





## RESUME

En Suisse, depuis les années nonante, le potentiel de reconstruction de la ville sur la ville que représentent les friches urbaines a été mis en évidence, suivant le paradigme du développement durable. Ce dernier prône aussi une approche patrimonialisante face à l'existant. Cependant, la reconquête de ces terrains en friche implique d'opérer des choix entre ce qui mérite d'être conservé et ce qui peut disparaître. Cette problématique est appliquée au projet de Malley-Centre. Les concepts clés ont été dégagés en réalisant une revue de la littérature ; l'analyse des documents de planification a permis de définir les enjeux qui incombent au périmètre d'étude ; finalement, la compréhension du processus de patrimonialisation (choix et raisons qui les motivent) se base sur une série d'entretiens semi-directifs. Il apparaît que Malley-Centre est identifié comme un secteur idéal de densification. Afin de concilier cet objectif de densification et celui de logique patrimoniale, le projet de Malley-Centre propose de conserver quelques traces du passé et de réinterpréter les particularités du site, notamment les macro-architectures industrielles. Deux principales logiques de conservation sont en œuvre dans le projet : une première suit un raisonnement économique (concerne des activités industrielles ou logistiques récentes et performantes), une deuxième poursuit des raisons « patrimoniales », consensuelles au niveau des acteurs qui perçoivent en ces éléments des opportunités pour le nouveau quartier. La valorisation est imaginée de manière « active ».

## MOTS CLES

Développement durable | régénération urbaine | densification | friche industrielle | patrimonialisation | Malley

## ABSTRACT

In the last decade of the 20th century, in Switzerland, the potential to rebuild the city within the city and the role that brownfields could play in this process was highlighted, this consciousness following the paradigm of sustainable development. The latter encourages the preservation of heritage from the existing. However, this rebuilding process involves that some choices have to be made between what is worth to preserve and what has to disappear. This problem is applied to the Malley-Centre project. Conducting a literature review helped to identify the key concepts and the planning documents analysis allowed to define the matters that fall to the study area. Finally, understanding the heritage preserving process (choices and reasons for the selection) is based on a series of semi-structured interviews. It seems that Malley-Centre is identified as an ideal area to achieve a higher urban density. In order to balance these two goals, a higher urban density and preservation of some heritage, the project proposes to keep some traces of the past and reshape some others of the site, including some industrial architecture concepts. Two major preservation reasons are applied within the project: the first one follows an economic reason (it involves some recent and efficient industrial and logistic activities), and a second that pursuits the "heritage" logic, it follows a consensus among all the participants that perceive these elements as opportunities for the new neighborhood. These last elements are thought to be "actively" valued.

## KEY WORDS

Sustainable development | Urban renewal | Urban densification | Brownfield | Heritage | Malley

## REMERCIEMENTS

Je souhaite tout d'abord remercier le Professeur Antonio Da Cunha, directeur de ce mémoire, pour avoir accepté de suivre ce travail ainsi que pour ses conseils avisés lors de l'élaboration de cette recherche.

Mes remerciements vont également à Monsieur Nicolas Wisnia, pour avoir accepté d'être l'expert de cette recherche. Merci également pour sa disponibilité ainsi que pour les précieuses informations et conseils partagés lors de nos entretiens.

Je souhaite également exprimer ma reconnaissance aux personnes suivantes : Madame Astrid Hervieu, Madame Tinetta Maystre, Madame Elinora Krebs, Madame Ariane Widmer, Monsieur le Professeur Bruno Marchand, Madame Martine Jaquet et Monsieur Jean-Pierre Dewarrat. Merci à eux de m'avoir accordé un entretien, d'avoir pris le temps de me recevoir. Je leur suis également reconnaissante d'avoir partagé leurs avis et la passion avec laquelle ils exercent leurs professions respectives.

Je remercie profondément mes parents et mon frère qui m'ont toujours encouragée. Je les remercie également d'avoir cru en moi et de m'avoir soutenue durant toutes ces années, sans eux ces études n'auraient pas été possibles.

Une pensée particulière va à Manuel, qui a toujours trouvé le moyen d'être présent et de me soutenir malgré la distance. Son soutien infaillible, son amour, sa bonne humeur et ses encouragements m'ont énormément apporté.

Je tiens également à exprimer ma gratitude à mes amis qui ont rendu ces années d'études à l'Université de Lausanne exceptionnelles et inoubliables. Merci à eux pour ces moments d'amitié et de rire, pour ces moments d'échanges passionnés et passionnants, pour ces midis en terrasse, pour ces pauses thé ou cafés et pour ces soirées improvisées.

# Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>1</b>
<b>1 INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>2 CADRE THEORIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>2.1 VERS UN NOUVEAU REGIME D'URBANISATION ? .....</b>	<b>9</b>
2.1.1 Mutations des formes urbaines dans le temps .....	9
2.1.2 Etalement urbain .....	12
2.1.3 Modèle alternatif de la ville compacte et de l'urbanisme durable.....	15
2.1.4 Le développement durable en Suisse.....	18
<b>2.2 LES FRICHES .....</b>	<b>20</b>
2.2.1 Processus de formation .....	21
2.2.2 Les friches industrielles .....	22
2.2.2.1 L'histoire du déclin industriel et la formation de friches en Europe.....	22
2.2.3 Principes et processus d'intervention urbanistique .....	23
2.2.4 Régénération des friches et développement durable .....	26
2.2.5 Les friches industrielles en Suisse .....	28
<b>2.3 LE PATRIMOINE .....</b>	<b>33</b>
2.3.1 Le patrimoine, nature et définition .....	33
2.3.1.1 Evolution d'une notion et de la nature des objets patrimonialisés .....	34
2.3.2 La production du patrimoine, la patrimonialisation.....	36
2.3.2.1 Les valeurs imputables au patrimoine .....	38
2.3.2.2 La mise en valeur du patrimoine .....	40
2.3.3 Patrimoine et développement durable .....	41
<b>2.4 PATRIMOINE, FRICHE ET DEVELOPPEMENT DURABLE, ENJEU DE LA REGENERATION DES FRICHES .....</b>	<b>43</b>
2.4.1 Le patrimoine industriel .....	43
2.4.1.1 Les valeurs du patrimoine industriel .....	45
2.4.2 La patrimonialisation dans la régénération de friches industrielles.....	47
2.4.2.1 Vers une patrimonialisation réfléchie .....	49

2.4.2.2	Approche forme, fonction, usage, signification.....	50
2.4.3	Le revers de la patrimonialisation, la démolition.....	51
2.5	<b>SYNTHESE DE LA PREMIERE PARTIE.....</b>	<b>53</b>
<b>3</b>	<b>DEMARCHES ET METHODES.....</b>	<b>55</b>
3.1	<b>HYPOTHESES.....</b>	<b>56</b>
3.2	<b>CHOIX DU TERRAIN, OBJECTIFS ET METHODE.....</b>	<b>57</b>
3.2.1	Choix du terrain.....	57
3.2.2	Objectifs de l'étude de cas.....	58
3.2.3	Méthode.....	58
3.2.4	Entretiens semi-directifs et autres contacts.....	59
<b>4</b>	<b>CADRE ANALYTIQUE.....</b>	<b>62</b>
4.1	<b>CONTEXTE ET PLANNIFICATION.....</b>	<b>63</b>
4.1.1	Introduction et contexte.....	63
4.1.1.1	Dynamique de l'agglomération lausannoise.....	64
4.1.1.2	Le cas de l'Ouest lausannois.....	67
4.1.1.3	La plaine de Malley.....	70
4.1.2	Planification supérieure.....	76
4.1.2.1	Plan directeur cantonal (PDCn).....	77
4.1.2.2	Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).....	78
4.1.2.3	Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).....	80
4.1.2.4	La planification locale : les PDCom et PGA des communes de Prilly et Renens.....	83
4.1.3	Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM).....	84
4.1.3.1	Les objectifs et les lignes directrices.....	86
4.1.3.2	La mise en œuvre.....	91
4.1.3.3	Le concours de Malley-Centre.....	91
4.2	<b>PROCESSUS DE PATRIMONIALISATION A MALLEY-CENTRE.....</b>	<b>100</b>
4.2.1	Identification.....	100
4.2.1.1	Le tissu existant.....	101

4.2.1.2	Recensement .....	105
4.2.2	Sélection et patrimonialisation, pourquoi certains éléments sont-ils conservés ? .....	106
4.2.2.1	Les actifs .....	107
4.2.2.2	Les hétéroclites .....	108
4.2.2.3	Les témoins .....	109
4.2.2.4	Les valeurs accordées au patrimoine de Malley .....	117
4.2.2.5	Premières pistes de valorisation .....	118
4.2.2.6	Appropriation .....	118
4.2.3	Démolition .....	119
4.2.4	Synthèse des enjeux du patrimoine à Malley-Centre .....	124
4.2.4.1	Caractéristiques du patrimoine de Malley .....	124
4.2.4.2	De la tabula rasa à la patrimonialisation, des contraintes aux opportunités .....	125
<b>5</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>127</b>
5.1	RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU QUESTIONNEMENT .....	128
5.2	RETOURS SUR HYPOTHESES .....	129
5.3	CRITIQUE ET LIMITES DU TRAVAIL .....	134
5.4	ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVE .....	135
	<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>138</b>
	<b>LISTE DES FIGURES .....</b>	<b>145</b>

## *A l'usine à gaz*

*Oui, usine à gaz, je vois la nuit tes fenêtres, larmes dans tes yeux.*

*Clous, je vous vois luire dans l'obscurité,*

*coulevres froides que l'ombre étire.*

*J'entends de vifs taureaux dans les airs s'assaillir et saillir*

*en flammes brèves.*

*Oui, je te vois la nuit, Usine à gaz,*

*j'entends les sourdes saccades de tes machines.*

*Des labyrinthes d'amour sont en toi, usine !*

*Entre tes cheminées érigées*

*bat ton cœur, ce nid d'hommes qui se serrent*

*en chantant le matin !*

*L'air bout dans la nuit massive avec sa voix humaine,*

*chimie de creusets et de bras, Usine immense !*

*Feu actif, si le péché suscite actes ou paroles,*

*avec ton fer, ton feu et tes charbons, dresse-toi, Usine !*

*Que seul un âpre baiser t'enchaîne à cette terre lasse,*

*à ce noir métal que j'emporte sur mes épaules.*

*Pour le pain qui me fait aller,*

*pour le pain qui me fait venir,*

*je t'aime, Usine.*

*Que l'éclat délicat te garde jusqu'à l'étoile de l'aube !*

José Herrera Petere,

Poème offert au Théâtre Kléber-Méleau<sup>1</sup> par Carmen Herrera-Soler, son épouse.

---

<sup>1</sup> Monsieur Philippe Mentha, ancien directeur du Théâtre Kléber-Méleau a très gentiment accepté de partager ce poème avec nous, ce poème a été récité lors de la représentation de théâtre « Kléber-Méleau, en 36 ans de théâtre : joué et conté ».

1

# INTRODUCTION

---

Le territoire comme « *palimpseste* » (Corboz, 2009a, p. 87), n'a cessé de se réécrire au fil du temps, la ville n'a pas arrêté de se recréer, de se reconstruire sur elle-même. Cependant, depuis quelques décennies, le développement de la ville s'est réalisé par la création de la ville nouvelle, c'est à dire par l'urbanisation d'espaces vierges. Cette croissance horizontale, facilitée par la présence de terres agricoles disponibles à faible coût, a rapidement montré ses limites : mitage du territoire, dépendance à l'automobile, congestion du trafic et pollution atmosphérique qui y sont liés, ségrégation socio-spatiale, etc. Cette disponibilité foncière en périphérie a concurrencé les espaces plus centraux déjà urbanisés. Ce phénomène couplé à celui de la désindustrialisation, a laissé de nombreux espaces centraux se dégrader. Une prise de conscience des problèmes liés aux friches, et aux espaces dégradés en général, ainsi qu'au potentiel qu'elles représentent s'effectue petit à petit. La conception de projets de régénération urbaine poursuit les objectifs de densification et de « *reconstruction de la ville sur la ville* » (Da Cunha, Guinand et Bonard, 2007, p. 4) émis par le développement durable.

Dans des projets de régénération urbaine, la mise en patrimoine paraît être une évidence (Guinand, 2009). En réinvestissant le tissu existant, de telles interventions impliquent nécessairement une prise de décision face à ce qui mérite d'être conservé et valorisé. La prise en compte du patrimoine entre en effet dans le dessein du développement durable (Emelianoff, 2002), qui rejette la table rase pour une approche patrimonialisante. Cependant, cette logique de conservation possède une certaine incompatibilité, ou du moins une certaine contradiction, avec l'objectif premier du projet, réinvestir l'existant. Cette friction entre les deux éléments est d'autant plus aiguë si la ville est « [...] *soumise à une forte pression foncière ainsi qu'aux impératifs de densification* [...] » (Guinand, 2009, p. 4). Ces problèmes se posent dans le cas de la régénération d'un centre urbain historique, dont le patrimoine est apprécié, recensé et protégé ; ils sont également présents dans un contexte de densification de friche industrielle, dont les éléments bâtis atteignent plus difficilement la reconnaissance de patrimoine. Ainsi, plusieurs questions se posent dans les projets de régénérations de friches urbaines : qu'est ce qui relève du patrimoine ? Qu'est-ce qu'il est intéressant de conserver, pourquoi et comment ? Quelles opportunités pour le nouveau quartier la conservation du patrimoine représente-t-il ? Comment ces opportunités sont-elles perçues par les acteurs liés au projet ? Quels sont les éléments qui peuvent muter ou disparaître pour faire place à du neuf ? Quelles solutions sont proposées afin d'atteindre les objectifs de densité tout en poursuivant une logique patrimonialisante ?

Sachant que le patrimoine est une construction sociale, la patrimonialisation d'un élément dépend plus du processus qui se met en place que de l'élément lui-même (Hughes, Hirczak et Senil, 2006, p. 690). Nous avons souhaité observer la manière dont ce processus de choix face à l'existant s'exerce dans un projet de régénération de friche urbaine. Pour ce travail de recherche, le secteur du projet de Malley-Centre, au cœur de l'une des plus vastes friches industrielles de Suisse, a été choisi. La confrontation des objectifs du développement durable qui nous préoccupent (densification et logique patrimoniale) est particulièrement concrète dans un tel projet de régénération.

#### Question I

De quelle manière le projet de Malley-Centre est-il confronté et gère-t-il les objectifs du développement durable, de construction de la ville sur elle-même et de l'attitude patrimoniale ?

#### Question II

Quels sont les témoins du passé industriel qui vont être conservés dans le cadre du projet de Malley-Centre (et ceux qui ne le seront pas), pourquoi, dans quel but, et comment, de quelle manière ?

Cette étude est partagée en cinq parties principales : la présente introduction, le cadre théorique, la méthodologie, le cadre analytique et finalement la conclusion.

La seconde partie de ce travail, le cadre théorique, aborde les fondements théoriques afin de fournir les enseignements nécessaires à la compréhension du sujet ainsi que les outils utiles pour le cadre analytique. Cette partie se décline en quatre chapitres : les trois premiers représentent les trois thématiques de ce travail – le développement durable, les friches et le patrimoine – et le quatrième regroupe ces trois thématiques autour des enjeux de la régénération de friches. Le premier chapitre présente l'évolution des formes urbaines au cours du temps, les causes et les conséquences de l'étalement urbain ainsi que le nouveau paradigme du développement durable. Le deuxième chapitre présente la thématique des friches, leur processus de formation, avec une emphase sur le cas des friches industrielles. Dans un deuxième temps, ce chapitre abordera les différentes possibilités d'intervention urbanistique ainsi que l'avantage de la régénération de friche sur la création de quartiers en périphérie. Le contexte des friches industrielles en Suisse sera également abordé. Le troisième chapitre présente la notion de patrimoine et en trace l'évolution. Le processus de mise en patrimoine (la patrimonialisation) est ensuite présenté, de même que les valeurs mobilisées pour élaborer ce choix. Le rôle du patrimoine au sein de la thématique du développement durable clôt ce troisième chapitre. Le dernier chapitre recoupe les notions de patrimoine et de friche autour des enjeux soulevés par la régénération de friches industrielles. Il débute en présentant le patrimoine industriel et ses valeurs et poursuit par le processus de patrimonialisation dans le cas spécifique de régénération de friches industrielles. Finalement, l'envers de la patrimonialisation, la démolition, est brièvement introduit.

Des fondements théoriques, sont soulevés certains enjeux et enseignements à partir desquels sont définies les hypothèses de cette recherche ; elles sont exposées dans la troisième partie de ce document, qui présente la démarche et la méthodologie. Cette partie motive aussi le choix du terrain d'étude, définit les objectifs de la recherche ainsi que la méthodologie appliquée.

Le cadre analytique est composé de deux chapitres. Le premier, vise à replacer le terrain dans son contexte, en exposant brièvement l'histoire ainsi que la dynamique spatiale de l'agglomération lausannoise, de l'Ouest lausannois et de la plaine de Malley. L'histoire industrielle de Malley est exposée de manière plus approfondie afin de comprendre l'importance des vestiges du passé présents sur le site. Un deuxième sous-chapitre expose les différents niveaux de planification dans lesquels s'insère le projet de Malley-Centre, afin de soulever les enjeux attachés à ce territoire. Le troisième sous-chapitre présente en détail le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) qui concerne directement notre secteur, ainsi que la mise en œuvre et l'avancement actuel du projet de Malley-Centre. Une attention particulière sera accordée à la présentation du concours d'urbanisme et d'espaces publics de Malley-Centre ainsi que du projet lauréat « les Coulisses ». Le deuxième chapitre s'articule autour du processus de patrimonialisation qui se met en place dans le projet de Malley-Centre. Ce chapitre commencera par identifier le tissu existant puis présentera, à la lumière de quelques exemples, le processus de patrimonialisation et la démolition. Ainsi seront présentées des logiques de conservations qui diffèrent en fonction de l'objet ainsi que de son appréciation par les acteurs impliqués dans le projet. Suivant un processus de patrimonialisation, nous présenterons aussi les valeurs attribuées à ce patrimoine. Le chapitre introduit ensuite les premières pistes de valorisation proposées, les premiers élans d'appropriation ainsi que la démolition. Nous tentons la synthèse des enjeux soulevés par le patrimoine de Malley-Centre et analysons l'appréciation, par les acteurs, de la conservation de l'existant dans un projet de régénération.

La conclusion reprend les questionnements de départ et présente les résultats issus de l'étude par une discussion des hypothèses. Cette partie présente également les limites inhérentes à la recherche, et finalement se clôture par un bref retour sur les enseignements de cette recherche.

2

# CADRE THEORIQUE

---

## 2.1 VERS UN NOUVEAU REGIME D'URBANISATION ?

---

### 2.1.1 Mutations des formes urbaines dans le temps

« *La ville contemporaine est une dérivée du temps* » comme l'exprime très justement Da Cunha (Da Cunha, 2013b, p.5). En effet, la ville se situe entre héritage des générations passées et emprunt aux générations futures, envers lesquelles nous avons une dette de transmission. Cette ville dont nous héritons n'est donc pas un territoire vierge, elle est bien au contraire à regarder comme un « *“procès d'accumulation“ portant la trace des rapports sociaux successifs caractérisant l'histoire* » (Riboulet, 1998, p. 21). La ville palpite au gré de la temporalité des hommes qui l'habitent et des formes matérielles qui sont produites.

Ce premier chapitre aborde les temporalités et les métamorphoses des villes en lien étroit avec les transformations sociales qui les ont créées. Ces mutations des formes urbaines dans le temps se traduisent par la notion de régimes d'urbanisation. Cette notion tente de rendre compte des changements urbains et des régulations de leurs modalités de transformation (Da Cunha, 2013b). En d'autres termes, un régime d'urbanisation est « *l'ensemble des modalités de territorialisation (localisation, délocalisation et relocalisation des ménages) conditionnant le renouvellement des centralités urbaines ainsi que la reproduction et le fonctionnement des villes et agglomérations en tant qu'espaces économiques, sociaux et physiques* » (Bochet et Da Cunha, 2003, p. 85).

Le développement urbain se divise en trois temps distincts qui correspondent aux trois régimes d'urbanisation. Chacun fait référence à des contextes différents, tant du point de vue des acteurs, des moyens de transport que de l'approvisionnement en énergie.

#### REGIME I : LA VILLE PRE-INDUSTRIELLE

Le premier temps est celui de la ville préindustrielle. Il s'étend de la fin du Moyen-Âge au début de la révolution industrielle. Cette première phase est celle de la ville-marché, inscrite dans une société agricole. La ville préindustrielle se caractérise par un développement intramuros, ou du moins un développement concentrique au centre (les faubourgs), par construction d'enceintes successives. C'est une ville dense et compacte, au bâti serré et aux ruelles étroites. C'est la ville du piéton par excellence. Les villes, petites unités relativement autonomes - avec encore peu de relations entre elles - constituent un réseau faiblement hiérarchisé. Elles sont séparées par de courtes distances (Da Cunha, 2013b). Ces villes se créent spontanément, sans réelle volonté de planification. C'est à la Renaissance que naît cette aspiration à anticiper les formes urbaines. La Renaissance ambitionne de rendre la ville agréable, tant à habiter qu'à contempler, la ville devient « *œuvre d'art* ». En effet, la « *beauté est synonyme de perfection et de raison, c'est d'une mise en ordre selon les principes géométriques qu'il s'agit : homogénéité, symétrie, proportion, perspective et monumentalité organisent la mise en ordre de l'espace urbain* » (Da Cunha, 2013b, p.12). En quelques mots, la ville préindustrielle est la ville du piéton, au tissu homogène, mais aussi ville des énergies renouvelables et au capitalisme commercial.

#### REGIME II : LA VILLE INDUSTRIELLE

Si une évolution est perceptible entre le Moyen-Âge et la Renaissance, c'est dans le contexte de la révolution industrielle que s'ancre la deuxième phase de régime urbain, celle de la ville industrielle. Ce deuxième âge de la ville est celui des transports en commun, des énergies fossiles et du capitalisme industriel. Plusieurs phases de croissance puis de crise se succèdent depuis le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle

jusque dans les années 1970. Il est possible de distinguer trois phases de la ville industrielle. La première, qui s'étend de 1800 à 1870, est une période de forte croissance. En effet, la révolution industrielle est responsable des mutations profondes – d'abord en Angleterre puis dans le reste de l'Europe – de la structure urbaine et de sa dynamique en général. Avec l'arrivée du chemin de fer, couplée avec l'amélioration des techniques agricoles, les mutations s'accélèrent. Toute une partie de la population rurale liée à l'agriculture se dirige vers les villes pour y trouver du travail. L'exode rural fait exploser les villes hors de ses murs ; des immeubles de report sont construits le long des voies de communication pour absorber cette nouvelle main-d'œuvre. Mais ces mutations ne sont pas sans conséquences : les habitations sont désordonnées et côtoient l'industrie. L'insalubrité et la paupérisation de cette zone périphérique conduisent très vite à l'apparition d'épidémies. C'est dans ce contexte que l'urbanisme, en tant que science<sup>2</sup>, voit le jour. Cet urbanisme a comme objectif de régulariser la ville. L'urbanisme haussmannien<sup>3</sup> constitue un mouvement dont les préoccupations sont d'abord l'hygiène et la fluidification de la circulation.

La période située entre 1870 et 1945, deuxième phase de la ville industrielle, est un temps de guerres et de crises - avec notamment les deux Guerres mondiales et la crise économique de la Grande Dépression. Mais elle voit aussi se concentrer de nombreuses innovations majeures, qui vont chambouler les modes de vie et l'organisation de l'espace, tels que l'électricité comme force motrice, le téléphone, la lampe électrique, l'ascenseur et le moteur à explosion. Ces innovations permettent un développement de la ville tant horizontal, grâce aux tramways, que vertical - avec des bâtiments en hauteur - grâce aux ascenseurs. L'industrie change aussi de visage: les lieux de productions s'intensifient et augmentent leur productivité. Le fordisme, engagé durant la Grande Dépression, met en place un compromis salarial, annonçant la consommation de masse, qui sera encouragée par l'effervescence des Trente Glorieuses. Cette production et consommation de masse s'inscrit petit à petit dans le territoire par la construction de centres commerciaux, d'ensembles d'habitat social et la dépendance face aux infrastructures de déplacement routier garantissant la cohérence globale. S'agissant des courants d'urbanisme, le culturalisme et le fonctionnalisme se démarquent particulièrement (Da Cunha, 2013a).

Suite à cette phase de déprise économique, une nouvelle période de croissance voit le jour. Cette dernière phase de la ville industrielle (1945 à 1975) est caractérisée par le fordisme, l'urbanisme fonctionnaliste et les grands ensembles. La guerre laisse place à une période de croissance économique, les Trente Glorieuses. Le fordisme prend toute son ampleur à cette époque et fait évoluer les pratiques sociales. Les aspirations des ménages changent : c'est le confort au quotidien qui importe, avec une explosion des biens ménagers (réfrigérateur, machine à laver, télévision) et une demande forte pour la voiture individuelle. Les villes concentrent en leur sein les emplois et attirent les migrants nationaux – l'exode rural – et internationaux. Les centres ne peuvent plus contenir cette forte croissance qui se déverse dans les zones suburbaines. Pour éponger cette croissance démographique, de grands ensembles bâtis se construisent dans ces zones. Cette architecture des grands ensembles est rendue possible grâce aux nouveaux matériaux (acier, béton, verre) que le courant fonctionnaliste a décidé d'utiliser afin de laisser pénétrer l'air et la lumière. La standardisation du bâti, avec des formes créées « *pour la machine* » (Da Cunha, 2013a, p. 18) a rendu possible la création de logements d'une certaine qualité, accessibles à tous.

---

<sup>2</sup>Idelgonso Cerdà i Sunyer (1815 – 1876) théorise l'urbanisme en tant que science des modèles spatiaux permettant de fabriquer rationnellement la ville et ses extensions. Cerdà est célèbre pour son plan d'extension de Barcelone, l'Eixample (1859).

<sup>3</sup>George Eugène Haussmann (1809 – 1891), plus connu sous le titre de Baron Haussmann, a été engagé par Napoléon III pour diriger l'important programme de rénovation de Paris. Il est célèbre pour avoir percé de larges boulevards, son urbanisme des réseaux (égouts, gaz, etc.) et l'uniformité de ses façades.

### REGIME III : LA VILLE POST - INDUSTRIELLE

Le régime métropolitain correspond à la dernière entité de ce découpage en régimes d'urbanisation ; il est « *la forme contemporaine d'un processus d'urbanisation séculaire qui a d'abord vidé les campagnes de leurs populations et qui tend aujourd'hui à réduire les poids relatifs des villes petites et moyennes pour former de nouveaux ensembles territoriaux qui constituent le nouveau cadre des pratiques quotidiennes de la population et des entreprises [...]. La métropolisation est un processus qui fait entrer dans l'aire de fonctionnement quotidien des grandes agglomérations, des villes et des villages de plus en plus éloignés et engendre ainsi de nouvelles morphologies urbaines* » (Da Cunha et Both, 2004, p. 15). La ville post-industrielle est caractérisée par son pluralisme énergétique (post-carbone), l'utilisation des transports en commun et par le contexte de capitalisme cognitif, mais aussi et surtout par son étalement urbain. Dès les années 1960 on assiste à une inversion des tendances : après des années de fuite du rural vers la ville, les ménages aspirent de plus en plus à retourner à la campagne. C'est le rêve américain de la maison individuelle, d'un cadre de vie plus naturel, plus intime, plus tranquille et plus sûr. L'exode rural est ainsi renversé par l'exode urbain, la fuite de la ville ; Bochet et Da Cunha parlent de « *victoire de l'urbain sur la ville* » (Bochet et Da Cunha, 2003, p. 86). Les moteurs de l'étalement urbain sont nombreux, ils sont liés à l'« *économie globalisée du capitalisme cognitif* » (Da Cunha, 2013, p. 19). De même, les pratiques sociales changent, l'individu est de plus en plus individualiste et consomme énormément. Pour lui, la mode et les tendances s'occupent à renouveler et élargir sans cesse la palette des choix de consommation. C'est l'« *âge de l'hyperchoix* » et de la « *culture individualiste du confort* » (Da Cunha, 2013, p. 19). Ce régime métropolitain se caractérise par des changements interurbain (global) et intra-urbain (local), présentés à la Figure 1.

**Figure 1 : Les deux échelles du régime métropolitain**

<b>Global</b>	<b>Local</b>
<b>Métropolisation : villes globales</b>	<b>Urbanisation dispersée : villes étalées</b>
Hiérarchisation	Etalement
Directionnalité	Fragmentation
Sélectivité fonctions	Polynucléation
Connectivité à grande distance	Régionalisation du lien domicile-travail
Contraction espace-temps	Contraction espace-temps

Source : Da Cunha, 2013b, p. 20

A l'échelle interurbaine, les systèmes de villes se hiérarchisent fortement et concentrent habitants, emplois et fonctions importantes. Les villes les plus puissantes sont fortement interconnectées entre elles, bien qu'elles soient parfois très éloignées les unes des autres. Cette interconnexion est permise par les nouvelles technologies d'information et de communication ainsi que par le développement d'un système de transports à haute vitesse. Dès lors, une contraction de l'espace-temps s'observe entre ces pôles urbains. A l'inverse, les villes plus faibles se situent en dehors de cette effervescence.

A l'échelle locale, la ville du régime métropolitain est étalée et dépendante de l'automobile. Cette urbanisation extensive change le rapport spatial entre la ville-centre et ses différentes couronnes.

## 2.1.2 Etalement urbain

### DEFINITION DU PRINCIPE

L'étalement urbain constitue « [...] un processus de dispersion du bâti et de dilatation de l'espace urbain embrassant successivement des "hinterlands" ruraux par annexion et incorporation. L'étalement urbain est marqué par trois évolutions généralement corrélées: la croissance de l'emprise au sol des composantes urbaines (bâtiments, ouvrages de génie civil, infrastructures de transport, etc.); la dispersion des éléments urbains dans le territoire; la multiplication, l'élargissement et l'allongement des réseaux de transports urbains » (Da Cunha et Both, 2004, p. 16-17). L'étalement urbain est en œuvre lorsque, dans un secteur donné, « le taux d'occupation des terres et la consommation de celles-ci à des fins d'urbanisation sont plus rapides que la croissance de la population sur une période de temps déterminée » (EEA, 2006a, non paginé).

L'Agence européenne pour l'environnement (AEE ou EEA en anglais) a pu démontrer que ces cinquante dernières années la croissance des villes s'établit de manière horizontale, par étalement urbain (AEE, 2006a). En Europe, cette transformation de la forme urbaine s'est mise en place en deux phases distinctes (Da Cunha et Both, 2004). Une première phase voit le jour au milieu du XX<sup>e</sup> siècle. Cette phase de suburbanisation est caractérisée par une décentralisation de la population et des postes de travail à l'intérieur de l'agglomération (Da Cunha et Both, 2004). La suburbanisation est définie par une urbanisation certes extensive, mais à proximité immédiate - et sans rupture - de densité (bâti, population, emplois) avec le centre-ville, circonscrite par le périmètre de l'agglomération. La deuxième phase, la périurbanisation, se distingue de la première par des configurations urbaines discontinues, avec une faible densité du bâti et une diversité sociodémographique relativement pauvre. Elle fait la part belle aux maisons individuelles et à la motorisation privée. La ville contemporaine s'étend en cercles concentriques, autour du centre. Vient ensuite la couronne suburbaine, relativement dense et compacte, puis la couronne périurbaine au développement plus anarchique. Les limites sont floues et fluctuent. Parfois, des villages et des terres agricoles sont « capturés » par les « tentacules » de l'étalement urbain.

### MOTEURS DE L'ETALEMENT URBAIN

Autrefois, la croissance des villes était liée à la croissance démographique et aux vagues de migration. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas; en effet depuis le milieu des années 1950, les villes européennes se sont agrandies de 78% alors que la population a seulement augmenté de 33% (EEA, 2006b, p.11). Le phénomène d'étalement existe même là où la pression démographique est au plus bas (AAE, 2006a). La croissance se déroule donc de manière peu compacte et avec une faible densité du bâti.

Cette croissance horizontale au tissu lâche de la ville résulte de l'interrelation de plusieurs facteurs identifiés par l'AEE et représentés dans la Figure 2. L'étalement urbain est induit autant par des dynamiques micro et macro - économiques (globalisation, croissance économique, prix du terrain, etc.), démographiques et sociales (croissance démographique, préférences liées à l'habitat), que des dynamiques liées aux transports (accès facilité à la voiture et aux routes, mauvaise offre en transports publics, etc.). Un cadre réglementaire lacunaire accentue le mécanisme tout comme certaines politiques de planification territoriale tant sur le plan local que régional (peu de planifications territoriales, peu de coordinations horizontale et verticale). Mais le problème de la fuite des villes n'est pas uniquement lié à certains facteurs externes. La ville doit aussi reconnaître ses torts : faibles qualités environnementales et

sociales (mauvaise qualité de l'air, bruit, peu d'espaces publics verts, environnement insécuritaire<sup>4</sup>), cadres bâtis ne correspondant plus à la demande. Ces facteurs contribuent à l'abandon des villes par de nombreuses familles avec enfants.

