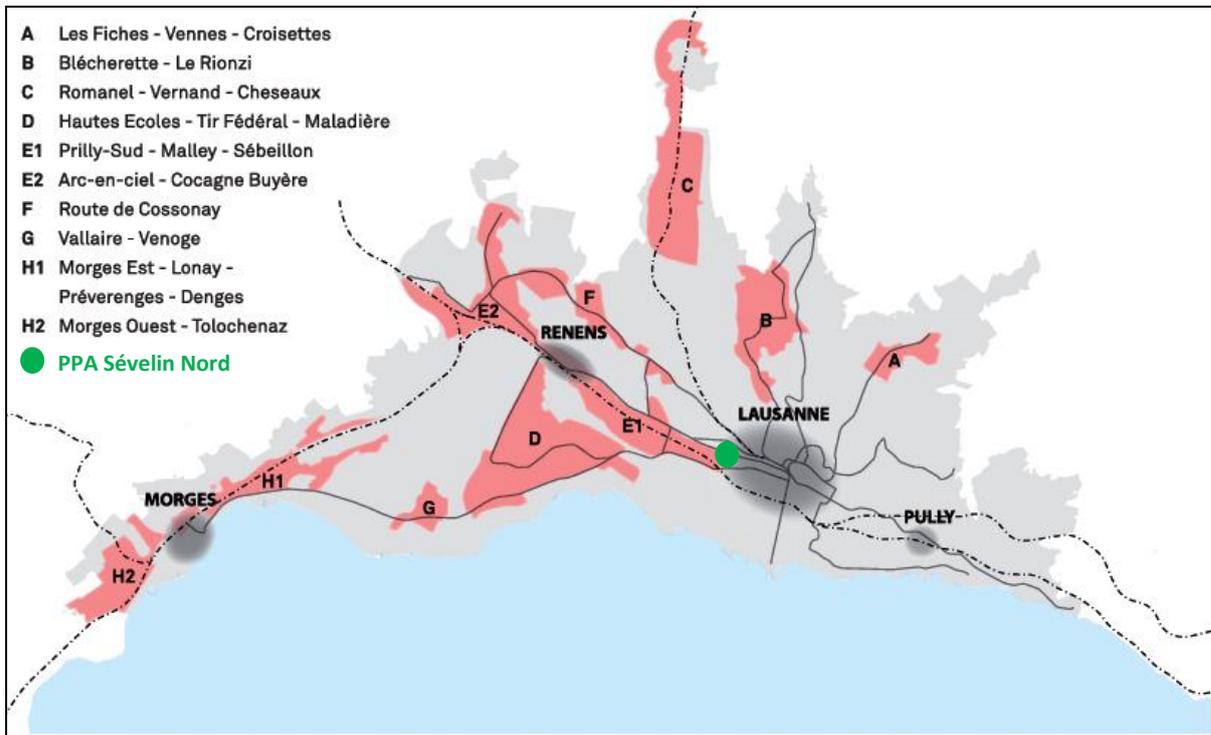
# Sommaire

<b>1</b>	<b>Contexte</b>	<b>3</b>
1.1	Localisation	3
1.2	Périmètre du plan partiel d'affectation	4
1.3	Chronologie	5
<b>2</b>	<b>Recevabilité</b>	<b>6</b>
2.1	Initiation du plan partiel d'affectation	6
2.2	Information, participation (articles 3 LATC et 4 LAT)	6
2.3	Démarches liées	6
<b>3</b>	<b>Justification</b>	<b>7</b>
3.1	Nécessité de légaliser	7
3.2	Valorisation du site	7
3.3	Equipements	7
3.4	Patrimoine bâti	8
3.5	Servitudes	9
3.6	Bâti	10
3.7	Potentiels à bâtir	15
3.8	Espaces verts, espaces extérieurs	16
3.9	Mobilité	17
3.9.1	Mobilité douce	18
3.9.2	Transports publics	19
3.9.3	Trafic individuel motorisé	20
3.10	Bruit	23
3.11	Rayonnement non ionisant	23
3.12	Energie	23
3.13	Air	24
3.14	Gestion des eaux	24
3.15	Sites pollués	24
3.16	Autres domaines environnementaux	25
<b>4</b>	<b>Conformité aux planifications fédérales et cantonales</b>	<b>26</b>
4.1	Conceptions et plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT)	26
4.2	Plan directeur cantonal 3 <sup>ème</sup> adaptation du 2 juillet 2014 (article 8 LAT)	26
4.3	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)	26
<b>5</b>	<b>Conformité aux planifications communales</b>	<b>27</b>
5.1	Plan directeur communal (PDCom 1996 - en cours de révision)	27
5.2	Plan général d'affectation (PGA 2006)	28
5.3	Plan partiel d'affectation n° 590	28
<b>6</b>	<b>Conclusion</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Annexes</b>	<b>29</b>



## PREAMBULE

Les prévisions du PALM 2012 montrent qu'environ 69'000 nouveaux habitants viendront s'installer dans le périmètre compact du PALM d'ici à 2030. Pour éviter un étalement urbain et le mitage du paysage, le PALM a mis sur pied une double stratégie : créer du logement dans des sites stratégiques et densifier la ville sur elle-même dans les autres quartiers.



Sites stratégiques, PALM 2012

Fort de ce constat, la Ville de Lausanne se doit de planifier son territoire pour mettre en œuvre ce développement à venir.

En 2010, la Municipalité a ouvert une procédure de plan partiel d'affectation sur le périmètre du plan d'extension PE n° 590 (approuvé le 16 novembre 1979) afin de permettre la valorisation de ce secteur stratégique compris entre la Rue de Genève, l'Avenue de Sévelin et la Rue de Sébeillon.

Le projet de révision du plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » s'inscrit dans des objectifs de durabilité en proposant la densification d'un morceau de ville partiellement bâti, qui sera particulièrement bien desservi à l'avenir par les transports publics (futur tram t1).

Les modifications du plan partiel d'affectation portent sur :

- la réorganisation des droits à bâtir pour offrir des surfaces constructibles supplémentaires ;
- une adaptation de l'affectation, notamment pour permettre la création de logements ;
- la création d'espaces publics et ouverts de qualité.

# 1 CONTEXTE

## 1.1 Localisation

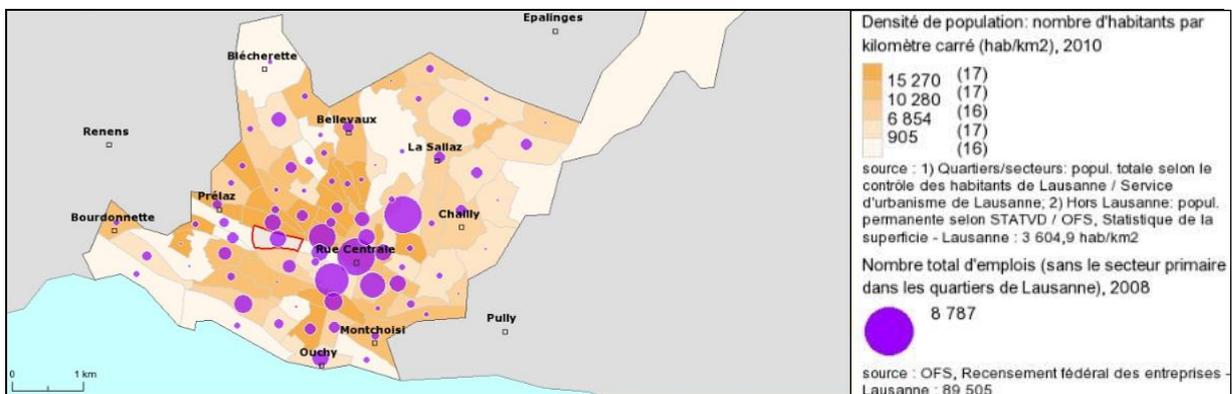
« Sévelin Nord » se situe à l’Ouest du centre-ville de Lausanne, le long de l’axe structurant formé par la Rue de Genève.



Plan de situation [Swisstopo, 2014]

Cette pièce urbaine de forme triangulaire est bordée :

- au Nord par le secteur mixte de l’Avenue de Morges, densément habité et accueillant de nombreux emplois ;
- à l’Est par le quartier du Chemin de Boston, jouxtant le centre-ville (Chauderon et Flon) ;
- au Sud par le plateau de Sévelin, quartier en recomposition qui fait également l’objet d’un projet urbain coordonné avec le présent plan ;
- à l’Ouest par le quartier de Sébeillon, quartier peu bâti mais où se construisent actuellement 358 logements.



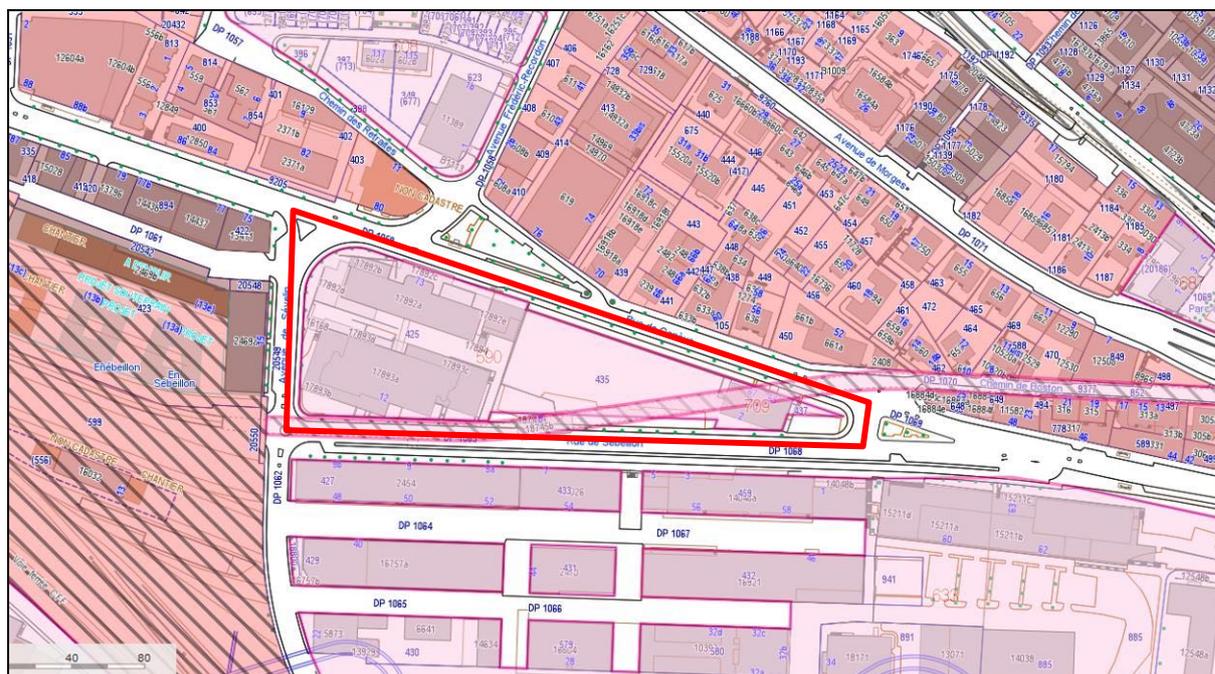
Densité de population par secteurs et nombre d'emplois [Géoclip, 2014]

## 1.2 Périmètre du plan partiel d'affectation

Le périmètre du plan partiel d'affectation englobe les parcelles suivantes :

Parcelle N°	Surface m2	Adresse	Propriétaire
425	9'610	Rue de Genève 73 et Rue de Sébeillon 12	Ville de Lausanne, Servitude de superficie : Etat de Vaud (ETML – Ecole technique et des métiers de Lausanne)
435	5'936 (5279 après échange parcellaire)	Rue de Genève 65, 67 et Rue de Sébeillon 2 (bâtiment démoli)	PSP Real Estate
437	474	-	Ville de Lausanne
20793	626	-	PSP Real Estate
<b>Total PPA</b>	<b>16'646</b>		

Tableau des parcelles, superficies et propriétaires



Périmètre du plan partiel d'affectation n°590 [Guichet cartographique de la ville de Lausanne]



### 1.3 Chronologie

- 03.02.2010 : La société *PSP Real Estate* fait part à la Municipalité de Lausanne de son intention de mettre en valeur son patrimoine immobilier et foncier.
- 29.09.2010 : La Municipalité décide de l'ouverture d'une procédure de révision du plan d'extension n° 590, ainsi que du plan n° 633 qui concerne le plateau de Sévelin.  
Selon le plan en vigueur, la parcelle n° 435 est classée en zone destinée à des établissements à caractère industriel, artisanal et commercial, avec locaux administratifs et scolaires admissibles.
- 2011-2012 : Études de base, diagnostic territorial et premiers *scenarii* de développement pour le secteur de Sévelin sont élaborés par le Service d'urbanisme.
- 25.06.2012 : La Municipalité de Lausanne décide de lancer les études techniques (mobilité, environnement, espace public, géotechnique, économique, communication) nécessaires à l'élaboration d'un projet urbain pour le secteur concerné par les deux plans en révision.
- 28.02.2013 : Séance de lancement en présence des propriétaires concernés par les plans n°590 et 633.
- 05.11.2013 : Séance CIPE
- 2013-2014 : Séances de travail avec les propriétaires et leur mandataire, Ferrari architectes.
- 04.11.2014 : Présentation des grandes lignes du projet urbain de Sévelin aux propriétaires.
- Fin 2014 : Suite à la concertation avec les propriétaires, le projet est modifié.
- 20.01.2015 : Approbation par le Conseil communal du rapport-préavis n°2014/42 présentant les intentions de la Municipalité concernant le développement du secteur de Sévelin.
- 18.02.2015 : Lancement de la démarche d'information et de participation « Sévelin demain » destinée aux usagers et riverains (200 personnes).
- 01.05. 2015 : Groupe de suivi du PPA issu de la démarche participative « Sévelin demain » (~20 personnes). Premier ateliers de travail sur les enjeux du projet urbain.
- 17.06. 2015 : Groupe de suivi du PPA : 2<sup>e</sup> séance sous la forme d'un « safari urbain » - affinage des enjeux.
- 09.07 2015 : Groupe de suivi du PPA : 3<sup>e</sup> séance sous la forme d'un atelier en maquette sur les volumétries.
- 07.10.2015 : Groupe de suivi du PPA : 4<sup>e</sup> séance sous la forme d'un atelier de travail sur le projet de plan et de règlement.
- 20.10.2015 : Présentation du projet urbain de Sévelin modifié aux propriétaires.
- 19.01.2016 : Groupe de suivi du PPA : 5<sup>e</sup> séance sous la forme d'un atelier de travail sur le traitement des espaces ouverts.
- 09.03.2016 : Accord des propriétaires sur le projet de PPA



## 2 RECEVABILITE

### 2.1 Initiation du plan partiel d'affectation

Conformément à l'art. 67 al. 1 LATC, la municipalité a pris l'initiative d'établir un plan partiel d'affectation.