**Figure 2 : Les moteurs de l'étalement urbain**

<b>Macro-economic factor</b>	<b>Housing preferences</b>	• Transportation
• Economic growth	• More space per person	• Private car ownership
• Globalisation	• Housing preferences	• Availability of roads
• European integration	<b>Inner city problems</b>	• Low cost of fuel
<b>Micro-economic factors</b>	• Poor air quality	• Poor public transport
• Rising living standards	• Noise	
• Price of land	• Small apartments	• Regulatory frameworks
• Availability of cheap agricultural land	• Unsafe environments	• Weak land use planning
• Competition between municipalities	• Social problems	• Poor enforcement of existing plans
<b>Demographic factors</b>	• Lack of green open space	• Lack of horizontal and vertical coordination and collaboration
• Population growth	• Poor quality of schools	
• Increase in household formation		

Source : EEA, 2006b, p. 17

Nous allons néanmoins développer deux facteurs importants responsables de l'étalement urbain: l'aspiration des ménages pour l'habitat individuel et la démocratisation de l'automobile. Un premier élément de réponse réside dans le souhait de la population pour l'habitat individuel, désir nourri par des préférences individuelles mais aussi facilité par la disponibilité et le prix des habitations. Ainsi, conjointement à l'augmentation de leur pouvoir d'achat, les ménages aspirent à une meilleure qualité de vie : recherche d'intimité, de sécurité, de tranquillité, mais aussi d'espaces toujours plus vastes. Pour des raisons de coûts, ces ménages sont relégués en périphérie. De fait, le prix du mètre carré diminue de manière proportionnelle à son éloignement du centre. La maison individuelle est liée à un imaginaire social: la villa individuelle valorisée comme symbole de réussite. Si les ménages ont bien compris l'économie financière - relative à l'habitat - qu'ils réalisent en allant vivre en périphérie, il semble que les dépenses indirectes liées aux déplacements soient largement sous-estimées. En effet, les dépenses liées à l'essence ne représentent qu'un faible pourcentage des coûts du transport automobile, alors qu'il est le plus facilement chiffrable et bien souvent le seul pris en compte. Ceci nous amène au deuxième facteur de l'étalement urbain, soit la baisse des coûts du transport automobile, entendu au sens large, tant monétaire que temporel. L'étalement urbain n'aurait pu voir le jour sans les importantes améliorations des infrastructures routières et la démocratisation de la voiture; deux conditions qui permettent d'accéder à des lieux plus éloignés pour un même budget-temps. C'est en effet cette contraction de l'espace-temps qui a rendu aux ménages la possibilité de vivre en périphérie tout en continuant à exercer des activités (emplois, loisirs) au centre-ville. Le rôle-clé de la motorisation privée est indéniable; elle « [...] s'étale encore plus vite que la population et l'emploi, ce qui rend plausible la conjecture que la ville se dilate à mesure que la vitesse des déplacements augmente selon la fameuse conjecture de Zahavi » (Da Cunha, 2013, p. 24). Un dernier élément mérite d'être cité : les terres agricoles (dans la plupart des cas, une terre

<sup>4</sup> Unemployment, poverty, single parent households, drug abuse and minorities with integration problems are also often identified with inner-city areas. These negative environmental factors drive many families with small children out of the city. (EEA, 2006a, p.20)

arable de grande qualité) sont généralement beaucoup moins onéreuses que les terres déjà urbanisées, tels que les sites en friches ou autres sites industriels. Cet élément lié au coût constitue un facteur d'étalement urbain non négligeable (EEA, 2006b, p.17).

### CONSEQUENCES DE L'ETALEMENT URBAIN

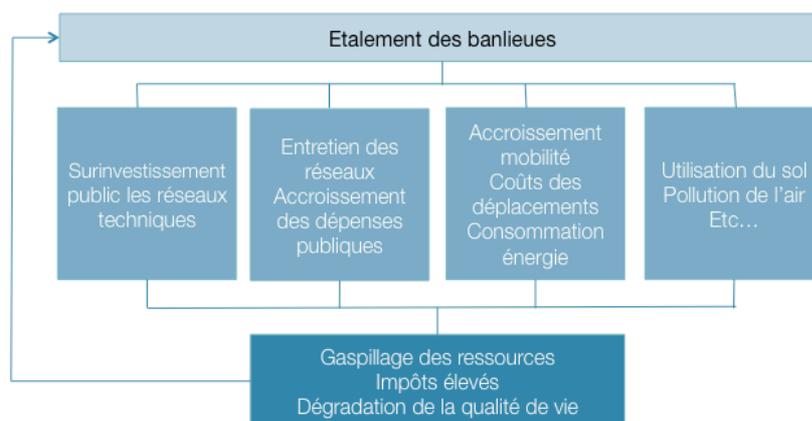
Ce phénomène d'étalement urbain, qui reconfigure l'espace urbain, mais aussi les espaces alentours comme jamais auparavant, engendre des changements rapides et conflictuels de l'utilisation du sol. Ces nouvelles formes urbaines comportent de nombreuses conséquences, tant sur le plan environnemental et social qu'économique (cf. Figure 3). Si ces effets de la « ville étalée » divisaient les auteurs dans la littérature, une majorité d'entre eux s'accordent aujourd'hui sur ces éléments (EEA, 2006b ; Certu, 2000 ; Bochet et Da Cunha, 2003, etc.).

L'impact environnemental est le plus facilement perceptible. La ville étalée est fortement dépendante de la motorisation individuelle; consommation énergétique (non renouvelable), émissions de gaz à effet de serre (responsables du réchauffement climatique), bruit et pollution liés au trafic prennent l'ascenseur. Le phénomène d'urbanisation extensif est également responsable de l'imperméabilisation du sol et du gaspillage de la ressource « sol », pourtant non renouvelable. Dès lors, l'étalement urbain impacte la qualité de vie des personnes qui vivent en ville (AAE, 2006, p. 6). A mesure que cette qualité baisse, l'aspiration des ménages à trouver un environnement plus agréable se fait sentir. Cette recherche s'oriente vers des espaces de plus en plus périphériques à la ville: un cercle vicieux se met donc en place.

En outre, l'abandon des centres urbains par les ménages familiaux et/ou aisés engendre une recomposition sociale des villes et accentue le phénomène de ségrégation socio-spatiale. La population des centres urbains devient dichotomique; d'une part, celle qui manque de moyens pour s'en aller, composée de populations sensibles et paupérisées (ménages monoparentaux, personnes âgées, nouveaux migrants, etc.). D'autre part, une population aisée, caractérisée par des professions libérales, cadres supérieures et intellectuels.

Le dernier volet des effets négatifs de l'étalement urbain est économique. La périurbanisation exige de nombreux investissements publics relatifs à la mise en place et à l'entretien du réseau viaire et des réseaux techniques. Ces dépenses publiques importantes se répercutent sur le citoyen-contribuable au travers des impôts et des taxes.

**Figure 3 : Les effets de l'étalement urbain**



Source : Bochet et Da Cunha, 2003, p. 91

## 2.1.3 Modèle alternatif de la ville compacte et de l'urbanisme durable

### VERS UN URBANISME DURABLE

Comme soulevé précédemment, le régime d'urbanisation qui s'est imposé depuis les années septante comporte d'importantes conséquences morphologiques sur les villes. Cet agencement spatial impacte non seulement de manière négative l'environnement, mais entraîne également des conséquences économiques et sociales non négligeables. Dès lors se pose la question de la maîtrise de l'étalement urbain et de ses effets négatifs, voir d'un développement urbain qui soit plus « durable ». Cette prise de conscience émerge autour des années septante en Europe, comme alternative au « *maldéveloppement* » (Bochet et Da Cunha, 2003, p. 14).

C'est en 1972, lors de la Conférence des Nations Unies sur le développement, que les premiers traits de ce nouveau développement sont esquissés, appelés alors écodéveloppement et basés principalement sur des préoccupations environnementalistes. Mais, mise en sourdine par le premier choc pétrolier, il faudra attendre encore quelques années pour que cette notion soit prise en considération et mise en pratique. En 1980, une série de séminaires sur les types de développement souhaitables et sur l'environnement, organisée par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE), rencontre un écho positif et conduit à la Conférence de Rio (1992) et au Sommet de Johannesburg (2002) (Bochet et Da Cunha, 2003, p. 15). La notion de développement durable s'impose petit à petit comme nouvelle manière de penser et de développer la ville, comme « *étique du changement* » (Da Cunha, 2003, p.15).

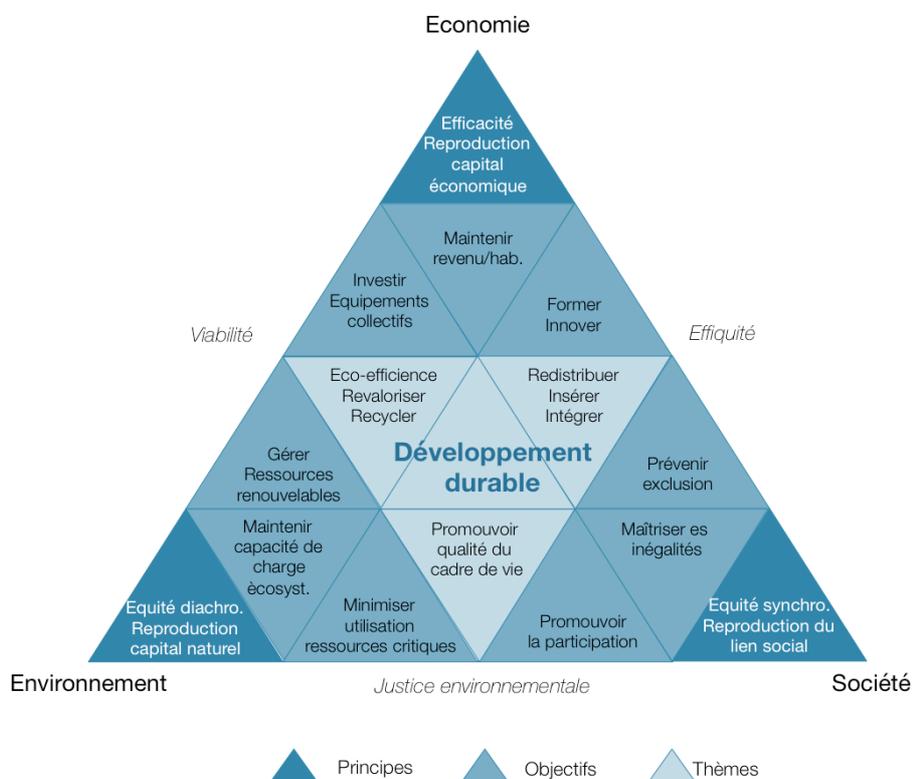
Le terme s'est tellement démocratisé qu'il en est parfois arrivé à ne plus signifier grand-chose. Il nous semble donc nécessaire de le définir et d'explicitier ce que nous entendons par développement durable. Brundtland en esquisse en 1987 une définition en des termes qui sont restés célèbres : « *Le développement durable, c'est s'efforcer de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité de satisfaire ceux des générations futures. Il ne s'agit en aucun cas de mettre fin à la croissance économique, au contraire.* » (Brundtland, 1987). Le concept de développement durable ne tend donc pas vers une décroissance mais bien vers un développement qui se base sur une « *reproduction conjointe du capital social, économique et écologique* » (Da Cunha, 2011, p.7); ces éléments constituent les trois piliers du développement durable et sont parfois représentés sous la forme de cercles emboîtés ou de triangle (Figure 4). Dans ce dernier cas, les enjeux du développement durable se présentent schématiquement sous la forme d'un triangle isocèle (dont chaque angle indique un des trois piliers), puisque chaque dimension est d'importance égale (cf. Figure 4).

Le capital naturel représente le stock des ressources naturelles (renouvelables et non renouvelables), en mesure de fournir un certain nombre de biens et services à l'homme (protection, alimentation, absorption des déchets); elles constituent des biens collectifs (Da Cunha, 2011). Dans une optique durabiliste, la consommation et le prélèvement des stocks ne doit pas excéder la croissance naturelle de la ressource. Le capital économique est constitué des ressources matérielles et immatérielles, dont dépend la capacité productive, de laquelle dépend la reproduction du capital économique (Da Cunha, 2011). Le développement économique est donc nécessaire pour permettre de transmettre aux générations futures un ensemble de ressources naturelles et artificielles. Une croissance économique viable favorise une redistribution des richesses. La durabilité peut être faible, dans le cas où il y a une substituabilité du capital naturel par le capital économique et donc un capital total constant, ou forte dans le cas où le capital naturel et économique sont maintenus constants. Le capital social représente les « *ressources individuelles et collectives permettant à une société de garantir à chacun l'accès à des conditions d'une existence autonome et d'assurer la continuité du lien social* » (Da Cunha, 2011, p. 10). Il a pour objectif de satisfaire les besoins humains, notamment par un accès à un cadre de vie de qualité et une maîtrise des inégalités. La « reproduction » du capital social correspond à une utilisation des ressources naturelles

et économiques qui soit en harmonie avec les besoins présents et futurs de la société; elle est en danger dès lors que les individus n'ont plus les ressources nécessaires pour satisfaire leurs besoins.

Ces trois piliers gagnent à être regroupés sous forme de « *concepts intégrateurs* » (Da Cunha, 2011, p. 13) : viabilité, efficacité, et justice environnementale. Ainsi la viabilité correspond à un juste équilibre entre les objectifs de la reproduction du capital économique et environnemental, c'est-à-dire de favoriser une croissance économique qui ne détruise pas les bases naturelles qui la nourrissent. L'efficacité, quant à elle, regroupe les objectifs liés au capital social et économique. Finalement, la justice environnementale s'intéresse à la reproduction du capital naturel et social; elle a pour but de favoriser un cadre de vie de qualité accessible au plus grand nombre. Pour atteindre un développement qui soit le plus durable possible, il ne suffit pas de porter son attention sur un des trois piliers, mais d'atteindre un double, ou dans l'idéal, un triple dividende. Il est alors question de jouer les cartes de l'interdisciplinarité et de la transversalité afin de trouver un terrain d'entente entre les intérêts des différents acteurs concernés (Da Cunha, 2011).

**Figure 4 : Le triangle du développement durable**



Le développement durable s'impose donc comme une alternative à l'urbanisme moderne. Le 27 mai à Aalborg au Danemark, est ratifiée la Charte des villes européennes pour la durabilité, aussi appelée la Charte d'Aalborg. Cette dernière renverse la Charte d'Athènes et avec elle tous les principes de l'urbanisme des années trente (cf. Figure 5). Ainsi l'approche ancienne de la tabula rasa est « contestée au nom de la valorisation du ou des patrimoines, notion en perpétuelle extension. La patrimonialisation peut être comprise comme une réaction inverse à celle qui a prévalu dans l'urbanisme moderne. La dimension patrimoniale et culturelle de la ville, dans ces espaces bâtis et ouverts, s'impose comme une pièce centrale de l'aménagement » (Emelianoff, 2002, p. 29-30). Partir de l'existant, tant du point de vue du contexte architectural que géographique, afin de réaliser des aménagements qui s'inscrivent et qui

tiennent compte du caractère particulier du lieu. Le zonage fonctionnel des CIAM est rayé pour proposer une mixité fonctionnelle, gage de plus d'urbanité. La logique de la fluidification d'un trafic motorisé, avant tout individuel, est renversée afin de favoriser un report modal vers de la mobilité douce, conjointement à une limitation de la mobilité contrainte. L'urbanisme, qui était avant tout du ressort des experts de la planification dans les années trente, est peu à peu élargi pour inclure une pluralité d'acteurs.

**Figure 5 : Les principes de la Charte d'Athènes et ceux de la Charte d'Aalborg**

Charte d'Athènes (1933)	Charte d'Aalborg (1944)
Principe de la table rase	Attitude patrimoniale Partir de l'existant et le mettre en valeur
Abstraction de l'architecture par rapport au contexte environnant (historique, géographique, culturel, écologique) Style international	Insertion du bâti dans un environnement multidimensionnel
Zonage	Mixité fonctionnelle et politiques transversales
Fluidification de la circulation Séparation des circulations	Réduction de la mobilité contrainte Reconquête de la voirie par tous les modes de transports
Urbanisme d'experts Géométrisation et rationalisation de la ville	Urbanisme participatif Singularité des réponses

Source : Emelianoff, 2002, p. 30

## LA FORME URBAINE ALTERNATIVE : LA VILLE COMPACTE

En réaction à la ville étalée est apparu le modèle de la ville compacte, cette forme urbaine correspondant mieux aux principes de développement durable. En effet, c'est aussi un modèle de ville qui se caractérise par une densité élevée, une bonne accessibilité, une mixité fonctionnelle et une complémentarité avec les réseaux de transports publics (Rérat, 2008). C'est aussi la ville des courtes distances; cette particularité la rend moins dépendante de l'automobile et favorise un report modal vers les modes de mobilité doux (bicyclette, marche, etc.). Reconstruire la ville en ville correspond certes à densifier l'environnement bâti, mais également à régénérer les friches industrielles, orienter l'urbanisation vers l'intérieur, mesurer la consommation du sol, revitaliser les centres, favoriser une mixité fonctionnelle, etc. (Rérat, 2008, p.11). Toutefois, la densité ne fait pas l'unanimité. De nombreux chercheurs soulignent qu'aucune étude n'a été menée pour confirmer tous ces hypothétiques bénéfices de la ville compacte (Bochet et Da Cunha, 2003).

Des voix de médiateurs, ni opposants ni partisans, s'élèvent et reconnaissent certains mérites à la ville compacte. Toutefois, l'idée qui s'érige aujourd'hui avec force est celle d'une ville « *polynucléaire dans laquelle les fonctions concentrées dans le centre principal sont dispersées dans plusieurs noyaux urbains, constituant autant de centralités secondaires* » (Bochet et Da Cunha, 2003, p. 95). Cette dernière vision de la ville semble s'imposer. En effet, la densité est certes une condition nécessaire, mais n'est pas suffisante pour garantir un développement urbain durable (Froidevaux et Rey, 2009, p. 30).

## 2.1.4 Le développement durable en Suisse

### L'ÉTALEMENT URBAIN EN SUISSE

La Suisse n'échappe pas à la règle de l'étalement urbain. Bien qu'historiquement, l'urbanisation suisse soit de forme compacte, les villes se sont progressivement étalées hors de leurs frontières, noyant petit à petit leur espace environnant (Rérat, 2008, p.8). En Suisse, c'est en effet près d'un mètre carré<sup>5</sup> qui est construit chaque seconde pour répondre aux besoins de l'urbanisation. L'opposition ville-nature, qui avait longtemps caractérisé l'urbanisation, s'est diluée; les limites de la ville sont devenues floues. La « ville » devient alors moins dense et voit reportées en périphérie certaines de ses fonctions, et tout particulièrement la fonction résidentielle. En effet, ces dernières décennies, les couronnes suburbaines et périurbaines ont enregistré une importante croissance démographique alors qu'une majorité des villes-centres ont enregistré une déprise démographique<sup>6</sup> (Rérat, 2008, p. 9). Cette croissance témoigne du processus d'étalement urbain, imputable à la diffusion de l'habitat individuel. Si la fonction de l'habitat est reléguée hors de la ville, le centre se spécialise dans les domaines de l'emploi, dans le secteur tertiaire et dans les activités à haute valeur ajoutée.

Cette diffusion est marquée par une réorganisation socio-spatiale de la population entre la ville-centre et ses couronnes suburbaines et périurbaines. Il s'opère en effet un « tri sélectif » (Da Cunha et Both, 2004, p.9) suivant la position du lieu d'habitation. Une première catégorie, composée de dirigeants, de professions libérales, d'indépendants, de cadres et d'intellectuels, a tendance à quitter le centre pour s'installer dans les communes périurbaines. De l'autre côté de l'échelle sociale, travailleurs non qualifiés, ouvriers et employés partent pour des zones plus suburbaines. Ces deux catégories, qui quittent le centre-ville, semblent néanmoins avoir une caractéristique commune : ils ont souvent des enfants en bas-âge ou en âge de scolarité (Da Cunha et Both, 2004, p.9). Reste en ville une population jugée vulnérable ainsi que des catégories socioprofessionnelles supérieures. On y trouve aussi une surreprésentation de ménages à une personne, de jeunes adultes, de ménages non familiaux et monoparentaux (Rérat, 2008, p. 9-10). Comme déjà relevé auparavant, la diffusion de la voiture individuelle et l'augmentation de la rapidité des moyens de transports en général a permis l'étalement urbain. La contraction de l'espace temps rend possible la régionalisation du lien domicile-travail.

### LA SUISSE ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Lorsqu'en 1992 la Suisse ratifie les documents finaux de la Conférence des Nations unies sur l'environnement et le développement de Rio, elle reconnaît pleinement l'importance du développement durable et s'engage à élaborer et à mettre en œuvre une politique pour atteindre les objectifs du développement durable. Par la suite, la Confédération a mis sur pied le Comité interdépartemental pour le développement durable (CIDD)<sup>7</sup>. La Suisse a très rapidement mis à exécution le mandat de l'Agenda 21 (qui découle de la Conférence de Rio) en élaborant toute une série de stratégies nationales pour le développement durable. En 1997, la première stratégie voit le jour sous l'appellation « Développement durable en Suisse », elle est suivie d'une deuxième en 2002 puis d'une troisième en 2008. En prévision

---

<sup>5</sup> En Suisse, entre 1985 et 1997, les aires d'habitat et d'infrastructures ont progressé de 13,3%. Ce chiffre reporté à l'ensemble du territoire représente une surface construite de 0,86 m<sup>2</sup> par seconde (Bocher et Da Cunha, 2003, p.90).

<sup>6</sup> Les villes centres les plus importantes (Aarau, Baden, Bâle, Bellinzone, Berne, Bienne, Coire, Fribourg, Genève, Lausanne, Locarno, Lucerne, Lugano, Neuchâtel, Olten, Saint-Gall, Schaffhouse, Sion, Soleure, Thoune, Vevey/Montreux, Wil, Wlnterthour, Zoug et Zurich) entre 1970 et 2000 ont diminué de 10,46% alors que leurs couronnes ont augmenté leur solde démographique de 36,20% (Rérat, 2008, p. 9).

<sup>7</sup> Le CIDD était alors dénommé Comité interdépartemental de Rio (CI-Rio) (ARE, 2007, p. 27).

de la Conférence de « Rio+20 », la Suisse établit la quatrième stratégie 2012-2015. Cette dernière va être renouvelée pour la législature 2016-2019, elle devrait être adoptée en janvier 2016<sup>8</sup>. En outre, la Suisse est l'un des premiers pays à inscrire le développement durable dans sa Constitution en 1999 (ARE, 2007).

La Confédération démontre une forte volonté de maîtrise de l'urbanisation et de l'étalement urbain, ainsi que d'urbanisation vers l'intérieur (de densification). Elle définit en effet « *l'utilisation parcimonieuse du sol [comme] un principe de base de l'aménagement du territoire en Suisse* » et prône « *une utilisation des "réserves cachées", une reconversion des friches industrielles* » (ODT, 2005, p. 21). La Confédération avance donc des arguments pour un développement durable inspiré des principes urbanistiques de la ville compacte (Rérat, 2008, p. 11).

## SYNTHESE DU PREMIER SOUS-CHAPITRE

Au cours des siècles, l'homme a produit des formes urbaines différentes qui répondaient à des besoins et des connaissances différentes. Depuis quelques dizaines d'années, l'étalement urbain soulève une série de questions quant au développement de la ville. La ville étalée est vite perçue comme ayant de nombreux effets négatifs tant du point de vue économique, social qu'environnemental. En réaction est né le développement durable - notion relativement nouvelle - qui propose un développement reproduisant de manière simultanée le capital économique, social et environnemental. La Suisse, qui subit aussi les effets d'un urbanisme dispersé, s'est penchée depuis une vingtaine d'années sur cette conception afin de se diriger vers un développement plus respectueux, plus durable.

Les principes du développement durable sont nombreux, mais deux d'entre-deux sont particulièrement importants dans le cadre de ce travail. Premièrement, une des réponses à l'étalement urbain est un développement urbain qui se fasse par « comblement de la dent creuse », par (re) construction de la ville sur la ville. Les friches ont un rôle-clé à jouer dans ce sens. Espaces par définition sous-exploités, ils offrent de grands potentiels de densification. Ces éléments seront abordés dans le chapitre suivant (chapitre 2.2). Deuxièmement, le développement durable, ainsi que défini par la Charte d'Aalborg, se distingue par de nombreux principes de la Chartes d'Athènes, notamment sur celui de *tabula rasa*. Le développement durable a plutôt une vision patrimonialisante et propose de partir de l'existant pour le mettre en valeur. La patrimonialisation et le patrimoine de manière plus large sont abordés dans le chapitre 2.3.

---

<sup>8</sup> <http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00262/00528/index.html?lang=fr>, Consulté le 23.04.2015

## 2.2 LES FRICHES

---

Ce chapitre aborde la thématique des friches, de leur formation à leur régénération. Nous allons commencer par définir la notion de friche puis en expliciter le processus de formation. Ensuite nous abordons de manière plus détaillée les friches industrielles; un sous-chapitre y est donc dédié ainsi qu'au « passé » industriel de l'Europe, passé expliquant la formation des nombreuses friches industrielles sur notre continent. Puis nous abordons les principes et les particularités d'intervention urbanistique sur une friche. En effet, la régénération urbaine implique un travail sur l'existant d'une certaine complexité. Enfin nous revenons sur le rôle-clé des friches pour le développement durable, selon une logique de ville dense et compacte ; densifier sur une friche représente bien des avantages. Ce chapitre se clôt par un bref état des lieux sur la situation des friches en Suisse et leurs potentialités.

### DEFINITION

A l'origine, le terme de friche est utilisé dans un contexte rural, pour définir « *un ancien terrain agricole non entretenu et qui se couvre de broussailles ou tout simplement un terrain si peu fertile qu'il ne peut être mis en valeur, même par la forêt* » (Edelblutte, 2009, p. 155). Le terme est ensuite repris par les disciplines liées à l'urbain pour désigner, par analogie, un « *Espace laissé sans soin, inexploité ou en déshérence* ». Cette nouvelle utilisation du terme en français est assez récente et l'« *[expression française] ne semble pas être antérieure aux années 1960 [...]* » (Lévy et Lussault, 2013, p. 41). L'expression est utilisée aujourd'hui de manière générique pour parler de terrains et de bâtiments laissés à l'abandon ou sous exploités.

Emmanuel Rey caractérise les friches de la manière suivante : « *Une situation de déséquilibre<sup>9</sup>, qui correspond à une inadéquation entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent (situation de dysfonctionnement, de déshérence, d'obsolescence)* » et par « *une durée prolongée sans investissement, qui tend à réduire de manière significative la valeur d'usage, voir la valeur d'échange, dans un avenir prévisible* » (Rey, 2012, p. 27). La notion de friche est donc polysémique et reste relativement large. En Europe, les critères<sup>10</sup> pour qu'un terrain puisse être considéré comme « en friche » sont une dimension supérieure à 5'000 m<sup>2</sup> et un temps de vacance qui soit égal ou supérieur à une année, sachant que la durée de vacance tend à accroître les effets négatifs.

En Suisse, lors de l'établissement de la Banque de données concernant les friches industrielles et artisanales « *sont saisies dans la banque de données "www.brachenbank.ch" les sites de production inutilisés d'une superficie minimale d'un hectare (1 ha, 10'000m<sup>2</sup>, environ un terrain de foot et demi) disponibles pour une réaffectation. [...] un site dont la moitié au moins de la superficie n'est plus du tout utilisée pour l'affectation initiale, mais qui n'est pas encore complètement réaffecté* » (Hofer, Lehmann et Malek, 2008, p.2). La friche n'est pas forcément un terrain totalement vacant, la présence d'activité, en lien avec la fonction d'origine ou non, n'est pas exclue. Ces éléments de définition dénotent bien la complexité à donner une seule définition rigide de la friche. L'Office fédéral de l'environnement précise en effet qu'« *il n'existe pas de définition officielle* » (OFEV, 2010, p. 4).

Un dernier élément de définition, ou du moins de perception, de la friche est son caractère négatif et inesthétique. Plusieurs auteurs proposent des définition sensibles qui vont dans ce sens : « *Espace laissé sans soin, inexploité ou en déshérence. [...] zones hirsutes, de laideurs [...]* » (Lévy et Lussault, 2013, p.

---

<sup>9</sup> En italique dans le texte original

<sup>10</sup> Critères de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France (IAURIF), cités par Rey, 2012, p. 27.

41). Cette perception négative du paysage industriel est largement imputable à la friche : « *Éléments outdoor rouillés, bâtiments à la toiture effondrée, vestiges de murs ou de cheminées, bassins pollués ou encore végétation anarchique se mêlent sur un même site et rendent les friches industrielles à la fois inesthétiques et dangereuses* » (Edelblutte, 2009, p. 157).

## 2.2.1 Processus de formation

Idéalement, écrit Chaline, une ville devrait connaître, tout au long de son histoire, une certaine adéquation entre le cadre bâti et ses différentes activités et fonctions qui en justifie l'existence, soit, en d'autres termes, « *une cohérence entre le contenant et le contenu* » (Chaline, 1999, p. 7), entre la forme et la fonction. Néanmoins, la forme est beaucoup plus pérenne dans le temps que les fluctuations sociales et économiques qui s'inscrivent dans des cycles temporels plus courts. Si ces changements se réalisent avec une certaine douceur, la forme peut trouver des fonctions et des adaptations continues. C'est en effet ce qui semble avoir eu lieu jusqu'à la fin des temps modernes. Il arrive cependant que, dans des temps relativement courts, de profondes remise en cause des formes urbaines se succèdent, alors que la conjoncture économique stagne, ce qui fait que les mécanismes de réaffectations ne sont plus à même d'absorber les formes délaissées (Chaline, 1999). Si le phénomène n'est pas nouveau, il s'est intensifié et étendu. En effet, depuis quelques décennies, rares sont les villes des pays industrialisés qui n'ont pas à faire face à de vastes terrains délaissés.

Si c'est dans ce décalage que se trouve la cause fondamentale de l'apparition des friches, quelques éléments de réponses plus précis peuvent être avancés. Ces derniers se regroupent en trois facteurs déterminants (Chaline, 1999 ; Rey, 2012). Premièrement, l'occupation du territoire est fortement influencée par les innovations et les mutations technologiques, surtout en ce qui concerne l'approvisionnement en énergie, les modes de transport et la production industrielle. En effet, ceux-ci ont souvent le mérite d'améliorer le rendement et la productivité ce qui, par là-même, réduit les surfaces nécessaires à leur fonctionnement. Le passage d'une technologie ou d'une source d'énergie à une autre peut aussi laisser des lieux de production inutilisables. Un deuxième élément de réponse se trouve dans la logique de compétition économique et de délocalisation. Les activités peuvent être déplacées en périphérie pour des raisons logistiques ou alors délocalisées dans des pays émergents pour des raisons économiques (Rey, 2012). Dans le cadre d'une concurrence territoriale accrue, ce phénomène a tendance à s'amplifier. La plupart des pays industrialisés connaissent aujourd'hui une cessation d'activités industrielles et une vacance importante des locaux qui les abritaient: la libération des locaux étant plus importante que leur réutilisation. Se forme alors un stock de terrains, d'infrastructures et de bâtiments sous-utilisés. Troisièmement, on assiste à un aménagement du territoire selon le régime métropolitain se préoccupant d'une utilisation rationnelle du sol. (cf. chapitre 2.1.1). Durant ce régime prévaut une logique d'étalement urbain conduisant à focaliser l'attention sur les nouvelles zones à bâtir et beaucoup moins sur la gestion des zones déjà urbanisées (Rey, 2012). L'étalement urbain provoque de nombreuses autres incidences négatives (cf. chapitre 2.1.2).

Comme vu précédemment, les friches peuvent être de nature très variable. Généralement, elles sont classées par catégories typologiques, en fonction de l'activité d'origine. On distingue les friches industrielles, friches ferroviaires, friches portuaires, friches militaires et friches infrastructurelles, d'autres sites de caractère divers (habitat, administration, etc.) à l'abandon. Dans ce travail, ce sont les friches industrielles qui nous intéressent et qui vont principalement être développées.

## 2.2.2 Les friches industrielles

Les friches industrielles peuvent être définies comme: « [...] *des espaces qui ont connu une activité de production et dont au moins une des fonctions potentielles est stérilisée depuis l'arrêt de celle-ci. Elles se caractérisent par l'abandon d'équipements, dont les structures bâties ; par la présence de dépôts diversement conditionnés [...], généralement localisés ; par une altération des flux naturels ou anthropiques, par des empreintes d'agents physico-chimiques disséminés sous une forme au moins allochtone à celle du site initial [...]* » (Durand, Chen et Yonv, 2006, p. 38).

Pour comprendre le caractère intrinsèque et particulier de la friche industrielle il faut comprendre le processus de sa formation, en quelque sorte comprendre d'où elle vient, puisque son histoire est complètement liée à celle de l'industrialisation.

### 2.2.2.1 L'histoire du déclin industriel et la formation de friches en Europe<sup>11</sup>

L'Europe est une puissance économique qui reflète une image de puissance et de développement. Ce développement s'est en grande partie appuyé sur l'industrialisation, d'abord en Grande-Bretagne au XIX<sup>e</sup> siècle puis dans le reste de l'Europe au XX<sup>e</sup> siècle. Une partie de sa domination, en tout cas jusqu'à la Première Guerre mondiale, réside dans les moyens mis en œuvre par l'industrie (Edelblutte, 2009, p. 5). Aujourd'hui encore, l'industrie reste un moyen de définir ces pays, ce sont en langage courant les « pays industrialisés ».