Le projet de modification du plan partiel d'affectation a été présenté le 4 novembre 2014 aux propriétaires concernés. Les discussions avec les propriétaires du plan partiel d'affectation ainsi que les propriétaires voisins ont permis d'aboutir au présent projet.

### 2.2 Information, participation (articles 3 LATC et 4 LAT)

Le plan partiel d'affectation a été élaboré par le service d'urbanisme de la Ville de Lausanne en concertation directe avec les propriétaires concernés, soit PSP Real Estate et le canton de Vaud, bénéficiaire d'un DDP (site de l'ETML). Cette démarche de concertation s'est poursuivie tout au long du processus de projet, par des séances de travail avec les propriétaires, séparément ou en groupe.

En janvier 2015, après avoir obtenu un projet correspondant aux attentes de toutes les parties, une séance d'information aux propriétaires voisins du quartier a eu lieu. Cette séance a fait ressortir les éléments saillants pour le voisinage, notamment concernant les hauteurs des nouveaux bâtiments et la qualité de l'espace public.

Quant à l'information et la participation de la population, elles se déroulent durant l'année 2015, dans le cadre d'une démarche de communication sur le projet urbain et de concertation sur l'espace public. Cette démarche se clôturera par l'enquête publique, en vertu de l'article 57 LATC.

### 2.3 Démarches liées

Le présent plan s'inscrit dans une démarche globale et intégrative menée par la Ville de Lausanne à l'échelle de la plateforme de Sévelin (PPA 590 et 633). Ce plan porte uniquement sur le PPA 590, lequel présente des enjeux et un calendrier spécifique. Les démarches suivantes garantissent la cohérence d'ensemble du projet urbain pour le quartier de Sévelin :

- *Notice d'impact* : Ecoscan, octobre 2015 [annexée au présent document].
- *Etude de mobilité* : Transitec, mars 2015 [annexée au présent document].
- *Concept énergétique* : BG, août 2015 [annexé au présent document].
- *Principes directeurs* : Ville de Lausanne, octobre 2015 [annexé au présent document].
- *Masterplan des espaces publics* : BELandscape, août 2015 [annexé au présent document].
- *Echange parcellaire* : Convention signée en août 2014 entre la Ville de Lausanne, PSP Real Estate et la Direction des Axes forts de transports publics urbains (TL) prévoyant un échange foncier entre une partie de la parcelle 435 et une partie du domaine public de la rue de Sébeillon, permettant au Nord (côté Rue de Genève) l'aménagement d'une promenade publique plantée, et au Sud (côté Rue de Sébeillon) un ajustement géométrique de la parcelle au bénéfice du propriétaire.



## 3 JUSTIFICATION

### 3.1 Nécessité de légaliser

La situation à l'interface entre le centre-ville à l'Est et le site stratégique E1 du PALM, la qualité de la desserte en transports publics et le potentiel d'accueil du secteur « Sévelin Nord » en font un site idéal pour accueillir de nouveaux logements, emplois et espaces de formation.

Cependant, le plan partiel d'affectation actuel ne permet ni d'utiliser pleinement les capacités d'accueil des parcelles et donc d'atteindre les objectifs de densification d'un site en situation centrale, ni d'accueillir des logements ou des commerces et donc de viser une mixité fonctionnelle.

Dès lors, la modification du plan partiel d'affectation existant est nécessaire. Elle ne crée pas de nouvelle zone à bâtir, mais permet de définir une constructibilité cohérente relativement au site et à sa situation, de définir précisément des règles adéquates concernant l'implantation, la hauteur, les possibilités de transformation et/ou de reconstruction des bâtiments, et de configurer des espaces ouverts appelés à devenir des espaces publics de qualité.

### 3.2 Valorisation du site

L'objectif principal ayant motivé la réalisation du présent projet est la valorisation des parcelles existantes selon deux axes : l'amélioration de la qualité du cadre de vie par un réaménagement des espaces extérieurs et la densification des parcelles pour utiliser au mieux leur potentiel.

Ce quartier bénéficie de nombreux atouts : proximité du centre-ville, bonne desserte en transports publics qui va encore s'améliorer avec l'arrivée du tram t1, proximité aux équipements publics (écoles primaires et secondaires mais aussi écoles professionnelles), diversité des types d'habitats dans le périmètre environnant (Ch. de Boston, Rue de Genève, Avenue de Morges et Prélaz). L'objectif du projet est d'une part d'offrir de nouveaux logements et places de travail attractifs, profitant des atouts du site tout en veillant à la cohérence d'ensemble, et d'autre part d'offrir davantage d'espace dédiés à la formation technique et professionnelle par l'agrandissement du bâtiment Sud de l'ETML.

### 3.3 Equipements

Le périmètre du plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » est entièrement équipé.

La présence du tunnel TRIDEL et d'un puits d'accès sous la parcelle n° 435 génère des contraintes constructibles et d'accessibilité qui devront être prises en compte par le propriétaire pour le développement de son projet. Une servitude sera constituée et inscrite au registre foncier pour garantir l'accès au Tunnel aux services communaux.

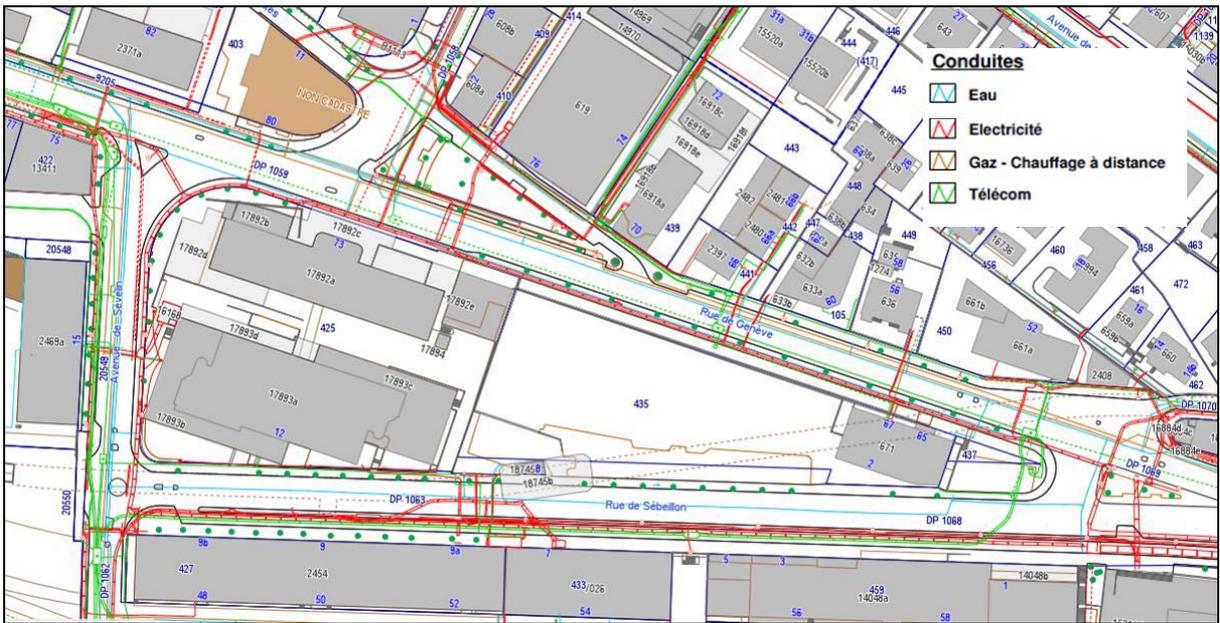
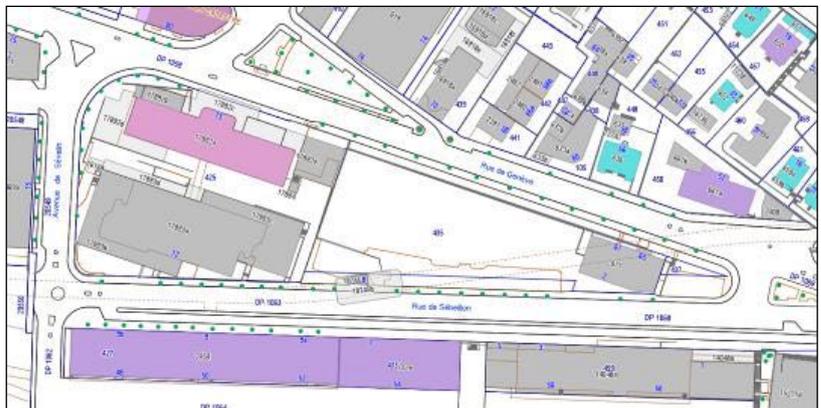


Schéma des équipements existants [Guichet cartographique lausannois]

### 3.4 Patrimoine bâti

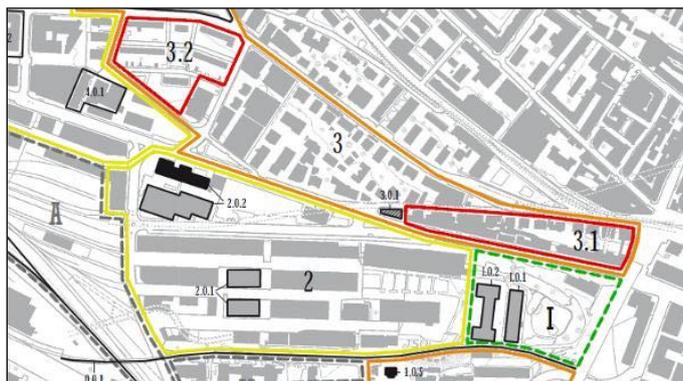
Construit en 1929-30, le bâtiment Nord de l'École des métiers compris dans le périmètre du plan a reçu une note \*2\* au recensement architectural du canton de Vaud, signalant un monument d'importance régionale. Il a été inscrit à l'inventaire des monuments historiques non classés le 28 octobre 1987. Ainsi placé sous protection spéciale au sens de la LPNMS (lois sur la protection de la nature des monuments et des sites), toute intervention doit être annoncée préalablement au Conservateur cantonal des monuments.



Recensement architectural [Guichet cartographique lausannois]

Ce bâtiment a été édifié en 1929 sur les plans des bureaux d'architectes Gilliard & Godet et Dubois & Favarger, associés pour cette occasion. Il se caractérise par un langage architectural moderniste et une composition classique, rigoureusement symétrique. L'élément majeur est la cage d'escalier monumentale, avec sa paroi de plots de verre surmontée du nom de l'école en lettres détachées de béton et encadrée par des massifs de cheminée. Les façades se caractérisent par la dominante horizontale des fenêtres juxtaposées et des cordons filants. Dans un souci de respecter la vue depuis le pont Chauderon, la toiture terrasse permet de créer des ateliers en plein-air à l'abri des couverts et parois translucides, en réponse aux préoccupations hygiénistes des années 1930. Ce bâtiment devra être conservé dans le plan révisé.

L'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2015 décrit les bâtiments existants comme « élément individuel » avec un objectif de sauvegarde « A » et une « observation » : *Ecole des Métiers ETML, deux corps de bâtiment implantés parallèlement : bâtiment d'origine en amont comprenant trois niveaux, façade symétrique*



*s'articulant autour d'un axe central marqué par cinq travées réalisées en plots de verre, style années 1930, extension en aval constituée de trois modules imbriqués de trois à cinq niveaux, 1983-86 ; grand parking à l'E, marquant la transition entre la plate-forme et le coteau.*

A noter, au sud du plan, la présence d'un bâtiment entrepôt « Usego » de 1929, qui a reçu une note \*3\* au recensement, signalant un objet d'intérêt local.

### 3.5 Servitudes

Dans le périmètre du plan partiel d'affectation en révision, cinq servitudes – compatibles avec le présent projet de PPA – sont inscrites au registre foncier :

- **N°540729 :** **Superficie**  
Concerne un droit de superficie constitué par la Ville de Lausanne en faveur de l'Etat de Vaud pour des bâtiments affectés à la formation professionnelle.
- **N°2004/1913/0 :** **Usage d'installations de télécommunication**  
Concerne l'installation et l'exploitation d'une antenne pour la téléphonie mobile par Swisscom.
- **N°2005/4477/0 :** **Superficie**  
Concerne la construction, l'entretien et l'exploitation d'une voie ferrée sous-terrainne par TRIDEL.
- **N°2006/4577/0 :** **Construction, empiétement**  
Concerne le droit d'ériger un dépôt de stockage en sous-sol pour la Ville de Lausanne.
- **N°2006/6311/0 :** **Superficie**  
Concerne la construction, l'entretien et l'exploitation de tous les ouvrages et accessoires nécessaires à la circulation des trains qui acheminent des déchets à TRIDEL.
- **N°15/2057 :** **Usage**  
Permet à la Ville de Lausanne d'accéder en tout temps à ses équipements pour en assumer les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel.

- **N°15/6349 :**

**Canalisation**

Permet à la Ville de Lausanne le maintien d'une canalisation de chauffage à distance.

### 3.6 Bâti

L'un des enjeux principaux de la modification du plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » est l'insertion de nouveaux bâtiments dans un contexte déjà fortement bâti et diversifié :

- Au Nord et à l'Est, dans une zone mixte de forte densité, un quartier d'immeubles de morphologie et d'années de construction très divers (de 1920 à 2012), avec activité en rez-de-chaussée ;
- Au Sud, le plateau de Sévelin, comprenant des bâtiments à caractère industriel et artisanal hétérogènes et recelant un fort potentiel de mutation ;
- A l'Ouest, sur Rue de Genève, des barres de logements locatifs des années 1960-70 avec activité au rez-de-chaussée.



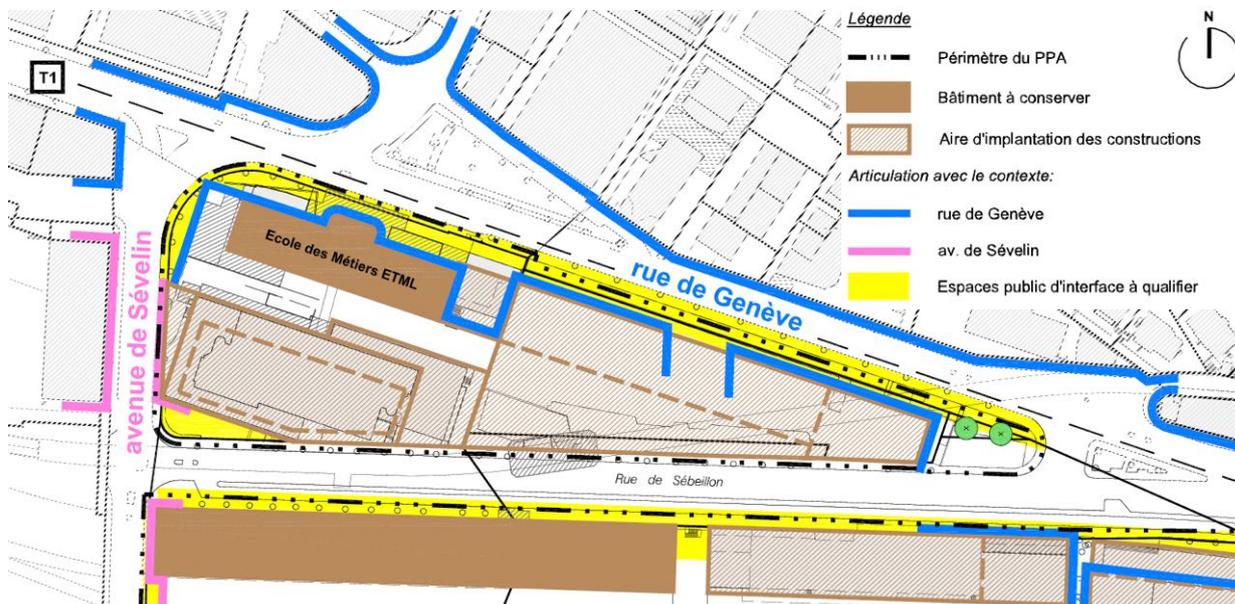
Photo aérienne [Google]

Le projet prévoit :

- Sur les parcelles n°435 et n°20'793, de réaliser un ensemble bâti cohérent organisé en une aire d'implantation comprenant une liaison publique Nord-Sud ;
- Sur la parcelle n°425, de réaliser une surélévation du bâtiment Sud de l'ETML ;
- Sur la parcelle n°437 de confirmer la zone de verdure.

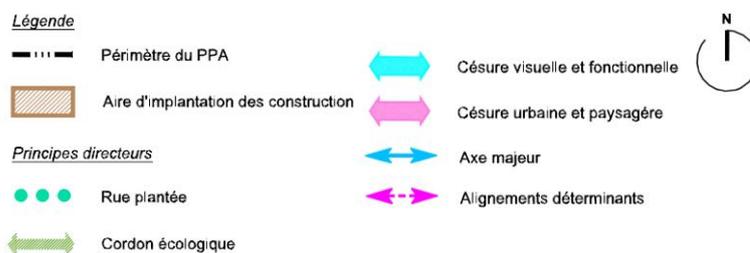
Les nouveaux bâtiments s'implanteront de manière à assurer leur bonne intégration dans le tissu bâti existant et à maintenir à long terme la structure et l'alignement du quartier. Le développement urbain s'inscrit selon 4 familles de principes détaillés ci-dessous : « Contexte et accroches », « Structures paysagères et vues », « Espaces publics et perméabilités piétonnes », « Altimétries et potentiels à bâtir ».

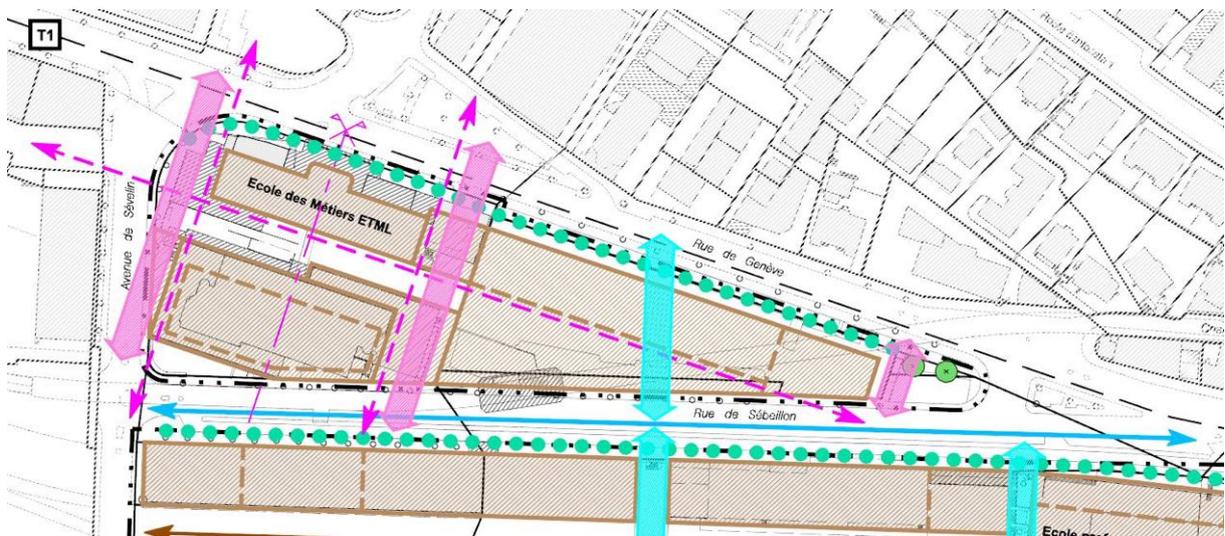
## 1) Contexte et accroches



- Au Nord, la Rue de Genève représente un élément majeur d'articulation du quartier avec son contexte immédiat. En bordure de cet axe urbain majeur, sur lequel circulera le tram T1, un léger retrait est planifié, afin de permettre l'aménagement d'un espace public continu doté d'une épaisseur suffisante (4 à 5 m).
- A l'Est, les platanes existants au croisement rue de Genève – rue de Sébeillon sont reconnus comme éléments de composition de la tête d'îlot. Pour favoriser leur mise en valeur et leur épanouissement, les constructions nouvelles sont implantées avec un léger retrait.
- Au Sud, la Rue de Sébeillon fait figure de charnière entre deux secteurs en développement : le secteur « Sévelin Nord » concerné par le présent PPA et le secteur « Sévelin Sud » faisant l'objet d'un PPA distinct. Le statut urbain de cet axe est organisé par un front urbain continu de part et d'autre de cet axe.
- A l'Ouest, l'Avenue de Sévelin est l'élément de liaison avec le secteur « Sébeillon » qui fait l'objet d'une intense et récente urbanisation.

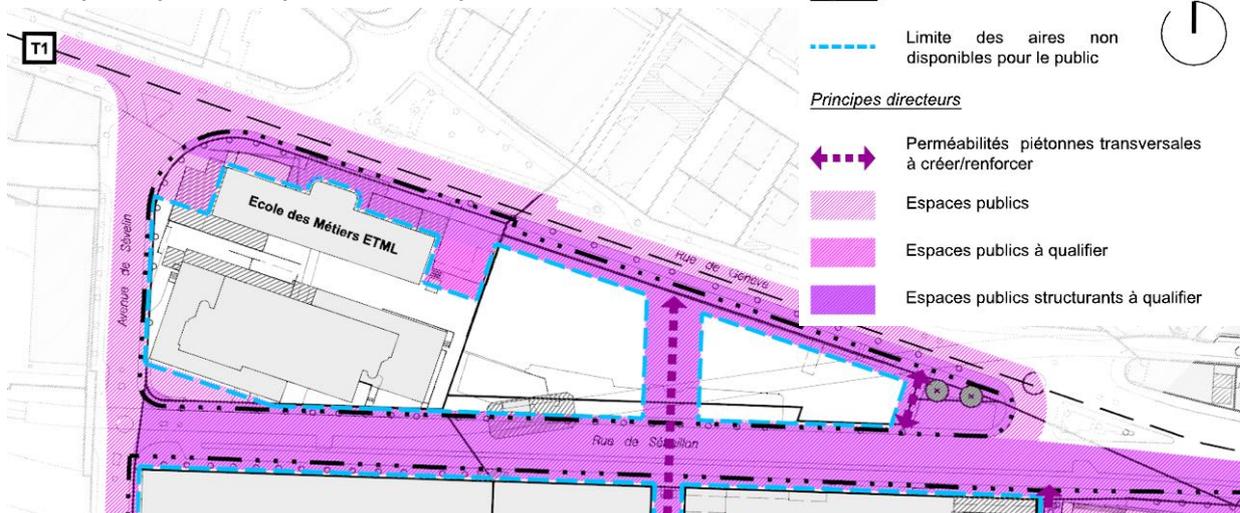
## 2) Structure paysagère et vues





- Le bâtiment ETML Nord, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, est mis en valeur par la création d'espaces de dégagement latéraux et par le respect, dans son contexte immédiat, des alignements qui le structure.
- Un front bâti cohérent et continu est réalisé sur la Rue de Genève et Rue de Sébeillon. Ce front est rythmé par des césures permettant d'offrir des respirations visuelles et paysagères.
- Au centre du secteur, une césure urbaine offre – en plus d'une respiration visuelle et paysagère – une nouvelle liaison Nord-Sud permettant d'augmenter la perméabilité du quartier au profit de la mobilité douce.

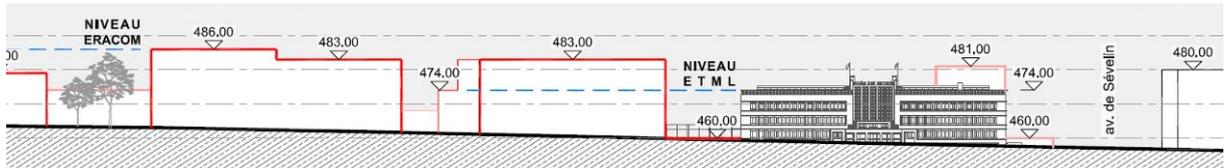
### 3) Espaces publics et perméabilités piétonnes



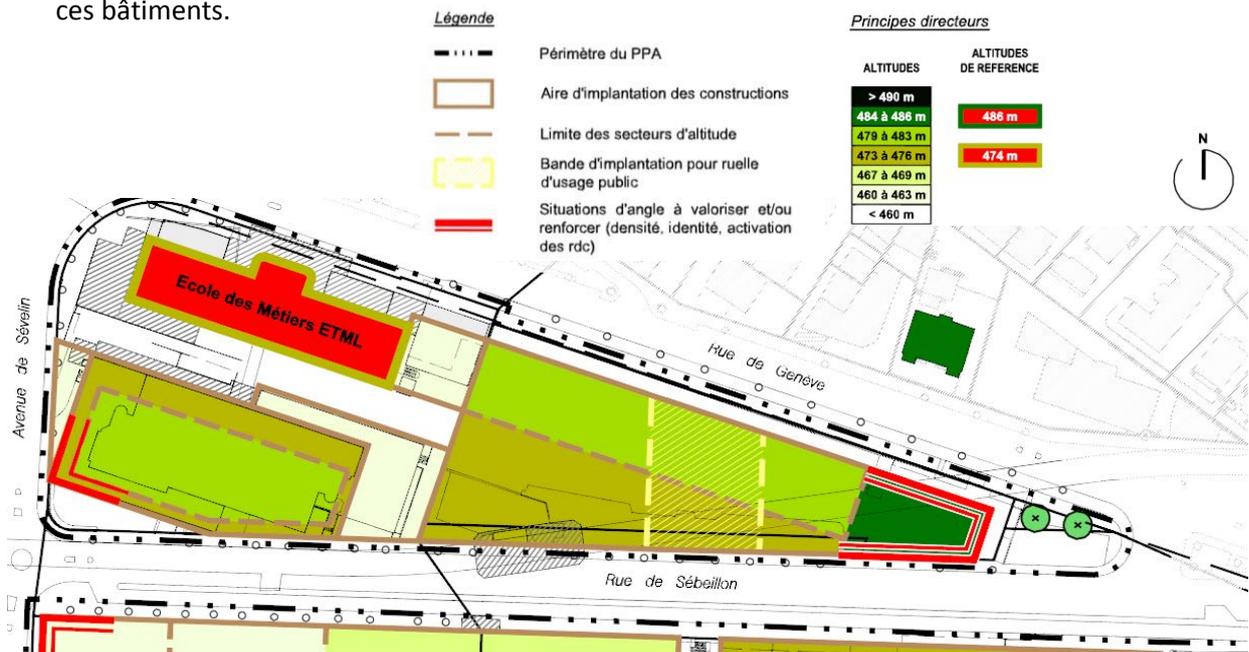
- L'implantation des nouveaux bâtiments est favorisée en front de rue pour améliorer les interactions avec l'espace public et éviter les espaces semi-privés peu qualitatifs.
- Sur la Rue de Genève, une promenade plantée dite « du Savoir » est aménagée, agrémentée de dilatations offrant autant de petites placettes publiques.
- La continuité et la mise en réseau des espaces publics sont recherchées, notamment par la création de nouvelles ouvertures transversales Nord-Sud.

#### 4) Altimétries et potentiels à bâtir

- Depuis le Pont Chauderon, la vue sur l'ouest lausannois et au-delà le grand paysage est respectée, tous les bâtiments projetés s'inscrivant en dessous de sa cote d'altitude (491 m).
- Les volumes bâtis s'inscrivent à l'intérieur d'un système de plateaux altimétriques, définis chacun par les bâtiments emblématiques existants : plateau du haut = ERACOM (486 m), plateau meso = ETML (474 m)



- Le long de la Rue de Sébeillon, le front bâti respecte la topographie en pente avec des bâtiments plus bas par rapport au front bâti sur la Rue de Genève.
- Repères et lieux d'intensités, les bâtiments en situation d'angle sont marqués par des sur-hauteurs. Une programmation à même d'activer l'espace public est préconisée pour les rez-de-chaussée de ces bâtiments.



Dans le détail, le plan prévoit pour les parcelles n°435 et n°20'793 :

- d'inscrire les nouveaux bâtiments en front sur la Rue de Genève dans le prolongement des bâtiments existants en aval de la même rue. Le plan partiel d'affectation fixe la hauteur maximale des bâtiments, une aire d'implantation ainsi qu'un nombre maximal de SBP. Le projet d'architecture devra tirer parti des possibilités/contraintes offertes par le plan partiel d'affectation pour dégager une qualité d'ensemble, notamment vis-à-vis des immeubles existants au Nord de la Rue de Genève.
- de marquer la topographie et respecter la transition vers le Sud par un abaissement des volumes bâtis sur la Rue de Sébeillon ;



- de réserver un passage dans le prolongement de la travée qui structure le plateau de Sévelin au Sud (préservation des vues et accessibilité piétonne) ;
- d'activer l'ensemble des rez-de-chaussée au Nord afin de profiter de l'effet vitrine côté rue de Genève et d'animer la promenade du savoir (projet de continuité piétonne aménagée bordant plusieurs Ecoles professionnelles s'étendant du Pont Chauderon à l'ETML).

Pour les parcelles n°435 et n°20'793, le plan prévoit une affectation en **zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires de forte densité** (composée d'une aire d'implantation des constructions) et d'une **zone de verdure**.

Pour la parcelle n°425, les règles d'interventions sont les suivantes :

- Agrandir le bâtiment ETML-Sud, avec une surélévation supplémentaire de la portion Sud-Ouest valorisant la situation d'angle et tenant compte du dégagement nécessaire pour le bâtiment ETML-Nord ;
- Démolir le bâtiment de stockage du bois et aménager une placette publique, participant à la mise en valeur du bâtiment ETML-Nord et offrant un nouvel espace appropriable notamment par les étudiants.