Toutefois, l'histoire industrielle de l'Europe connaît un tournant : dès les années 1960, l'industrie n'est plus autant synonyme de richesse et de prospérité pour le Continent (Edelblutte, 2009). Certains parlent de désindustrialisation alors que d'autres lui préfèrent le terme de troisième révolution industrielle. Toujours est-il que l'industrie s'ouvre à de profondes mutations. Ces mutations sont « *liées à la fois à des changements techniques (apparition de l'électricité, de l'informatique, des biotechniques, etc.), organisationnels (juste à temps, travail sur la qualité, plus grandes implications des ouvriers – notions dérivées du toyotisme) et économique-spatiaux (mondialisation)* » (Edelblutte, 2009, p. 11). Ces différents éléments représentent principalement un changement économique ; ce dernier comporte cependant des volets territoriaux et paysagers impactant directement l'industrie. Les nouvelles technologies, tout comme le système organisationnel rationnel, réduisent les besoins en mains d'œuvre au profit de celle plus qualifiée, dont les coûts salariaux sont beaucoup plus élevés en Europe que dans le reste du monde. De ce fait, les industries qui possèdent un fort besoin de mains-d'œuvre quittent le continent pour les pays émergents. L'industrie, pour rester compétitive se déleste de tous les éléments externes à sa production (logements ouvriers, infrastructures, etc.). En terme de forme, l'industrie européenne, plus légère qu'auparavant, se développe dans des hagdards, simples boîtes, facilement réutilisables pour d'autres types d'activités. Ces différents éléments contribuent à rendre l'industrie moins visible. (Edelblutte, 2009, p. 6).

Bien qu'en Europe le secteur industriel n'ait pas disparu, le continent connaît une mutation économique au profit d'activités tertiaires qui obligent de nombreux sites, dans la deuxième partie du XX<sup>e</sup> siècle, à réduire leur taille ou à complètement fermer leur porte, laissant ainsi de vastes terrains et bâtiments vacants. Contrairement à l'idée généralement reçue, il y a peu de fermetures brutales sans déclin préalable. Les sites industriels, dans la très grande majorité des cas, voient leurs activités décliner, souvent en fermant d'abord les branches les moins rentables, avant de mettre définitivement la clé sous la porte. L'incertitude économique et l'attente d'une éventuelle reprise peuvent amener l'entreprise à

---

<sup>11</sup> La rédaction de cette partie se base sur l'ouvrage d'Edelblutte (2009).

vendre au coup par coup ses bâtiments, créant ainsi un morcellement de son territoire et un « *mitage foncier du site, très préjudiciable à sa reconversion* » (Edelblutte, 2009, p. 153).

Selon leur taille et leur emplacement, les friches sont plus ou moins vite « traitées ». Les friches de petite taille<sup>12</sup>, si elles se trouvent en milieu urbain – pour des enjeux fonciers évidents – disparaissent facilement, alors que celles qui se trouvent dans un environnement plus rural sont souvent « oubliées » par manque d'enjeux et de moyens financiers. A l'opposé, les grandes friches génèrent des problèmes plus complexes. Elles demeurent souvent moins longtemps à l'état de friche car l'enjeu de leur traitement est plus fort : dangers liés à l'effondrement des structures, image négative, coupures territoriales et vides qu'elles forment dans le tissu urbain, etc. Les friches de taille très importante sont le plus souvent liées à l'industrie lourde; la disposition des formes nécessaires à ce type de production et une pollution fréquente en font des lieux difficilement récupérables dans de courts délais, sans traitements ou adaptations majeures (Edelblutte, 2009). Il y a parfois des villes entières, voire des régions, nées par et pour l'industrie et, lorsque celles-ci ferment, c'est comme si le cœur qui les animait s'arrêtait. Une reconversion n'est de loin pas aisée lorsque toute une région, tout un bassin industriel est touché, et lorsque plusieurs entités administratives (communes, länder, départements, etc.) tentent des actions de reconversion, souvent sans concertation les unes avec les autres, elles entraînent une concurrence préjudiciable à leur succès (Edelblutte, 2009).

Les friches industrielles ne représentent pas seulement la dégradation d'un terrain mais aussi la détérioration d'une image. Cette image négative s'étend souvent au-delà du territoire industriel proprement dit, pour affecter toute la région ; elle éloigne ainsi les investisseurs potentiels. Situation paradoxale, puisque les investissements sont essentiels à la reconversion.

Travailler et « traiter » ces friches devient donc un enjeu majeur. En état de friche, ces terrains représentent notamment des manques à gagner économiques, éloignent les investisseurs, véhiculent une mauvaise image et sont potentiellement dangereux. Pourtant les friches, « *contrairement à la majorité des résidus de l'activité humaine, [...] ne constitue [donc] pas pleinement un déchet – matière transformée dont le détenteur cherche à se défaire – mais aussi une ressource, et une forme d'espace à reconquérir, même s'il est pollué* » (Lamard et Vitoux, 2006, p. 38). C'est cette « reconquête » d'un espace trop longtemps délaissé qui est abordée dans le chapitre suivant à travers les moyens d'intervention urbanistiques.

### 2.2.3 Principes et processus d'intervention urbanistique

Dans l'Europe « *berceau des révolutions industrielles* », l'industrie fait partie de « *l'identité du continent* » qui s'est développée en grande partie grâce à cette activité (Edelblutte, 2009, p.11). Se pose donc, depuis quelques années, la question des bâtiments et parfois même des territoires industriels délaissés. Il est impensable de laisser ces éléments retourner à la nature sans traitement, tout comme de « gaspiller » ces précieux espaces inutilisés. L'Europe se voit donc naturellement berceau des interventions urbanistiques sur les friches dès l'entre-deux-guerres. Elle y est entraînée dans le sillon du Royaume-Uni, qui lui-même est le premier à faire surgir la notion de patrimoine industriel –s'imposant peu à peu autour des années 1980 (Edelblutte, 2009, p. 12).

---

<sup>12</sup> Edelblutte définit la micro-friche comme ayant une superficie inférieure à 500 m<sup>2</sup> pour le bâtiment et moins de 2'000 m<sup>2</sup> pour le terrain (2009, p. 157).

## QUELQUES TERMES CLES

Préalablement, quelques clarifications de vocabulaire s'imposent, puisqu'il existe plusieurs types d'interventions urbanistiques, plus ou moins lourdes. En effet, les termes foisonnent et peuvent prêter à confusion. Bien qu'il n'existe pas de définition qui fasse autorité dans la littérature (Guinand, 2012), quelques essais de définition peuvent être esquissés.

La restauration, la réhabilitation et la reconversion désignent des interventions qui travaillent sur le tissu existant. La **restauration** fait référence à une « *remise en bon état d'un monument historique, d'un bâtiment de style, endommagé ou vétuste* » (Petit Robert), à une « *opération ponctuelle portant sur un ou plusieurs immeubles. Il s'agit avant tout de respecter la substance d'origine (qui n'est pas toujours connue) et d'interrompre le processus de dégradation* » (Stein, 2003, p. 118). La **réhabilitation** consiste à une « *remise en état d'habitation de quartier ou d'immeubles vétustes* » (Petit Robert). *Pour qu'une réhabilitation s'opère, il faut qu'il y ait condamnation de quelque chose d'autre : représentations ou usages que l'on considère, dès lors, désuets, voire négatifs, à cette vision antérieure, un nouveau regard, de nouvelles valeurs se substituent. [...] Cette étape d'action implique concrètement de restaurer des bâtiments ou des îlots, tout en modernisant ou en transformant certains équipements. Il s'agit donc de réutiliser les bâtiments existant, en conservant leurs principales structures (caractéristiques architecturales majeures) et en réadaptant certains aspects à de nouveaux usages. Ces opérations se sont multipliées durant ces deux dernières décennies et ont concerné aussi bien des immeubles d'habitation que des locaux industriels ou artisanaux* » (Stein, 2003, p. 124-125). Quant à la **reconversion**, elle fait référence à l'adaptation à une situation nouvelle, essentiellement en termes de fonction.

La **rénovation** implique quant à elle une intervention beaucoup plus radicale, elle signifie « *l'action de remettre à neuf* », elle désigne généralement le fait de démolir une partie ou l'ensemble d'un secteur bâti (mais peut aussi se « limiter » à des transformations massives) et de reconstruire » (Stein, 2003, p. 121). Ce principe de destruction - reconstruction s'est petit à petit changé pour un mode d'intervention plus doux, plus respectueux de l'existant, plus en adéquation avec les principes du développement durable, la **régénération** urbaine. « *Le concept [de régénération] qualifie des projets de reconquête physique de territoires associant enjeux économiques, sociaux et culturels, tout en portant une attention aux formes urbaines et à une revalorisation symbolique, en termes d'image, des territoires concernés* » (Guinand, 2012, p.95). Le terme de « régénération urbaine » provient du terme anglo-saxon *urban regeneration* (Chaline, 1999, p. 4).

## PRINCIPES, PROCESSUS ET ACTEURS D'UNE REGENERATION DE FRICHE

Economiquement parlant, construire du neuf sur un terrain vierge paraît moins onéreux que de mener un projet de régénération urbaine (Hofer, 2008). Construire dans un tissu existant (qui plus est dans le cas d'une friche industrielle) implique des coûts importants liés à la planification, au changement d'affectation du site et à la pollution du sol. Cette dernière n'est pas connue sans études préalables et génère des coûts de dépollution importants. Cependant, les terrains en friche constituent des potentiels économiques à valoriser, notamment leur localisation et leur superficie. Suivant la conjoncture immobilière, la reconversion d'une friche peut s'avérer un bon investissement. Les friches d'Europe disposent également d'un atout non négligeable : étant donné qu'elles ont déjà accueilli des activités, elles sont souvent très bien reliées aux infrastructures telles que voirie, transports publics et réseaux techniques (Rey, 2012, p. 35).

Les projets de régénération urbaine se démarquent des autres projets par plusieurs spécificités : échelle d'intervention élargie, assiette de projet construite et nombre d'acteurs engagés.

L'échelle d'intervention élargie implique un projet correspondant à la création d'un quartier entier. La réflexion se déroule donc à une échelle intermédiaire, entre la stratégie urbaine et la création architecturale. Ces vastes friches ont la particularité d'imposer une régénération et une reconversion plurielles en termes de fonctions, d'activités, d'usages futurs et d'ambiances paysagères. Souvent ces régénérations aboutissent à recréer un nouveau « morceau de ville » (Chaline, 1999, p. 70).

Ensuite, l'assiette de projet étant déjà construite, elle implique de tenir compte de l'existant (dès le début du projet) et une prise de décision entre « *ce qui mérite d'être conservé, transformé ou remplacé* » (Rey, 2012, p. 40). Ces choix nécessitent un diagnostic poussé en vue de déterminer d'une part, si la forme mérite d'être préservée et, d'autre part, quels fonctions, usages et significations y prendront place une fois le projet réalisé. Conserver des bâtiments mobilise des « *paramètres liés à la notion de patrimoine bâti, de traces et d'identité culturelle* » (Rey, 2012, p. 40) et intervenir dans un tissu existant augmente la complexité ainsi que la durée du projet. De fait, il n'est pas rare qu'un tel projet dure plus d'une dizaine d'années, entre la découverte du potentiel intrinsèque – nécessitant concours, études de faisabilité, évaluation de la pollution du site – et la livraison des derniers bâtiments ou infrastructures. L'importante durée du projet accentue non seulement ses incertitudes et sa complexité, mais implique également un « *processus par étapes* » (Rey, 2012, p. 41). Le projet cohérent est celui qui est capable de s'adapter au contexte fluctuant et d'intégrer les imprévus; il nécessite dès lors un « *échelonnement des opérations* » avec une conception et des lignes de projets fortes (Rey, 2012, p. 41).

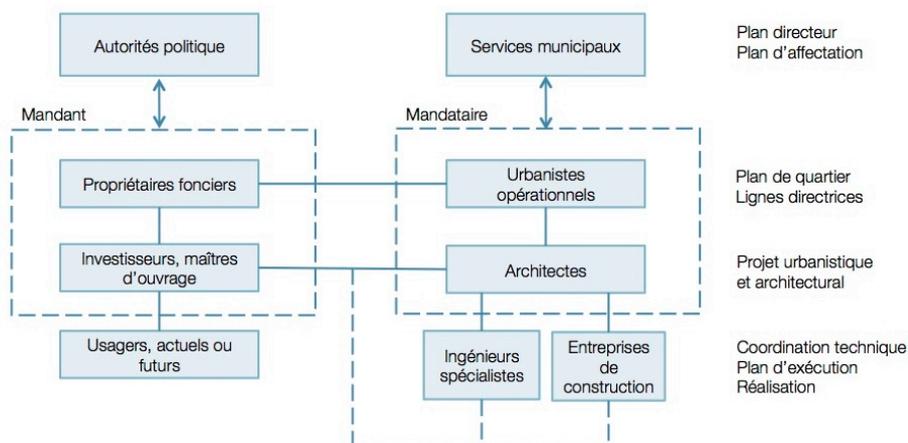
Enfin, un projet de régénération implique un grand nombre d'acteurs. Ceux-ci peuvent être classés en cinq groupes principaux, qui représentent des degrés d'importance et d'implication différents (Figure 6)<sup>13</sup>.

Premièrement, les autorités et les services publics impliqués par leur rôle de garant de l'intérêt général constituent un soutien direct ou indirect au projet (Chaline, 1999). Deuxièmement, les propriétaires fonciers font partie du démarrage du projet, souvent par soucis de valorisation de leur terrain. Par la suite, leur engagement peut varier s'ils restent propriétaires ou vendent leur bien. Troisièmement, les maîtres d'ouvrages ou mandants, qui financent le projet, en tant qu'investisseurs publics ou privés. Quatrièmement, les mandataires ou planificateurs, regroupent les différents corps de métiers (urbanistes opérationnels, architectes, ingénieurs, spécialistes et entreprises de production) qui sont impliqués dans le projet depuis sa conception jusqu'à sa construction. Finalement viennent les usagers qui peuvent être représentés de manière directe, dans le cas d'un investissement propre (ils se retrouvent alors dans les structures du maître d'ouvrage), ou de manière indirecte, s'ils sont locataires du maître d'ouvrage.

---

<sup>13</sup> Classification et définition des acteurs selon Rey (2012).

**Figure 6 : Représentation schématique des relations entre les différents acteurs intervenant dans un projet de régénération urbaine**



Source : Rey, 2012, p. 41

## 2.2.4 Régénération des friches et développement durable

Les avantages de la régénération des friches ne sont plus à démontrer et sont devenus un « *leitmotiv* » pour les villes au sens d'un principe de développement de la ville vers l'intérieur (Stein, 2003, p. 10). Cependant, pour atteindre une reconversion de friche industrielle réussie, qui suive les principes du développement durable, il y a plusieurs paramètres à prendre en compte. Car l'enjeu actuel ne consiste plus en un développement à outrance (multiplication des logements, d'équipements ou de voies de circulation), mais en une amélioration du cadre de vie et de l'image urbaine, dimensions permettant à la fois de renforcer l'identité collective et de (re-)déployer des dynamiques économiques.

Au travers des trois entrées du développement durable (environnementale, sociale, économique), Rey procède à une analyse en observant les avantages et les inconvénients de la régénération de friches par rapport à la construction d'un quartier similaire en périphérie (Rey, 2012).

### ENVIRONNEMENT

La régénération d'une friche joue pleinement le rôle de préservation des milieux environnementaux « naturels » puisqu'elle s'insère dans un territoire déjà urbanisé. Elle préserve logiquement la ressource en sol; cependant, les effets positifs sont plus importants si une certaine densité est atteinte. Le « comblement des dents creuses » joue un rôle favorable au niveau de la consommation en énergie; d'un côté par une moindre dépendance aux transports individuels motorisés et des distances courtes et, de l'autre par une moins grande importance des constructions et de l'exploitation des infrastructures. Toutefois, ce dernier paramètre est à nuancer suivant la localisation des friches. Précisons qu'en Suisse, elles sont généralement situées à proximité des villes et des grandes infrastructures de transports. Si l'énergie nécessaire à la construction, à la rénovation et au fonctionnement (chauffage, ventilation, etc.) doit être prise en compte, la consommation totale (liée au logement et aux déplacements) d'un logement dans une construction neuve et énergétiquement performante reste plus importante que celle d'un

logement dans un bâtiment rénové d'une friche urbaine<sup>14</sup> (Rey, 2012). Finalement, la régénération de friche est également favorable s'agissant des ressources en eau et de la protection de la biodiversité du fait qu'elle évite « le bétonnage » de nouvelles surfaces. Le projet peut accentuer ces effets bénéfiques en prenant en compte les aspects d'infiltration de l'eau qui préservent ou recréent des passages écologiques. La régénération urbaine, en plus de son rôle de préservation, contribue à limiter les impacts négatifs sur l'environnement, considérés à l'échelle territoriale. Si la réduction de l'utilisation des transports individuels favorise la diminution de la pollution atmosphérique, la densification sur une friche industrielle n'exclut pas une persistance de certaines des anciennes activités sur le site. Un surplus de véhicules peut donc se trouver sur un même espace et avoir un impact négatif en termes de pollution atmosphérique (Rey, 2012). Certaines installations ou limitations permettent de diminuer l'utilisation de la voiture individuelle : développement coordonné des infrastructures de transport avec les constructions, installation de pistes cyclables et de mobilité douce, limitation des places de stationnement, etc.

## SOCIAL

Bien qu'il paraisse difficile d'atteindre les mêmes qualités de vie que celles offertes par les maisons individuelles en périphérie, un quartier dense en milieu urbain présente d'autres avantages qu'il s'agit de valoriser: « *proximité, espaces publics, offre diversifiée de logements* » (Rey, 2012, p. 76), en plus du confort que présentent les bâtiments rénovés ou nouvellement construits. De surcroît, le projet de régénération permet de redorer l'image de tout un quartier, car bien souvent la friche bénéficie d'une image négative et génère un sentiment d'insécurité au sein de la population. Cet effet positif est susceptible de se propager aux quartiers alentours. S'y ajoute le fait qu'un projet bien conçu permet d'assurer une bonne mixité fonctionnelle et sociale. A l'inverse, d'anciennes friches sont devenues des quartiers gentrifiés (peu de mixité sociale) ou à vocation uniquement tertiaire (pas de mixité fonctionnelle).

## ECONOMIE

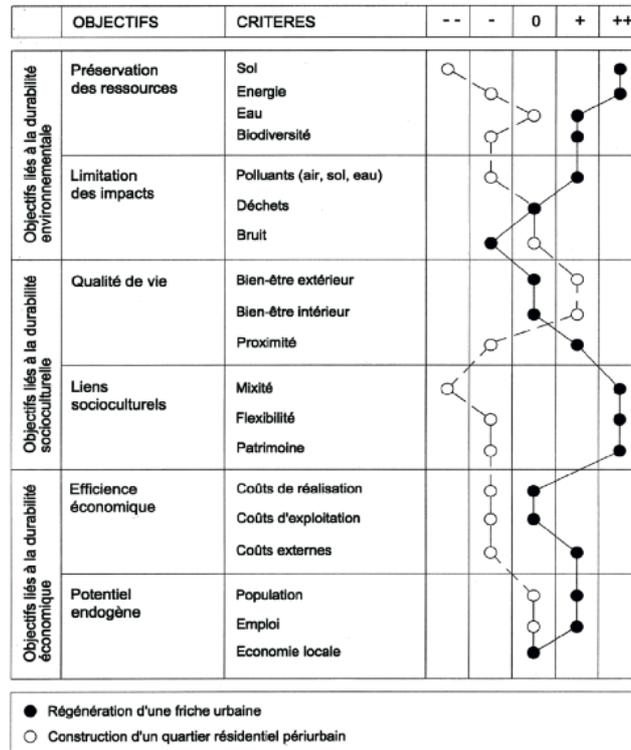
La densification de la régénération d'une friche se répercute positivement sur l'utilisation et donc la rentabilisation des infrastructures existantes (Rey, 2012). Ceci s'explique par des dépenses publiques moins dispersées s'agissant de la mise en place des infrastructures et des coûts d'entretien. De plus, la régénération d'une friche implique à priori des retombées financières pour les entreprises de l'agglomération (Rey, 2012). Les friches urbaines représentent souvent de très importants manques à gagner du point de vue foncier, cependant, des coûts imprévus et élevés, en termes de dépollution ou d'assainissement ne sont pas à exclure et peuvent atténuer ces retombées économiques.

La Figure 7 propose un tableau récapitulatif des avantages environnementaux, sociaux et économiques. Il illustre ces avantages par la comparaison de la construction d'un nouveau quartier résidentiel périurbain à un projet de régénération de friche

---

<sup>14</sup> Pour différents cas de figure, Rey expose des chiffres estimés de réduction de consommation énergétique : elle peut s'élever jusqu'à 50% dans le cas où la friche se situe au centre ville et où les logements sont construits selon des standards énergétiques élevés (similaires aux standards Minergie®). Dans le cas cité plus haut, la réduction s'élève à près de 15% (Rey, 2012, p. 73-74).

Figure 7 : Profil comparatif entre un nouveau quartier résidentiel périurbain et un projet de régénération de friche



Chaque critère est représenté et classé selon quatre état : -- = contribution très négative ; - = contribution plutôt négative ; 0 = effet neutre ; + = contribution plutôt positive ; ++ = contribution très positive. Source : Rey, 2012, p. 86

La régénération de friches permet d' « *apporter une contribution significative au développement durable de l'environnement construit* » (Rey, 2012, p. 86), même si ce n'est pas automatiquement le cas. La cohérence du projet, de sa conception à sa réalisation, est essentielle pour permettre d'atteindre les objectifs du développement durable. Les secteurs de friches urbaines sont donc des « *secteurs à valoriser en priorité, afin de limiter le gaspillage des ressources de sol que leur sous-utilisation représente* », néanmoins « *seule l'intégration volontariste d'une recherche de qualité globale permet [...] d'inscrire les projets de régénération dans une réelle contribution aux multiples dimensions du développement durable* » (Rey, 2012, p. 85).

## 2.2.5 Les friches industrielles en Suisse

La Suisse, bien qu'elle soit un pays faiblement industrialisé où l'ampleur de la désindustrialisation et dès lors des friches industrielles ne soit pas aussi important que dans beaucoup d'autres pays d'Europe, voit naître sur son territoire - autour des années 1990 - le phénomène des friches industrielles. Plusieurs facteurs concourent à l'apparition des friches sur le territoire suisse : « *la disparition de branches entières de l'industrie, les fusions et les ventes d'entreprises, l'augmentation des rendements de la production sur des surfaces plus petites [...] les investisseurs préfèrent les surfaces vertes à l'extérieur des zones bâties [...]* » (Valda et Westermann, 2004, p.1).

Bien qu'il n'existe pas encore de suivi statistique exhaustif des friches en Suisse (Rey, 2012), plusieurs études donnent déjà quelques indications de l'ampleur de ce phénomène. En 1999, la Confédération

lance pour la première fois une étude sur les friches industrielles, afin d'établir leur cause et définir certaines solutions possibles (Valda et Westermann, 2004). Par la suite, une intervention parlementaire (2002) aboutit à un recensement des friches industrielles et artisanales en Suisse. Cependant, comme le soulève Rey, ces enquêtes ne sont pas exhaustives; d'une part elles prennent seulement en compte les friches de plus de cinq-mille à dix-mille mètres carrés et, d'autre part, le recensement ne démontre pas la réalité présente sur le terrain, c'est notamment le cas pour le canton de Vaud (Rey, 2012). Selon l'auteur, il s'avère nécessaire d'ajouter au recensement les friches ferroviaires (estimées à une surface de 390 à 650 hectares en 1990), les friches militaires, infrastructurelles et les délaissées diverses. La surface totale des friches en Suisse pourrait donc atteindre 2'500 hectares, voir 3'500 (Rey, 2012, p. 82). Pour un petit pays, déjà fortement urbanisé, comme la Suisse, la ressource en sol est un bien rare et précieux. Ces terres représentent également un manque à gagner économique de « *plusieurs millions de francs pour les propriétaires ainsi que pour les recettes fiscales des communes* » (Valda et Westermann, 2004, p.1).

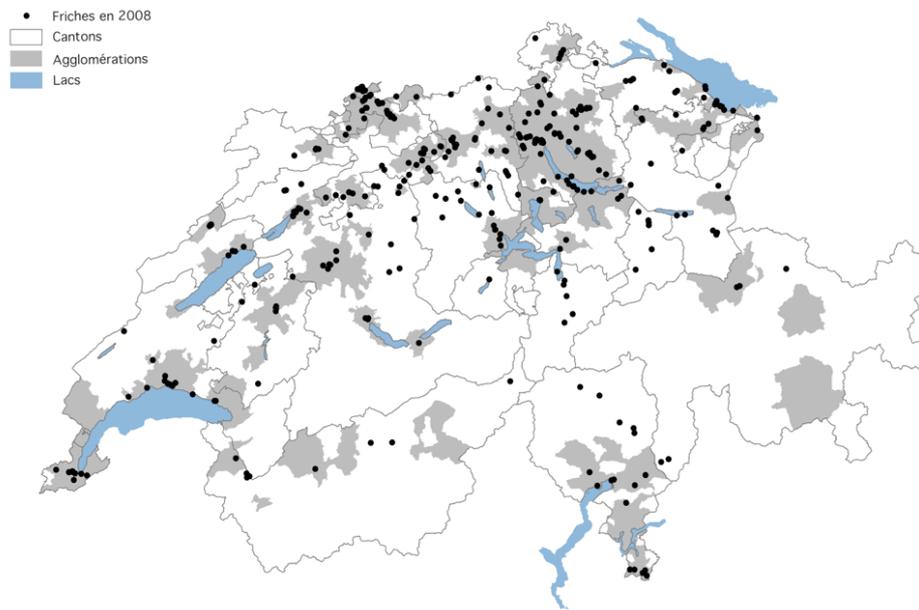
Dès lors, ces millions de mètres carrés qui sommeillent représentent une très grande opportunité pour la Suisse. Suivant les estimations (qui vont du simple au double), cette surface représente une à deux fois l'étendue de la ville de Genève. Ville qui, rappelons-le, compte 190'000 habitants et 140'000 emplois (Valda et Westermann, 2004). S'il faut souligner que ces espaces ne sont pas totalement libres de constructions, le projet de régénération, dans une logique de patrimonialisation, ne rase pas complètement l'existant, mais tend à le mettre en valeur. De plus, ce type de projet parvient à des densités généralement bien supérieures à la moyenne des surfaces aménagées, sans compter qu'aucune surface liée aux transports n'est nécessaire puisque déjà existante (Rey, 2012). En termes de besoins potentiels couverts, la régénération des friches industrielles arriverait à couvrir les besoins en matière de logements pour les 10 à 23 prochaines années<sup>15</sup>.

L'emplacement des friches est souvent très avantageux: près de 80% des friches se trouvent dans les régions urbaines du plateau (Valda, 2004, p. 2) et, plus intéressant encore, près de 70% se situent dans les communes d'agglomérations, en gris dans la Figure 8 (Froidevaux et Rey, 2009, p. 27). Ainsi, comparées à une construction urbaine en périphérie, les friches ont le mérite d'être déjà très bien reliées s'agissant des transports. Ceci constitue un avantage important, car dans tout nouveau bâti, la prise en compte des infrastructures nécessaires au transport implique, pour chaque m<sup>2</sup> de surface de bâtiments, une surface de 0,57 m<sup>2</sup> (transport, stationnement) (Rey, 2012, p. 84). Dès lors, la régénération des friches possède un potentiel énorme en termes de préservation de sol non bâti.

---

<sup>15</sup> Rey établit cette estimation de la manière suivante : il part du postulat que la surface des friches en Suisse représente 2'500 à 3'500 hectares, que l'indice d'utilisation du sol dans les projets de régénération se situe en moyenne entre 1,2 et 2 (IUS) et que l'objectif stratégique de stabilisation de la surface d'urbanisation est actuellement de 400 m<sup>2</sup> par personnes (2012, p. 83). En tenant compte de ces chiffres, il serait théoriquement possible de réaliser entre 30 et 70 millions de m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher (SBP), soit l'équivalent de 300'000 – 700'000 logements (pour une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup> de SBP). Sachant que la demande annuelle est d'environ 30'000 logements, la régénération de friches pourrait ainsi l'absorber pour les 10 à 23 prochaines années. Si Rey précise que ces chiffres sont théoriques et ne tiennent pas compte des spécificités territoriales, ils ont néanmoins le mérite de donner une idée de l'ampleur du potentiel. D'autres estimations existent sur les surfaces potentielles des friches et donc de leurs possibles réponses en termes de logements (Froidevaux et Rey, 2009). Cependant, seules les estimations de 2012 ont le mérite d'estimer les friches de plus petites tailles (entre 5'000 et 10'000 m<sup>2</sup>).

Figure 8 : Répartition des friches en Suisse



Source : Hofer, 2008, p.6

### REGENERATION INDUSTRIELLE EN SUISSE, POTENTIEL A VALORISER ET RISQUES

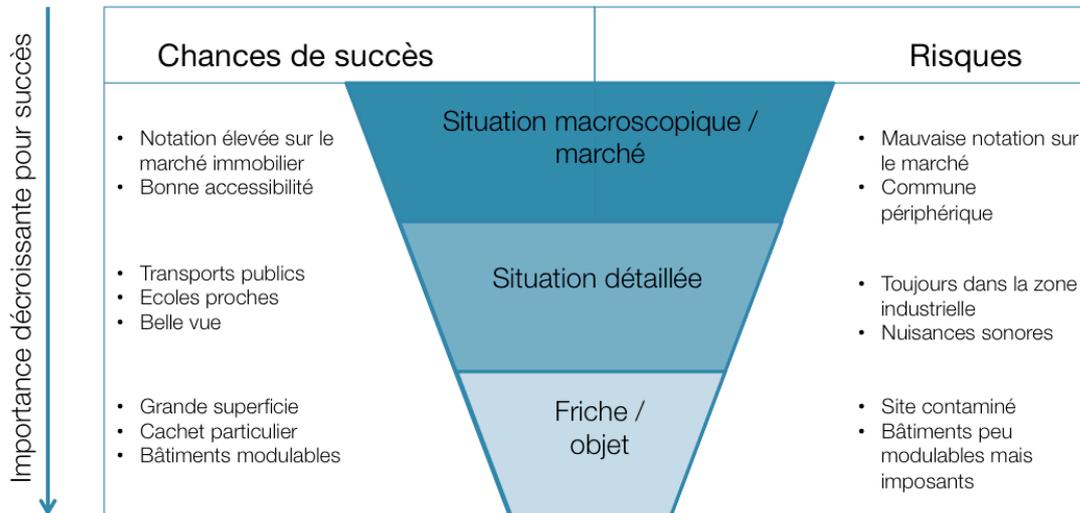
Malgré le très fort potentiel des friches industrielles, relativement peu d'entre-elles ont été réinvesties. Il existe en effet des chances, mais également des risques, liés à un projet de régénération. Une bonne connaissance de ces éléments et leur prise en compte s'avère indispensable pour réaliser un projet viable. Ces éléments sont présentés ci-après et sont illustrés schématiquement (Figure 9).

C'est la situation à l'échelle locale, situation macroscopique, qui impacte principalement la variabilité d'une régénération. Le marché immobilier et la situation territoriale sont d'importance primordiale ; en effet « *dans une commune à forte croissance démographique, les friches industrielles ouvrent des perspectives en termes de création de logements* » (Hofer et al., 2008, p. 12). De même, si la commune se porte bien économiquement, les terrains en friche sont à même d'accueillir de nouvelles activités.

A plus petite échelle, le positionnement de la friche à l'intérieur du quartier ou de la ville joue également un rôle déterminant, notamment la distance à la prochaine gare, la proximité des grandes infrastructures de transports, la mixité des fonctions alentour, la vue sur le lac. Dans le cas d'activités industrielles toujours existantes, des désagréments en termes de nuisances sonores ou d'image peuvent se présenter. Stein évoque le problème d'image et la nécessité de la travailler en vue de rendre le site à nouveau attractif (Stein, 2003).

A l'échelle de la friche, plusieurs éléments de plus petite importance constituent des opportunités ou des contraintes. C'est le cas des caractéristiques du site de la friche ; par exemple, une superficie importante permet une reconversion plus diversifiée, alors que des terrains pollués vont impliquer des coûts importants de dépollution et des délais supplémentaires. Enfin, la qualité des éléments construits peut présenter des atouts (esthétique, opportunité de reconversion en lofts, patrimoine et marketing urbain) ou au contraire des désavantages péjorants de par leur manque de flexibilité et/ou de leur gabarit imposant (grand bâtiment avec forme spécifique pour laquelle d'autres fonctions ou usages sont difficiles à trouver).

**Figure 9 : Pondération des divers éléments pour l'estimation des chances de réaffectation d'une friche**



Source : Hofer, Lehmann et Malek, 2008, p. 15

L'analyse des éléments précités permet essentiellement de déterminer si un investissement dans un projet de régénération vaut la peine ou non. En effet « *il vaut la peine d'investir dans une reconversion lorsque le potentiel de rendement est supérieur aux coûts d'assainissement* » (Hofer et al., 2008, p.15), puisque de manière générale, ces opérations sont souvent coûteuses car les terrains sont onéreux<sup>16</sup> et que des difficultés peuvent apparaître (sols pollués et problèmes de dépollution et d'aménagement qui en découlent). En effet, il semblerait que « *les obstacles économiques et techniques (par exemple: insuffisance de la demande, des équipements, du financement ou des conditions générales) ainsi que les facteurs immatériels tels que les questions d'organisation et de communication ont tendance à être sous-estimés [...]* » (ODT, 2008, p. 7). Dès lors, le succès d'une régénération dépend souvent « *plus de la gestion du calendrier et de l'organisation que des solutions d'ordre technique ou d'aménagement* » (ODT, 2008, p. 7).

Finalement, on constate qu'en Suisse les régénérations de friches déjà terminées ou en phase de projets se trouvent principalement dans les grands centres ou à proximité de ces derniers. Ce qui paraît assez logique puisque ce sont les grands centres qui attirent le plus d'investisseurs alors qu'en périphérie, « *le marché est dominé par les surfaces rapidement disponibles à bon prix* » (Valda, 2004, p. 8).

## SYNTHESE DU DEUXIEME SOUS-CHAPITRE

Les friches sont investies de très nombreux enjeux. Ceux-ci proviennent d'une inadéquation entre le cadre bâti et différentes activités et fonctions qui en justifiaient l'existence et donc un décalage entre le contenant et le contenu. Il en résulte des bâtiments, des infrastructures et même parfois de vastes

<sup>16</sup> Par rapport aux coût du foncier en périphérie : « *The extremely low price of agricultural land (in most cases good agricultural land) compared to already urbanised land (e.g. brownfield sites) or former industrial sites, is also an important factor underlying urban sprawl. In many development projects, the cost of agricultural land acquisition is relatively low. Thus, it enables greater profits to be made compared to those from already urban land or former industrial waste land, even in cases where no remediation is needed (non-polluted sites). This factor is particularly important in the economic heart of Europe stretching from the United Kingdom down through the Benelux countries, Germany and France [...]. The trend of good agricultural land being deliberately and artificially maintained at a low value is reinforced by the broad use of expropriation tools.* » (AAE, 2006a, p.17)

espaces abandonnés, vidés d'une partie ou de la totalité de leurs activités. Ces espaces en friche représentent un manque à gagner certain et véhiculent une image négative. De plus, en Suisse, ils sont souvent très bien positionnés (dans les agglomérations) et très bien reliés (voirie, réseaux de transports publics et raccordement technique). Leur localisation en font des espaces à fort potentiel pour construire la ville sur la ville, pour combler la dent creuse comme le préconise un développement durable. La reconversion des friches présente d'ailleurs des avantages sociaux, économiques et écologiques.

De grands potentiels existent donc dans la régénération des friches. Cependant, le travaille sur une friche présente un degré de complexité important – et très largement supérieur à la construction dans une zone vierge – de par la vaste assiette de projet, les coûts liés et les multiples acteurs impliqués.

La régénération soulève également la question de la prise de position face à l'existant. En effet, lorsque l'on travaille sur un périmètre déjà construit, une prise de décision doit s'opérer entre ce qui mérite d'être conservé et ce qui peut disparaître. Les concepts de patrimoine bâti et d'identité culturelle sont alors mobilisés, car, comme nous avons pu le voir, l'Europe possède un passé industriel important qui fait partie de son identité. Une des orientations du développement durable est d'ailleurs de travailler à partir de l'existant, en suivant une logique patrimoniale ; *« tout projet doit se poser la question de ses conditions d'inscription dans la ville existante. Il s'agit de prendre en considération les caractères spécifiques du lieu d'intervention, ces caractères devenant alors les points d'appui nécessaires au nouveau projet garantissant la continuité urbaine et la préservation des éléments historico-culturels propres à l'identité du lieu et la qualité de vie urbaine »* (Bochet et Da Cunha, 2003, 96).

Voyons maintenant la thématique du patrimoine, tout d'abord de manière générale puis appliquée à une régénération de friche industrielle.

## 2.3 LE PATRIMOINE

---

L'urbanisme d'aujourd'hui ne peut plus construire à tout va, ne peut plus éternellement repousser les limites de l'urbanisation et « *produire la ville nouvelle* » (Stein, 2003, p. 106), c'est à dire construire en bordure de ville, sur du terrain vierge ; nous l'avons notamment abordé dans le chapitre sur les problèmes liés à l'étalement urbain et les solutions prônées par le développement durable, qui va en faveur d'une compacité de la ville, d'un réinvestissement des tissus existant. Il s'agit « *d'intervenir dans la substance existante, de reprendre et de renouveler l'urbain, voire de le réparer [...]* » (Stein, 2003, p. 106), ceci implique des contraintes au niveau des réseaux souterrains, des parcelles et des propriétaires, des usages déjà sur place, du système légal, etc. Le métier d'urbaniste s'est donc complexifié ces dernières années, d'autant plus qu'il n'est plus possible d'appliquer des recettes toutes faites ou de planifier de manière figée le territoire. Les notions de complexité, de flexibilité, de réversibilité et de durabilité doivent être intégrées, le projet urbain s'insère dans ces principes (Stein, 2003, p. 107). Dans cette nouvelle vision de l'aménagement du territoire, il s'agit de faire en sorte que le projet se base sur les caractéristiques du terrain, à partir de l'assiette du projet, en commençant par réaliser un bon diagnostic territorial afin que le projet puisse « *naître de l'existant* » (Stein, 2003, p. 106). Contrairement au fonctionnalisme qui planifiait indépendamment du lieu - en poussant à l'extrême cette abstraction, en allant même jusqu'à faire *table rase* de l'existant - le projet urbain d'aujourd'hui s'appuie sur l'image et le caractère particulier du lieu et table plutôt sur le principe de *patrimonialisation* (cf. Figure 5).

L'objectif de ce troisième chapitre est dans un premier temps de définir la notion de patrimoine et d'en tracer les fondements et l'évolution au fil du temps. Dans un deuxième temps, nous allons expliciter le processus de la « mise en patrimoine » et des valeurs qui sont mobilisées pour opérer ce choix, puisque le patrimoine résulte bien d'un choix sélectif. Finalement, nous montrerons le lien et l'importance du patrimoine pour le développement durable.

### 2.3.1 Le patrimoine, nature et définition<sup>17</sup>

Bien que la notion de patrimoine soit plurielle et polysémique, les différentes définitions se retrouvent autour des principes d'*héritage* et de *transmission* (Stein, 2003, p.85). Ces deux principes clés se retrouvent par exemple dans la définition qu'en fait l'Encyclopédie Larousse: « *le terme de "patrimoine" désigne les biens matériels qu'un individu tient, par héritage, de ses ascendants et qu'il transmet à ses descendants* »<sup>18</sup>.

Au départ, l'héritage était vu comme familial, comme un bien légué par voie de succession, comme l'on hérite d'une somme ou d'un terrain lorsqu'un ancêtre décède, c'est un héritage générationnel. Ce dernier va par la suite être légué aux générations futures, cette logique de transmission a donc aussi une dimension temporelle (passé, présent, futur). Petit à petit, cet héritage familial s'élargit pour devenir : bien de l'église au Moyen-Age, un bien de la couronne, bien de la Nation, jusqu'au *bien commun à la valeur*

---

<sup>17</sup> Titre repris du travail de Stein (2003, p.82)

<sup>18</sup> <http://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/patrimoine/77550>

*universelle* tel que prôné au Patrimoine Mondiale de l'UNESCO<sup>19</sup>. La logique d'héritage implique la notion de transmission, d'un groupe d'individus à un autre, qui n'est pas totale mais partielle et qui nécessite une « *construction* », une mise en « *forme* » (Stein, 2003, p. 86), c'est le principe de patrimonialisation<sup>20</sup>.

### 2.3.1.1 Evolution d'une notion et de la nature des objets patrimonialisés

La notion de patrimoine a largement évolué et muté au fil du temps ; alors qu'au départ la notion faisait référence à des éléments isolés, tels que les monuments historiques, le patrimoine tend à englober des territoires de plus en plus vastes, mobilisant les notions d'environnement et de paysage. Veschambre parle de « *mutation patrimoniale* » (Veschambre, 2008, p. 19) pour décrire les changements d'échelle observables et de l'évolution du sens du patrimoine.

Aujourd'hui, le patrimoine fait référence à une palette très large de biens hérités du passé : ils peuvent être d'ordre culturel, c'est le cas des biens immobiliers et mobiliers, ou naturel, tel que des jardins, des reliefs ou encore des paysages cultivés (par exemple le vignoble en terrasses du Lavaux, inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco). En résumé, sont considérés comme patrimoine les monuments, les ensembles et les sites auxquels il a été reconnu une certaine valeur (Stein, 2003). Deux volets se distinguent au sein du patrimoine : la dimension matérielle, tangible, et la dimension immatérielle<sup>21</sup> ou qui représente les savoir-faire, les rites, les coutumes. Finalement, Stein établit aussi une distinction entre le patrimoine reconnu officiellement, inscrit et protégé par des lois ou des institutions, du patrimoine qui se construit sur la base de liens identitaires et sociaux (Stein, 2003, p. 87).

Sandra Guinand, dans sa thèse, propose une distinction en quatre temps, un découpage en « régimes de patrimonialité » (Guinand, 2012, p. 77). Le premier temps de la préservation patrimoniale, « *Renaissance et premiers gestes conservatoires* » (Guinand, 2014) remonte à la Renaissance ; les objets patrimonialisés sont de l'ordre du monument. Ils sont désignés sous la dénomination d'« *antiquités* » (Guinand, 20012, p. 85). Auparavant, peu d'objets étaient conservés et la transmission se faisait sous forme de récits ou d'iconographies.

Le deuxième régime de patrimonialité est celui des « *Lumières et construction de l'Etat-nation* » (Guinand, 2014). Avec le passage au Siècle des lumières, le rapport à l'histoire et l'attachement à l'ancien s'intensifient. Nous passons d'une idée d'objet témoin à celle d'objets « *monumentalisés* » (Guinand, 2012, p. 85). La séparation de l'Etat et de l'Eglise et la création des Etats-nations exacerbe encore cette volonté de conservation et de monumentalité (Guinand, 2012). Les objets conservés servent de support d'informations, de connaissances et de socle pour la construction d'une identité nationale. Ainsi les objets sont sélectionnés afin de véhiculer l'image d'une bonne administration (Poulot, 2003 cité par Guinand, 2012), de ce fait, les musées, les bibliothèques et les archives sont des éléments qui sont privilégiés. Aujourd'hui encore, cette logique perdure, notamment en Suisse où il existe un « *Inventaire de protection des biens culturels qui établit un lien fort entre patrimoine et défense nationale puisqu'il regroupe les biens inventoriés à protéger en cas de conflits armés* » (Guinand, 2012, p. 85).

Vient ensuite le troisième temps : « *Du monument au patrimoine : la sauvegarde comme nouveau régime de patrimonialité* » (Guinand, 2012, p. 85). La période est marquée par l'avancée de l'urbain, par le

---

<sup>19</sup> « Ce qui rend exceptionnel le concept de patrimoine mondial est son application universelle. Les sites du patrimoine mondial appartiennent à tous les peuples du monde, sans tenir compte du territoire sur lequel ils sont situés. » Extrait de texte de la page d'accueil du site internet du Patrimoine mondial de l'UNESCO (<http://whc.unesco.org/fr/apropos/> , consulté le 11. 04. 2015.

<sup>20</sup> La patrimonialisation fait l'objet du chapitre 2.3.2.

<sup>21</sup> Stein, dans sa thèse, parle de « *dimension idéelle* » en opposition à la « *dimension matérielle* » (Stein, 2003, p. 87).

progrès des techniques et par la figure de l'architecte qui disparaît en partie au profit de celle de l'ingénieur. De nouveaux matériaux et types de constructions voient alors le jour, mais au-delà des formes c'est l'ensemble de la morphologie et de l'organisation urbaine qui est touchée (Guinand, 2012). En réaction à ces changements, vécus comme une menace, naît un élan protectionniste pour conserver les traces du passé, mais aussi préserver les savoir-faire. Ce rapport au passé change pour incarner une dimension plus nostalgique qui tend à vouloir patrimonialiser les éléments du paysage rural et vernaculaire. Parallèlement, en réaction à la période Coloniale et à la confrontation aux autres, naît un courant nationaliste qui tend à vouloir préserver des monuments historiques comme support d'identité et des cultures nationales. C'est donc un fort repli sur les éléments porteurs d'identité et du caractère « local ». C'est dans cette idée que se fonde la Ligue pour la beauté en Suisse qui se bat contre l'enlaidissement des paysages suisses par l'industrie et milite pour une architecture qui corresponde à une esthétique « traditionnelle » suisse.

A cette époque, plusieurs institutions internationales se mettent aussi en place pour la conservation du « patrimoine ». Un basculement se fait alors de la terminologie de « monuments historique » pour celui de « patrimoine » autours de trois événements clés (Guinand, 2012) : en 1931 avec la Conférence internationale sur la conservation artistique et historique des monuments qui annonce une préoccupation et des valeurs internationale partagées ; en 1964, avec la signature de la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (dite Charte de Venise) et finalement en 1972, lors de la Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel qui officialise une bonne fois pour toute ce terme de « patrimoine ». Dès lors, et surtout depuis son entrée dans l'Unesco, la notion de patrimoine « *n'a cessé de voir sa fonction englobante croître pour contenir sur un même registre des éléments architecturaux, des ensembles construits, des sites naturels, des objets matériels et immatériels et de se voir associé à tout un panel d'adjectifs qualificatifs : patrimoine naturel, culturel, bâti, culinaire, génétique, etc.* » (Guinand, 2012, p. 88).

Finalement, le dernier temps des régimes de patrimonialités est celui du « *désenchantement* » (Guinand, 2014). Il s'inscrit dans une remise en cause du mythe du progrès ainsi que de la mondialisation, caractérisée par une accélération des temps et des flux. Il représente donc une période de « crise identitaire ». Les acteurs de la patrimonialisation sont multiples. Le patrimoine, dans cette période pleine d'incertitudes, est alors investi comme une valeur refuge (tant du point de vue identitaire que foncier). Le patrimoine est perçu comme quelque chose de plus dynamique, l'intérêt se déplace sur une dimension relationnelle. Ce n'est plus tant l'objet en lui-même qui est intéressant mais les potentialités qu'il offre, avec une « *mobilisation des valeurs patrimoniales à des fins stratégiques* » (Guinand, 2012, p. 12).

En résumé, l'extension du « *champs patrimonial* » (Stein, 2003, p. 99) est lisible tant des points de vue typologique (par la nature des éléments patrimonialisables), chronologique (depuis les années 1960 les objets d'un passé relativement récent sont pris en compte), géographique (des pays hors d'Europe font désormais partie de la Convention du patrimoine mondial), qu'en terme d'acteur (où nous sommes passé d'un patrimoine « d'experts » à des acteurs multiples).

Nous pourrions voir dans cet engouement récent pour le patrimoine, cette « *explosion patrimonialisante* » (Gravari-Barbas et Guichard-Anguis, 2003, p.9), un besoin d'ancrage territorial de la population dans la dynamique actuelle de globalisation, qui tendrait à uniformiser les territoires et les sociétés. Cependant, la mondialisation produit l'effet inverse, elle exacerbe les singularités culturelles, les minorités, les particularités territoriales, etc. ; c'est bien là le « *paradoxe[s] de la mondialisation* » : la globalisation

« *réveille le local* »<sup>22</sup> (Dris, 2012, p.10). Nous partons donc du principe que les sociétés ont besoin d'un certain ancrage et attachement territorial pour se définir et ainsi répondre à son besoin d'appartenance et d'identification (Bonnerandi, 2005). Le territoire peut en effet être considéré comme « *le lieu fondateur des identités locales* » (Bonnerandi, 2005, p. 2). Le patrimoine joue un rôle fondamental dans ce processus d'identification, d'appropriation et de « *sentiment d'appartenance* » (Stein, 2003, p. 88).

Dans ce travail de recherche, nous allons surtout nous intéresser à la période actuelle du « *tout patrimoine* », où « *la terre entière est devenue potentiellement patrimoine* » (Stein, 2003, p. 83), un patrimoine qui s'est ouvert à des formes bâties récentes et qui auraient été impensables il y a peu encore. C'est le cas notamment des bâtiments industriels, des constructions d'entre-deux-guerres, des grands ensembles de l'époque moderne, etc. Ce « *petit patrimoine* »<sup>23</sup> (Veschambre, 2002, p. 66), théoriquement digne d'être patrimonialisé a encore parfois de la peine à faire sa place.

### 2.3.2 La production du patrimoine, la patrimonialisation

Dans ce deuxième sous-chapitre du patrimoine nous allons aborder le processus de production du patrimoine, soit la patrimonialisation. Ensuite, nous aborderons les étapes de la patrimonialisation ainsi que les valeurs soulevées par les différents acteurs tout au long du processus. Nous abordons brièvement l'importance du support identitaire que revêt le patrimoine ainsi que sa mise en valeur.

Le patrimoine n'existe pas en soi, il est le résultat d'une construction sociale, d'un processus de choix sélectif : c'est le « *processus de patrimonialisation* » (Hughes et al., 2006, p. 690 ; Stein, 2003, p. 88 ; Veschambre, 2007, p. 6 ; Guinand, 2009, p.3). Alors que tout élément peut potentiellement être élevé au rang de patrimoine, tout ne l'est pourtant pas car « *l'élection de patrimoine est [...] d'avantage liée au processus qui se met en place qu'au statut intrinsèque de l'objet* » (Hughes et al., 2006, p. 690). Patrimonialiser, c'est donc sélectionner et choisir, selon un système de valeur<sup>24</sup>, de privilégier la conservation de certains éléments au détriment d'autres. C'est opérer « *un tri sur le passé* » (Peron, 2001 cité par Hughes et al., 2006, p. 690). Ainsi le lègue n'est jamais exhaustif et est fortement influencé par les critères de sélection, d'esthétisme et des modes. En ce sens, « *le patrimoine appartient [...] d'avantage à l'époque qui l'a identifié, qu'à celle qui l'a construit* » (Stein, 2003, p. 89).

Le patrimoine est donc un « *produit social* » (Stein, 2003, p. 89), construit par une multitude d'acteurs qui possèdent chacun sa vision du patrimoine (artistique, culturelle, économique, etc.) selon sa position et sa profession (Stein, 2003). Pour qu'un élément soit préservé il faut que ces différents acteurs s'accordent autour d'une volonté et d'une signification commune du patrimoine. Cet accord n'est souvent pas évident à mettre en place, car fréquemment précédé de dissensions importantes. C'est d'ailleurs généralement en réaction à une remise en cause de son usage antérieur, ou sa conservation, que s'élèvent les voix des défenseurs du patrimoine (Veschambre, 2007). C'est en effet sous la menace que naît la prise de conscience de la valeur et de l'importance de ces éléments (Chastel, 1986, cité par Stein, 2003).

Nous proposons donc la définition suivante, établie par Fabre « *Patrimonialiser, admettons cette suffixation barbare, c'est mettre à part, opérer un classement, constater une mutation de fonction et*

---

<sup>22</sup> La globalisation « *réveille le local* » (Bourdin, A, La question locale, Paris, PUF, 2000 cité par Dris, 2012, p.10).

<sup>23</sup> Le « *petit patrimoine* » et plus particulièrement le patrimoine industriel est développé dans le chapitre 2.4.1

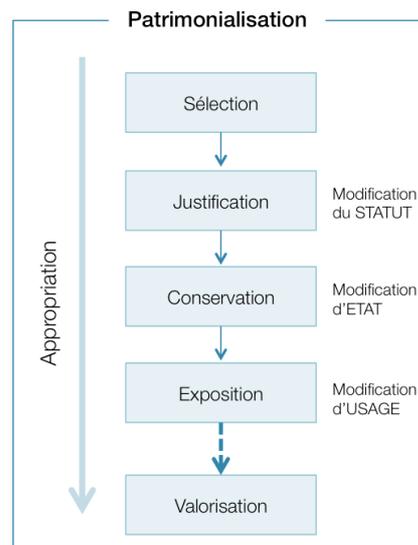
<sup>24</sup> Voir chapitre 2.3.2.1

*d'usage, souligner la conscience d'une valeur qui n'est plus vécue dans la reproduction de la société mais qui est décrétée dans la protection des traces, des témoins, de monuments» (Veschambre, 2008, p. 14).*

## LES ETAPES DE LA PATRIMONIALISATION

Le processus de patrimonialisation peut se découper en plusieurs étapes (Hughes et al., 2006). Ces étapes sont illustrées sur la figure suivante (Figure 10). Nous souhaitons toutefois ajouter que Stein avance trois phénomènes intervenant dans la patrimonialisation : la sélection, la mise en valeur et l'appropriation, ces derniers se recoupent avec les étapes avancées par Hughes et al. (2006).

**Figure 10 : Les étapes de la patrimonialisation**



Source : Hughes et al., 2006, p. 691

Il y a premièrement la sélection : action d'identification et de sélection de l'objet. Ensuite vient la justification : c'est l'étape lors de laquelle l'objet est évalué et son statut modifié. L'objet ainsi identifié devient naturellement préservé, conservé, afin « *de maintenir la valeur et le sens qui lui sont consacrés. Elle recouvre à la fois des opérations de préservation, de restauration et de réhabilitation* » (Hughes et al., 2006, p. 691). L'étape suivante est « l'exposition » ; nous entendons par exposition une manière de donner à voir (l'éclairage d'un monument entre par exemple dans cette catégorie). S'opère ensuite un glissement d'usage, vers un usage touristique par exemple. L'exposition vise à mettre l'objet en valeur, à lui donner plus de valeur que celle qu'il avait initialement, elle mène donc naturellement à sa valorisation. Finalement, il faut relever que l'appropriation est un enjeu fondamental de la patrimonialisation. La patrimonialisation dépend de la capacité de l'élément à « *faire sens pour la collectivité* » (Hughes et al., 2006, p. 692) ; ainsi, s'il n'est pas approprié, car souffrant d'un manque de reconnaissance ou d'une image négative, il n'atteindra pas cette reconnaissance patrimoniale. « *L'enjeu patrimonial peut en effet se résumer à celui de la (ré) appropriation d'espaces désaffectés (Norois, 2000), qui peuvent servir de support à la fois à des processus d'auto-identification et à des formes d'assignation identitaire.* » (Veschambre, 2009, p. 140). Cette définition, expliquée ci-après, nous permet d'aborder l'enjeu identitaire.

## LA QUETE IDENTITAIRE

Les individus construisent leur identité sur la base de différents éléments (familial, professionnel, etc.), et notamment sur la base d'un volet spatial. Veschambre (2009) souligne l'importance de la référence aux lieux pour la construction du sujet et des groupes sociaux et, dans ce sens, la patrimonialisation est un élément clé. L'auteur explique le rôle fondamentale du « *marquage de l'espace* » (Veschambre, 2009, p. 137) qui correspond à un principe d'appropriation spatiale, important pour la construction identitaire des individus. Afin de refléter les identités multiples qui constituent la société, il est essentiel de considérer le patrimoine dans ses dimensions les plus larges : l'élargir au patrimoine quotidien et non seulement au patrimoine prestigieux, du patrimoine ancien jusqu'au patrimoine récent, du patrimoine relevant des logiques bottom-up et d'experts (Stein, 2003). Un patrimoine représentatif de cette multiplicité permet à une population de partager une identité commune et ainsi de voire renforcer sa cohésion (Stein, 2003). Ce besoin d'ancrage spatial et de repères est exacerbé à notre époque où nous faisons face à une réalité de plus en plus abstraite (Choay, 1992, cité par Stein, 2003).

### 2.3.2.1 Les valeurs imputables au patrimoine<sup>25</sup>

Nous venons de voir comment et par quelles étapes-clés sont sélectionnés les éléments pour faire partie du patrimoine ; ce sous-chapitre s'attache à expliquer pourquoi ces éléments ont été choisis. Stein, dans sa thèse, propose de trouver la réponse à cette question en étudiant les valeurs mobilisées par les différents acteurs lors de la sélection des objets à patrimonialiser. La première étape de la patrimonialisation est en effet la sélection<sup>26</sup> ; lorsque ce processus de choix des éléments à conserver (ou à faire disparaître) apparaît, « *les valeurs sélectionnées permettent de justifier les actions entreprises protection, mises en valeur ou au contraire destruction* » (Stein, 2003, p. 92). Le système de valeur est mobilisé lors de la sélection des objets dans un premier temps. Ensuite, dans un deuxième temps, pour lui donner de la valeur, imaginer comment le valoriser. Il faut garder à l'esprit que les valeurs sont relatives et peuvent fortement varier dans le temps (la valeur du beau et de l'ancien par exemple). Les valeurs sélectionnées sont spécifiques à certaines « représentations sociales », néanmoins, la « *culture "dominante" impose ses choix* » (Stein, 2003, p. 92), ce qui fait aussi qu'un certain patrimoine est privilégié au détriment d'autre, c'est le cas notamment du patrimoine rural, populaire ou industriel.

Stein, dans sa thèse, élabore un système de valeurs, divisé en deux catégories (cf. Figure 11) : les valeurs « *traditionnelles* » et les « *nouvelles* » valeurs du patrimoine (Stein, 2003, p. 95-96). Chacun des deux systèmes de valeurs est subdivisé en trois valeurs distinctes. L'auteur cite tout d'abord l'historien de l'art autrichien Aloïs Riegl, premier à théoriser les valeurs du patrimoine. Ce dernier les regroupe en deux entités majeures : les valeurs de remémoration qui comprennent la valeur d'ancienneté et d'histoire et les valeurs de contemporanéité qui englobent la valeur d'art (relative et de nouveauté) ainsi que la valeur d'usage. L'apport de Riegl est la démonstration des principaux conflits d'intérêt liés aux valeurs et au type de conservation qui en découle (Stein, 2003). Par exemple, la valeur d'usage, et donc de l'utilisation du bâtiment, entre en conflit avec la valeur historique qui implique plutôt la conservation du bâtiment dans son état d'origine (Stein, 2003).

---

<sup>25</sup> Ce sous-chapitre sur les valeurs est essentiellement tiré de la thèse de Véronique Stein, *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public*, 2003.

<sup>26</sup> Voir chapitre patrimonialisation et la figure 10: Les étapes de la patrimonialisation

## LES VALEURS TRADITIONNELLES

Très longtemps, ce sont les valeurs traditionnelles, telles que les valeurs d'ancienneté, mémoriales et esthétiques, qui ont fait l'unanimité. Ces valeurs étaient attachées à un patrimoine « ancien ».

La valeur d'ancienneté stipule que plus un objet est ancien plus il a de la valeur. Cette valeur d'ancienneté est aujourd'hui nuancée ; en effet, bien que nous reconnaissons l'importance et la valeur au bâti ancien, de plus en plus d'éléments du passé proche sont considérés comme méritant d'être préservés.

La valeur mémoriale, quant à elle, « renvoie au monument dans son sens originel : c'est la capacité d'un objet à témoigner du passé et à relier, entre eux, les segments temporels, afin de créer un pont entre les générations » (Stein, 2003, p. 95). Elle ne prend pas en compte le niveau de conservation de l'objet ; en ce sens, une ruine joue le même rôle qu'une cathédrale. La valeur mémoriale est différente suivant qu'elle découle d'une action volontaire ou non. Dans le premier cas, l'objet a été conçu pour sa fonction commémorative, afin de transmettre un message aux générations futures. Dans le deuxième cas, ce sont des « traces accidentelles » (Stein, 2003, p. 95), qui n'ont pas été créées dans le but de transmettre un message, mais qui jouent ce rôle de mémoire. Ces objets sont souvent moins monumentaux et véhiculent plutôt le message « *il était une fois* » et non pas « *souviens-toi* » comme dans le premier cas (Stein, 2003, p. 95). La valeur mémoriale, de par son rôle de support éducatif et informatif, possède aussi une valeur pédagogique, qui est de plus en plus exploitée par les activités touristiques et culturelles. Trois dimensions sont inhérentes à la valeur mémoriale : la dimension sociale, artistique et technique. En effet, « *l'architecture ne peut être comprise sans une connaissance de la culture propre aux collectivités qui l'a produite* » (Stein, 2003, p. 96) ; elle est en ce sens sociale. Les formes du bâti jouent aussi le rôle de témoins de courants architecturaux et représentatifs des styles, elles ont en ce sens une dimension artistique. Finalement, les constructions peuvent posséder une dimension technique, car utilisant des matériaux, des techniques de construction ou des savoir-faire particuliers.

La dernière des valeurs traditionnelles est peut-être la plus subjective et controversée : la valeur esthétique (ou artistique). Elle fait référence à ce que l'on considère comme beau ; les critères de beauté et de ce qui est considéré comme « artistique » ont fortement variés au fil des ans, au gré des modes et des tendances.

## LES NOUVELLES VALEURS DU PATRIMOINE

Les valeurs d'ancienneté, de mémoire et esthétiques ne sont pas représentatives de toutes les valeurs du patrimoine, du moins pas des valeurs actuelles. Les nouvelles valeurs du patrimoine prennent en compte les dimensions socio-culturelles, économiques et politiques, en « *priviliégiant les acteurs et les pratiques* » (Stein, 2003, p. 96). Ces valeurs s'ajoutent aux valeurs plus anciennes, elles peuvent d'ailleurs être présentes simultanément bien qu'inscrites dans des époques différentes. Ces « nouvelles valeurs » sont : la valeur d'usage, la valeur économique et la valeur signalétique.

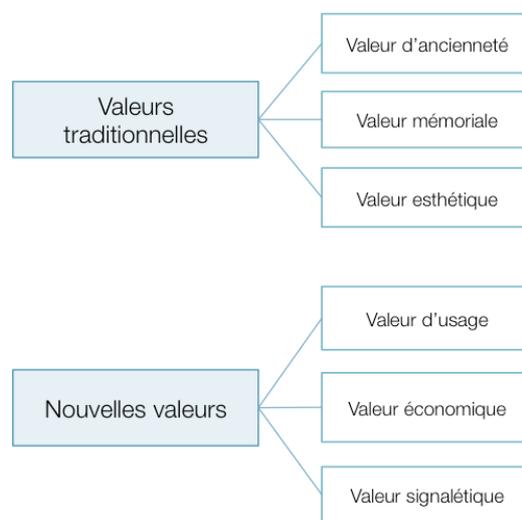
Le patrimoine n'est plus vu aujourd'hui comme une muséification (la mise sous cloche) de l'élément, mais au contraire, en intégrant les pratiques et les représentations des individus, le patrimoine acquiert, dans ce sens, une valeur d'usage. Il est alors vu comme une ressource appropriable. Cette valeur implique de réfléchir comment le patrimoine est vécu, perçu, pensé et utilisé. Cette valeur mise sur une « *conservation intégrée* » des éléments (Stein, 2003, p. 97).

Le patrimoine possède également une valeur économique, car si sa conservation génère des coûts (restauration, entretien, etc.), il génère aussi d'importants capitaux, surtout lorsqu'il est support d'activités touristiques. La patrimonialisation engendre ainsi des retombées économiques directes pour les sociétés

locales (remise en état ou conservation de l'objet) ainsi que pour tous les secteurs directement liés à la restauration, à l'hébergement, etc. De manière plus indirecte, on perçoit aussi des bénéfices économiques générés par l'effet d'entraînement que peut avoir le patrimoine (hausse des salaires par exemple). La dimension économique du patrimoine s'inscrit dans les principes du développement durable, dans une volonté de meilleure « *gestion [...] des ressources matérielles et de la préservation des cadres de vie* » (Stein, 2003, p. 98). En effet, la patrimonialisation favorise la conservation de l'existant à l'inverse de la démolition-reconstruction qui a un impact important sur l'environnement.

Le patrimoine possède finalement une valeur signalétique. Cette valeur stipule que les formes bâties (élément isolé ou ensemble) participent à l'orientation, à la cohérence générale, indépendamment de la signification ou du message. L'élément peut être apprécié comme « point de repère » (Stein, 2003, p. 98).

**Figure 11 : Système de valeur du patrimoine**



Source : Stein, 2003, p. 98

### 2.3.2.2 La mise en valeur du patrimoine

Une fois le patrimoine identifié et sélectionné, il convient de le valoriser. La mise en valeur du patrimoine passe par sa conservation et sa restauration, le « *fondement de toute mise en valeur* » (Choay, 1999, p. 159). Ainsi, il importe de préserver les bâtiments de la pollution atmosphérique et de la dégradation. Cependant, sous le nom de restauration sont parfois cachées des démolitions totales ou partielles d'édifices, afin de réaliser des reconstitutions « historiques » ou fantaisistes à peine cachées, dénaturant alors complètement l'élément (Choay, 1999). Dans de nombreux cas, le patrimoine n'abrite plus ses fonctions initiales. Nous partons du postulat que le bâti doit être « utilisé » pour être pleinement valorisé<sup>27</sup>. Ainsi il y a réemploi du bâtiment lorsqu'il y a utilisation d'un édifice à des fins d'usages qui n'étaient pas prévus initialement. Ceci consiste en « *la forme la plus paradoxale, audacieuse et difficile de la mise en valeur du patrimoine* » (Choay, 1999, p. 163).

<sup>27</sup> Voir chapitre sur l'approche « forme, fonction usages et signification » (Chapitre 2.4.2.2).

La mise en valeur passe aussi par la « *publicité de l'espace* » (Stein, 2003, p. 109). Mettre en valeur signifie dans ce cas communiquer et médiatiser le patrimoine. L'auteur ajoute que si « *l'opération est "réussie", l'élément choisi s'inscrit en tant que pôle d'attraction et certains flux (de population, d'activité) s'organiseront dans son périmètre. En d'autres termes, l'élément patrimonial aura acquis une certaine centralité (rayonnement ou aire d'influence) et il deviendra un marqueur territorial* » (Stein, 2003, p. 109).