Pour la parcelle n°425, le plan prévoit une affectation en **zone d'installations (para-)publiques** composée :

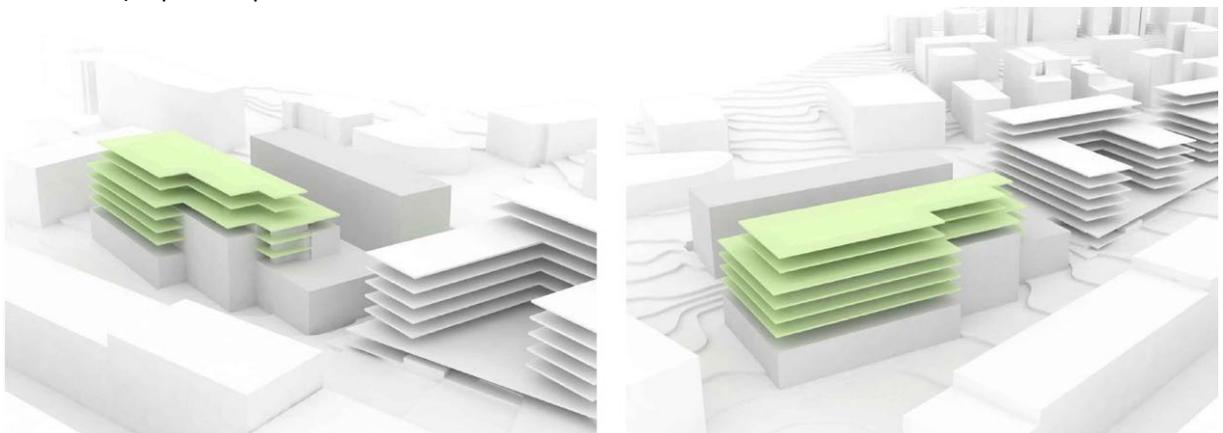
- D'un bâtiment à conserver (ETML-Nord) ;
- D'une aire d'implantation des constructions (ETML-Sud) ;
- De trois aires d'implantation des constructions basses ;
- De deux aires d'aménagement coordonné ;
- D'une aire d'accès et de stationnement.

Pour la parcelle n°437, la règle d'intervention est la suivante :

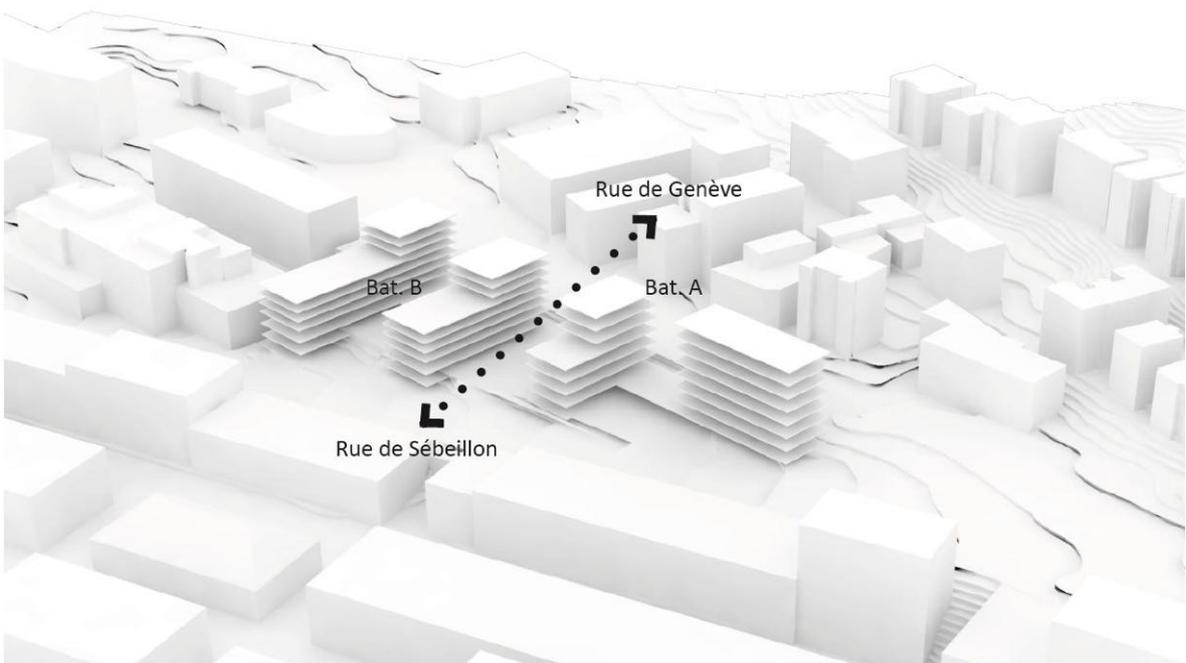
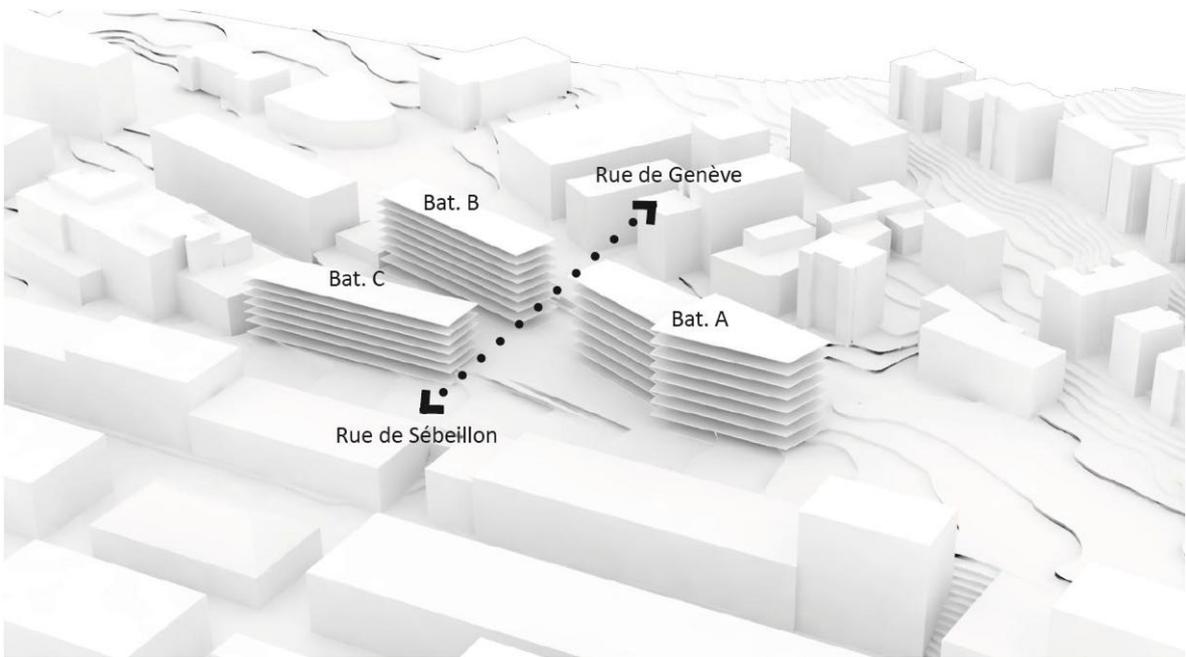
- Valoriser les deux arbres majeurs situés en tête d'îlot.

Pour la parcelle n°437, le plan prévoit une affectation en **zone de verdure**.

Les images suivantes présentent des *illustrations possibles* de développements immobiliers sur la base du projet de PPA, élaborés par le mandataire conjoint des deux propriétaires (Ferrari architecte) – pour la parcelle n°425 :



Et pour la parcelle n° 435 :



### 3.7 Potentiels à bâtir

Le tableau qui suit présente les surfaces construites à ce jour, le solde de potentiel à bâtir du plan partiel d'affectation en vigueur, et enfin le potentiel supplémentaire que permet le PPA en projet.

Le plan en vigueur offre un potentiel total de 34'388 m<sup>2</sup>. Les bâtiments construits n'utilisent pas la totalité de ce potentiel puisque les surfaces actuellement construites représentent 26'945 m<sup>2</sup>, soit un solde de 7'443 m<sup>2</sup>.



PE n° 590	Surface	N° ECA bâtiments	Propriétaire	Existant			PPA en projet	
				Surfaces brutes de planchers construites [m <sup>2</sup> ]	Solde potentiel selon PPA en vigueur [m <sup>2</sup> ]	Total potentiel du PPA en vigueur [m <sup>2</sup> ]	Potential supplémentaire [m <sup>2</sup> ]	Total potentiel [m <sup>2</sup> ]
N° parcelle	[m <sup>2</sup> ]							
425	9610	17892/3	Lausanne (serv.Vaud)	26'070		26'070	7'030	33'100
435	5936 (5279 après échange parcellaire)	671	PSP	1'310	7'443	8'753	11'247	20'000
20'793	685		Lausanne (puis PSP)					
437	133		Lausanne					
<b>TOTAL</b>				<b>27'380</b>	<b>7'443</b>	<b>34'823</b>	<b>18'277</b>	<b>53'100</b>

**Potentiels à bâtir : existant et PPA en projet**

Le projet de révision du Plan « Sévelin Nord » octroie 19'824 m<sup>2</sup> de potentiel supplémentaire qui s'ajoute aux droits à bâtir acquis, soit un potentiel augmenté de 52% par rapport au plan en vigueur.

Le plan en projet permet sur chacune des deux parcelles une densification amenant l'IUS de 2.7 à 3.4 pour la parcelle n°425 et de 0.2 (1.3 en prenant en compte le potentiel acquis non construit et en tenant compte de la parcelle faisant l'objet d'un échange, ainsi que la diminution de surface de 657 m<sup>2</sup> de la parcelle n°435) à 3.4 pour les parcelles n°435 et n°20793. Sur l'ensemble du PPA en projet, le CUS moyen se monte ainsi à 3.4.

**3.8 Espaces verts, espaces extérieurs**

L'ensemble des mesures paysagères et d'aménagement de l'espace public composent un *masterplan* des espaces publics, qui comprend le territoire des deux plans limitrophes en révision (n° 590 et 633). Ce masterplan a servi de base à l'élaboration du PPA. D'autre part, une notice d'impact sur l'environnement (en annexe) accompagne ce dossier.



**Extrait du *masterplan* des espaces publics de Sévelin [Belandscape, 2014]**



Une promenade plantée est prévue sur domaine public le long de la Rue de Genève, dite « Promenade du Savoir », qui permet de mettre en valeur les qualités du site. De plus, les deux platanes majestueux plantés sur la parcelle n° 437 sont préservés et valorisés comme une tête d'îlot végétale. Enfin, un espace ouvert est créé sur la parcelle n°435, lequel devra être planté partiellement.

Les espaces pouvant être assimilés à des aires de verdure (promenade du savoir, césure centrale sur parcelle n°435, parcelle n°437, placette publique sur local bois) prévue par le plan partiel d'affectation totalisent une surface de 2'000 m<sup>2</sup> environ (sans compter les accès existants).



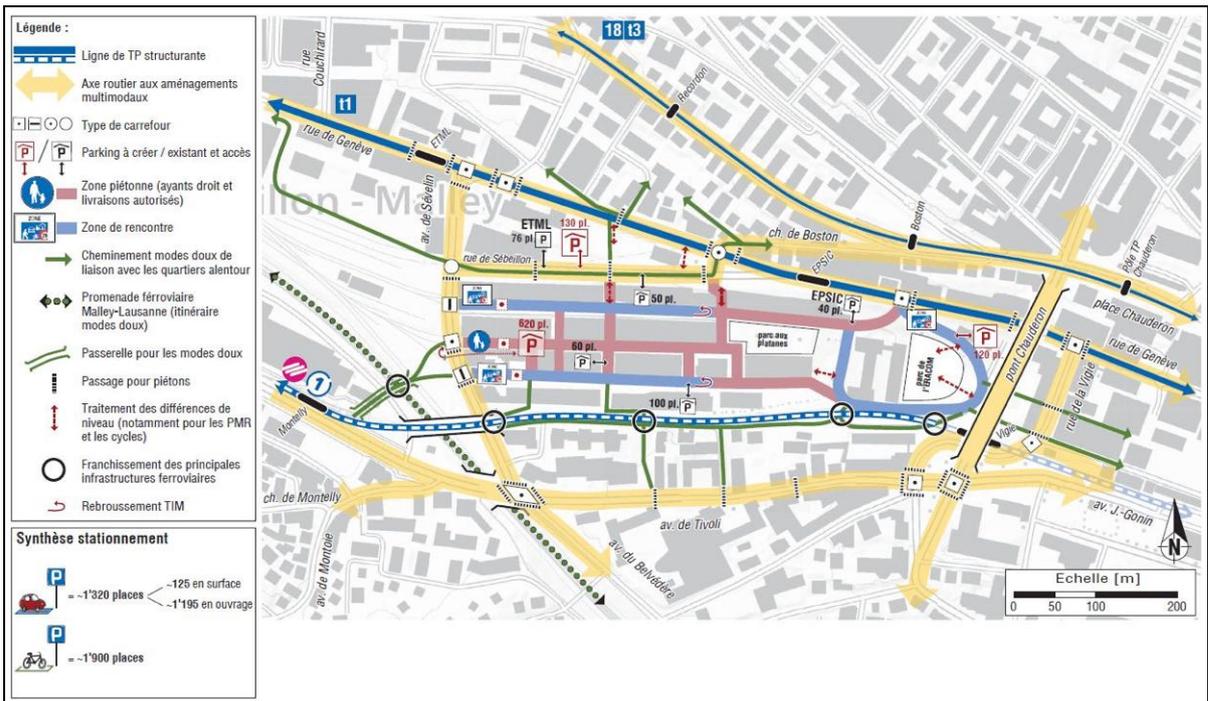
En application du Concept directeur lausannois « nature en ville » (mixité des milieux, micro réseau écologique...), le règlement prévoit par ailleurs que les toitures non accessibles des nouveaux bâtiments soient végétalisées. Des aménagements ponctuels pour la faune et des plantations de haies vives sont vivement recommandés.

Lors de la demande de permis, les projets de nouvelles constructions devront prévoir des aménagements extérieurs de façon à assurer des espaces communs de qualité et ayant une valeur écologique.

### **3.9 Mobilité**

Le concept d'accessibilité pour l'ensemble du périmètre formé par les plans n° 633 et 590 prévoit pour le secteur du plan n° 590 de confirmer la multi-modalité des axes qui entourent le quartier (Rues de Genève et de Sébeillon, Avenue de Sévelin), et de privilégier les modes doux à l'intérieur du quartier.

L'objectif principal consiste à viser des parts modales des déplacements pendulaires (répartitions modales TP et modes doux) similaires à celles d'un centre urbain.