Une valorisation peut aussi se réaliser par une mise en scène de l'objet patrimonial. Afin de le montrer sous son meilleur jour, des jeux de sons et de lumières sont parfois mis sur pied. L'éclairage diurne ou nocturne présente certains intérêts : donner à voir l'architecture, accentuer ses reliefs, à toute heure du jour ou de la nuit. Mais aussi certains effets moins désirables, notamment l'éclairage intérieur qui concurrence les sources de lumières naturelles, pensées par l'architecte. Les spectacles de son et lumière entrent aussi dans cette catégorie. Ces pratiques sont cependant discutables ; d'aucuns avancent qu'elles amènent à des comportements passifs chez le visiteur, qu'elles le distraient (Stein, 2003 ; Choay, 1999). Choay dénonce, dans certains cas, l'animation, qui a généralement pour rôle de faciliter l'accès au patrimoine (panneaux explicatifs, guides audio, etc.). En effet, bien que nécessaire à la valorisation, l'animation poussée à l'extrême, devenant ainsi presque spectacle, entre en concurrence avec le patrimoine lui-même. L'auteure dénonce encore trois interventions souvent pratiquées dans le but d'une « valorisation » : la modernisation, par l'ajout d'un élément présent sur l'élément ancien ; la conversion en espèces, avec l'installation de boutiques de souvenir par exemple, et finalement la « livraison » de l'édifice, soit son accessibilité pour le plus grand nombre, au risque de voir un large parking de stationnement se placer à ses pieds. Finalement, l'auteure met en garde, de manière générale, contre le « *déplacement d'attention et transfert de valeur* » que peuvent apporter ces modes d'interventions (Choay, 1999, p. 162).

### 2.3.3 Patrimoine et développement durable

La patrimonialisation, en ce sens qu'elle consiste à faire « durer dans le temps », rejoint les intentions du développement durable (Dris, 2012, p. 14). Comme défini dans la Charte d'Aalborg (Figure 5), le développement durable s'inscrit en effet dans une logique de patrimonialisation, principe opposé à celui de la table rase. Patrimoine et développement durable « *présentent de fait certaines analogies, qui expriment la même volonté de mieux intégrer la dimension temporelle, de mieux articuler le passé, le présent et le futur des sociétés, dans une logique de transmission et de solidarité intergénérationnelle. Le patrimoine peut être considéré comme une ressource non renouvelable, qu'il s'agirait de sauvegarder, d'économiser et de valoriser. La référence au patrimoine et sa nécessaire préservation et transmission serait même devenue l'un des modes de légitimation privilégiés de la durabilité à l'échelle planétaire* » (Lazzarotti, 2003 ; cité par Garat, Gravari-Barbas et Veschambre, 2005, p. 2).

La préservation de l'existant possède de nombreux avantages sur la *tabula rasa* ; ces avantages peuvent être lus selon les trois piliers du développement durable. Premièrement, la dimension sociale : le patrimoine, par définition, représente ce qui est censé mériter d'être conservé du passé pour les générations futures. En ce sens, il incarne une dimension temporelle et une logique de transmission. Il permet d'assurer la continuité des sociétés. Créateur de lien social, le patrimoine est le « *trait d'union, autour duquel se fondent des projets communs, voire des identités partagées* » (Gravari-Barbas, Veschambre, 2003). Il joue donc un rôle social non négligeable qu'il est important de préserver.

Le patrimoine se retrouve aussi dans les deux autres piliers du développement durable, soit les dimensions économique et écologique. En effet, la conservation de l'existant est préférée à la démolition-reconstruction, ou à la réalisation de constructions nouvelles, car moins coûteuse économiquement et en

termes de ressources naturelles. Le patrimoine s'inscrit donc, d'une part, dans une volonté de diminution de consommation des ressources, mais aussi de recyclage et de réduction des déchets (Stein, 2003). D'autre part, la valorisation du patrimoine permet de redynamiser un territoire et de générer des retombées financières (par le développement du secteur touristique notamment).

Les éléments hérités peuvent être considérés comme une « *ressource non renouvelable* » (Garat et al., 2005, p. 2), témoins d'une époque passée. Détruits, ils ne peuvent pas être recréés : en ce sens, il est particulièrement important de sauvegarder et de valoriser le patrimoine.

Le développement durable semble donc intégrer la notion de patrimoine de manière logique et naturelle, dans les cas suivants : préservation de l'identité des populations, gestion plus durable des ressources et des déchets ainsi que valorisation d'un secteur particulier. Pourtant, certains objectifs peuvent entrer en conflit ; les projets de régénération urbaine ou de réhabilitation de friches en sont des exemples. S'inscrivant dans le tissu existant avec un objectif de redynamisation et de densification, les choix sont difficiles à opérer, s'agissant de ce qui mérite d'être conservé et de ce qui peut disparaître. Cette démarche de patrimonialisation dans le cas de friche industrielle est décrite de manière détaillée dans le chapitre suivant.

## 2.4 PATRIMOINE, FRICHE ET DEVELOPPEMENT DURABLE, ENJEU DE LA REGENERATION DES FRICHES

---

Nous avons abordé les problèmes liés à l'étalement urbain qui découlent du régime métropolitain et les éléments de réponses proposés par le développement durable. Partant des principes et des pistes d'actions, identifiés par le développement durable, nous avons observé le rôle clé que pouvaient jouer les friches industrielles dans une optique de densification. L'approche patrimoniale est aussi une des entrées de la durabilité (cf. Charte d'Aalborg Figure 5), elle est perçue comme une ressource non renouvelable qu'il faut gérer avec attention. Le lien a été établi, en fin de chaque chapitre, entre développement durable et la notion abordée dans la section (développement durable et friche ; développement durable et patrimoine).

Il s'agit maintenant de recouper les deux notions de patrimoine et de friche. Cette rencontre va être observée, de manière théorique, à travers les enjeux que soulève la régénération de friches industrielles. Le cas des friches est intéressant puisqu'il fait référence à une assiette de projet déjà bâtie et qui impose une prise de décision s'agissant des éléments à conserver ou à faire disparaître. La régénération d'un bâti, dépourvu de ses fonctions et usages initiaux, implique effectivement un positionnement entre conservation (nouvelles fonctions et nouveaux usages) et démolition. Ce chapitre se subdivise en trois entités. Une première partie tente de définir la notion de patrimoine industriel ; pour concevoir la protection d'un patrimoine, il faut en effet accepter tout d'abord son existence. Ce premier sous-chapitre énoncera aussi les valeurs imputables au patrimoine industriel. Dans le deuxième sous-chapitre, il sera question de la patrimonialisation dans le cas d'une régénération de friches industrielles, des différents types d'interventions sur l'existant et de préservation des éléments industriels. Finalement, ce chapitre aborde brièvement le revers de la patrimonialisation, la démolition.

### 2.4.1 Le patrimoine industriel

Pour pouvoir parler de valorisation du patrimoine dans la régénération urbaine, et plus particulièrement dans les projets de régénération de friches, il faut « *Admettre la valorisation des friches industrielles comme un enjeu pour l'animation du patrimoine [,] c'est reconnaître la valeur patrimoniale des vestiges laissés par l'industrie sur le territoire.* » (Brun, 2006, p. 101). La définition du patrimoine industriel et sa reconnaissance, pas toujours évidente, sont traitées ci-après.

Le bâti industriel possède des formes peu communes, créées afin de servir au mieux la fonctionnalité industrielle. De ce fait, asservie à la simple fonction, certains édifices disparaissent pour faire place à d'autres formes plus à même de répondre aux nouveaux besoins de production (Stein, 2003). Aujourd'hui, ces formes héritées du passé sont porteuses de sens et de valeurs<sup>28</sup> et méritent donc d'être conservées, et même, depuis peu, d'être élevées au rang de patrimoine. La notion de patrimoine a en effet largement évolué au cours du temps ; elle a muté et s'est élargie pour inclure une panoplie bien plus large d'éléments. Dès lors que le patrimoine représente « *ce qui est censé mériter d'être transmis du passé, pour trouver une valeur dans le présent.* » (Lévy et Lussault, 2013, p. 748), les éléments hérités du passé industriel entrent dans cette définition. La notion de patrimoine industriel est cependant

---

<sup>28</sup> Les valeurs du patrimoine industriel abordé dans le sous-chapitre 2.4.1.1

relativement jeune, ce qui implique qu'elle ne soit pas complètement arrêtée et possède encore certaines incertitudes (Edelblutte, 2009, p. 222). Une première définition du patrimoine peut cependant être esquissée : «*Le patrimoine industriel est l'ensemble des biens immobiliers (sites aménagés, structures, bâtiments), mobiliers (équipements, outils, machines) engendrés par les activités industrielles des sociétés économiquement développées ou en voie de développement et comprenant les sources d'énergie et de matières premières, les lieux de travail, l'habitat, la communication et l'outillage technologique [y] relatif ; l'ensemble des documents écrits, graphiques, photographiques ou autres, concernant les activités, les sites, les bâtiments et les équipements industriels ; cela comprend tout document d'études et de projet même non réalisés, ainsi que l'ensemble des textes juridiques, administratifs et autres appliqués en général au patrimoine industriel*<sup>29</sup>. Toutefois, il est essentiel de situer 'historiquement', géographiquement, culturellement chaque élément, afin de favoriser un accès qui ne soit pas un leurre esthétique » (Rivière, 1987, cité par Stein, 2003, p. 141-142). En résumé, le patrimoine industriel représente « [...] les traces, plus ou moins préservées, de son fonctionnement et de son insertion dans le paysage ou dans la société » (Bergeron et Gracia, 1996). Dans ce travail, nous allons essentiellement nous intéresser au patrimoine industriel bâti<sup>30</sup>.

La notion de patrimoine industriel est née en Grande-Bretagne autour des années 1950. Ces premiers élans conservateurs se font en réaction à la destruction prévue de sites industriels et marquent les débuts d'une discipline (nommée alors archéologie industrielle (Stein, 2003 ; Edelblutte, 2009)). Il faut attendre le courant des années 1970 pour que cet élan patrimonial gagne l'Europe entière, ouvrant véritablement des perspectives de patrimonialisation aux bâtiments témoignant d'un passé récent, dont le patrimoine industriel fait partie. Ce patrimoine récent est alors vu comme présentant un potentiel de reconversion et une certaine force symbolique. Aujourd'hui, la notion de patrimoine industriel a fait son chemin ; plusieurs sites industriels sont inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO. En 2009, Edelblutte en dénombre 39 (la catégorie industrielle élargie comprend des sites industriels, miniers, transports (voies ferrées, canaux, etc.), cependant seuls 17 sont purement industriels ou miniers et industriels)<sup>31</sup>. Le premier site industriel classé sur la liste du Patrimoine mondial a été celui des mines de sel de Wieliczka, en Petite Pologne, dès 1978 (Edelblutte, 2009).

La jeunesse du concept est en partie due, selon Edelblutte, à la perception négative des sites industriels et non pas seulement au fait que le bâti appartienne à un passé proche (Edelblutte, 2009). L'auteur explique que l'image négative de l'industrie est relativement récente. En effet, lorsque l'industrialisation battait son plein, elle représentait le progrès et la modernité. Des cartes postales de cette époque représentent fièrement l'industrie comme « *le phare d'un monde nouveau* » (Edelblutte, 2009, p. 222). L'état actuel des sites industriels abandonnés et laissés en friches, dans un état de délabrement parfois avancé et souvent pollués, n'en favorise pas une perception positive. De plus, ils sont souvent fermés au public car devenus dangereux. La perception du passé industriel dépend aussi de la place du travail dans les mentalités. En Europe du Nord, le travail et la réussite professionnelle sont valorisés par la religion protestante ; cette attitude contraste avec celle développée en Europe du Sud, où le travail est plutôt associé à quelque chose de pénible (Edelblutte, 2009 ; Stein, 2003).

---

<sup>29</sup> La liste des éléments patrimoniaux liés à l'industrie est donc longue. Edelblutte, dans son ouvrage, définit plus en détail chacune de ces catégories d'éléments (Edelblutte, 2009, p. 228-229).

<sup>30</sup> En effet, ce sont surtout les éléments matériels bâtis qui sont questionnés dans le cas d'une régénération urbaine (du domaine de l'urbanisme). Les autres dimensions sont plutôt de la compétence d'historiens, d'artistes ou de professionnels du patrimoine. Ces dimensions sont importantes et ne sont pas à négliger ; cependant, analyser ce patrimoine de manière exhaustive représenterait un travail de recherche en soi.

<sup>31</sup> Edelblutte, 2009, p. 226

Le déclin, puis la fermeture d'une usine, est souvent précédé par des luttes internes entre patrons, ouvriers et syndicats. Le climat délétère qui en découle est propice à la destruction de l'usine. Les personnes concernées sont ainsi dans une phase de négation du passé industriel et de deuil (Edelblutte, 2009). Pour que le passé industriel puisse être redécouvert et réinvesti d'images plus positives, un certain temps doit s'écouler. Hélas, entre-temps les bâtiments ont souvent été détruits ou laissés sans soins, dans un état de délabrement qui rend cette réappropriation plus difficile.

Paradoxalement, c'est aussi dans la disparition rapide des bâtiments industriels que surgit un élan conservateur. En effet, les usines modernes, en forme de hangar métallique avec des toitures à sheds, deviennent bientôt aussi rares que les usines en briques et à cheminées ; cette raréfaction les rend plus curieuses et intéressantes aux yeux de la population (Edelblutte, 2009). De manière générale, la globalisation semble activer un attachement local. La préservation du patrimoine industriel correspond à ce besoin et représente un support de construction identitaire. En effet « [...] , *dans un quartier industriel, dans une ville usine, dans une vallée ou un bassin industriel, l'usine, même fermée, fait partie de cette identité, surtout lorsque le territoire s'est construit autour d'elle. Sa protection et sa mise en valeur deviennent donc incontournables* ». (Edelblutte, 2009, p. 223).

#### 2.4.1.1 Les valeurs du patrimoine industriel<sup>32</sup>

Nous avons déjà abordé les valeurs du patrimoine en général et leur mobilisation lors de la sélection, la justification et la valorisation des éléments patrimoniaux. S'agissant du patrimoine industriel, ces valeurs sont identiques. Elles méritent cependant d'être explicitées dans ce cas de figure particulier (cf. Figure 12). Ce système de valeurs n'est cependant plus à subdiviser entre nouvelles et anciennes, puisque le patrimoine industriel est un patrimoine récent.

La valeur d'ancienneté, même si elle n'est pas souvent revendiquée par les décideurs, fait partie intégrante du processus décisionnel. En effet, les éléments bâtis liés à l'industrie sont relativement récents et sont vus comme un « manque d'ancienneté ». Ils sont donc difficilement pris en considération comme éléments patrimoniaux.

La valeur mémoriale est importante car le patrimoine industriel représente un témoin du passé. Il fait référence aux « *aspects sociaux, relatifs aux conditions de travail et de production, des modes de vie, des aspects économiques et techniques [...], véritables "observatoires" du changement technologique* » (Stein, 2003, p. 145). En ce sens, ces éléments ont aussi une valeur pédagogique, comme source d'information et support didactique (Stein, 2003). Cependant, la valeur mémoriale ne fait pas l'unanimité, ce souvenir industriel n'est pas partagé et souhaité par une partie de la population : dans les pays d'Europe du Sud, notamment, où le lieu de production est lié à la représentation d'un travail pénible ; pour les personnes appartenant au courant écologique, pour qui l'industrie est vue comme polluante ; pour certains politiciens de gauche, pour qui l'industrie représente l'exploitation capitaliste, etc. Ces témoins industriels sont donc à faire disparaître afin d'oublier une époque heureusement révolue et ainsi tourner définitivement la page.

Une autre valeur peine à être appliquée au patrimoine industriel : la valeur esthétique. Le fait que les bâtiments industriels soient construits dans des matériaux nouveaux (fer, acier, béton), d'une facture parfois très simple, ne jouent en effet pas en leur faveur. Surtout que dans la plupart des cas, la gestion du patrimoine est rattachée aux administrations culturelles, dont les professionnels sont issus des filières artistiques ou des Beaux-Arts (pour qui les critères esthétiques traditionnels priment). « [...] *De nos jours,*

---

<sup>32</sup> Notion développée par Stein dans sa thèse (Stein, 2003, p. 145 – 147).

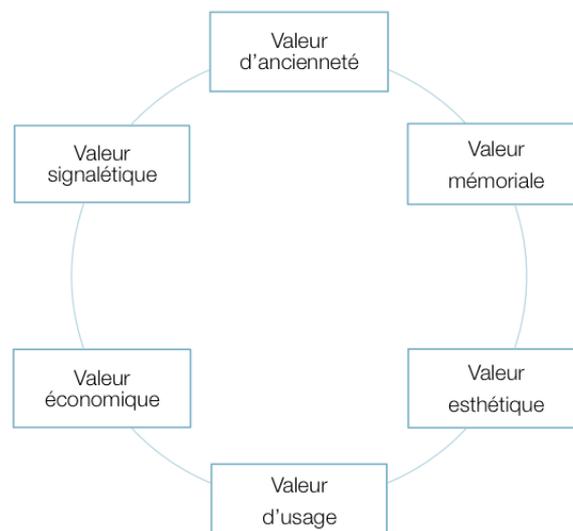
*cette valeur tend cependant à s'affirmer, notamment grâce à la présence d'artistes (photographes, peintes, illustrateurs) qui sont toujours plus nombreux à puiser leur inspiration dans des lieux anciennement industriels. Cette approche pourrait bien, en proposant un nouveau regard sur les objets, avoir des répercussions considérables dans d'autres sphères de la société » (Stein, 2003, p. 146).*

Les bâtiments industriels sont souvent construits sur un plan intérieur libre et flexible ce qui les rend facilement adaptables à d'autres usages et fonctions : en ce sens le patrimoine industriel possède une valeur d'usage important. Il est souvent réhabilité en lieux culturels, en logements, en centres de formation, etc. Si cette facilité d'adaptation concerne une certaine catégorie de bâtiments isolés, de facture sobre, esthétiques, faciles d'entretien, le cas des friches industrielles est plus complexe ; de par leurs dimensions, elles sont difficiles à préserver en l'état (Choay, 1999, p. 164).

La valeur économique est elle aussi non négligeable. Les bâtiments industriels sont généralement de gabarit imposant et, du moins en Suisse, généralement très bien situés (cf. chapitre 2.2.4 Les friches industrielles en Suisse). L'avantage économique du patrimoine industriel dans les friches résulte de plusieurs facteurs : positionnement stratégique dans les agglomérations ; conservation des éléments bâtis moins coûteuse que la démolition-reconstruction ; valorisation du patrimoine industriel favorisant la distinction du territoire.

La dernière valeur imputable au patrimoine, et non des moindre, est la valeur signalétique. Les bâtiments industriels, par leurs formes curieuses et spécifiques, ont une visibilité particulière et peuvent faciliter la lisibilité urbaine générale.

**Figure 12 : Les valeurs du patrimoine industriel**



Source : Stein, 2003, p. 147

## 2.4.2 La patrimonialisation dans la régénération de friches industrielles

La régénération de friches industrielles constitue un projet particulier de par la taille de l'assiette de projet (déjà en grande partie construite), la cessation d'une partie des activités et la liaison aux systèmes de transports et d'infrastructures, etc.<sup>33</sup>. Ces différents paramètres font que souvent le projet aboutit à produire un « *morceau de ville* » (Chaline, 1999, p. 70). La question se pose alors de savoir ce qui mérite d'être conservé, d'être transformé et ce qui doit disparaître pour faire place à du neuf.

Conserver l'existant est important et intéressant pour plusieurs raisons (abordées dans le chapitre 2.2.3) ; c'est une manière de redynamiser le tissu bâti, notamment, pouvant améliorer la qualité de vie dans un quartier en apportant de l'urbanité (Stein, 2003, Schiffrin, 2009). De plus, le patrimoine, rappelons-le, permet la construction des identités locales. Dans les projets de régénération urbaine, la patrimonialisation s'inscrit aussi dans une stratégie de marketing urbain donnant une image positive de la ville, correspondant à de nouveaux modes de vie urbains « cool et branchés » (Stein, 2003, p. 136). Plusieurs manières d'interventions urbanistiques sur des friches, poussant la préservation du patrimoine matériel et immatériel de manière plus ou moins importante, peuvent être distinguées (Schiffrin, 2009).

### TABULA RASA

La première manière d'intervention, la plus radicale, consiste à faire table rase de l'existant pour ensuite construire du neuf, sans tenir compte du patrimoine matériel ni du patrimoine immatériel. Malgré les préceptes urbanistiques actuels qui vont plutôt dans le sens d'une patrimonialisation, un certain nombre de projets de régénération de friche ne conserve rien de l'existant<sup>34</sup>. Le paysage, la silhouette, la fonction, l'identité, etc. du lieu changent alors du tout au tout.

### PRESERVATION DU PATRIMOINE MATERIEL ET IMMATERIEL

A l'opposé, une autre manière d'intervention consiste à conserver au maximum le patrimoine dans sa dimension la plus complète possible. Ainsi, la fonction principale et l'ambiance générale demeurent inchangées (Schiffrin, 2009). La conservation du bâti industriel peut être totale ; dans ce cas Edelblutte explique que la vocation industrielle initiale du site est conservée et peut être mise en valeur par des activités pédagogiques, culturelles ou touristiques (Edelblutte, 2009). La meilleure illustration est la mise sur pied de musées industriels qui prennent place dans le bâti industriel et réutilisent le matériel (machines, objets produits, matières premières) laissé sur place. Ces musées présentent des avantages pédagogiques et mémoriels intéressants mais possèdent aussi des inconvénients : ils attirent surtout un public scolaire et atteignent rarement un public plus large. Ils n'ont pas vraiment la possibilité de croître et perdent du public avec les années (morts des générations directement liées à l'industrie). En outre, ils entrent en compétition avec les autres musées industriels nombreux (Edelblutte, 2009, p. 234). Si les petites structures industrielles sont souvent valorisées en musées, les grandes structures liées à de vastes sites industriels, de par leurs tailles, sont souvent plus tardives mais aussi plus réfléchies, plus abouties et drainent beaucoup plus de visiteurs. Ces sites, pouvant accueillir des activités récréatives ou culturelles, se mettent parfois en réseaux créant ainsi des parcs industriels, demandant plusieurs jours de visite (Edelblutte, 2009, p. 235). L'exemple le plus connu est le complexe sidérurgique de Völklingen, en Allemagne, classé depuis 1994 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO (cf. Figure 13). Le site,

---

<sup>33</sup> Ces différents éléments ont été développés plus en détail dans le chapitre 2.2.3 Principes et processus d'intervention urbanistique

<sup>34</sup> Le chapitre 2.4.3 « Le revers de la patrimonialisation, la démolition » revient sur cette thématique.

petit à petit mis en valeur, d'abord par des visites du lieu de production, comporte aujourd'hui un parcours de trois kilomètres de visite sur la sidérurgie et la science en général (Edelblutte, 2009).

**Figure 13 :L'ancienne usine sidérurgique de Völklingen (Sarre, Allemagne).**



Sources : <http://whc.unesco.org/fr/list/687/gallery/>

Ce type de reconversion n'est possible que pour les quelques sites industriels les plus emblématiques. Seuls les grands sites industriels peuvent être pérennes, rentables et profitables au milieu local, « *la préservation intégrale est à la fois rarement possible et rarement souhaitable* » (Edelblutte, 2009, p. 239).

#### **PRESERVATION DU PATRIMOINE MATERIEL**

Un autre type de reconversion est possible, elle prend en compte le patrimoine matériel, la forme architecturale, mais se détache des fonctions initiales. La reconversion patrimoniale est donc indirecte (bâti utilisé pour une fonction sans lien direct avec l'industrie). Les bâtiments industriels sont parfois transformés en bureaux, logements, commerces, etc. Certaines activités se servent en effet de cette image industrielle comme d'un facteur de promotion, de prestige. C'est le cas par exemple d'une ancienne chocolaterie à Noisiel (cf. Figure 14), en France, dans laquelle Nestlé a implanté divers sièges sociaux du groupe (Bergeron, Dorel-Ferre, 1996).

**Figure 14 : Ancienne chocolaterie Menier (Noisiel, France)**



Source : <http://www.tourisme-en-france.com/fr/poi/39612/chocolaterie-menier>

La reconversion industrielle peut aussi s'imaginer autour d'une préservation totale et en l'état des structures et bâtiments industriels, sans rénovation, acceptant ainsi rouille et dégradation. C'est le cas du

site du Landspark Duisbourg-Nord, dans la Ruhr ; il fait partie du programme de IBA Emscher Park<sup>35</sup>. Ancien site sidérurgique, il est devenu un vaste parc de 200 hectares, agencé par et pour les formes héritées de l'industrie (cf. Figure 15). Le parc utilise chaque forme en fonction des avantages et des opportunités qu'elles offrent, pour accueillir des activités culturelles, de sport et de loisir. Ainsi, « *un ancien gazomètre est devenu le plus gros centre de plongée artificielle d'Europe, des murs d'escalade sont installés sur d'anciens silos à minerais, des jardins s'étendent dans les ruines d'anciens silos, un ancien haut-fourneau sert de tour panoramique et des pièces de théâtre, des événements culturels, divers, sont organisés sur le site. L'originalité réside dans la réutilisation totale, et à d'autres fins, d'éléments industriels out-door en général très difficiles à valoriser* » (Edelblutte, 2009, p. 239).

**Figure 15 : Le Landschaftspark Duisburg-Nord (Duisburg-Meiderich, Allemagne)**



Le site accueille de nombreuses manifestations, notamment des concerts, des spectacles de danses, des représentations de cinéma en plein air, etc.



Le site a été renaturé, les cours d'eau anciennement pollués par l'industrie ont été assainis et utilisés comme zones de pêche et de promenade



Plusieurs activités physiques en plein air sont proposées sur le site. Comme ici, où les anciens silos à minerai sont utilisés comme murs d'escalade.

Source : Images : <http://en.landschaftspark.de/>; Informations : Edelblutte, 2009, p. 240 et <http://en.landschaftspark.de/>

## PRESERVATION DU PATRIMOINE IMMATERIEL

Une dernière manière d'intervenir est de conserver le patrimoine immatériel plutôt que le patrimoine matériel ; ce dernier peut être complètement détruit, « *mais l'âme du quartier et sa fonction principale perdure* » (Schiffrin, 2009, p.2). Comme déjà mentionné dans ce travail de recherche, nous mobilisons la dimension matérielle du patrimoine et nous concentrons sur les éléments bâtis. Cette dernière forme d'intervention n'est donc pas développée plus en détail.

### 2.4.2.1 Vers une patrimonialisation réfléchie

Entre démolition complète et conservation totale existe tout un dégradé d'actions. Faire table rase de l'existant est certainement à proscrire ; cependant, tout conserver n'est pas non plus toujours faisable ni souhaitable. Il est impossible de définir une seule bonne solution d'intervention. Le parti pris de ce travail est plutôt d'ouvrir les yeux sur des solutions multiples, en fonction des particularités du lieu, du bâti, du contexte, etc. La question de la préservation du patrimoine industriel dans la régénération de friches doit être posée et traitée avec soin, car elle ne va pas de soi.

La patrimonialisation et la mise en valeur du patrimoine industriel dans le cas des friches industrielles ne sont pas évidentes puisque la fonction initiale du bâti a, du moins en partie, disparu. Le bâti industriel, tel

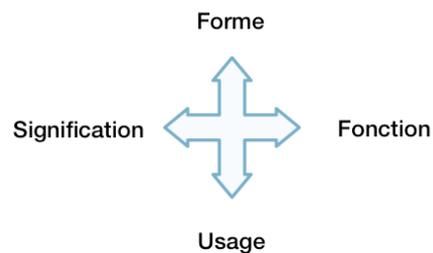
<sup>35</sup> Située dans la région de la Ruhr, en Allemagne, l'IBA Emscher Park est une importante démarche de développement régional initiée par le ministère du développement urbain, du logement et des transports du Land Rhénanie-du-Nord-Westphalie (NRW). De 1989 à 1999, cette initiative a permis de donner un second souffle à la région de la Ruhr fortement touchée par le déclin des industries du charbon et de l'acier. L'exposition est le fer de lance d'une stratégie de restructuration du territoire portée par la culture qui a radicalement transformé le regard des populations. Disponible sur : <http://agenda21c.ca/wp-content/uploads/2010/11/fiche-IBA-27oct2010.pdf>

une « coquille vide, que la marée industrielle a abandonné à la périphérie des villes et jusqu'au centre » (Choay, 1999, p. 155), n'a pas de fonctions, il est en ce sens un « déchet » (Stein, 2003, p. 140). Mais cette coquille peut trouver une deuxième vie à condition de troquer sa fonction utilitaire perdue pour une « fonction signifiante » (Stein, 2003, p. 139), c'est-à-dire devenir support de significations. Ainsi, elle permet de raconter l'histoire d'un temps passé, de devenir « objet porteur de caractères visibles susceptibles de recevoir des significations » et ainsi de devenir « sémiophore » (Pomian, 1990 cité par Stein, 2003 et Guinand, 2012). Prendre en compte le patrimoine peut aussi « [...] faire œuvre de pédagogie et montrer que conserver un vieux bâtiment industriel, c'est aussi conserver une part de mémoire et, au-delà, construire ou renforcer une identité locale » (Edelblutte, 2009, p.227).

#### 2.4.2.2 Approche forme, fonction, usage, signification

Selon notre appréciation, pour que le patrimoine soit pleinement valorisé, le bâti doit trouver une nouvelle fonction et des usages afin de rester « vivant » et de générer des revenus, c'est une conservation « active » (Corboz, 2009b, p. 264). En ce sens, une valorisation réussie du bâti industriel est multiple et complexe. Nous proposons d'utiliser la grille à quatre entrées (cf. Figure 16) : forme, fonction, usage et signification pour analyser la mise en valeur du patrimoine industriel.

**Figure 16 : Approche forme, fonction, usage et signification**



Source : Guinand, 2012, p. 35

La forme, comme l'exprime Antonio Da Cunha, est « un langage spatial, par lequel s'exprime un système social » (Da Cunha, 2013a). Elle est en quelque sorte le contenant et doit être analysée en relation avec les fonctions et les usages qu'elle accueille : son contenu. Ce sont eux qui lui attribuent un sens.

La fonction du lieu est très clairement liée à la forme du bâti. Néanmoins, dans le cas d'une friche industrielle, ce n'est souvent plus le cas. La forme reste industrielle mais une fois que l'activité a quitté les lieux – que le territoire est donc en friche – d'autres fonctions sont souvent attribuées à ces espaces : principalement le stockage et l'entreposage de marchandises. Lorsqu'un projet de reconversion prend place dans une friche, les fonctions du lieu changent généralement drastiquement. Le quartier du Flon à Lausanne, par exemple, a vu ses fonctions au caractère alternatif et associatif remplacées par des fonctions ludico-commerciales (Mcfalden et al., 2009).

Fonctions et usages sont intimement liés et interdépendants. Le terme d'usage fait référence aux pratiques quotidiennes d'un individu dans son espace, il participe à la construction du sens et de la représentation des espaces des usagers et habitants (Guinand, 2012, p. 39).

Le décryptage de la notion de signification « s'opère à deux niveaux : celui de l'individu et de son ressenti, et celui des acteurs (groupes ou catégorie) et des significations qu'ils prêtent au tissu bâti ». (Guinand, 2012, p.39). Le premier niveau sera jugé par sa conformité aux normes de vies et critères de satisfaction des individus (pouvoir d'identification des objets de référence dans l'espace jusqu'à la

capacité de s'orienter dans l'espace). En ce sens, les éléments bâtis jouent souvent un rôle important comme éléments symboliques qui facilitent l'orientation : c'est la lisibilité de l'espace. Nous proposons aussi d'intégrer le système de valeur développé dans le chapitre 2.4.1.1 Les valeurs du patrimoine industriel, dans cette quatrième entité, puisqu'il fait partie d'une approche sensible et donne des indications sur la signification que les acteurs donnent à ces éléments bâtis.

La friche industrielle peut être observée sous quatre angles : s'agissant de sa forme, une friche est souvent considérée comme devant être de taille supérieure à 1 hectare (Chaline, 1999 ; Hofer, 2008). En outre, sa forme est souvent en inadéquation avec sa fonction, puisque sa fonction initiale a disparu et que de nouvelle(s) fonction(s) n'ont pas encore été instaurées. C'est aussi une « *disparition de toute valeur d'usage [...] dans un avenir prévisible* » (Chaline, 1999, p. 14). Finalement, une friche est souvent porteuse d'une image négative liée au mauvais état d'entretien et à la pollution (signification).

### 2.4.3 Le revers de la patrimonialisation, la démolition

La thématique du patrimoine ne serait pas traitée de manière complète et satisfaisante sans l'étude de la démolition, le revers de la patrimonialisation. En effet, patrimonialiser c'est s'opposer à la démolition ; Veschambre souligne dans ce sens la dialectique patrimoine-conservation et démolition-effacement (Veschambre, 2008, p. 91). Patrimonialiser un bâtiment ou un secteur restreint, c'est lui attribuer plus de valeur que le reste ; valoriser quelque chose c'est forcément dévaloriser autre chose. En ce sens, les deux notions doivent être analysées de concert. Parfois aussi, la patrimonialisation d'un objet phare est réalisée afin de détourner l'attention, de manière volontaire ou non, d'une démolition : « *patrimonialiser peut donc rendre les démolitions paradoxalement plus faciles, ailleurs, un peu plus loin* » (Veschambre, 2008, p. 92).

La démolition du bâti s'inscrit dans une logique naturelle des éléments, dans le cycle de vie de toute matière terrestre. La dégradation est inhérente à la matière même, tous les matériaux de construction s'usent et se dégradent naturellement (combustion, érosion, corrosion, rouille). Les formes bâties sont donc intrinsèquement non-pérennes. Les phénomènes géo-climatiques (tremblements de terre, incendies, coulées de lave, inondations, etc.), accentuent ce phénomène, détruisant parfois des pans de ville entières. Enfin, les guerres ont depuis toujours été synonymes de destruction des tissus villageois et urbains. Ainsi, la ville, comme territoire palimpseste, n'a cessé de se réécrire, effaçant et réécrivant ses formes urbaines.

Aujourd'hui, l'essentiel des « destructions » résulte de choix (Veschambre, 2008), suivant des logiques économiques : d'une part dans une « *affirmation d'une économie postindustrielle et de capitalisme financier mondialisé* » (Bergel, 2002, cité par l'auteur) et d'autre part comme manière à dynamiser le secteur du bâtiment et ainsi à « *créer des conditions d'une revalorisation financière et immobilière* » (Veschambre, 2008, p. 93). La démolition-reconstruction est encore souvent présentée comme plus rentable que la mise aux normes des bâtiments. En outre la constante évolution des normes légales (énergies, bruit, etc.), ne favorise pas la conservation d'un bâtiment.

La démolition systématique a souvent lieu en période de guerre, de conquête territoriale ; elle permet de tirer un trait sur le passé afin de construire un avenir différent. Comme déjà soulevé précédemment, les éléments bâtis servent de support identitaire et mémoriel, ainsi démolir le bâti c'est supprimer ce support. Veschambre insiste sur la violence symbolique représentée par la démolition. La « violence » de l'acte est évidente dans certain cas (temps de conflits et d'occupation, iconoclasme, effacement des traces coloniales) ; elle passe presque inaperçue dans d'autres. Cependant, qu'elle se fasse à des fins

idéologiques ou économiques, qu'elle soit un effacement volontaire ou non, « *toute forme de démolition représente une destruction* » (Veschambre, 2008, p. 117).

Le patrimoine industriel, pourtant déjà reconnu en tant que tel, subit souvent encore le sort de la démolition. Ce patrimoine est en effet mal aimé : il est faiblement représenté aux classements « patrimoniaux » tels que les Monuments. Que le manque de reconnaissance soit dû au désintérêt des institutions patrimoniales, des acteurs de la planification urbaine ou lié à un dédain politique, le résultat est le même. Les raisons de vouloir se débarrasser d'un passé qui dérange sont nombreuses. La friche industrielle est encore souvent synonyme d'échec économique, véhiculant une image populaire et ouvrière qui déplaît.

Veschambre, cite quelques exemples français très éloquents<sup>36</sup>. Sans entrer trop dans ce débat d'effacement volontaire et systématique des traces industrielles passées, nous citons brièvement un exemple suisse. L'Office fédéral du développement territorial a publié un rapport concernant les friches industrielles et artisanales suisses ; il se positionne de manière ambivalente sur le « patrimoine industriel », ou du moins sur les vestiges du passé. En effet, si le rapport reconnaît une importance identitaire à ces éléments : « *Les éléments construits considérés comme des icônes identitaires peuvent exercer une influence positive sur les projets de développement ou la mise sur le marché des nouveaux espaces créés. Exemples: les cheminées d'usines, les entrepôts en briques qui créent une ambiance chaleureuse* » (Hofer et al., 2008, p. 12), il affirme aussi de manière claire que l'image industrielle est incompatible avec des activités à valeur ajoutée et qu'il faut donc effacer : « *Contrairement aux extensions de la zone à bâtir sur la campagne, un tel lieu est déjà marqué par son "passé", son utilisation antérieure. Il se peut que les coûts de marketing de la nouvelle offre soit élevés: car il importe de gommer l'image industrielle antérieure si l'on veut attirer des affectations à haute valeur* » (Hofer et al., 2008, p. 12).

Le patrimoine industriel est donc encore souvent sujet à des démolitions systématiques, poussées jusqu'à l'effacement total de l'ancienne image industrielle. Tirer ainsi un trait sur le passé industriel représente une opportunité de changer la dynamique spatiale du lieu, d'attirer de nouvelles populations, entreprises, etc., ce qui n'est évidemment pas sans intérêts économiques pour certains acteurs (propriétaires fonciers, promoteurs, entreprises de construction) (Veschambre, 2008). Cet effacement s'effectue de manière relativement paisible, banale et « *banalisée[s]* » (Veschambre, 2008, p. 176). En effet, « *aujourd'hui, si l'on excepte les spécialistes et le petit nombre de connaisseurs, qui aime le patrimoine industriel? La réponse est simple: ceux dont la vie a été de près ou de loin marquée par celui-ci* » (Bergeron et Dorel-Ferre, 1996, p. 85). Le patrimoine industriel, bien qu'associé à une « *mémoire douloureuse* » (condition de travail, pauvreté, etc.) (Veschambre, 2008, p. 179), fait l'objet d'une certaine appropriation et identification<sup>37</sup> par la population concernée, celle-là même qui ne maîtrise pas pleinement les moyens de revendication territoriale et patrimoniale.

---

<sup>36</sup> Veschambre donne de nombreux exemples français de destructions de sites industriels, ces destructions mises en lumière avec les discours portés par les politiciens des régions. Pour ces informations, veuillez consulter Veschambre, 2008, p. 149-168 : un processus d'effacement des traces industrielles et ouvrières.

<sup>37</sup> A noter que les notions de mémoire collective, de mémoire « vivante » (qui n'a pas besoin de traces ou de marques pour exister, telle que le serait la mémoire ouvrière et populaire (Verret, 1995, cité par Veschambre 2008)), et de mémoire morte ne sont pas unanimement reconnues et continuent à faire débat. Pour plus d'informations sur cette thématique de la mémoire nous vous conseillons l'ouvrage très complet de Veschambre (2008), *Traces et mémoires urbaines, Enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*.

## 2.5 SYNTHÈSE DE LA PREMIÈRE PARTIE

---

Notre cadre théorique s'est articulé en trois parties : le développement durable, les friches (industrielles) et le patrimoine. La Figure 17 présente de manière schématique ces trois concepts et les enjeux qu'ils soulèvent.

La thématique du *développement durable* nous a permis d'aborder les problèmes liés au régime métropolitain et à l'étalement urbain ainsi que les solutions proposées par le développement durable. L'étude des principes du développement durable nous a ainsi permis de saisir les enjeux qu'il représente pour les deux thématiques soulevées par la suite.

Nous avons ensuite abordé le processus de formation des *friches industrielles*, liées à l'histoire industrielle de l'Europe, ainsi que les principes d'interventions urbanistiques possibles pour réinvestir ces territoires désertés. En effet, le développement durable identifie très clairement les friches comme une réponse à l'étalement urbain, une possibilité de reconstruire la ville sur la ville, une *densification* par comblement de la dent creuse. En ce sens, les friches ont un rôle déterminant à jouer. Elles sont toutes désignées pour absorber une partie de la croissance de la ville de demain. Généralement bien situées dans les grandes agglomérations suisses, elles sont en outre reliées aux réseaux viaire et infrastructurel. Elles occupent en Suisse une superficie de 2'500 à 3'500 hectares. Pour le pays déjà fortement urbanisé, cette ressource en sol est un bien rare et précieux qui représente un immense manque à gagner !

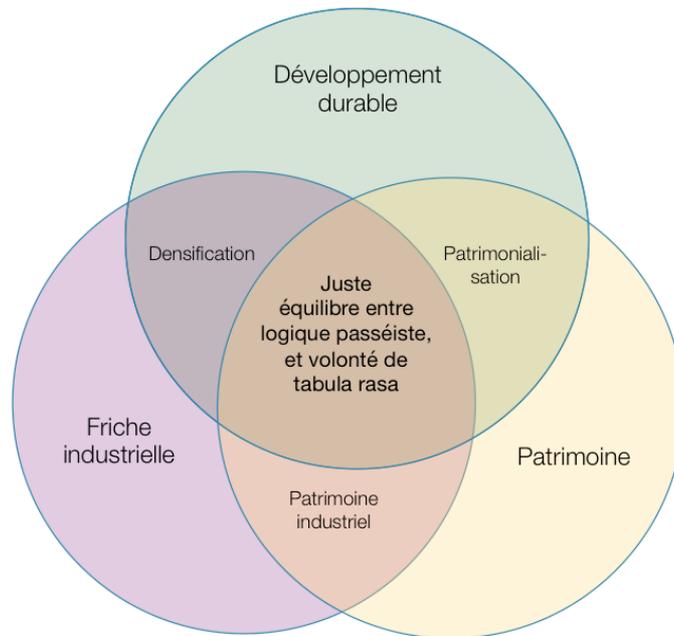
Enfin, nous avons évoqué le *patrimoine*, l'évolution de la notion et des objets patrimonialisés, les valeurs qui sont mobilisées lors du processus de patrimonialisation et la mise en valeur du patrimoine. Patrimoine et développement durable jouent aussi de concert ; en effet ce dernier possède une approche *patrimonialisante* et propose de partir de l'existant pour une mise en valeur. Contrairement au fonctionnalisme qui planifie indépendamment du lieu, poussant à l'extrême cette abstraction jusqu'à faire *table rase* de l'existant, le projet urbain d'aujourd'hui s'appuie sur l'image et le caractère particulier du lieu et table plutôt sur la conservation du patrimoine.

Ce nouveau paradigme d'aménagement du territoire, appliqué au cas qui nous intéresse, à savoir la friche industrielle, représente un défi : comment réinvestir l'existant en conservant le caractère particulier du lieu. Les projets de régénérations de friches sont donc, de ce point de vue, particulièrement intéressants car ils font face aux enjeux, presque contradictoires, du développement durable (Veschambre, 2007). D'une part, les friches sont identifiées comme opportunités de densification par excellence, et d'autre part, la logique patrimoniale du développement durable joue en la faveur d'une conservation importante des éléments bâtis.

La conservation d'un nombre croissant d'éléments va dans certains cas à l'encontre d'une densification du tissu existant. Les deux intérêts ne sont pas toujours conciliables, surtout dans le cas d'une ville soumise à une forte pression foncière (Guinand, 2009). Il faut donc trouver ce qui fait sens et ce qui mérite d'être conservé dans le projet afin d'éviter une trop importante préservation du patrimoine qui bloquerait complètement le projet. Cependant le risque inverse existe aussi puisque faire fi de l'existant risque d'effacer complètement le caractère particulier du lieu, « *effaçant alors toute possibilité de reconnaissance identitaire ou symbolique, [...] de casser les repères du quotidien et de créer [...] une anomie spatiale* » (Guinand, 2009, p. 5). Cette préservation du patrimoine existant est d'autant plus épineuse dans le cas d'une friche où le caractère industriel et récent du patrimoine n'est pas toujours très apprécié et reconnu. Il y a donc un « *juste équilibre à trouver entre une logique passéiste qui serait de tout conserver et une volonté de tabula rasa qui tendrait à effacer complètement le caractère particulier du lieu* » (Froidevaux et Rey, 2009).

Cette première partie théorique nous a permis de soulever les enjeux fondamentaux pour ce travail de recherche. Ceux-ci sont traduits ci-après, par les questions de recherches et les hypothèses. Ils seront appliqués au cas de la régénération de la friche de Malley, une des plus vaste friche industrielle de Suisse (SDOL, 2013).

**Figure 17 : Les entrées thématiques du travail de recherche ainsi que les enjeux qu'elles soulèvent**



L. Grosjean

# 3

## DEMARCHES ET METHODES

---

## 3.1 HYPOTHESES

---

Les différents éléments théoriques abordés dans les chapitres précédents permettent de soulever quatre hypothèses, deux par questions de recherche.

La première hypothèse, relative à la question de recherche I, concerne les raisons identifiant le secteur de Malley, et plus particulièrement de Malley-Centre, comme un lieu stratégique de densification.

### Hypothèse I.a

Le secteur de Malley en général, et d'autant plus Malley-Centre, est identifié par les niveaux de planification supérieure comme un lieu stratégique à densifier, pour développer la ville sur la ville, en raison de sa situation de friche urbaine, de sa taille importante, de sa localisation au cœur de l'agglomération lausannoise et de sa proximité avec les grandes infrastructures de transport.

Une seconde hypothèse concerne les solutions proposées par le projet de Malley-Centre en réponse à la problématique de la confrontation des enjeux du développement durable (reconstruction de la ville sur la ville et attitude patrimonialisante), afin que le projet puisse « *naître de l'existant* » (Stein, 2003, p. 106).

### Hypothèse I.b

Le projet de régénération de Malley-Centre propose de trouver un équilibre entre une logique passéiste de tout conserver et la table rase (Froidevaux et Rey, 2009), en s'appuyant sur le caractère particulier du lieu et en ne conservant que quelques traces du passé tout en remplissant également les objectifs de densification.

Relative à la seconde question de recherche, une première hypothèse concerne le processus de patrimonialisation de Malley-Centre. Elle postule que les éléments patrimonialisés sont perçus par les acteurs liés au projet, comme présentant des opportunités multiples pour le futur quartier et que cette appréciation en explique la conservation.

### Hypothèse II. a

Certains de ces éléments bâtis vont être conservés, « patrimonialisés », car ils sont vus par les acteurs du projet comme une opportunité (en termes de forme, fonction, usage et signification) pour le futur quartier.

La dernière hypothèse concerne la valorisation projetée des éléments patrimonialisés par le projet, et plus particulièrement la valorisation « active » (Corboz, 2009) qui prend en compte tant la dimension formelle que fonctionnelle et rejette ainsi toute « muséification » de l'objet.

### Hypothèse II. b

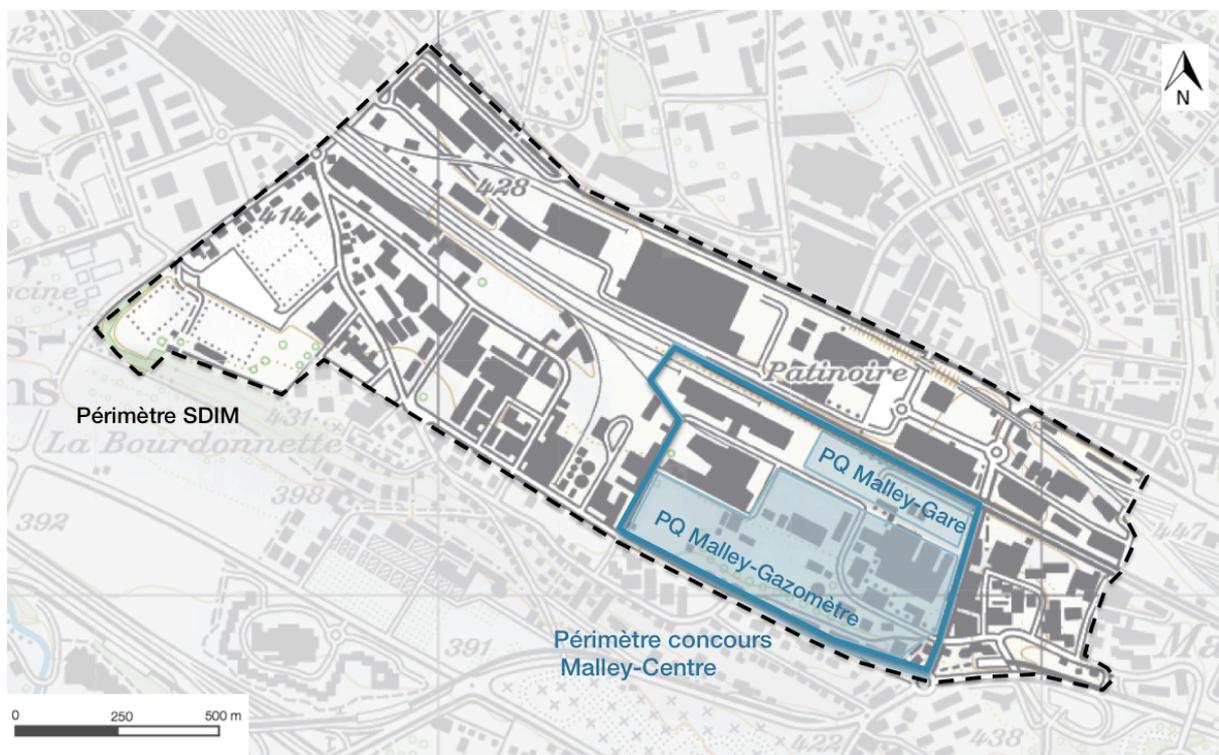
Les éléments conservés sont imaginés être valorisés de manière active dans le projet. Soit par une mise en évidence de l'architecture - le contenant - qui passe par la création d'un dégagement autour de l'objet, ainsi que par le maintien ou le développement de fonction(s) et d'usage(s) - le contenu.

## 3.2 CHOIX DU TERRAIN, OBJECTIFS ET METHODE

### 3.2.1 Choix du terrain

Le terrain choisi se situe dans l'Ouest lausannois, à cheval sur les communes de Renens, Prilly et Lausanne. Le périmètre étudié (cf. Figure 18) correspond à celui du concours de Malley-Centre, soit le périmètre des « Coulisses », projet lauréat. Plusieurs raisons président ce choix: premièrement, tout le secteur « Malley » (tel que défini par le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM), Figure 18) avec ses 83 hectares, forme l'une des plus vaste friche industrielle de Suisse (SDOL, 2013). Ce qui fait de Malley « [...] *l'un des plus grands chantiers urbains de Suisse* » (Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 6). Notre secteur s'inscrit dans un projet de régénération qui vise à créer un nouveau morceau de ville. Deuxièmement, la localisation de notre périmètre, au pied de la nouvelle halte RER Prilly-Malley, le désigne comme secteur central pour tout le périmètre de Malley. Sa situation en fait donc un élément à forts enjeux du point de vue de la densification. Troisièmement, Malley-Centre est particulièrement intéressant pour son histoire industrielle et ses vestiges aujourd'hui toujours existants (quelques témoins de l'ancienne usine à gaz et des abattoirs de Lausanne). Finalement, le périmètre restreint de Malley-Centre nous paraît pertinent et cohérent par rapport aux procédures de mise en œuvre qui diffèrent des autres secteurs ; Malley-Centre a fait l'objet d'un concours d'urbanisme et d'espace public en 2011. Il fait aussi partie des périmètres dont la planification est la plus avancée du SDIM; le premier plan de quartier a été mis à l'enquête publique et le deuxième est en cours d'élaboration.

Figure 18 : Les périmètres du SDIM, du concours Malley-Centre et des deux plans de quartiers



L.Grosjean (Fond de carte : Swisstopo)

## 3.2.2 Objectifs de l'étude de cas

Nous avons choisi de porter notre regard en particulier sur deux objectifs du développement durable :

- la densification, la construction de la ville sur la ville, comme réponse à l'étalement urbain,
- l'attitude patrimoniale et la volonté de partir de l'existant et le mettre en valeur,

appliqués au cas spécifique de la régénération de friches industrielles urbaines. Nous souhaitons en effet observer dans quelle mesure le projet de Malley-Centre est confronté à ces deux objectifs ainsi que les solutions trouvées afin de les concilier.

De manière spécifique, ce travail a pour objectifs :

- déterminer dans quelle mesure le projet de Malley-Centre se trouve face aux enjeux de densification que laisse supposer sa situation de friche, son excellente situation et sa proximité avec les transports publics ;
- observer ce que le projet des Coulisses propose afin de concilier les objectifs du développement durable (densification et approche patrimoniale). En quelque sorte, quelle(s) solution(s) le projet amène afin de trouver un juste équilibre entre logique passéiste qui consisterait à tout conserver et de tabula rasa, autre extrême qui tendrait à complètement effacer le caractère particulier du lieu ;
- comprendre pourquoi et comment certains éléments du site seront conservés à l'issue du projet. Ainsi, nous tenterons de définir quelles sont les opportunités attribuées par les acteurs aux divers éléments conservés, en particulier aux éléments considérés comme patrimoniaux. Les opportunités sont abordées par une approche selon la forme, la fonction, les usages et la signification. Finalement, nous souhaitons observer de quelle manière les objets seront valorisés dans le projet, respectivement si une valorisation « active » (Corboz, 2009b, p. 264), qui tient compte de la forme de l'objet ainsi que des fonctions et des usages dont il est ou sera le support, est imaginée.

Notre recherche s'inscrit dans un moment spécifique du projet. Le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) définit les grandes lignes et les objectifs généraux pour le développement de ce territoire depuis 2012. Un concours d'urbanisme et d'espaces publics a été lancé en 2011. Les lauréats, avec leur projet « Les Coulisses », ont repris les lignes directrices du SDIM pour les traduire une première fois sur le territoire de Malley-Centre. Leur mandat inclut la réalisation de plans de quartier afin d'y inscrire ces éléments de manière contraignante. Un premier plan de quartier est déjà passé en consultation publique et le second est en cours d'élaboration. Les éléments sont donc en train de se mettre en place, les réponses s'esquissent pour définir le futur visage de ce territoire.

## 3.2.3 Méthode

### ANALYSE DE LA LITTÉRATURE ET DOCUMENTATION

L'analyse théorique s'est essentiellement basée sur la littérature scientifique liée aux thématiques de notre recherche, soit le développement durable, les friches industrielles, le patrimoine (industriel) et la régénération urbaine. Cette première partie nous a permis de soulever les enjeux actuels d'une régénération de friches industrielles et de la préservation du patrimoine industriel.

Les informations concernant la dynamique et l'histoire de l'agglomération lausannoise, de l'Ouest lausannois et de la plaine de Malley proviennent d'enquêtes, d'études réalisées ces dernières années et d'anciennes revues numérisées<sup>38</sup>. Concernant les enjeux de planification ainsi que les différents niveaux de planification, ce sont les documents officiels (Plan directeur cantonal (PDCn), Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), Schéma directeur de l'Ouest-lausannois (SDOL), Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM), Plan de quartier Malley-Gare (PQ Malley-Gare), ainsi que les différents documents liés au concours architectural (notamment cahier des charges et notice résultat du concours) disponibles sur les sites internet des différentes institutions qui ont été utilisés<sup>39</sup>. Les documents législatifs, s'agissant du patrimoine et du recensement, ont été principalement consultés sur les sites internet ad-hoc (Recensement architectural du canton de Vaud, Monuments du canton de Vaud, Canton de Vaud).

Les fonds de cartes proviennent du site de l'Office fédéral de la topographie Swisstopo<sup>40</sup>.

### 3.2.4 Entretiens semi-directifs et autres contacts

#### ENTRETIENS SEMI-DIRECTIFS

Afin d'obtenir les informations utiles à cette étude, des précisions concernant le projet de Malley, le concours de Malley-Centre, le projet lauréat Les Coulisses, mais surtout concernant la perception et les valeurs attribuées aux témoins industriels, récolter les points de vue des acteurs par des entretiens semi-directifs s'est avéré indispensable. Les entretiens étaient également importants afin d'accéder à certaines informations pas encore disponibles (Plan de quartier de Malley-Gazomètre en élaboration ou l'étude sur les ensembles bâtis de l'Ouest lausannois, par le Professeur Marchand). Le choix d'entretiens semi-directifs s'est fait assez naturellement. Les entretiens sont semi-directifs dans le sens qu'ils sont ni complètement catalysés par des questions fermées, ni complètement ouverts (Quivy et Van Campenhoudt, 2011). La méthode convient particulièrement bien pour comprendre le sens donné par les acteurs à leurs pratiques, leurs systèmes de valeurs, leurs interprétations et points de vue, ainsi que la reconstitution d'un processus (Quivy et Van Campenhoudt, 2011). L'entretien semi-directif présente également l'avantage de n'être ni trop ouvert, ni trop sélectif; la grille d'entretien permet à l'interviewé de s'exprimer librement, tout en abordant les thématiques utiles à notre recherche. Lors de l'analyse, une place importante est laissée pour l'interprétation subjective du chercheur (Quivy et Van Campenhoudt, 2011).

Les questions et les thématiques choisies étaient définies de manière spécifique suivant la profession et la fonction par rapport au projet de chaque interviewé. Cependant, quelques thématiques étaient abordées de manière récurrente lors des entretiens :

- les raisons de la conservation et de la démolition des différents éléments ;

---

<sup>38</sup> Les données concernant l'implantation de l'usine à gaz et les abattoirs ont été trouvées sur le site du swiss electronic academic library service : <http://retro.seals.ch>

<sup>39</sup> Les documents suivants m'ont été gracieusement offerts, en version papier, par le bureau du SDOL : le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM, 2012), l'étude test du Secteur Malley (SDOL, 2007) et le rapport du jury du concours d'urbanisme et d'espaces publics (SDOL, 2012) (par Monsieur N. Wisnia) et l'étude du Professeur Marchand sur les ensembles bâtis (SDOL, 2015) (par Madame A. Widmer).

<sup>40</sup> Le site internet de l'Office fédéral de la topographie :

<https://map.geo.admin.ch/?X=190000.00&Y=660000.00&zoom=1&lang=fr&topic=swisstopo&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe>

- les opportunités perçues et accordées aux bâtiments conservés pour le futur quartier ;
- les valeurs accordées aux éléments conservés de manière générale et aux « témoins industriels » de façon spécifique ;
- la perception des objets industriels et de l'image industrielle qu'ils véhiculent ;
- la manière dont sont gérés les objectifs du développement durable - logique de densification et de patrimonialisation - et leur éventuelle confrontation ;
- s'agissant du projet de Malley-Centre, définir si le travail opéré à partir de l'existant - et particulièrement la conservation de témoins architecturaux - est plutôt perçu comme une contrainte ou une opportunité.

En amont du travail de recherche, un premier entretien exploratoire a été mené avec le Chef de projet de Malley, Monsieur **Nicolas Wisnia**, en juillet 2014. Des premières informations sur le projet, documentation et conseils ont été récoltés.

Suite à ce premier entretien, huit entretiens semi-directifs ont été réalisés avec les personnes décrites ci-dessous :

Un deuxième entretien a été conduit avec Monsieur **Nicolas Wisnia** afin d'obtenir des renseignements plus précis sur le projet, son fonctionnement, son état d'avancement et ses éléments contraignants.

Un entretien téléphonique<sup>41</sup> a été mené avec Madame **Astrid Hervieu**, architecte-urbaniste, membre du Bureau FHY, lauréat du concours de Malley-Centre. Cet entretien avait comme objectif l'obtention des informations sur la vision urbanistique du projet, l'intérêt porté à la conservation de l'existant (témoins du passé industriel) et à l'identité du lieu, ainsi qu'à connaître les éléments contraignants à maintenir sur le site.

En vue de comprendre la vision de la municipalité sur le projet et sur le « patrimoine » de Malley, Madame **Tinetta Maystre**, Municipale de la ville de Renens en charge de l'urbanisme et des travaux, a répondu à nos questions. Madame Maystre, est également Présidente du Groupe décisionnel (dès 2006) et a présidé le concours de Malley-Centre. L'entretien a donc été doublement utile afin d'une part, d'appréhender le point de vue du municipal et, d'autre part, de déterminer les éléments appréciés par le jury dans le concours des Coulisses.

Le point de vue du propriétaire a été donné par Madame **Elinora Krebs**, Cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne. Madame Krebs était membre du jury lors du concours.

Madame **Ariane Widmer**, Cheffe du bureau du SDOL, était également membre professionnel du jury du concours. L'entretien avec Madame Widmer était particulièrement intéressant dans la mesure où le SDOL est en train d'élaborer une réflexion sur le patrimoine de l'Ouest lausannois, notamment sur le patrimoine des ensembles du XX<sup>e</sup> siècle (qui à l'origine incluait aussi la dimension industrielle).

Le Professeur **Bruno Marchand**, en tant que réalisateur de l'étude sur le Patrimoine de l'Ouest et de directeur de la publication sur l'architecture du Canton de Vaud, a apporté son avis d'expert du patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle de la région. Vice-président du jury du concours, le Professeur Marchand connaît très bien le périmètre de recherche.

Un avis de professionnel du patrimoine nous intéressait également, raison pour laquelle nous avons rencontré Madame **Martine Jacquet**, travaillant au Service d'urbanisme, déléguée à la protection du

---

<sup>41</sup> Le bureau FHY étant un bureau localisé à Paris, un entretien téléphonique a été arrangé.

patrimoine de la ville de Lausanne. Elle nous a fourni de précieuses indications sur les problématiques et les enjeux actuels liés au patrimoine.

Finalement, Monsieur **Jean-Pierre Dewarrat**, archéologue, historien et géographe, a partagé avec nous les informations récoltées dans le cadre de visites guidées de Malley.

## EVENEMENTS

La participation à quelques événements, en relation avec le projet ou le site, ont également permis de récolter quelques informations et points de vue d'acteurs.

Premièrement, la Journée des alternatives urbaines qui s'est déroulée le vendredi 8 mai 2015 : une table ronde intitulée « Malley – s'éveille » était organisée, où quelques acteurs présentaient le projet du quartier de Malley (en particulier Malley-Centre). Dans un deuxième temps, une discussion s'est animée s'agissant de l'identité future du quartier ainsi que la place laissée à la culture, aux artistes et aux espaces communautaires<sup>42</sup>. Les intervenants suivants ont pris la parole : Ariane Widmer, cheffe du bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) ; Michelle Dedelley, cheffe du service Culture-Jeunesse-Sport de la ville de Renens ; les représentants des propriétaires : Suzanne Zenker, CFF immobilier et Elinora Krebs, cheffe du service du logement et des gérances de la ville de Lausanne ; les usagers et acteurs culturels : Mme Hadji et M. Martin de l'Atelier 6 à Renens. Cyril Veillon, directeur d'Archizoom de l'EPFL, était le médiateur de la discussion.

La balade accompagnée dans Malley et ses jardins, intitulée « Replay »<sup>43</sup>, a permis d'observer le terrain sous un autre angle. Finalement, la représentation « Kléber-Méleau, en 36 ans de théâtre : joué et conté » a fourni une approche sensible du rôle de ce théâtre et son lien avec cette « friche » qui n'a cessé de se transformer.

---

<sup>42</sup> Page internet « Table ronde des Journées des alternatives urbaines » : <http://alternativesurbaines.ch/portfolio/malley-seveille/>, consulté le 31.07.2015.

<sup>43</sup> Présentation de l'événement sur le site internet du SDOL : <http://www.ouest-lausannois.ch/replay-balade-accompagnee-dans-malley-et-ses-jardins/>, consulté le 31.07.2015.

4

# CADRE ANALYTIQUE

---

## 4.1 CONTEXTE ET PLANNIFICATION

---

Le périmètre d'étude choisi pour ce travail est celui du Schéma directeur intercommunal de Malley et plus particulièrement celui du périmètre de concours Malley-Centre. Afin de mieux cerner ce morceau de territoire et les enjeux liés, la première partie de ce chapitre s'attache à contextualiser le périmètre dans un contexte plus large, avec les dynamiques de l'agglomération lausannoise, l'histoire et le développement actuel de l'Ouest lausannois et de manière plus spécifique du plateau industriel de Malley. Ensuite, nous abordons la planification supérieure, en commençant par donner quelques repères sur l'organisation du territoire en Suisse et des différents niveaux de planification. Enfin, le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) est décrit de manière détaillée, tout comme le concours d'urbanisme et d'espaces publics, le périmètre et le projet de notre terrain de recherche.

### 4.1.1 Introduction et contexte

Il nous semble pertinent d'observer les différents processus et dynamiques à l'œuvre à l'échelle de l'agglomération lausannoise, plutôt qu'à celle de la ville. Aujourd'hui, les villes sont en effet confrontées à des enjeux et des phénomènes qui dépassent largement leurs frontières. Une politique des agglomérations a d'ailleurs été mise sur pied au niveau fédéral (2001), car il a été admis que les villes n'étaient plus à même de résoudre seules certains défis de l'aménagement du territoire dépassant les frontières institutionnelles habituelles, comme les transports. Les organes compétent sont constitués par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) et le Secrétariat d'Etat à l'économie (SECO) et sont chargés de développer, en collaboration avec les cantons, les villes et les communes, une politique de l'espace urbain à l'échelle de la Suisse (ARE, 2010)<sup>44</sup>, débouchant sur une collaboration tripartite, soit aux trois niveaux étatiques.

Les délimitations des périmètres d'agglomération n'existent pas à priori, au contraire des frontières communales qui sont clairement établies. Des critères de délimitations ont été définis<sup>45</sup> ainsi, ce sont « *le nombre d'habitants et l'évolution de la population, le lien de continuité de la zone bâtie, le rapport entre la population active occupée et la population résidente, la structure économique et les relations avec la zone centrale de l'agglomération via les pendulaires. Un des critères les plus importants pour attribuer une commune à une agglomération était la part de pendulaires sortants en direction d'une zone centrale d'agglomération* »<sup>46</sup>. Sur la carte suivante (Figure 20), les aires des agglomérations sont représentées en oranges et les communes centres d'agglomération en rouge. Quelques enseignements clés sont à retenir concernant les agglomérations suisses: elles accueillent 73% de la population sur moins de 30% du territoire. Les communes centres concentrent, à elles seules, 58% de la population et 70% des emplois<sup>47</sup>.