Concept d'accessibilité au secteur de Sévelin Nord et Sud [Transitec, 2015]

### 3.9.1 Mobilité douce

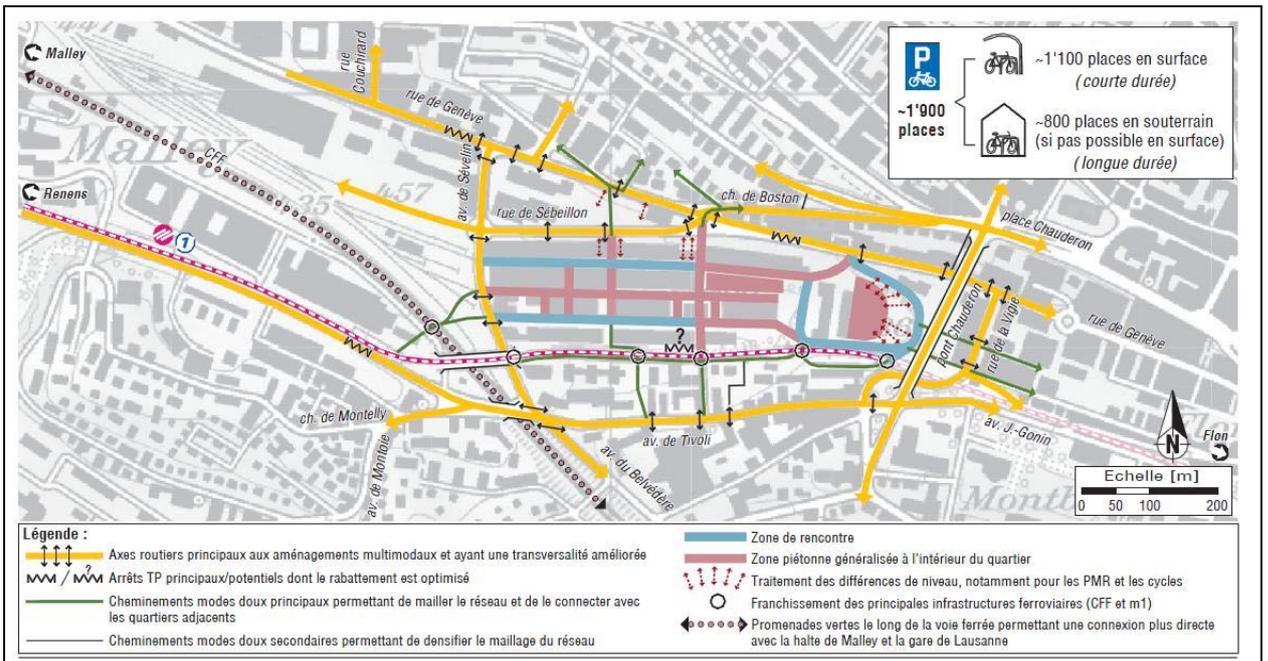
Le projet permet de compléter le réseau des cheminements de mobilité douce actuels. Il supprime l'effet barrière créé par les parcelles N°425 et 435 – non-franchissables aujourd'hui – par la création d'un cheminement Nord-Sud au milieu de la parcelle n° 435. Dans le cadre du présent projet, ce passage sera inscrit en tant que servitude.



De plus, le projet prévoit l'amélioration de la mobilité piétonne Ouest-Est le long de la Rue de Genève par l'aménagement d'une promenade plantée (« promenade du savoir »).

Il est prévu également de disposer de places de stationnement abritées et sécurisées à proximité des entrées des bâtiments pour les vélos.

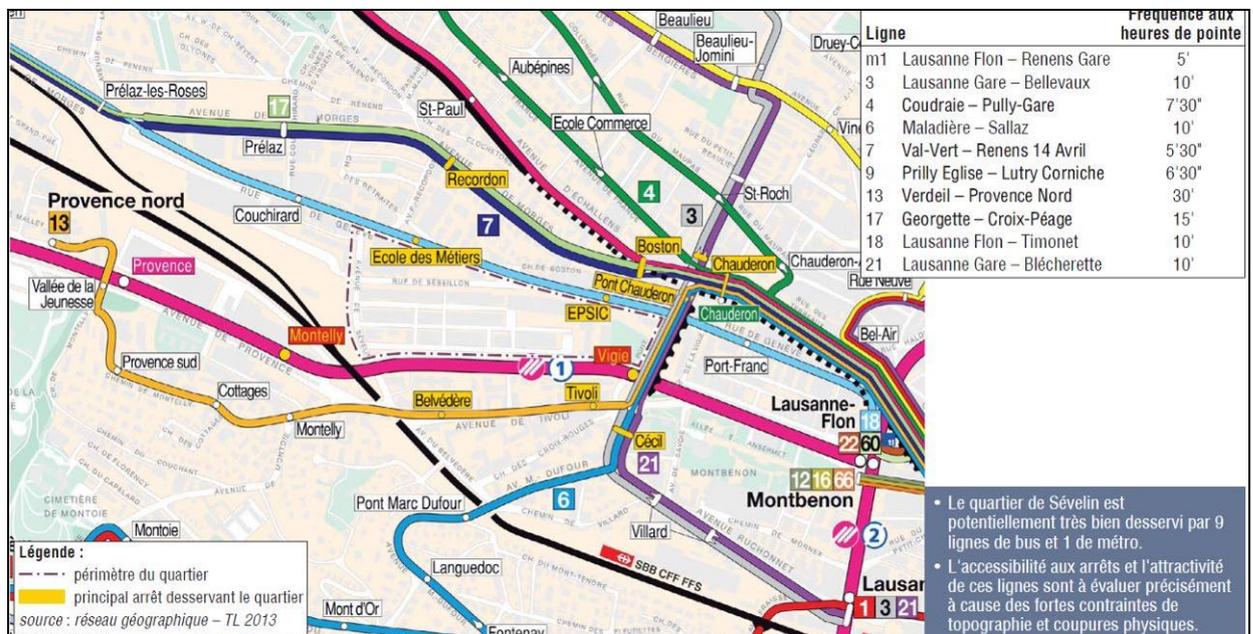
Les espaces de circulation liés aux bâtiments devront être aménagés dans le but de favoriser les déplacements à pied, y compris pour les personnes à mobilité réduite, et d'assurer la sécurité des piétons.



Concept d'accessibilité pour les modes doux [Transitec, 2015]

### 3.9.2 Transports publics

Le métro m1 (Flon - Renens Gare et la ligne de bus t1 (Flon-Timonet) assurent une bonne desserte en transports publics du quartier. Cette desserte sera quantitativement et qualitativement renforcée avec la réalisation du futur tram t1 (Flon - Renens Gare) à l'horizon 2018.



Offre actuelle en transport public [Transitec, 2015]

### 3.9.3 Trafic individuel motorisé

Le quartier est desservi principalement par les Rues de Genève au Nord et de Sébeillon au Sud et par l'Avenue de Sévelin à l'Ouest.

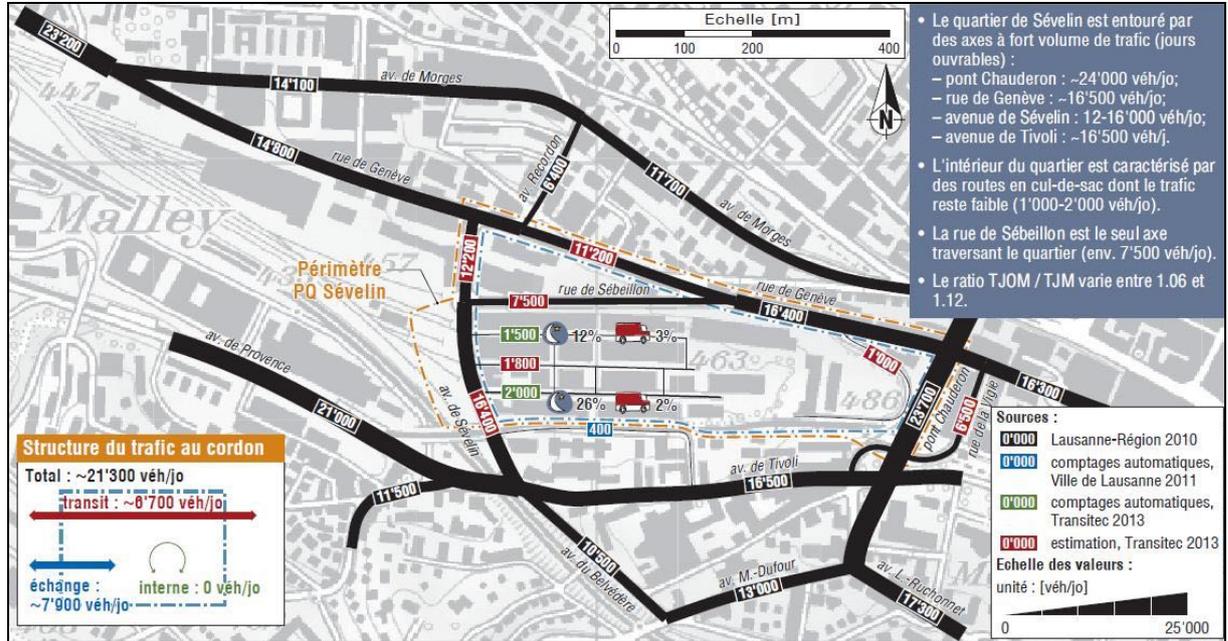
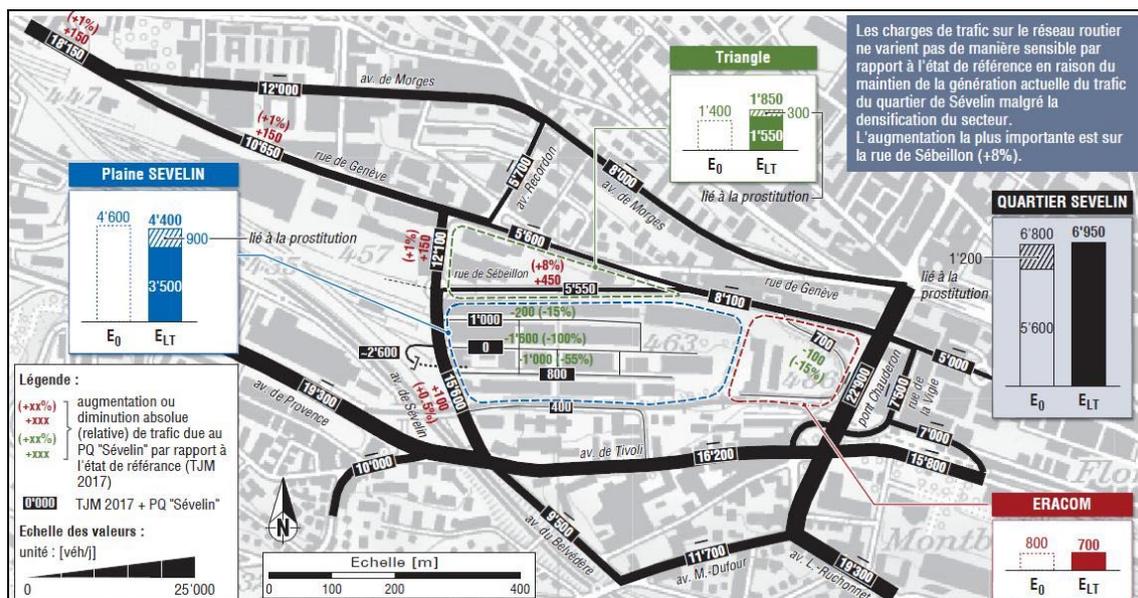


Diagramme d'écoulement du trafic des jours ouvrables moyen, 2010-2013 [Transitec, 2015]

Lors des derniers comptages (2010 à 2013) l'avenue de Sévelin accueillait à cet endroit une moyenne de 12'200 véhicules par jour, et la Rue de Genève 11'200, tandis que la Rue de Sébeillon en comptait 7'500 véhicules par jour.

L'état final – après réalisation des deux plans – montre une maîtrise des charges de trafic, atteinte grâce au maintien de la génération actuelle du trafic malgré la densification envisagée et à la mise en service du tram t1.

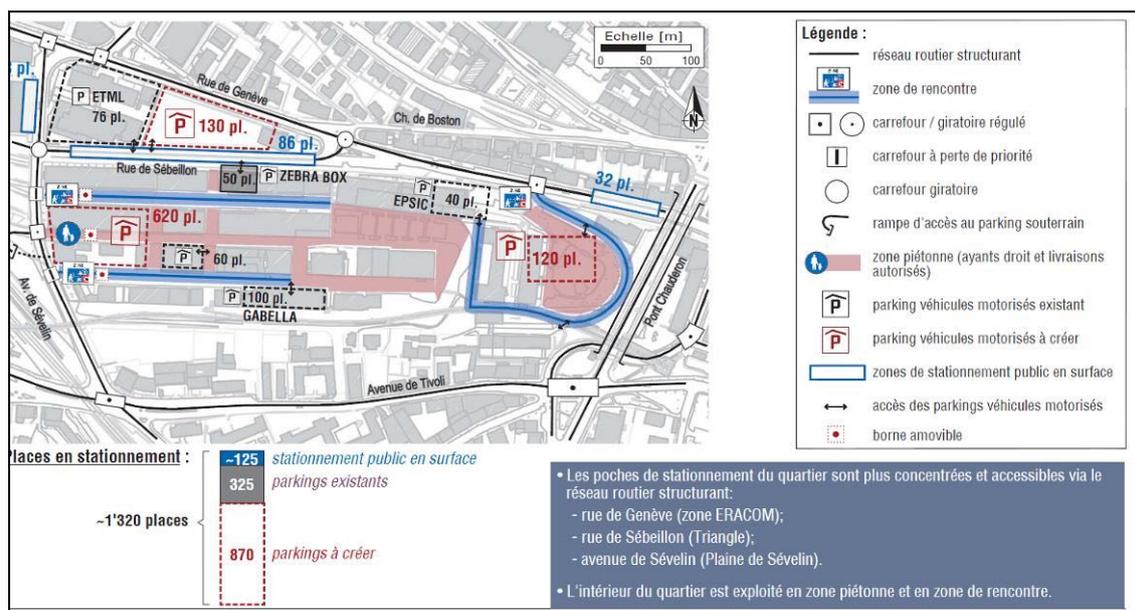


Plan de charge de trafic journalier moyen – Etat final pour les plans n° 590 et 633 [Transitec, 2015]

Un soin particulier devra être apporté à la construction des nouveaux bâtiments (répartition judicieuse des locaux sensibles au bruit) pour limiter les nuisances liées au trafic. Les études apportées lors du permis de construire devront montrer quelles mesures constructives seront prises à cette fin.

### Accès

Le concept d'accessibilité TIM prévoit de concentrer les accès depuis la Rue de Sébeillon.