---

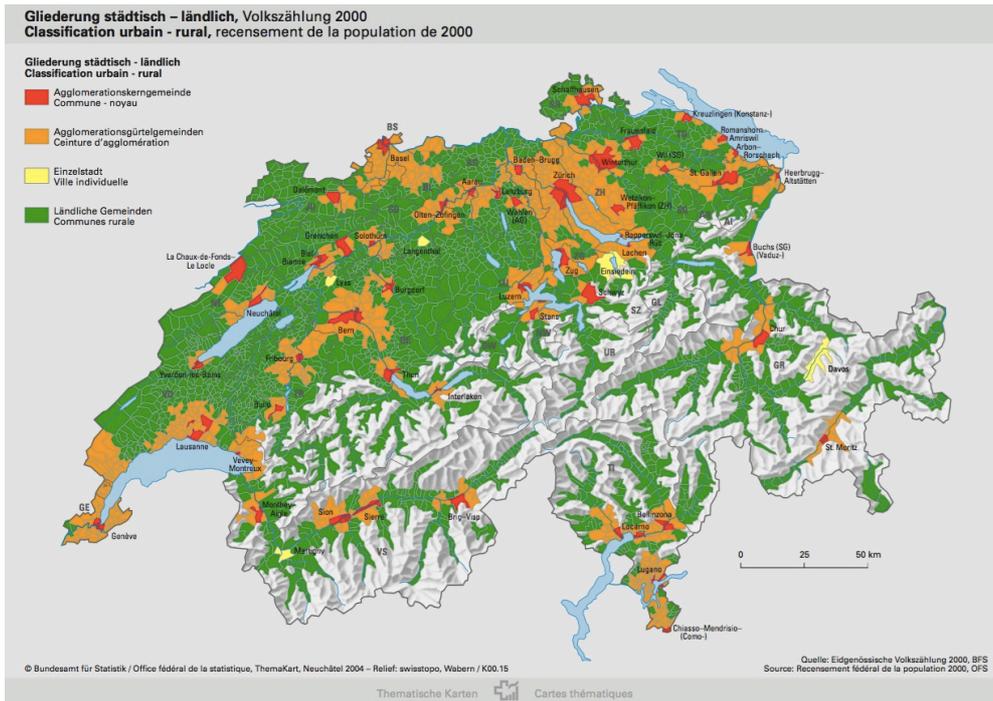
<sup>44</sup> [http://www.are.admin.ch/themen/agglomeration/index.html?lang=fr&print\\_style=yes](http://www.are.admin.ch/themen/agglomeration/index.html?lang=fr&print_style=yes), consulté le 05.12.2014.

<sup>45</sup> Si nous citons les critères établis en 2000, « *Depuis le 18.12.2014, il existe une nouvelle définition des agglomérations qui a été adaptée aux changements des structures spatiales. Cependant comme la définition 2000 est encore utilisée dans de nombreuses analyses spatiales celle-ci sera encore adaptée jusqu'en 2016 aux changements de l'état des communes* ». Nous décidons de nous tenir à la définition de 2000 puisque les études existantes sur l'agglomération de Lausanne sont antérieures à cette nouvelle définition. [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse\\_regionen/04.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse_regionen/04.html), consulté le 29.06.2015.

<sup>46</sup> [http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse\\_regionen/04.html](http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/regionen/11/geo/analyse_regionen/04.html), consulté le 29.06.2015.

<sup>47</sup> Etat au 01. 01. 2014, tiré du site internet de la Confédération <http://www.bfs.admin.ch>

Figure 19 : Les aires urbaines en 2000

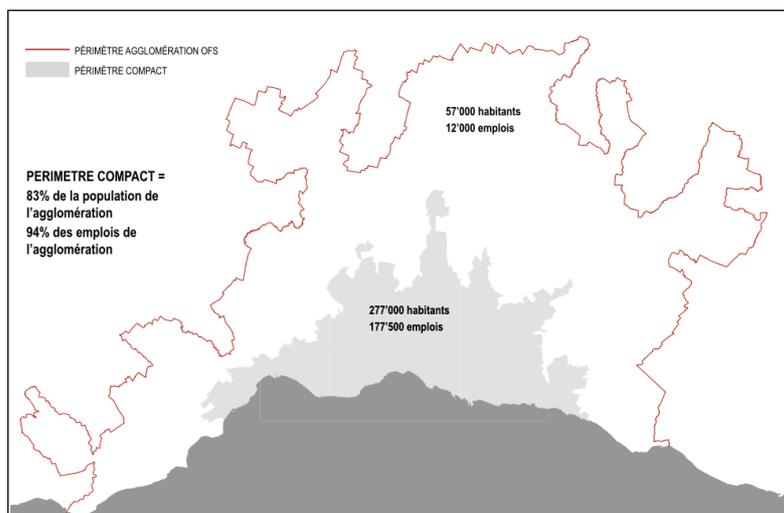


Source : <http://www.bfs.admin.ch>

#### 4.1.1.1 Dynamique de l'agglomération lausannoise

Le périmètre de l'agglomération lausannoise varie selon les appréciations des différentes institutions (cf. Figure 20): le périmètre statistique (défini par l'Office fédérale de la statistique (OFS)) comprend 70 communes dans leur ensemble (délimité en rouge sur la carte). Le périmètre compact (surface grisée) correspond au périmètre de projet du PALM; il touche le territoire de 26 communes, sans forcément les contenir entièrement, car il ne coïncide pas avec les frontières institutionnelles (PALM, 2012). Le périmètre compact représente plus de 80% des emplois et plus de 90% des emplois de l'agglomération.

Figure 20 : Découpage opérationnel et institutionnel de l'agglomération

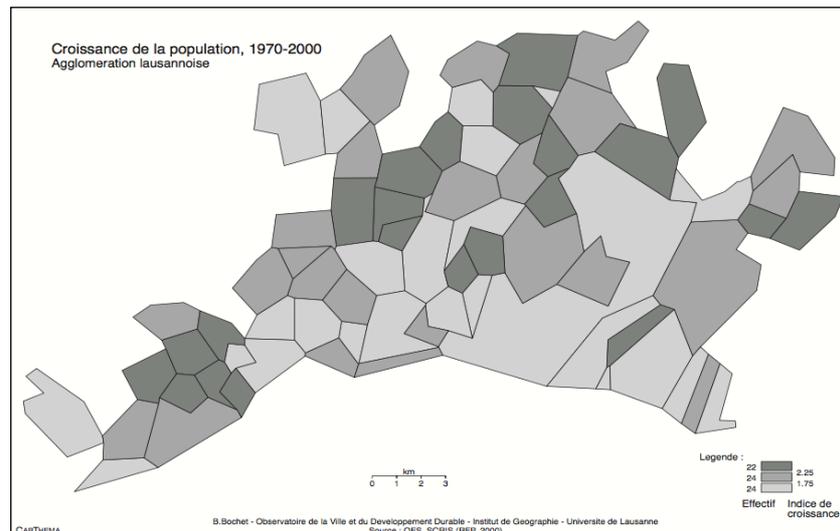


Source : PALM, 2012, p. 43

## L'URBANISATION DE L'AGGLOMERATION

L'urbanisation à Lausanne a suivi un développement relativement standard, qui s'apparente à celui décrit dans la partie théorique (sous-chapitre 2.1.1). Elle s'est développée de la manière suivante: un cœur médiéval perché sur une colline, une ville qui s'agrandit avec des quartiers alvéolaires qui viennent se greffer dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle (Georgette, Chauderon, Ouchy, etc). Depuis la fin du XIX<sup>e</sup> jusque dans les années 1960, ils sont complétés par des extensions à caractère résidentiel ou artisanal-industriel (Prilly, Bergière, Pully, etc.) (Ruzicka-Rossier, 2005). Dès lors, la croissance s'est réalisée essentiellement de manière horizontale, par une dispersion des constructions dans des secteurs de plus en plus éloignés du centre ville (Da Cunha et al., 2007). Aujourd'hui, Lausanne fait face à l'étalement urbain et aux problèmes qui y sont liés et qui peuvent être observés en étudiant les recensements de la population ; entre 1970 et 2000, les couronnes suburbaines absorbent une part importante de la croissance démographique<sup>48</sup> (Figure 21). L'extension bâtie est constituée par une forte proportion de maisons individuelles; phénomène qui s'amplifie à mesure que l'on s'éloigne du centre. L'habitat individuel représente plus de 70% des constructions réalisées entre 1970 et 2000 (Da Cunha et al., 2007, p. 38), si bien que Lausanne ressemble aujourd'hui à un vaste secteur urbanisé de forme tentaculaire (Ruzicka-Rossier, 2005).

**Figure 21 : Etalement résidentiel, croissance démographique entre 1970 et 2000**



Source : Bochet, 2005, p. 25

## QUELLE CROISSANCE POUR DEMAIN ?

Une étude a été réalisée afin de caractériser les différentes communes de l'agglomération lausannoise et de « rendre compte de manière synthétique des diverses figures de l'urbain [...] » (Da Cunha et al., 2007, p. 43). Une typologie de cinq groupes de communes a ainsi été élaborée, permettant de rendre compte de « la formation d'espaces urbanisés de plus en plus dilués, hétérogènes, fragmentés par le flux et la dépendance automobile, mais aussi les formes de ségrégation de l'espace de l'agglomération, les coûts externes croissants pour les collectivités qui doivent gérer des espaces de plus en plus éclatés aux contenus sociaux-démographiques très divers » (Bochet, 2005, p. 37). Cependant, bien qu'il soit encore trop tôt pour affirmer une tendance, il semblerait que la croissance par l'étalement urbain, qui

<sup>48</sup> Alors que la croissance moyenne de la population pour l'ensemble des communes était de 89,7%, les communes de Prilly et de Renens croissent, respectivement de 288% et de 279% (Bochet, 2005, p. 25).

prédominait jusqu'en 2000, s'affaiblit (Lufkin, 2010). Cette évolution, représentée à la Figure 22 est observable à l'échelle de l'agglomération : entre 1990 et 2000, la croissance démographique était de 4.3% pour l'agglomération contre plus de 7% sur l'ensemble du canton. Entre 2000 et 2010 au contraire, le taux de croissance a explosé pour l'agglomération (13%) et le périmètre compact s'est développé presque aussi vite que le reste de l'agglomération, tandis que la croissance du canton a tendance à s'affaiblir hors des centres (PALM, 2012).

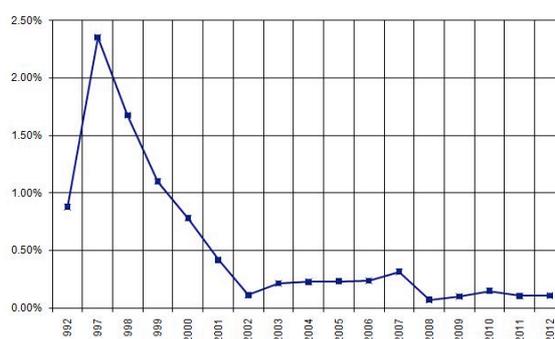
**Figure 22 : Taux de croissance démographique comparés : canton, agglomération (OFS), périmètre compact, centres et autres territoires, 1990-2000 et 2000-2010**

	Canton	Agglomération OFS	Périmètre compact	Centres	Hors centre
1990-2000	7.2%	4.3%	1.9%	18.3%	18.6%
2000-2012	15.0%	13.0%	11.9%	23.1%	17.4%

Source : PALM, 2012, p. 42

Si une part importante de la population habite et travaille déjà dans l'agglomération, la croissance démographique de l'agglomération s'est accélérée ces dernières années, soulignée par un taux de croissance annuel qui est passé de 0.4% (entre 1990 et 2000) à 0.9% (entre 2000 et 2005) pour atteindre 1.6% (entre 2005 à 2010) (PALM, 2012). Ce sont en effet 170'000 nouveaux habitants et 43'000 nouveaux emplois qui sont attendus d'ici à 2030 (PALM, 2012, p. 3) ! Ce qui représente, rien que pour Lausanne, 145'000 habitants qui vont venir s'installer d'ici à 2025<sup>49</sup>. Si ces prévisions sont réjouissantes, elles représentent des défis pour le secteur du logement déjà fortement sous pression. En effet, l'agglomération, tout comme le canton et le bassin lémanique en général, font face depuis plusieurs années à une grave pénurie de logements. Dans l'agglomération, les taux de vacance sont proches de zéro alors que le taux considéré comme sain est de l'ordre de 1.5% (PALM, 2012). Cette pénurie n'est pas un phénomène nouveau à Lausanne, la preuve réside dans le taux de logements vacants extrêmement bas depuis le début des années 2000 (cf. Figure 23). Les prix des logements ont pris l'ascenseur et les familles modestes et de la classe moyennement peinent toujours plus à trouver des logements à loyer abordables<sup>50</sup>: « *cette pénurie a des effets sensibles de ségrégation sociale par les prix et d'incitation à l'étalement urbain* » (PALM, 2012, p.45).

**Figure 23 : Taux de vacance à Lausanne**



Source : <http://www.lausanne.ch>

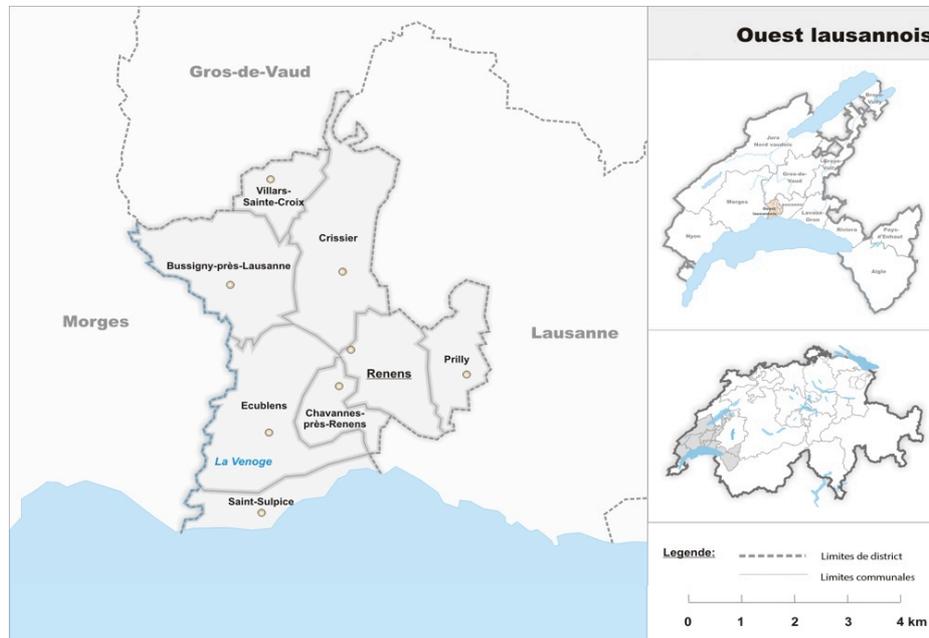
<sup>49</sup> <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/logement/politique-du-logement/situation-du-marche.html>, consulté le 16.06.2015.

<sup>50</sup> <http://www.24heures.ch/vaud-regions/lausanne-region/assises-logement-sortir-penurie/story/18914054?track>, consulté le 17.06.2015.

### 4.1.1.2 Le cas de l'Ouest lausannois

Comme son nom l'indique, l'Ouest lausannois fait référence aux terrains situés à l'Ouest de la ville de Lausanne. Depuis 2008, les communes concernées se sont regroupées pour former le district de l'Ouest lausannois (Figure 24).

Figure 24 : Le district de l'Ouest lausannois, carte de situation



Source : modifié d'après

[https://en.wikipedia.org/wiki/Ouest\\_Lausannois\\_District#/media/File:Karte\\_Bezirk\\_Ouest\\_lausannois\\_2008.png](https://en.wikipedia.org/wiki/Ouest_Lausannois_District#/media/File:Karte_Bezirk_Ouest_lausannois_2008.png)

#### UNE HISTOIRE LIEE A CELLE DE LA VILLE

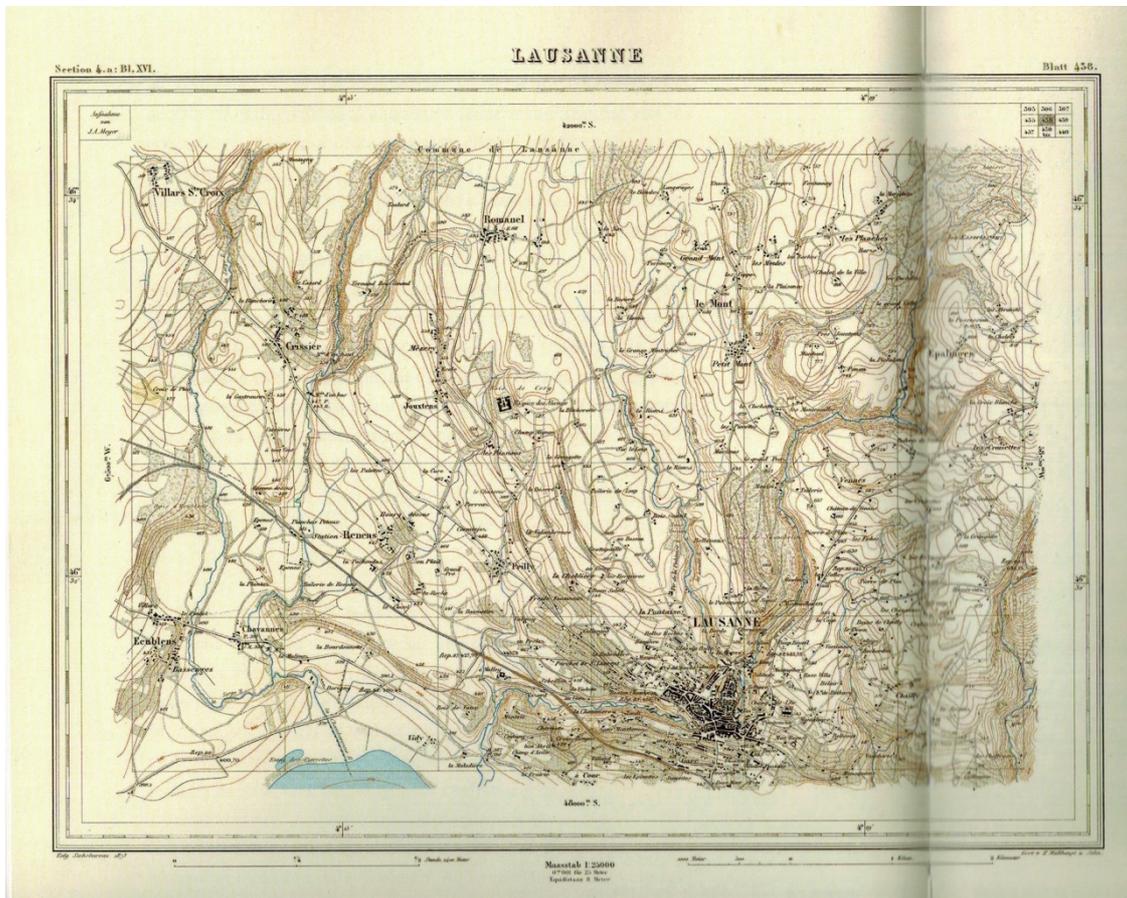
Depuis toujours le destin de cette partie du territoire est intimement lié à celui de la « grande ville ». Dans un premier temps, ses terres fertiles permettent l'approvisionnement de la ville, notamment en céréales, viande, légumes et vins. Dès le Moyen-Age, l'Ouest lausannois se voit investi d'activités préindustrielles, sans complètement abandonner ses activités agricoles. Ainsi voient le jour des moulins, des fours à pain et de l'artisanat local lié au travail du cuir, du métal, du textile, ainsi que des carrières de molasse et d'argile (Lamelet, 2011a). Lors de la première révolution industrielle, fin XVIII<sup>e</sup> début XIX<sup>e</sup>, les processus de production déjà existant s'intensifient, notamment la fabrication de briques et de tuiles (Lamelet, 2011a). La fonction industrielle ne fait que croître au cours des années, se spécialisant, faute de matières premières suffisantes, dans les machines et les savoir-faire de transformation, de distribution des marchandises et des produits nouveaux nécessitant des connaissances particulières.

#### UNE VOCATION INDUSTRIELLE QUI S'AFFIRME AVEC L'ARRIVEE DU CHEMIN DE FER

En 1855, la première ligne de chemin de fer de Suisse romande voit le jour; elle relie Morges-Renens-Yverdon. Une année plus tard, les tronçons Renens-Lausanne et Bussigny-Denges sont ajoutés. Les chemins de fers se développent rapidement, si bien que Lausanne se trouve, au début des années 1870, au centre d'un vaste réseau de voies ferrées qui relie la Suisse et même la France (Peytrignet, 2010). La nécessité d'une gare de triage se fait rapidement sentir; Lausanne n'ayant pas suffisamment de place pour l'accueillir, c'est Renens qui se la voit attribuée. Quelques décennies plus tard, en 1903, c'est une ligne de tramway qui est inaugurée; elle relie Lausanne, St-François, à la gare de Renens (Peytrignet,

2010). La carte Siegfried (Figure 25) présente le développement de la région en 1873, avant l'implantation de la gare de marchandise, mais après la construction de la voie de chemin de fer. Elle présente un territoire encore très fortement rural avec des centres villageois bien définis et des fermes isolées. Malley est encore une plaine vierge de construction.

**Figure 25 : Lausanne et l'Ouest lausannois en 1873 (carte Siegfried)**



Source : Lamelet, 2011b, p. 152

L'arrivée du chemin de fer et surtout la mise en service de la gare aux marchandises à Renens en 1877 engendrent le développement de toute la région. La voie ferrée et les possibilités de transports de marchandises qu'elle permet « [...] attire les industries nouvelles qui s'installent autour de la gare, à cheval sur les communes de Renens, Chavannes/Renens, Ecublens et Crissier, créant ainsi une nouvelle agglomération » (Marendaz, 2007, non paginé). Ainsi, ce sont de nombreux postes de travail qui sont créés et qui attirent à leur tour des commerçants et des industriels de l'alimentation, ainsi qu'« [...] une main d'œuvre étrangère importante qu'il faut bien loger » (Marendaz, 2007, non paginé). Cet afflux d'ouvriers indigènes et étrangers nécessite la création de nombreux logements; de nombreuses entreprises de construction s'implantent donc dans la région (Peytrignet, 2010). En plus des industries et des entreprises, on voit se multiplier établissements publics, écoles, églises et sociétés locales sur les communes de l'Ouest lausannois.

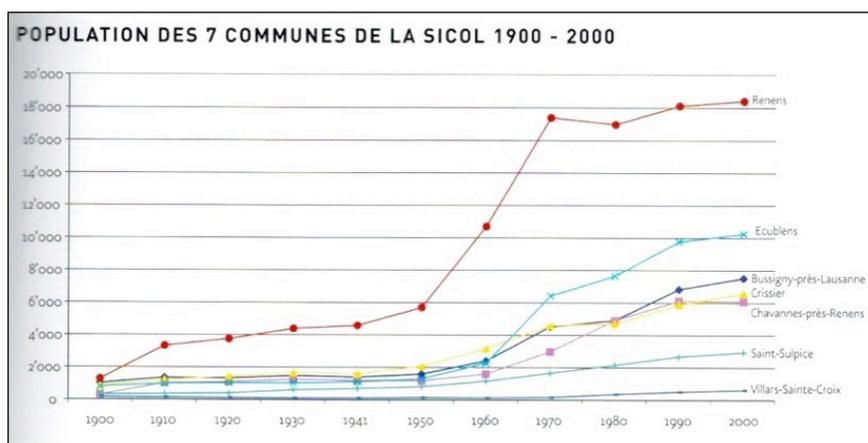
Au XIX<sup>e</sup> siècle, l'implantation des industries, des commerces et des habitations a lieu principalement à proximité de la gare (Peytrignet, 2010). Cette urbanisation entraîne des besoins en énergie; autour des années 1900, les différentes communes se voient raccordées aux réseaux d'électricité et du gaz. Deux fournisseurs existent: la Société suisse du gaz de Zurich et de la Ville de Lausanne. Cette dernière achète

en 1901 une parcelle sur le territoire de Renens pour construire une nouvelle usine à gaz. De très nombreuses industries se succèdent, au rythme des faillites, délocalisations et rachats. En plus de ce « tournus », l'Ouest lausannois continue d'attirer de nouvelles entreprises et industries.

## DEMOGRAPHIE

La croissance démographique (représentée sur la Figure 26) est intimement liée à l'implantation de la gare et des différentes usines. Il est en effet possible d'observer une première croissance démographique importante, entre 1880 et 1910, principalement pour les communes proches de la gare (Renens, Crissier, Chavannes) (Schuler, 2011). Cette croissance est légèrement atténuée entre les années 1910 et 1920, en raison de la première Guerre mondiale et de la grippe espagnole, mais reprend ensuite grâce au développement du commerce et de l'industrie (Peytrignet, 2010). Suite à la seconde Guerre mondiale, la population croît très fortement, à des intensités variables suivant les communes. Ces dernières années, l'Ouest lausannois est confronté à une forte croissance de population ; les prévisions de croissance démographiques établies lors de l'élaboration du Schéma directeur se sont avérées trop faibles et ont été revues à la hausse ; ce sont entre 100'000 et 120'000 habitants supplémentaires sur l'ensemble du canton et près de 30'000 dans le seul périmètre de l'Ouest lausannois qui sont attendus à l'horizon 2030 (Keller, 2011, p. 35).

Figure 26 : Population des 7 communes de la SICOL 1900-2000



Source : Peytrignet, 2010, p. 31

## LE TOURNANT DU DERNIER TIERS DU XXE SIECLE

L'Ouest lausannois voit son paysage changer dès les années 1960, avec l'ouverture de l'autoroute, la fermeture de la ligne de tramway, l'implantation de nombreux centres commerciaux et d'autres entreprises qui se sentent à l'étroit à Lausanne. La conjonction de ces différents facteurs fait de la région « une grouillante aire d'achats massifs et de logistique mondiale » (Lamelet, 2011a, p. 161). Dès les années 1990, le vent tourne pour ce creuset de l'industrie ; les industries cessent de se presser pour s'installer dans la région, mais ont plutôt tendance à délocaliser ou à décliner (Lamelet, 2011a). Ainsi, de nombreux sites industriels sont délaissés, laissant derrière eux des espaces en friche. Mais il n'y a pas qu'une « fuite » des industries, on observe également une mutation d'activités (installations d'entreprises actives dans le secteur tertiaire, centres commerciaux et gros distributeurs) qui viennent, du moins en partie, remplacer les anciennes usines perdues.

Malheureusement ces différentes activités sont réputées pour être de gros générateurs de trafic. Dès les années 2000, le territoire étouffe: engorgements routiers et dépassements des normes de la qualité de

l'air sont devenus le pain quotidien de l'Ouest lausannois. Dans cette partie du territoire, la cohérence de mobilité est essentiellement assurée par les transports individuels. Les pendulaires constituent une majorité écrasante à utiliser la voiture: en 2000, ils sont 82% (à Renens) et 94% (à Prilly) à se rendre au travail en voiture (Jemelin, 2011). La croissance de l'Ouest lausannois s'est donc réalisée par une « *urbanisation extrêmement rapide et dispersée* » (SDOL, 2004, p. 12) et fortement dépendante des transports individuels motorisés.

## DES CARTES EN MAIN POUR UN DEVELOPPEMENT FUTUR

Parallèlement à cette croissance anarchique, l'Ouest lausannois devient également un centre de formation supérieur avec les campus de l'Université de Lausanne (UNIL) et de l'Ecole polytechnique fédérale (EPFL) qui s'y installent dans les années septante, suivi en 2007 par l'Ecole cantonale d'art de Lausanne (ECAL). Ces hautes écoles offrent une deuxième chance pour l'Ouest lausannois. Territoire qui a été au service de la grande ville, d'abord comme lieu de production agricole, puis industriel et commercial, l'Ouest lausannois se profile aujourd'hui en « *tête pensante et agissante du bassin lémanique* » (Lamelet, 2011a, p. 162). L'implantation de ces sites de formation et de recherche et de celle du métro M1 va instaurer une nouvelle logique de développement. Depuis 2001, le profil démographique de l'Ouest lausannois a passablement changé, notamment par l'arrivée massive d'une population estudiantine et académique. La mutation des activités du secteur secondaire se poursuit, avec une première vague de réaffectation des friches au profit de l'habitat, des activités tertiaires et des hautes écoles<sup>51</sup>. Entre 1990 et 2001, la population de l'Ouest lausannois (entier) a augmenté de 6%; ce qui est nettement plus que pour l'ensemble du Canton (3%) et pour Lausanne (-11%) (SDOL, 2004). Le district de l'Ouest lausannois est donc dans une phase de transition pour le meilleur; c'est dans cette optique que les communes ont adopté une vision commune exprimée dans le Schéma directeur (partie 4.1.2.3).

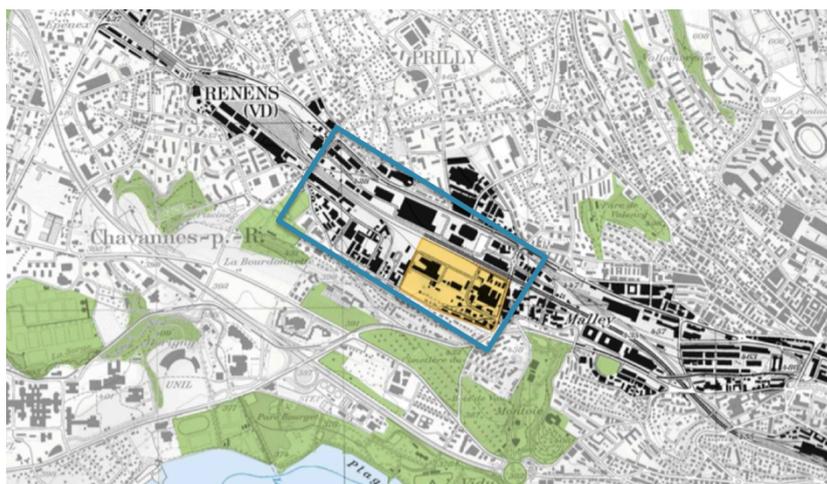
### 4.1.1.3 La plaine de Malley

La plaine de Malley fait partie d'un ensemble de plateaux, dans le prolongement du Flon jusqu'à la gare de Renens, qui sont tous aménagés pour accueillir des activités ferroviaires, industrielles ou d'entrepôts, entre la fin du XIX<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> siècle (SDIM, 2012). Présentée à la Figure 27, la plaine de Malley est encadrée en bleu; la surface jaune représente le secteur de Malley-Centre. Situé au Sud des voies qui relient Lausanne et Renens, le plateau de Malley est à cheval entre le territoire des communes de Prilly, Renens et Lausanne. Topographiquement, Malley s'inscrit dans « *la pente inférieure du coteau du Flon, puis dans l'extension de son comblement progressif, entre les dynamiques routières de la Route de France, au Nord, et celle du Lac, au Sud. La confluence du ruisseau du Flon, en provenance de Lausanne, avec celui du Galicien, descendant des hauteurs de Prilly caractérise l'endroit et fixe la limite entre les deux communes. Jusqu'à Malley, le Flon coule selon un axe Est-Ouest au Nord du cordon morainique entre Saint-François et Montoie. Dès la jonction des deux ruisseaux, le Flon oblique plein Sud et rejoint le Léman, vers Vidy* » (SDOL, 2007).

---

<sup>51</sup> L'ECAL, en 2007, emménage dans l'ancienne usine IRIL, bâtiment transformé par l'architecte Bernard Tschumi (Peytrignet, 2010). L'UNIL, avec son nouveau bâtiment Géopolis, s'installe également sur l'emplacement d'un bâtiment industriel.

Figure 27 : Le sillon logistique entre Lausanne et Renens



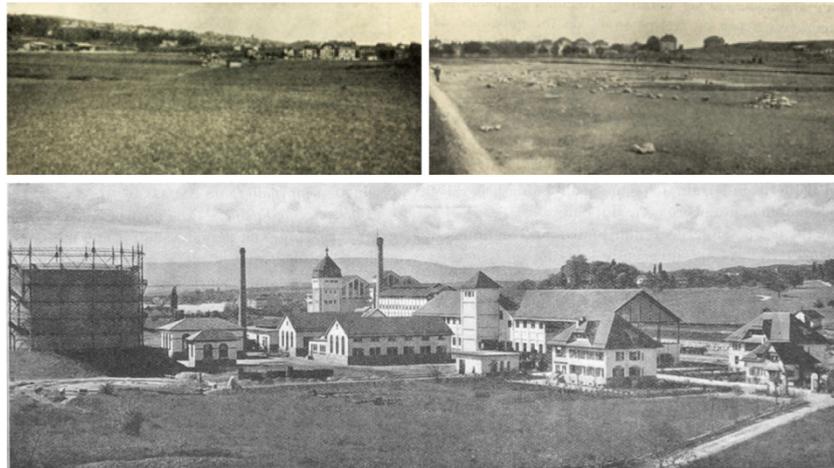
La plaine de Malley encadrée en bleu et le périmètre de Malley-Centre représenté en jaune.

Source : modifié d'après Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 29

L'histoire du développement de Malley, après des décennies de tranquillité essentiellement liée au domaine de Malley, qui comptait une petite propriété, embellie « *de promenades romantiques, auxquelles le terrain se prêtait naturellement* », est amorcée vers le milieu XIX<sup>e</sup> siècle par la construction de la voie ferrée et de la route de Genève (1858), puis, par la ligne de tramway (1903) (SDOL, 2007). Mais son développement débute véritablement lorsque la ville achète en 1901 une parcelle de 150'000 m<sup>2</sup> pour y construire une nouvelle usine à gaz de houille (Peytrignet, 2010).