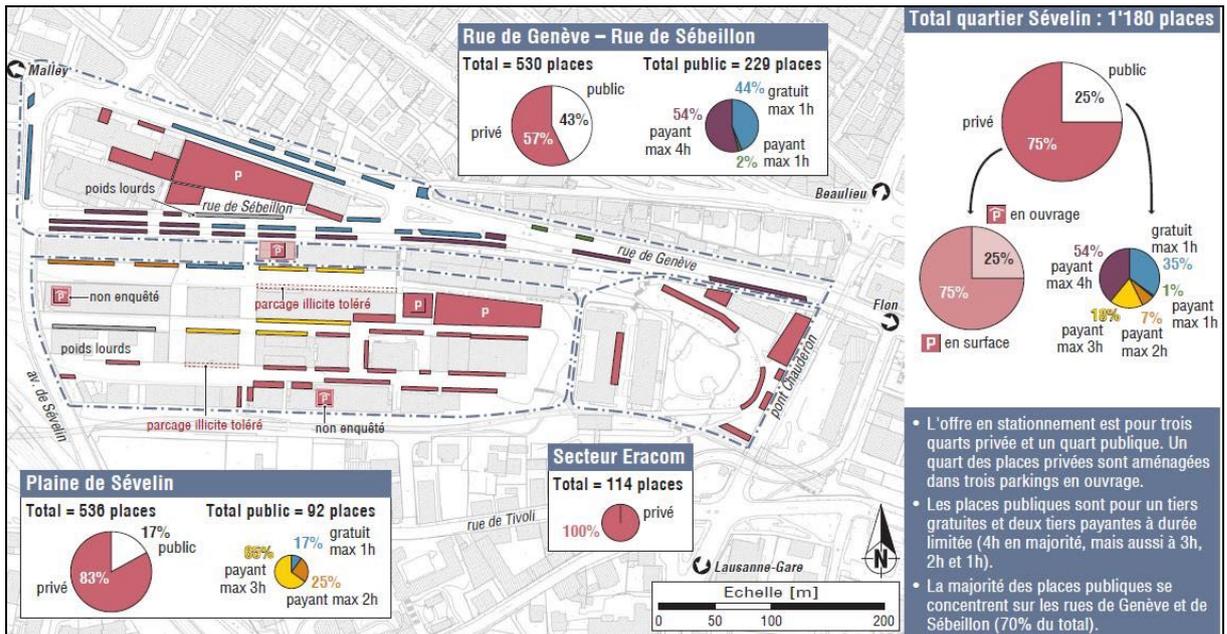


### **Concept d'accessibilité en transports individuels motorisés [Transitec 2015]**

Le projet, avec une augmentation de 19'000 m<sup>2</sup> de SBP, ne modifie pas de manière significative la charge du réseau existant. L'augmentation de la charge de trafic est minime sur l'avenue de Sévelin (1 %) et modérée sur la Rue de Sébeillon (8 %).

### Stationnement

Actuellement le PPA « Sévelin Nord » compte 300 places de parc privées, 76 places dont 42 en souterrain sur la parcelle n° 425, et 225 sur la parcelle n° 435.



**Offre en stationnement, état 2013 [Transitec, 2015]**

Le projet exige que les normes VSS (Union suisse des professionnels) soient respectées en ce qui concerne le maximum admissible. La mesure AT-5, maîtrise du stationnement privé, de l'OPAir 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges est applicable. La fourchette basse des besoins limites de la norme VSS est appliquée. Plus précisément pour le logement (parcelle 435), le nombre de places de stationnement maximum correspond à 0.5 place pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de SPd, ainsi que 10% pour les places visiteurs. Concernant la parcelle n° 425, le concept de stationnement prévoit de maintenir le nombre actuel de place (76).

Affectation	Hypothèses	VSS 040 281		PGA Secteur 1		VSS 040 281 + réduction logements (80%)
		Localisation A fourchette basse		Fourchette basse	Fourchette haute	
Entrepôts et dépôts	Employés	2	2	2	2	2
	Visiteurs	0	0	0	0	0
Tertiaire à faible clientèle	Employés	382	0	458	382	382
	Visiteurs	95	0	115	95	95
Commerce à faible clientèle	Employés	18	0	34	18	18
	Visiteurs	42	0	77	42	42
Logements	Habitants	266	166	333	213	213
	Visiteurs	27	17	33	21	21
Salle de concert	1'000 capacité en personnes	40	40	40	40	40
Théâtres	150 places assises	6	6	6	6	6
EPSIC	Elèves	93	93	93	93	93
	Parking existant	40	40	40	40	40
ETML	Elèves	24	24	24	24	24
	Parking existant	76	76	76	76	76
ERACOM	Elèves	0	0	0	0	0
	Besoin supplémentaire	42	42	42	42	42
TOTAL NET (sans complémentarité)	Employés	402	2	405	402	402
	Ecoles	95	95	95	95	95
	Habitants	266	166	333	213	213
	Visiteurs	210	63	271	205	205
	TOTAL		973	328	1'193	915
COMPLEMENTARITE	Visiteurs théâtres et salle de spectacle	40	40	40	40	40
	TOTAL AVEC COMPLEMENTARITE	927	280	1'147	869	869

Affectation	N° places	REPARTITION DES BESOINS EN STATIONNEMENT SUPPLEMENTAIRES PAR SECTEUR		
		PLAINE SEVELIN	TRIANGLE	ZONE ERACOM
Employés	40	326	51	25
Ecoles	76	53	0	42
Habitants	50	120	53	40
Visiteurs	60	122	24	13
<b>Total</b>	<b>326</b>	<b>621</b>	<b>128</b>	<b>120</b>

Stationnement	N° places
EN OUVRAGE	326
EN SURFACE	125
<b>TOTAL MAINTIENU</b>	<b>451</b>

~125	stationnement en surface
~325	parkings existants
~400	emplois
~95	écoles
~215	habitants
~160	visiteurs

- L'offre en stationnement est conditionnée majoritairement par les activités professionnelles (~75% du total).
- Le dimensionnement recommandé se base sur la norme VSS (localisation A) avec une réduction supplémentaire pour les logements (20%).
- Les besoins totaux supplémentaires à terme, pour la période diurne (déterminante) sont évalués à ~870 places.
- L'offre en stationnement totale du secteur est de ~1'320 places.
- 60% de l'offre globale en stationnement est concentrée dans la plaine de Sévelin.

**Offre globale en stationnement = ~1'320 pl.**

**Evaluation des besoins en stationnement des véhicules motorisés privés – (affectation dont le stationnement existant est maintenu) – Etat 2030 (long terme) [Transitec, 2015]**



Les places de stationnement doivent être enterrées. Aucun espace de stationnement extérieur pour les habitants ou les visiteurs n'est prévu sur ces parcelles. Il n'est en effet pas souhaitable de créer du stationnement supplémentaire en surface, en lieu et place d'espaces verts, ces derniers permettant de garantir la qualité du cadre de vie mais aussi d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales.

### 3.10 Bruit

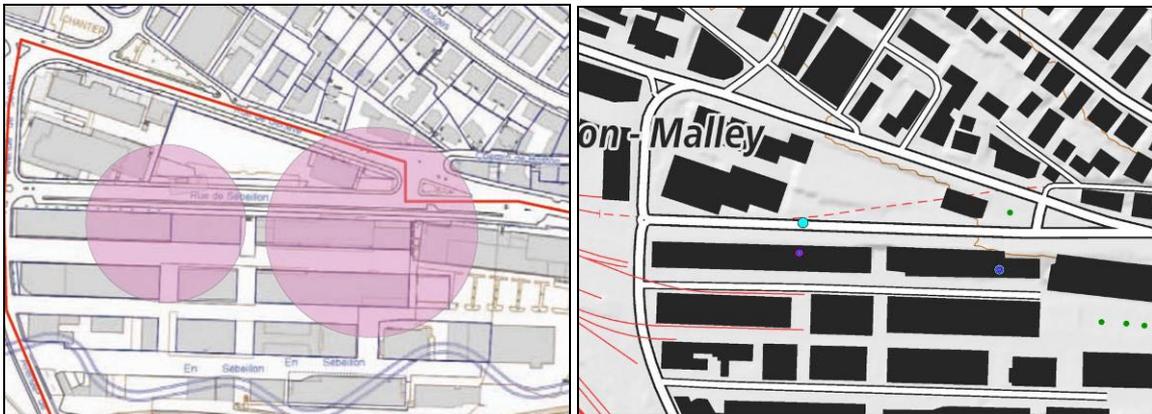
Considérant la mixité du programme (logement et activités moyennement gênantes), un degré de sensibilité au bruit « III » selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, est attribué à l'ensemble du périmètre du plan partiel d'affectation.

Au vu de la forte fréquentation des Rues de Genève (15'500 véh/j) et Sébeillon (7'000 véh/j) et de l'avenue de Sévelin (15'300 véh/j), une étude acoustique accompagnée d'une description des dispositions pour respecter l'OPB devra faire partie du dossier de demande de permis de construire des nouveaux bâtiments.

### 3.11 Rayonnement non ionisant

Selon l'Office fédéral de la communication, deux installations de télécommunication se trouvent sur le site ou à proximité, comme l'extrait de plan ci-dessous l'indique.

Selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant du 23 décembre 1999 (ORNI), l'octroi d'un permis de construire pour des lieux à utilisation sensible est subordonné à une nouvelle mise en conformité des installations de téléphonie mobile existantes à proximité du site.



Extrait du plan de l'emplacement des antennes [www.admin.ch]

### 3.12 Energie

Le plan partiel d'affectation favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables en application de l'article 97 LATC. Dans le cadre des demandes de permis de construire, une évaluation des différentes solutions d'approvisionnement énergétique devra être réalisée en tenant compte notamment de la révision de la loi sur l'énergie qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2014.



Le règlement permet la réalisation de toitures accessibles et l'installation de panneaux solaires. Le guide de recommandations des toitures végétalisées d'avril 2014 (élaboré par la Ville de Lausanne) et la norme SIA 312 pourront servir de base pour les futurs concepts d'aménagement.

Un concept énergétique territorial (en annexe) accompagne également ce dossier. Il présente les différents concepts possibles d'exploitation énergétique du quartier. Dans le cadre de la demande du permis de construire, une étude énergétique devra démontrer la conformité du projet avec ce concept.

### 3.13 Air

Le PPA se situe dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges) et dans un périmètre où les valeurs limites d'immissions, prescrites par l'Ordonnance fédérale pour la protection de l'air (OPair), sont dépassées pour les poussières fines (PM-10) et atteintes pour le dioxyde d'azote. Ce plan est en accord avec les objectifs du Plan des mesures en préconisant une utilisation rationnelle de l'énergie et en limitant l'offre en stationnement.

### 3.14 Gestion des eaux

A terme, les nouveaux bâtiments prévus par ce PPA seront raccordés au réseau unitaire maintenu (évacuation par la galerie du Flon). Il faut encore relever que la zone est peu propice à l'infiltration en raison de la qualité des remblais en place potentiellement pollués. Les éventuelles possibilités d'infiltration locale seront intégrées au concept de gestion des eaux dans le cadre de la demande d'autorisation de construire en se référant à la Directive communale relative à l'infiltration et à la rétention des eaux claires de 1998. Un laminage des fortes pluies est à prévoir : rétention minimale à 240 m<sup>3</sup>/ha, débit de rejet max à 20 l/s.ha en application de la Directive communale susmentionnée.

### 3.15 Sites pollués

Secteur inscrit au cadastre des sites pollués (ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement, cf. pastilles bleues) qui se caractérise par des remblais importants (comblement du vallon du Flon, cf. figuré brun).



Sites pollués [www.geo.vd.ch]



### **3.16 Autres domaines environnementaux**

Au surplus et afin de compléments les chapitres ci-avant, une notice d'impact sur l'environnement, un concept énergétique territorial et une étude de mobilité font partie intégrante du dossier et sont présentés en annexe.

## 4 CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS FEDERALES ET CANTONALES

### 4.1 Conceptions et plans sectoriels de la Confédération (article 13 LAT)

Le présent plan n'est pas lié aux conceptions et plans sectoriels de la Confédération.

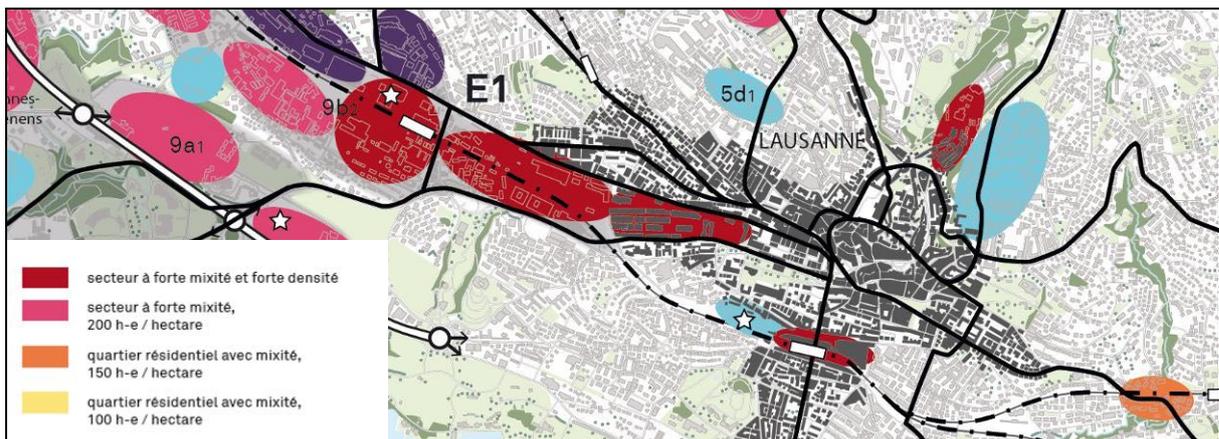
### 4.2 Plan directeur cantonal 3<sup>ème</sup> adaptation du 2 juillet 2014 (article 8 LAT)

Le présent plan est conforme aux exigences du Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) adopté en 2008. Il s'inscrit en particulier dans les lignes d'actions et mesures suivantes :

- *A1 – Localiser l'urbanisation dans les centres* : le projet prévoit la densification d'un secteur central de l'agglomération lausannoise.
- *B31 – Habitat collectif* : le projet prévoit la réalisation de nouveaux logements.
- *B33 – Affectation mixte* : le projet prévoit de renforcer la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales, ainsi qu'entre les différents types de population.
- *B34 – Espace public* : le projet prévoit une amélioration de la multifonctionnalité et la sécurité des espaces publics et complète le réseau des cheminements.
- *R11 – Agglomération Lausanne – Morges* : le projet prévoit le développement d'un secteur reconnu comme stratégique par le projet d'agglomération Lausanne-Morges (voir ci-dessous).

### 4.3 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012)

Le quartier « Sévelin Nord » est localisé à l'interface entre le centre-ville et le site stratégique PALM E1 « Prilly-Sud – Malley – Sébeillon », pour lequel le PALM 2012 définit un objectif de densité humaine minimale de 200 habitants+emplois par hectare et un taux d'activités planifiées de 40 à 60%. Aussi bien pour le secteur Sébeillon que pour la poche de Sévelin, le PALM identifie un fort potentiel, attribuant à ces secteurs une vocation de forte mixité et densité.



Le plan partiel d'affectation est conforme aux orientations stratégiques du PALM 2012, notamment :

- *Développer l'agglomération vers l'intérieur* : le projet propose une densification sur un site déjà partiellement bâti.
- *Coordonner urbanisation et transport* : le projet est localisé sur le tracé de l'axe fort tram t1.
- *Intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité* : le projet privilégie la diversification du parc de logements, en termes de types, de tailles et de population à héberger et il favorise la mobilité douce par l'amélioration des aménagements extérieurs.

## 5 CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS COMMUNALES

### 5.1 Plan directeur communal (PDCom 1996 - en cours de révision)

Le PPA « Sévelin Nord » s'inscrit dans sa partie Ouest dans le « secteur d'équipements publics », vocation qui est confirmée et renforcée par le présent projet.

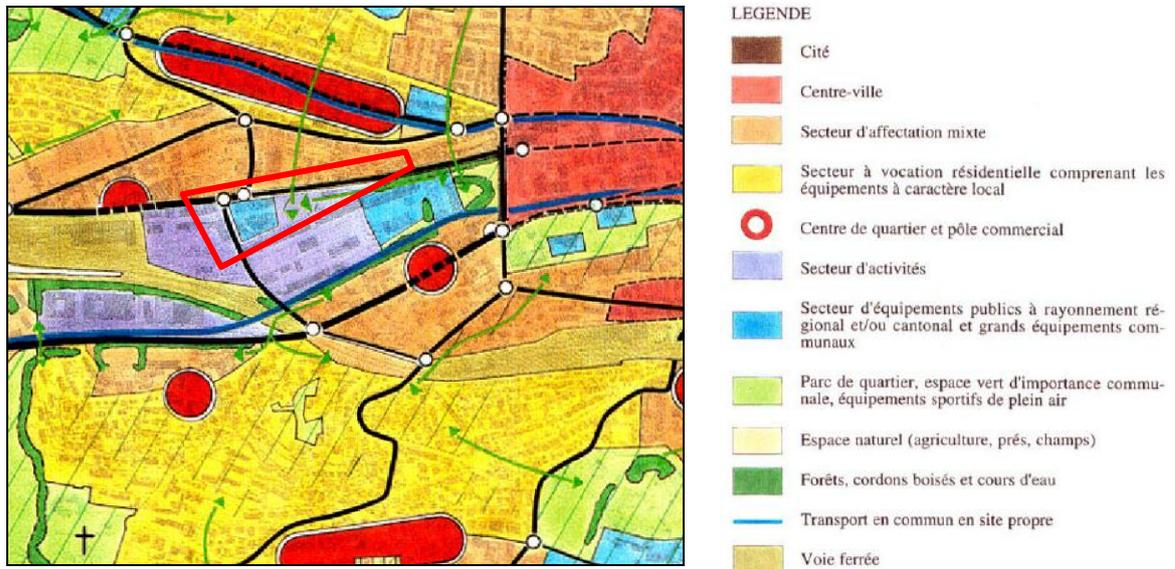


Schéma de l'organisation urbaine future [PDCom Lausanne, 1996]

Dans sa partie Est en revanche, le PDCom de 1996 prévoit pour ce secteur une vocation d'activités. Cette destination, en décalage avec le développement urbain lausannois récent (PALM et AFTPU) est précisément modifiée par le projet, qui attribue à ce site une vocation mixte pour accueillir des logements et des emplois. Ce changement de vocation est confirmé dans le document PDCom en cours de révision, qui considère le secteur de Sévelin – dans la poursuite du PALM – comme un site majeur de développement urbain.



Site majeur de mutation urbaine Sébeillon-Sévelin [PDCom Lausanne, en cours de révision]

## 5.2 Plan général d'affectation (PGA 2006)

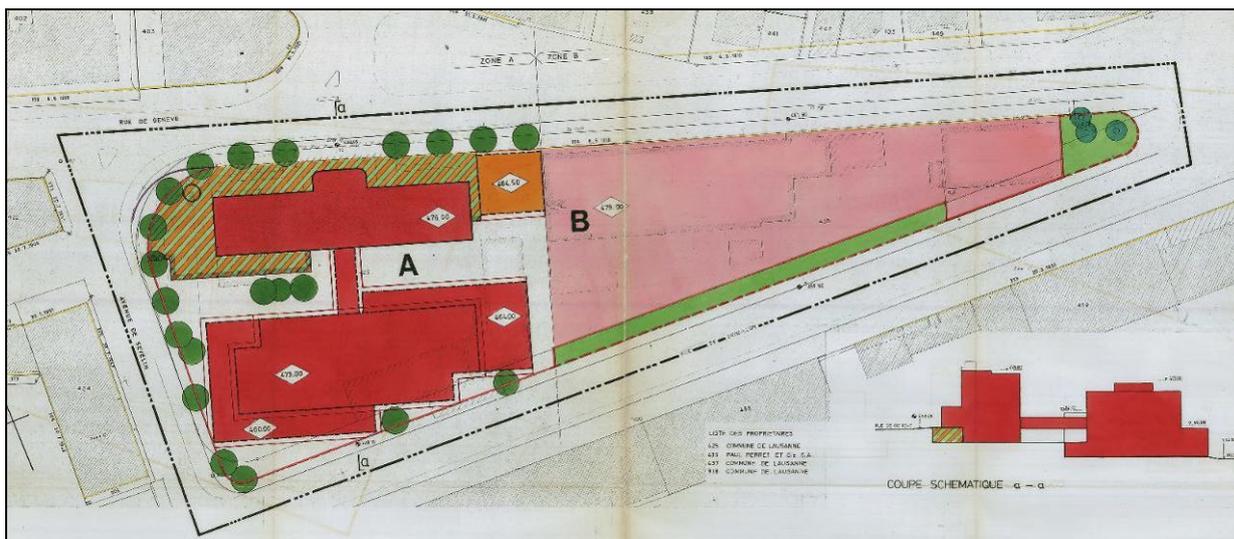
Lors de la mise en vigueur du nouveau plan partiel d'affectation, les dispositions du PGA qui ne sont pas contraires à celui-ci s'appliqueront à titre supplétif.



Extrait du Plan général d'affectation [PGA, 2006]

## 5.3 Plan partiel d'affectation n° 590

Le plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » n°590, approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 16 novembre 1979, doit être révisé pour être conforme aux objectifs de densification et de diversification fonctionnelle du présent projet. Le plan partiel d'affectation révisé octroie désormais plus de droits à bâtir, en réorganisant les potentialités à bâtir sur la parcelle n°435 et en permettant la surélévation du bâtiment Sud sur la parcelle n° 425.



Extrait du plan partiel d'affectation [PE n° 590, 1979]



## 6 CONCLUSION

La modification du plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » faisant l'objet du présent rapport permet de répondre à la nécessité de construire la ville sur la ville, en offrant de nouvelles surfaces pour le logement, la formation et l'emploi, dans un cadre de vie de qualité où l'aménagement des espaces ouverts et des espaces publics sera particulièrement soigné.

## 7 ANNEXES

- *Plan partiel d'affectation « Sévelin Nord » en vigueur* : approuvé par le Conseil d'Etat le 16 novembre 1979.
- *Notice d'impact* : Ecoscan, octobre 2015.
- *Etude de mobilité* : Transitec, mars 2015.
- *Concept énergétique de quartier* : BG, août 2015.
- *Principes directeurs* : Ville de Lausanne, octobre 2015.
- *Masterplan des espaces publics* : BELandscape, août 2015.
- Convention prévoyant notamment un échange foncier entre la Ville de Lausanne, *PSP Real Estate* et les TL [2014]

## ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

## Explications relatives à l'ISOS

### Objet et portée de l'Inventaire

En règle générale, l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS (OISOS ; RS 451.12) comprend les agglomérations permanentes qui méritent d'être protégées en Suisse. Celles-ci doivent comporter au moins dix bâtiments principaux sur la première édition de la carte Siegfried et être indiquées sur la carte nationale. L'ISOS établit des relevés de sites pouvant être comparés entre eux et coordonnés avec d'autres inventaires. L'Inventaire promeut la sauvegarde du patrimoine bâti dans le cadre de l'aménagement des localités. Selon la loi, il doit être pris en considération dans l'établissement des plans directeurs cantonaux. L'ISOS sert de base de décision non seulement aux spécialistes de l'aménagement du territoire et de la sauvegarde du patrimoine, mais aussi aux élus.

### Evaluation des sites

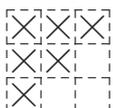
Les sites relevés ont fait l'objet d'une évaluation comparative effectuée en fonction du type d'agglomération (ville, petite ville, village, etc.) aux niveaux cantonal et régional par des spécialistes de la Confédération et des cantons. L'importance nationale d'un site construit se fonde sur des critères topographiques, spatiaux et historico-architecturaux. L'ISOS considère les sites dans leur globalité, c'est-à-dire qu'il tient non seulement compte de la valeur intrinsèque des éléments du site, mais aussi de la qualité de leurs relations.

### Sites construits d'importance nationale

L'ISOS se fonde sur l'art. 5 LPN (RS 451). Il incombe au Conseil fédéral – après avoir pris l'avis des cantons – de décider des modifications à apporter à l'Inventaire, et d'y inscrire ou d'en retirer des objets. L'inscription d'un site à l'ISOS indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact.

Ville	■	Ville historique ou bourg marqué par une croissance continue
Petite ville/bourg	■	Ville historique ou bourg sans croissance notable jusqu'au 20 <sup>e</sup> siècle
Village urbanisé	●	Agglomération rurale/historique ayant connu une croissance importante au 19 <sup>e</sup> et au début du 20 <sup>e</sup> siècle se traduisant par une modification des structures fonctionnelles d'origine
Village	●	Agglomération rurale/historique de taille honorable comportant les équipements centraux afférents, souvent chef-lieu d'une commune
Hameau	▲	Agglomération rurale/historique de petite taille
Cas particulier	✦	Agglomération ou groupe de constructions n'entrant pas dans le cadre des dénominations précédentes

		Qualités de situation	Valeur de la situation du site construit et degré d'urbanisation
		Qualités spatiales	Intensité de la cohésion spatiale et valeur des différentes composantes du site
		Qualités historico-architecturales	Valeur des composantes du site construit et lisibilité des phases de croissance
		Autres qualités	Signification archéologique, historique, typologique ou culturelle



Qualités prépondérantes  
Qualités évidentes  
Qualités peu évidentes

L'inventaire décompose le site en périmètres et en ensembles construits, en périmètres environnants et en échappées dans l'environnement. Les critères retenus portent sur les qualités historiques et spatiales du tissu, ainsi que sur l'état, la signification et l'objectif de sauvegarde de chacune des composantes du site.

Les périmètres et les ensembles se différencient par leur taille, mais souvent également par la prégnance et l'intensité de leur cohésion spatiale ou historique.

**Périmètre P**

Composante bâtie de taille honorable, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, par ex. vieille ville médiévale, quartier de la gare, ancien noyau du village, quartier industriel.

Un ensemble construit peut être intégré à un périmètre construit ou se situer en dehors.

**Ensemble E**

Composante bâtie de petite taille, pouvant être perçue comme entité de par ses caractéristiques historico-architecturales et spatiales ou de par sa spécificité régionale, mais aussi pour ses contrastes prononcés, p. ex. place de la cathédrale, enfilade de ruelles, maisons groupées autour d'un moulin.

Les environnements sont des aires construites ou non, indispensables à la cohésion des périmètres et des ensembles et qui, de ce fait, font partie intégrante du site construit.

**Périmètre environnant PE**

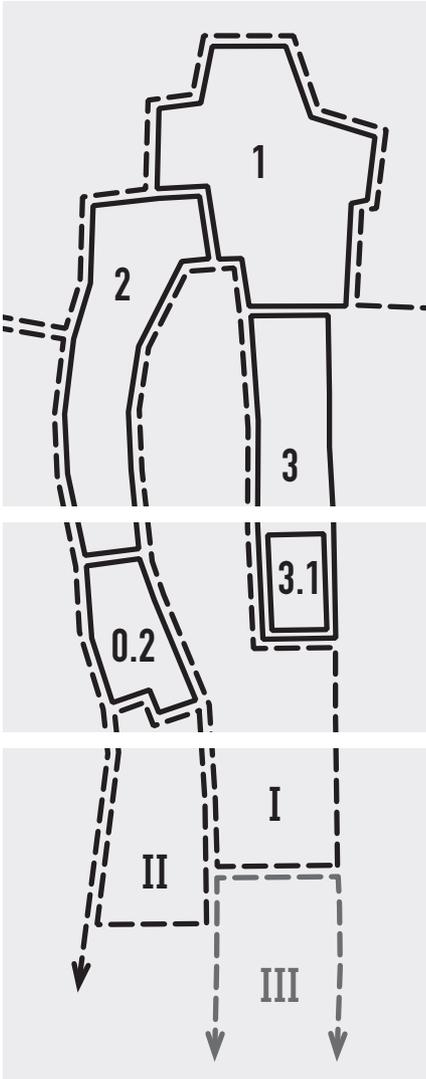
Aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger ; espaces verts, p. ex. verger, pré ou surface herbeuse, coteau viticole, parc, terrain rattaché à un bâtiment public.

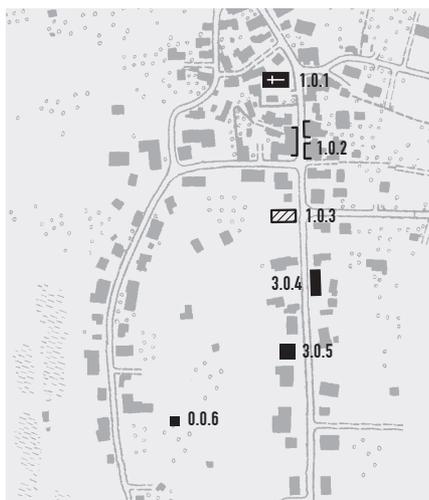
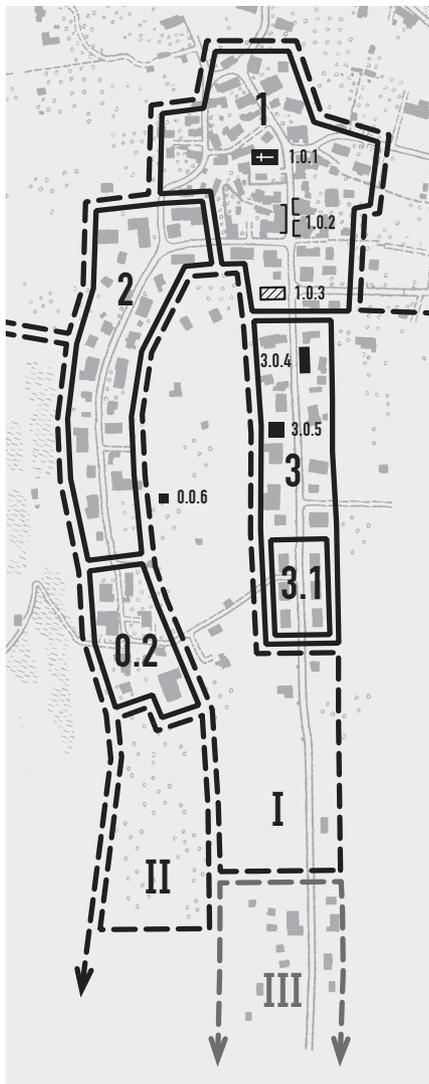
**Echappée dans l'environnement EE**

Aire ne présentant pas de limites clairement définies, mais jouant un rôle important dans le rapport entre espaces construits et paysage, p. ex. premier plan/arrière-plan, terrains agricoles attenants, versant de colline, rives, espace fluvial, nouveaux quartiers.

L'inventaire fournit également les indications suivantes, nécessaires à la compréhension du site construit à protéger. Les éléments individuels, les observations et les perturbations peuvent se situer dans n'importe quelle composante du site.

- **Élément individuel EI** La plus petite composante du site construit ; valeur intrinsèque et importance prépondérante de par son image, p. ex. moulin.
- }] **Observation** Indication de thèmes ou d'éléments qualitativement neutres qui nécessitent une localisation dans le site.
- ▨ **Perturbation** Indication d'un préjudice grave ou d'une menace mettant en péril le site construit ou l'une de ses composantes.





Abrév.	Numéro	Description	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation
P	1	Noyau historique dense ; fermes des 17 <sup>e</sup> -19 <sup>e</sup> s. prolongées par des jardins et des vergers	A	×	/	×	<b>A</b>		
P	2	Extension du village le long de la route d'accès au 19 <sup>e</sup> s. ; fermes transformées en habitations ; quelques constructions nouvelles	B	/	/	×	<b>B</b>		
P	3	Rue de la gare ; développement lié à la création du chemin de fer ; bâtiments locatifs du tournant des 19 <sup>e</sup> /20 <sup>e</sup> s. et immeubles commerciaux des années 1970	C	/	/	×	<b>C</b>		
E	3.1	Cité ouvrière du début du 20 <sup>e</sup> s. ; maisons jumelles entourées de jardins	A	/	×	/	<b>A</b>		
E	0.2	Noyau constitué au 17 <sup>e</sup> s. autour d'un moulin ; nombreuses transformations	B	/	×	×	<b>B</b>		
PE	I	Poche verte formée de prés ; composante essentielle pour la lisibilité du site	a			×	<b>a</b>		
PE	II	Prés et vergers prolongeant le noyau du moulin	a			/	<b>a</b>		
EE	III	Aire de développement constituant un prolongement sensible du site ; tissu en partie anarchique	b			/	<b>b</b>		
EI	1.0.1	Eglise Saint-Jean édifée en 1735 sur l'emplacement d'un sanctuaire roman				×	<b>A</b>		
	1.0.2	Grand-Rue délimitée par les pignons des bâtiments ; grande diversité spatiale						o	
	1.0.3	Locatif des années 1960 hors d'échelle ; remise en cause de la délimitation						o	
EI	3.0.4	Station CFF de 1888 ; exemple le mieux conservé de la ligne				×	<b>A</b>		
EI	3.0.5	Villa édifée par un industriel en 1898 ; deux niveaux sous toit à quatre pans				×	<b>A</b>		
EI	0.0.6	Annexe datée 1764 ; construction en madriers, socle en maçonnerie enduite				×	<b>A</b>		

**ISOS**

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

Catégorie d'inventaire		Obj. de sauvegarde	
	Périmètre ou ensemble construit :		Pour tous les périmètres et tous les ensembles construits, il est conseillé de consulter les services des monuments et des sites, les instances officielles compétentes ou d'autres spécialistes. Dans tous les cas s'appliquent les recommandations générales de sauvegarde suivantes :
<b>A</b>	La catégorie d'inventaire « A » indique l'existence d'une <b>substance d'origine</b> . La plupart des bâtiments et des espaces présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région.	<b>A</b>	L'objectif de sauvegarde « A » préconise la <b>sauvegarde de la substance</b> . Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; suppression des interventions parasites. <ul style="list-style-type: none"> <li>- démolitions et constructions nouvelles interdites</li> <li>- prescriptions détaillées en cas d'intervention</li> </ul>
<b>B</b>	La catégorie d'inventaire « B » indique l'existence d'une <b>structure d'origine</b> . L'organisation spatiale historique est conservée ; la plupart des bâtiments présentent les caractéristiques propres à une même époque ou à une même région.	<b>B</b>	L'objectif de sauvegarde « B » préconise la <b>sauvegarde de la structure</b> . Conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres ; sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure. <ul style="list-style-type: none"> <li>- démolition de constructions anciennes uniquement à titre exceptionnel</li> <li>- prescriptions particulières en cas d'intervention et lors de l'intégration de constructions nouvelles</li> </ul>
<b>C</b>	La catégorie d'inventaire « C » indique l'existence d'un <b>caractère spécifique d'origine</b> . Les constructions anciennes et nouvelles sont mélangées ; les bâtiments et les espaces présentent des caractéristiques propres à une époque ou à une région différentes.	<b>C</b>	L'objectif de sauvegarde « C » préconise la <b>sauvegarde du caractère</b> . Maintien de l'équilibre entre les constructions anciennes et nouvelles ; sauvegarde intégrale des éléments essentiels pour la conservation du caractère. <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescriptions particulières lors de l'intégration de constructions nouvelles</li> </ul>

	Périmètre environnant ou échappée dans l'environnement :		Les suggestions générales de sauvegarde suivantes s'appliquent :
<b>a</b>	La catégorie d'inventaire « a » indique qu'il s'agit d'une <b>partie indispensable</b> du site construit, libre de constructions ou dont les constructions participent à l'état d'origine de l'environnement.	<b>a</b>	L'objectif de sauvegarde « a » préconise la <b>sauvegarde de l'état existant</b> en tant qu'espace agricole ou libre. Conservation de la végétation et des constructions anciennes essentielles pour l'image du site ; suppression des altérations. <ul style="list-style-type: none"> <li>- zone non constructible</li> <li>- prescriptions strictes pour les constructions dont la destination impose l'implantation</li> <li>- prescriptions particulières pour les transformations de constructions anciennes</li> </ul>
<b>b</b>	La catégorie d'inventaire « b » indique qu'il s'agit d'une <b>partie sensible</b> pour l'image du site, souvent construite.	<b>b</b>	L'objectif de sauvegarde « b » préconise la <b>sauvegarde des caractéristiques</b> essentielles pour les composantes attenantes au site. <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescriptions concernant les constructions nouvelles, les plantations, etc.</li> </ul>

	Élément individuel à sauvegarder :	Suggestion générale de sauvegarde :
<b>A</b>	Implique toujours l'objectif de sauvegarde « A », qui préconise la <b>sauvegarde intégrale de la substance</b> .	- à protéger

	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	
	X	X	X	Prépondérante
	/	/	/	Evidente
				Peu évidente

## ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

## Application pratique de l'ISOS

### Mesures appropriées pour un périmètre ou un ensemble



**A Objectif de sauvegarde A**  
Sauvegarde de la substance :

- Sensibiliser le public 1)
- Etablir un inventaire de détail permettant de sélectionner les constructions et les arbres à protéger 2)
- Accorder des subventions pour des interventions exemplaires sur le plan de la sauvegarde 7)
- Prévoir une application différenciée de la réglementation en matière de constructions 8)
- Adapter la planification au tissu ancien 9)
- Introduire des alignements sur rue et sur cour 10)
- Prévoir des mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments 11)



**B Objectif de sauvegarde B**  
Sauvegarde de la structure :

- Sensibiliser le public 1)
- Etablir un inventaire de détail permettant de déterminer les éléments constitutifs de la structure 2)
- Edicter des prescriptions de zones spéciales permettant la sauvegarde des éléments structurants 4)
- Faciliter l'octroi de dérogations 12)
- Adapter la planification au tissu ancien 9)
- Concevoir les nouveaux bâtiments des collectivités publiques en fonction du tissu existant 13)
- Fixer des directives en matière de conception des bâtiments 14)



**C Objectif de sauvegarde C**  
Sauvegarde du caractère :

- Edicter des prescriptions de zone spéciales destinées à permettre la sauvegarde du tissu mixte, en particulier des constructions anciennes 4)
- Adapter la planification publique au caractère particulier de la composante du site 9)
- Imposer l'établissement de plans spéciaux 15)

### Mesures appropriées pour un périmètre environnant ou pour une échappée dans l'environnement



**a Objectif de sauvegarde a**  
Sauvegarde du paysage ou des espaces vacants :

- Sensibiliser le public 1)
- Déterminer la spécificité de l'environnement, p. ex. à l'aide d'un inventaire 16)
- Rechercher une affectation appropriée 17)
- Placer en zone non aedificandi ou en zone agricole ou de verdure 18)
- Adopter des dispositions de zone particulières adaptées à l'environnement 19)
- Imposer l'établissement de plans spéciaux 15)
- Protéger les arbres isolés ou les groupes d'arbres et les haies 20)



**b Objectif de sauvegarde b**  
Sauvegarde des caractéristiques :

- Rechercher une affectation appropriée permettant d'empêcher l'implantation de constructions hors d'échelle 17)

### Mesures appropriées pour un élément individuel à protéger

**A Objectif de sauvegarde A**  
Sauvegarde intégrale de la substance :

- Engager l'adoption de mesures de protection

## ISOS

Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

- 1) Sensibiliser le public
  - Par la publication d'articles traitant de problèmes spécifiques, par des expositions et des visites guidées de quartiers avec constructions jugées sans intérêt par le profane.
  - Par la formation des enfants et des adultes, l'amélioration de l'enseignement dans les écoles professionnelles, la formation continue du personnel administratif cantonal et communal.
- 2) Établir des inventaires de détail
  - Encourager, sur la base de l'ISOS, l'élaboration d'autres études et d'inventaires de détail ; toute protection induite par des subventions publiques, en cas de rénovation p. ex., est en effet liée au bâtiment individuel et, par conséquent, aux données fournies par l'inventaire.
- 3) Inclure en zone de centre historique protégé ou en zone protégée
  - Fixer la portée des règlements et des mesures de protection de manière contraignante pour le propriétaire (affectation, traitement architectural, dérogations envisageables).
- 4) Edicter des prescriptions de zone spéciales
  - Adapter les prescriptions aux bâtiments historiques (affectation, coefficient d'utilisation, gabarit des bâtiments, nombre de niveaux, etc.).
- 5) Décourager les opérations de démolition-reconstruction
  - Adopter des règlements de zone prenant en compte le potentiel actuel des bâtiments anciens (nombre de niveaux, gabarit des bâtiments, coefficient d'utilisation, etc).
- 6) Créer des organismes de conseil aux usagers et exiger un rapport d'expertise
  - Encourager l'intervention d'instances indépendantes (p. ex. une commission de la protection des sites avec un représentant de la commune qualifié : urbaniste ou tout autre spécialiste).
- 7) Accorder des subventions pour des interventions exemplaires sur le plan de la sauvegarde
  - Créer un fonds spécial ou une subvention annuelle destinés à des projets particuliers, mis à disposition de l'organisme conseil ou de la commission des constructions de la commune (p. ex. pour des contributions à des frais de transformation ou de rénovation spécifiques).
- 8) Prévoir une application différenciée de la réglementation en matière de constructions
  - Assouplir les prescriptions régissant l'habitabilité ou la sécurité en vue de sauvegarder les bâtiments anciens ou certains éléments particuliers.
  - Accorder des dérogations diverses (en rapport avec la qualité de l'intervention) ; attribuer des allègements fiscaux ou des hypothèques à taux privilégié.
- 9) Adapter la planification au tissu ancien existant
  - Sauvegarder une échelle réduite sur rue (dimensions minimales, pas de rectifications de tracé, pas de création de trottoirs surélevés le long des voies dans les sites ruraux, etc.).
  - Respecter le traitement traditionnel des parcs publics et des places, en fonction de la région, ou limiter les interventions (pas de mobilier urbain disproportionné ou étranger au site).
- 10) Introduire des alignements sur rue et sur cour
  - Réduire l'attrait des démolitions-reconstructions en instaurant des alignements.
  - Éviter la création d'annexes ou de constructions en second front (alignements sur cour).
  - Favoriser les rénovations sans perte de droits à bâtir (alignements sur rue).
- 11) Prévoir des mesures de protection spécifiques pour certains bâtiments
  - Adoption de mesures de protection ; sauvegarde par le biais d'une servitude inscrite au registre foncier ou de droit privé.
- 12) Faciliter l'octroi de dérogations
  - P. ex. en autorisant le dépassement de l'indice d'utilisation, la réduction des distances minimales, si une telle mesure correspond à la structure du tissu existant.
- 13) Concevoir les nouveaux bâtiments des collectivités publiques en fonction du tissu existant
  - P. ex. en adaptant les écoles, les installations sportives, les constructions communales, les bâtiments postaux et les divers abris aux constructions anciennes ou au cadre paysager, tout en leur réservant un traitement architectural de qualité.
- 14) Fixer des directives en matière de conception des bâtiments
  - Faire en sorte, par des alignements adéquats, que les caractéristiques fondamentales de la structure soient sauvegardées (distance entre bâtiments, rapport entre construction/espace privatif/espace sur rue, aménagement et utilisation des prolongements de l'habitation).
- 15) Imposer l'établissement de plans spéciaux
  - Déterminer au préalable – avant la réalisation – les éléments essentiels de la structure et du caractère du tissu ou de l'environnement, afin que les architectes et autres spécialistes du bâtiment puissent se concentrer davantage sur le tissu ancien et sur ses prolongements.
- 16) Déterminer dans le détail la spécificité de l'environnement
  - Etablir avec précision la valeur de l'environnement pour le tissu à protéger.
  - Confronter les objectifs de sauvegarde avec les exigences d'utilisation et déterminer les conflits qui nécessiteraient des études et des inventaires complémentaires.
- 17) Rechercher une affectation appropriée
  - Prévoir des affectations appropriées dans le cas d'environnements importants ou en limiter l'utilisation (p. ex. usage public, installations souterraines en zone agricole, etc.).
- 18) Placer en zone non aedificandi ou déclasser en zone agricole ou de verdure
  - A réserver pour les espaces de très grande valeur et seulement si toutes les autres mesures ont échoué, même si la démarche est impopulaire et ouvre le droit à des indemnités.
- 19) Adopter des dispositions de zone spéciales adaptées à l'environnement
  - Réduire le coefficient d'utilisation et/ou d'occupation du sol, diminuer le nombre de niveaux, prévoir un report des droits à bâtir.
- 20) Protéger les arbres isolés ou les groupes d'arbres
  - Protéger les arbres, les groupes d'arbres et les haies importants pour leur apparence ou leur rareté par des dispositions spéciales ou par le biais d'un plan d'aménagement (p. ex. tilleul du village, allée, autres arbres structurant le paysage).
- 21) Établir des prescriptions spéciales pour les nouvelles constructions
  - Limiter la perturbation des constructions indispensables par des prescriptions appropriées (p. ex. pente du toit, orientation du faîte, matériau de couverture, plantations, etc.).