Le choix de l'emplacement pour l'installation de cette nouvelle infrastructure de la ville de Lausanne, auparavant installée à Ouchy, n'était pas aisé. En effet, rares sont les lieux à Lausanne où, comme à Malley, la topographie n'est pas trop capricieuse, à proximité des voies de chemin de fer, à faible altitude par rapport à la ville et qui ne soit pas trop éloignés de l'ancienne usine à gaz. De plus, le fait que la ville souhaite acquérir « *un terrain de bonne qualité à un prix raisonnable augmentait encore cette difficulté* » (Cornaz, 1912a, p. 42). La plaine de Malley présentait aussi l'avantage de se positionner entre la ville de Lausanne et le village de Renens, « *soit exactement à 2,8 km. du centre de Lausanne et 2 km. de la gare de Renens, évitant ainsi les agglomérations de la ville* » (Cornaz, 1912a, p. 42). Cependant, le terrain légèrement en forme de cuvette, un terrassement était nécessaire. La superficie importante permettait en outre un agencement optimal des bâtiments et des possibilités d'agrandissement successifs, suivant la croissance démographique et l'augmentation de la consommation en gaz. En 1907, les crédits sont débloqués, les travaux de terrassement et de construction peuvent débuter (Figure 28). Commencé en 1908, le chantier va durer trois ans et, en 1911, la nouvelle usine est mise en service. La production était alors de 30'000 m<sup>3</sup>. Les années suivantes le volume est revu à la hausse pour atteindre 120'000 m<sup>3</sup> par jour (Peytrignet, 2012, p. 23). De ce fait, « *Le gazomètre, d'une capacité de 15'000 m<sup>3</sup> - devient rapidement insuffisant ; aussi deux autres gazomètres - d'une capacité de 10'000 et 40'000 m<sup>3</sup> viennent bientôt suppléer au fonctionnement du premier* » (Peytrignet, 2010, p. 24). Les silos sont réalisés par l'architecte Jean Tailens (SDOL, 2007). A cette époque, ce sont près de « *44 employés [qui] assurent le bon fonctionnement des installations. Pour la seule année 1915, on compte 1'809 wagons représentant 28'116 tonnes en provenance d'Allemagne et de Belgique* » (Peytrignet, 2010, p. 24).

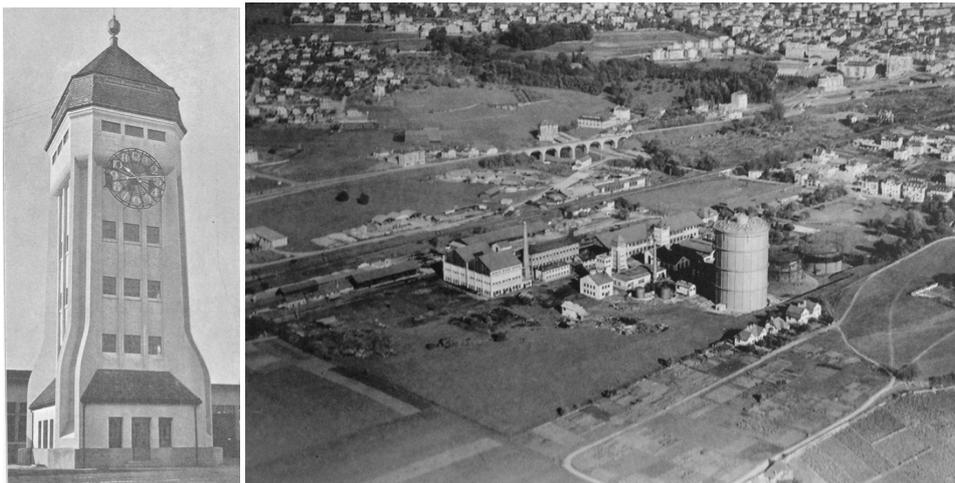
**Figure 28 : Plaine de Malley avant 1908, après terrassement vers 1908-1909 et vue générale des installations de l'usine à gaz en 1911**



Source : <http://2009.lausannejardins.ch/archives/2004/traces.html> et Cornaz, 1912a, p.41

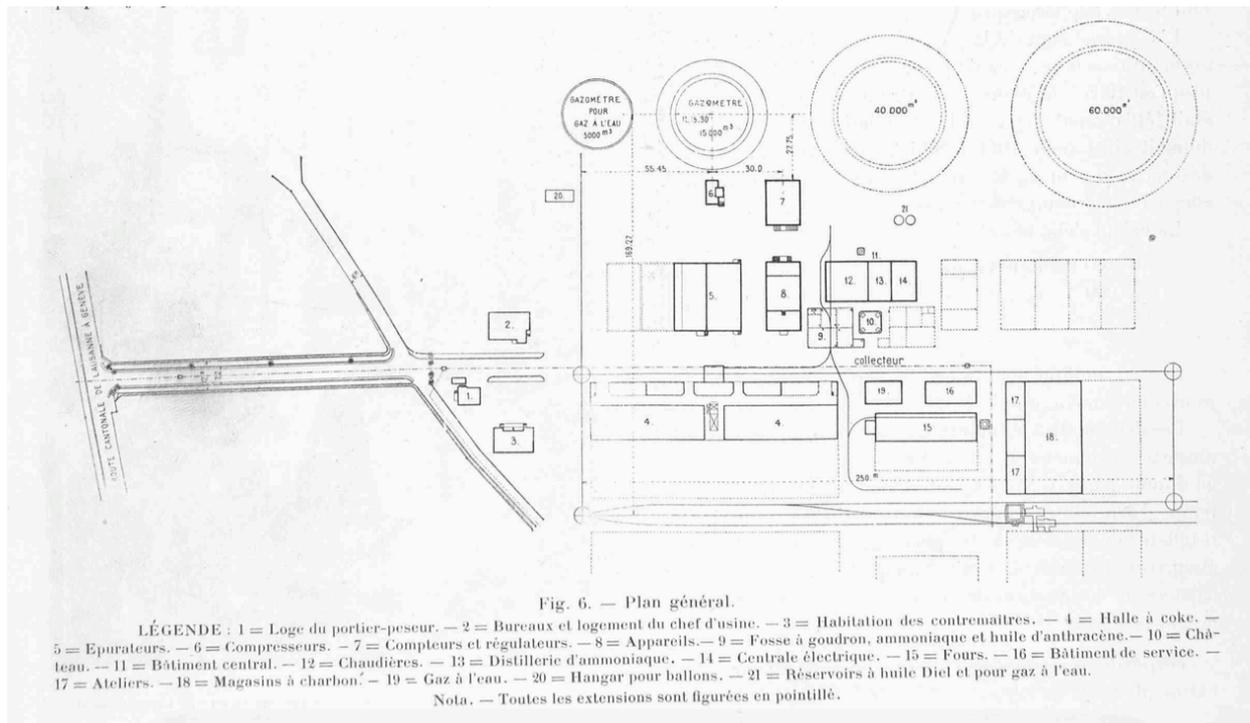
L'usine est un vaste ensemble constitué de plusieurs bâtiments (Figure 30), dont la majorité sert au bon fonctionnement de l'usine (production, stockage) et est complété par quelques bâtiments destinés au personnel (loge du potier-peseur, logement du chef d'usine, habitation des contremaîtres). « *Cet ensemble industriel marquait une réalisation technique et architecturale importante, notamment par des magasins à charbon de béton armé et par le remarquable château d'eau que bible. 5 n'hésite pas à placer dans l'orbite du projet de Cité industrielle de Tony Garnier* » (Neuenschwander Feihl, Barbey et Germann, 1990, p. 323). Le château d'eau est représenté à la Figure 29. Deux ans après la mise en service de l'usine, cinq petites villas, formant trois groupes distincts (deux paires bordent celle du milieu) sont construites le long de l'actuelle Avenue de Longemalle. Elles étaient destinées au personnel de l'usine (Neuenschwander Feihl et al., 1990, p. 341). La Figure 29 présente également l'usine à gaz vue du ciel; au premier plan sont visibles les maisons ouvrières adossées au complexe industriel.

**Figure 29 : Château d'eau et vue sur l'usine à gaz depuis le ciel (après la 2<sup>e</sup> Guerre mondiale)**



Source : Cornaz, 1912b, p. 151 et Marendaz, 2007, p. 133

Figure 30 : Plan général de l'Usine à gaz



Source : La nouvelle usine à gaz de Lausanne, 1912a, p. 43

Trente ans plus tard, la ville de Lausanne décide une nouvelle fois de jeter son dévolu sur la plaine de Malley en vue d'y implanter les futurs abattoirs (Figure 31), car les anciens abattoirs de la Borde<sup>52</sup>, construits une soixantaine d'années auparavant, « sont dans un état de vétusté désolant. Il faudrait d'énormes frais pour les retaper, sans aboutir à un résultat acceptable » (Peitrequin, 1941, p. 177), représentés plus loin dans le texte à la Figure 56. Le choix de Malley pour l'emplacement de cet équipement « ne pouvait pas être plus judicieusement choisi. Il réunit, en effet, toutes les conditions nécessaires à la réalisation d'un abattoir moderne » (Les nouveaux abattoirs de la ville de Lausanne, 1946, p. 333). La situation est effectivement idéale de plusieurs points de vue. Le raccordement des abattoirs aux chemins de fer, par deux voies indépendantes, a pu se faire aisément et à des coûts très bas; le bétail peut être expédié, depuis partout, directement à la gare « Abattoirs Lausanne » (Les nouveaux abattoirs de la ville de Lausanne, 1946). Sur la photographie d'époque (Figure 33), nous voyons que les wagons arrivent aux portes des abattoirs. Le raccordement en eau potable et l'évacuation des eaux usées s'effectuent par le Galicien, canalisé et vouté pour l'occasion. Finalement, les abattoirs bénéficient de la proximité de l'usine à gaz (l'usine à gaz est visible en arrière plan des abattoirs à la Figure 33) qui l'alimente en eau chaude et surchauffée. Cette synergie industrielle consiste en « une des plus importantes réalisations en technique d'abattage, car elle garantit une hygiène parfaite de la viande et facilite grandement le travail » (Les nouveaux abattoirs de la ville de Lausanne, 1946, p. 333).

La réalisation des bâtiments des futurs abattoirs (Figure 31), entre 1942 et 1945, est confiée à quatre architectes lausannois: Mayor, Chevalley, Thévenaz et Bédoux. Charles Thévenaz est reconnu dans le monde de l'architecture lausannois; à la même époque, il réalisait d'ailleurs le bâtiment de l'histoire suisse à Lausanne (Marchand, entretien 2015).

<sup>52</sup> Les abattoirs de la Borde, inaugurés en 1887, remplaçaient ceux de la rue du Pré, considérés comme trop centrés (Neuenschwander Feihl, et al., 1990, p. 233).

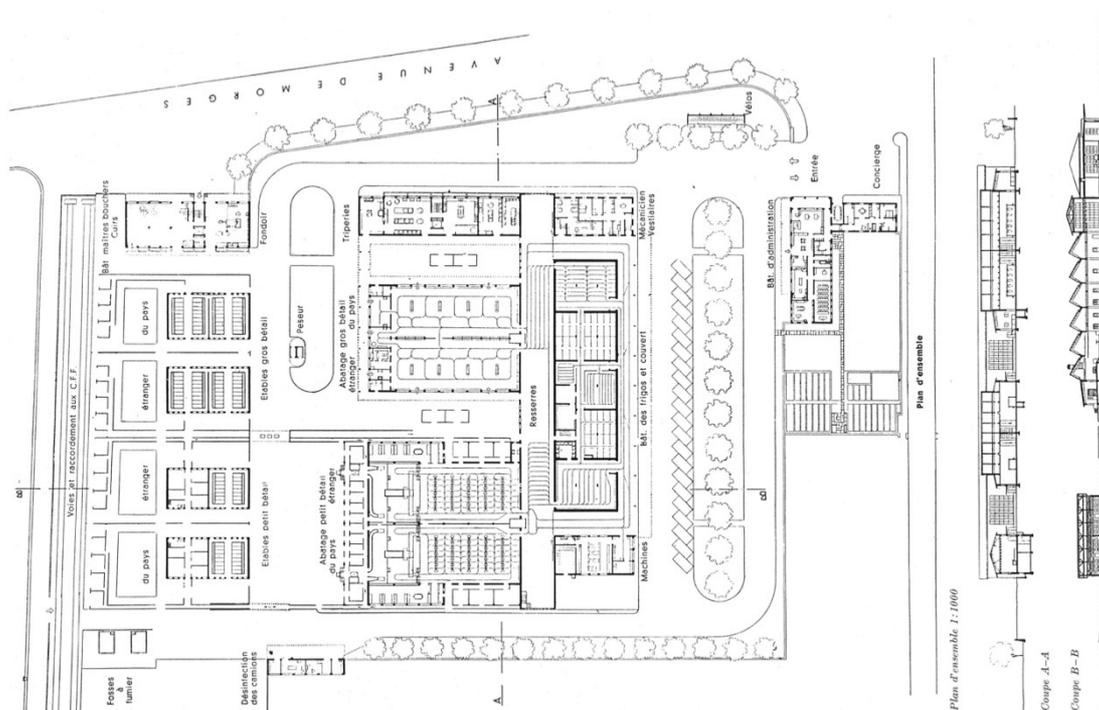
Figure 31 : Vue d'ensemble du site des futurs abattoirs (1942) et vue des nouveaux abattoirs (1945-46), depuis le gazomètre



Source : <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1332143> et Les nouveaux abattoirs de Lausanne, 1946, p. 333

Les bâtiments abritant les abattoirs devaient répondre aux nouvelles exigences fédérales en matière d'hygiène et de séparation du bétail national et étranger, exigences qui n'avaient été remplies nulle part ailleurs jusque-là. Ces bâtiments sont d'ailleurs considérés comme une prouesse architecturale dont l'architecture s'avère tant rationnelle que fonctionnelle: « *Volume dont l'élément modulaire fixé par une manutention rationnelle constitue la trame et détermine la structure puis l'architecture qui en résulte. Architecture d'usine sobre et simple où la préoccupation dominante a été de toujours montrer la fonction et le travail qui s'opère* » (Les nouveaux abattoirs de la ville de Lausanne, 1946, p. 333). Sur le plan d'ensemble (Figure 32) est représenté l'arrivée du bétail par rail, séparé selon son lieu de provenance (national, étranger) et selon sa taille, évitant tout croisement, selon une logique fonctionnelle évidente.

Figure 32 : Plan d'ensemble et coupes



Source : Les nouveaux abattoirs de Lausanne, 1946, p. 336

**Figure 33 : Le quai de déchargement et les étables**



Source : Les nouveaux abattoirs de Lausanne, 1946, p. 335

Si diverses autres entreprises et activités prennent part au développement du plateau de Malley, l'usine à gaz et les abattoirs y ont majoritairement contribué. Toutefois, dans le courant des années 70 - si l'usine à gaz avait signé le début d'une histoire - sa fermeture et la démolition des premiers bâtiments (silos démontés en 1977) (SDOL, 2007) annoncent le déclin des activités historiques de la plaine de Malley. De même, les abattoirs, nécessitant des rénovations importantes et coûteuses, sont finalement fermés et désaffectés en 2002. Une partie des bâtiments est détruite dès 2006.

Si ces deux importantes activités historiques disparaissent, d'autres (industrielles, logistiques, commerciales, sportives) les remplacent petit à petit sur le site, comme le Centre Intercommunal de Glace de Malley S.A. (CIGM) (1981) et le centre administratif et dépôts des transports publics lausannois (tl) de Perrelet (1995). En 2001, le centre commercial de Malley-Lumière voit le jour au Nord des voies de chemin de fer; il propose des activités de loisirs (fitness, cinéma), shopping et restauration, ainsi que des espaces de bureaux. Les services industriels de la ville de Lausanne réutilisent une partie de leur terrains, anciennement ceux de l'usine à gaz, pour y développer certaines activités, notamment la centrale de chauffage à distance, le poste électrique du Galicien (PEG) et le Service achat et logistique Ville (SALV). En 2006, le centre intercommunal de logistique (CIL) entre en fonction, il a permis de regrouper un grand nombre d'activités liées au tri des déchets; ce sont près de « 60% des ordures ménagères à destination de l'usine Tridel [qui] passeront de la route au rail, limitant ainsi le trafic poids lourd au centre-ville »<sup>53</sup>.

Cependant, bien que la plaine accueille différents types d'activités, elle est considérée comme étant en friche, car « une grande partie des terrains de ce secteur n'est plus utilisée, ne trouvant pas de nouvelles affectations » (SDIM, 2012, p.7). La plaine de Malley est en effet dans une situation d'« inadéquation entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent (situation de dysfonctionnement, de déshérence, d'obsolescence) » (Rey, 2012, p. 27), ce qui en fait un espace en friche.

Le potentiel du lieu a été petit à petit redécouvert et identifié « par les autorités politiques, les urbanistes, les partenaires et le public, notamment à travers le concours des jeunes architectes européen 7, et lors de l'élaboration du schéma directeur de l'ouest lausannois » (SDIM, 2012, p. 7). En effet, dans une optique de développement durable et de limitation de l'étalement urbain, les friches représentent des opportunités de densification. Connaissant le contexte de mitage du territoire, de développement

---

<sup>53</sup> [http://www.lausanne.ch/agenda-actualites/actualites-municipales.html?id\\_decision=17090](http://www.lausanne.ch/agenda-actualites/actualites-municipales.html?id_decision=17090), consulté le 30.06.2015.

démographique et d'emploi ainsi que la pénurie de logements à laquelle fait face l'agglomération, il est aisé de comprendre les enjeux soulevés par ce territoire « en friche ».

Nous présentons, dans le sous-chapitre suivant, la planification supérieure, qui est de prime importance pour le périmètre du concours de Malley-Centre. Une attention particulière sera accordée à chacun de ces échelons. Ce périmètre s'insère dans le prolongement d'études directrices de différents niveaux de planification supérieurs et est subdivisé en deux plans de quartier :

**Figure 34 : Echelons de planification supérieurs**

Echelle de planification	Instrument
Cantonal	Plan directeur cantonal (PDCn)
Agglomération	Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM) Site stratégique E1 : Prilly-Sud – Malley – Sébeillon
District	Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) Et plus particulièrement l'étude de son chantier 2 : Secteur Bussigny-Sébeillon
Régional (intercommunal)	Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM)
Périmètre cohérent de concours	Concours d'urbanisme, dont le périmètre est Malley-Centre
Local, voisinage	Plan de Quartier Malley-Gare et Malley-Centre

L. Grosjean

## 4.1.2 Planification supérieure

La gestion du sol en Suisse est de la compétence de trois échelons institutionnels, fixée depuis 1969 lorsque l'article sur l'aménagement du territoire est inscrit dans la Constitution. Cet article stipule qu'il est du ressort de la Confédération, des cantons et des communes d'assurer ensemble une utilisation mesurée du sol (LAT, Art. 1). Dans la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les compétences de chaque échelon sont définies; la Confédération est responsable d'établir une législation limitée à des principes dont l'application revient majoritairement aux cantons qui, à leur tour, délèguent certaines de leurs tâches aux communes (ASPAN, 2012). La LAT spécifie la nécessaire collaboration des trois échelons institutionnels afin de coordonner « *celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie* » (LAT, art. 1).

Quelles responsabilités pour quels échelons institutionnels? La Confédération doit procéder à des études de base et établir les conceptions et plans sectoriels; ceci en vue de coordonner et planifier au mieux les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire (LAT, art. 13) et de garantir une cohérence globale de l'aménagement du territoire. Les cantons sont chargés d'édicter leur législation sur l'aménagement du territoire, tout en respectant les buts, les principes et les outils prévus par la loi fédérale (ASPAN, 2012); ils bénéficient d'une grande marge de manœuvre. Ils se chargent d'élaborer un plan directeur cantonal (LAT, art. 8) donnant les grandes lignes directrices de l'aménagement de leur territoire. Le plan directeur cantonal est soumis à l'approbation fédérale et doit contenir au minimum : « *le cours que doit suivre l'aménagement de leur territoire ; la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin d'atteindre le développement souhaité ; une liste des priorités et les moyens à mettre en*

œuvre » (LAT, art. 8, al. 1). Dans la plupart des cantons suisses, les communes disposent d'une autonomie importante; elles sont chargées d'établir les plans d'affectation liant les propriétaires fonciers. Il s'agit en particulier de distinguer les zones à bâtir des zones non constructibles, ainsi que l'utilisation précise du sol pour les zones à bâtir (ASPAN, 2012).

La LAT a pour but principal d'assurer une utilisation mesurée du sol. Le territoire suisse présente la particularité de n'être qu'en faible partie urbanisable (seul 30% se prête à une utilisation intensive) car il est en grande partie occupé par des montagnes, des lacs, des cours d'eau et des forêts. Ainsi, en Suisse, il est primordial de respecter cette ressource rare en essayant de répondre aux demandes de construction sur des secteurs déjà urbanisés. De ce fait, « *pour chaque besoin supplémentaire, on étudiera les possibilités d'implantation dans le milieu déjà largement bâti. Les mesures de densification et la réaffectation des bâtiments à l'intérieur du tissu construit seront privilégiées* » (ASPAN, 2012, p.9). De plus, l'urbanisation du territoire se fera en priorité dans des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte.

#### 4.1.2.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le Plan directeur cantonal vaudois (PDCn) fixe les stratégies cantonales s'agissant de l'aménagement de son territoire. Il identifie les mesures à prendre afin d'atteindre un développement territorial optimal, tant sur le plan économique, environnemental que sur la qualité de vie quotidienne, dans une approche de développement durable<sup>54</sup>. Ce document contient des fiches et des cartes traitant des thématiques ayant une incidence sur l'organisation du territoire et s'articule en quatre parties principales. La première (Travailler autrement) définit la philosophie du PDCn, privilégiant une logique de projet de territoire. La seconde (Projet de territoire cantonal) traite du développement souhaité ces 20 prochaines années, basé sur des enjeux principaux (vitalité du territoire, qualité du cadre de vie, solidarité et équilibre territorial). La troisième partie précise les « stratégies, lignes d'action et mesures » et forme l'entité la plus importante du PDCn. Finalement, une carte de synthèse répertorie les thématiques du PDCn.

Les six stratégies de la troisième partie s'accordent aux principes du développement durable: « Coordonner mobilité, urbanisation et environnement; Renforcer la vitalité des centres; Encourager une vision dynamique du patrimoine culturel; Valoriser le tissu économique; Concilier nature, loisirs et sécurité; Assurer à long terme la valorisation des ressources »<sup>55</sup>. Chacune d'elle est divisée en lignes d'actions et en mesures.

Dans ce travail, il sera uniquement question des thématiques qui nous intéressent, à savoir le développement durable, les friches et le patrimoine:

Comme l'indique l'avant propos du PDCn, le plan directeur s'inscrit dans une forte volonté de développement durable : « *Lors de la crise économique des années 90, la révision du premier Plan directeur cantonal est apparue indispensable et urgente. Le contexte tendu mettait le Canton au défi de réagir aux mutations économiques, sociales et environnementales qui se dessinaient à l'échelle suisse et européenne. La discipline de l'aménagement s'adaptait en privilégiant des méthodes plus stratégiques et en intégrant les impératifs du **développement durable**<sup>56</sup> et de concertation* » (PDCn, 2012, p.8).

S'agissant des friches, le PDCn en traite dans la mesure B32; les friches industrielles présentant un important manque à gagner, le canton prône leur reconversion de manière définitive ou transitoire et par

---

<sup>54</sup> <http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/>, consulté le 30. 06. 2015

<sup>55</sup> <http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/>, consulté le 30. 06. 2015

<sup>56</sup> En italique dans le texte original.

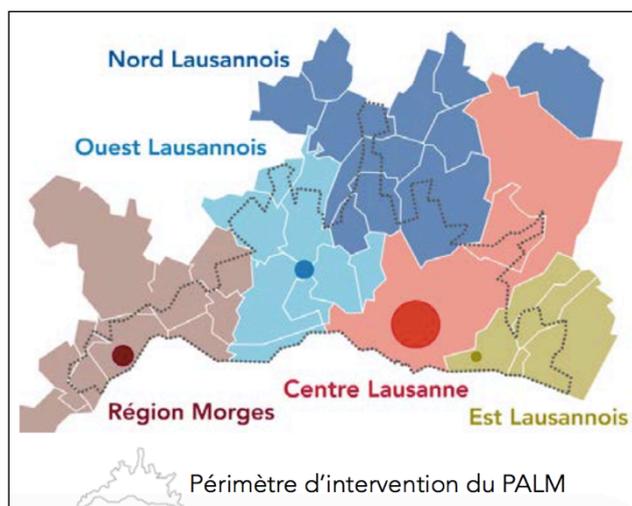
une multitude d'affectations possibles (PDCn, 2012). Les friches urbaines, localisées dans des zones équipées et desservies par les transports publics présentant un fort potentiel de développement sont identifiées comme des « *sites stratégiques de développement* » permettant un « *renforcement de la vitalité des centres* » (PDCn, 2012, p. 55). Le PDCn reconnaît la valeur patrimoniale de certains éléments des friches industrielles et propose de « *miser sur la valorisation du patrimoine industriel digne de protection* » (PDCn, 2012, p. 130). Ainsi, le PDCn souligne la valorisation des friches industrielles.

Voyons de quelle manière la patrimonialisation apparaît dans le PDCn. Le Plan directeur consacre un volet stratégique entier au patrimoine (stratégie C) qui vise à en encourager une vision dynamique. Si cette stratégie C concerne le patrimoine culturel, la stratégie E est consacrée au patrimoine naturel. Alors qu'une première ligne d'action se rapporte à la valorisation du patrimoine culturel, une deuxième vise à faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors des zones à bâtir. La mesure C11, Patrimoine culturel et développement régional, nous intéresse tout particulièrement par les thématiques qu'elle soulève, notamment celle du patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle et du patrimoine industriel. Le Plan directeur considère le patrimoine culturel comme « *moteur touristique et de promotion territoriale (image de marque et marketing territorial)* » (PDCn, 2012, p. 160). Le patrimoine peut jouer le rôle de lien social s'agissant de la préservation de lieux emblématiques (PDCn, 2012); le Plan directeur souligne le cas du parc industriel IBA Emscher Park comme exemple. La vision patrimoniale du canton est englobante, elle concerne tant des objets isolés, des espaces que des paysages. De plus, elle considère des patrimoines souvent oubliés « *En dehors des fleurons du patrimoine vaudois, il existe des sites bâtis moins exceptionnels, mais plus présents dans la vie quotidienne : les abords des monuments tels que l'espace public des rues et des places [...]. Sans être des monuments historiques, ces éléments ont une valeur sociale et paysagère importante. Or, dans ces espaces, la multiplication d'interventions ponctuelles se révèle particulièrement dommageable* » (PDCn, 2012, p. 160-161). Le patrimoine industriel et du XX<sup>e</sup> siècle n'est pas non plus en reste : « *Le patrimoine du 20<sup>e</sup> siècle est extraordinairement riche, mais aussi paradoxalement méconnu. [...] Il est donc important d'agir aujourd'hui pour sauvegarder et valoriser ce patrimoine des révolutions esthétiques et techniques du siècle passé. La Suisse est également riche en témoins de notre passé industriel* » (PDCn, 2012, p. 166). Cette vision stratégique vise à renforcer l'image identitaire des régions, d'en renouveler l'attrait touristique et d'en élargir la saison.

#### 4.1.2.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) fait suite à la mise en place de la politique des agglomérations de la Confédération. Les communes, les associations régionales, le Canton et la Confédération ont signé en 2007 une convention qui donne une vision stratégique du développement du territoire. Le périmètre du projet du PALM correspond au secteur compact (traitillé sur la Figure 35); il touche le territoire de 26 communes (ne coïncidant pas avec les territoires institutionnels, il ne les contient pas entièrement) et il représente les surfaces « *déjà urbanisées ou à urbaniser, car bien desservies en transports publics et offrant un bon niveau de services, conformément aux critères fixés par le Plan directeur cantonal* » (PALM, 2012, p. 14).

Figure 35 : Découpage opérationnel du PALM avec les cinq schémas directeurs



Source : <http://www.lausanne-morges.ch/>

Pour rappel (partie 4.1.1.1), l'agglomération connaît une croissance importante de population et d'emplois, nettement supérieure à celle de la Suisse et de la plupart des autres agglomérations (PALM, 2012). Cette tendance à la croissance va se poursuivre dans l'avenir. Pour faire face à cette forte croissance, le PALM, tout en préconisant une urbanisation dense, élabore des stratégies visant un développement qualitatif, concentré dans les centres; s'il s'agit d'améliorer les transports publics (attractivité et performance) et de développer les réseaux de mobilité douce, un volet concerne la construction de quartiers durables adaptés aux besoins des habitants<sup>57</sup>. Une partie de la croissance se fera donc dans des périmètres déjà urbanisés, dans une volonté de « *faire la ville sur la ville* » (PALM, 2012, p.46). Les politiques visent un développement renforçant non seulement la place de l'agglomération dans l'Arc lémanique, mais également son rôle d'agglomération-capitale, tout en concentrant la croissance en son sein (PALM, 2012). Le projet d'agglomération Lausanne-Morge a d'ailleurs été lancé suite au constat de l'étalement urbain, de la congestion du trafic et des nuisances environnementales qui en résultent. Le but principal du projet est de maintenir le développement urbain dans les limites d'une « *agglomération compacte* », tout en devant enrayer la pénurie de logements (PALM, 2011).

Le PALM identifie dix sites stratégiques, dont celui de Prilly-Sud-Malley-Sébeillon (Site E1). Ce dernier est appelé à devenir une centralité secondaire et à accueillir « *de plus en plus de logements et des activités tertiaires, en remplacement des activités artisanales et industrielles en mutation ou disparues (friche)* » et le secteur de Malley Centre va devenir « *nouvelle centralité dense et mixte, de haute durabilité urbaine, sociale et technique* » (PALM, 2012, p. 95).

Le pilotage du PALM se réalise parallèlement à deux échelons de coopération (Figure 32), d'une part, « *l'échelon de planification de l'ensemble de l'agglomération qui identifie les enjeux solidaires et fixe le cadre général* » (PALM, 2012, p. 12) et, d'autre part, l'échelon des schémas directeurs, soit celui de la planification intercommunale de mise en œuvre opérationnelle. Les périmètres des cinq schémas directeurs dépassent le périmètre compact mais est compris dans le périmètre OFS (Figure 32).

<sup>57</sup> <http://www.lausanne.ch/lausanne-en-bref/lausanne-demain/planification/palm.html>, consulté le 05.06.2015.

Concernant les objectifs qui nous préoccupent, Le PALM, dans la continuité du PDCn, s'inscrit dans une logique de développement durable (PALM, 2012, p. 75). L'enjeu des friches urbaines est aussi soulevé par la volonté de « faire la ville sur la ville », soit en réinvestissant des secteurs ayant perdu leur attractivité et leur vocation, en régénérant des friches urbaines par exemple, soit en densifiant des secteurs déjà construits (PALM, 2012). Si les notions de développement durable et de régénération de friches<sup>58</sup> se lisent en trame de fond, elles ne sont pas clairement exprimées; la dimension patrimoniale et son rôle identitaire sont soulignés : « [...] *patrimoine bâti, nature et paysager, qui lui assure au plus haut degré cette qualité de stratification temporelle qui manque aux villes nouvelles et fonde l'identité des lieux urbains (notamment les espaces publics)* » (PALM, 2012, p. 49). Le PALM reconnaît que si les éléments du grand patrimoine ne sont généralement pas en danger car protégés, « *le patrimoine archéologique, les ensembles bâtis plus modestes, le patrimoine plus récent (notamment industriel) [...] sont exposés aux pressions des projets de densification* » (PALM, 2012, p. 49).

#### 4.1.2.3 Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)

L'Ouest lausannois, régi par le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), constitue l'un des secteurs du PALM. Les réflexions sont menées dès les années 2000, lorsque Philippe Biéler, chef du Département des infrastructures, tire la sonnette d'alarme en imposant un moratoire sur les gros générateurs de trafic (Coen, 2011). Le constat est en effet alarmant; le territoire est marqué par « *une fragmentation extrême, un bâti hétéroclite et un environnement dégradé* », favorisé non seulement par un morcellement administratif, mais également par un manque de réflexion globale et structurante (Widmer, 2011, p. 51-52). Le déclin progressif des activités industrielles depuis les années 1990, a laissé des terrains en partie en friche. Finalement, le développement s'est fait par une urbanisation étalée (part belle aux transports individuels motorisés) et une implantation d'activités commerciales et logistiques (générateurs de trafics) occasionnant des problèmes importants au niveau de la pollution atmosphérique (dépassements réguliers des valeurs limites d'émissions), impactant de manière prépondérante la qualité de vie des habitants de l'Ouest lausannois et faisant planer la menace d'imposer des limites de la capacité constructive afin de respecter la législation fédérale (Opair, OPB).

Afin de répondre à cette situation devenue préoccupante, les différents acteurs politiques du territoire du Canton de Vaud et des communes se sont réunis (novembre 2000) pour réfléchir ensemble sur les mesures à prendre. Suite à cette première rencontre a été créé le groupe de pilotage (Gropil)<sup>59</sup> « *chargé de réfléchir à l'avenir de la région et de proposer des solutions en matière d'aménagement et de transport* » (SDOL, 2004, p.7). La réflexion du Gropil a porté, non seulement sur l'adoption d'une convention visant à limiter les constructions génératrices de trafic, mais également sur les systèmes de transports de la région (en lien avec l'aménagement du territoire) en vue de les repenser. Ces études ont donc permis d'établir une réflexion en profondeur sur l'ensemble des éléments relatifs à l'aménagement du territoire et des transports. Les communes (Bussigny, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Renens, St-Sulpice et Villars-Ste-Croix) et le Canton de Vaud, en acceptant de participer à l'élaboration d'une vision commune de développement pour le territoire, ont mis sur pied le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL). Si le périmètre du Schéma directeur correspond au territoire des

---

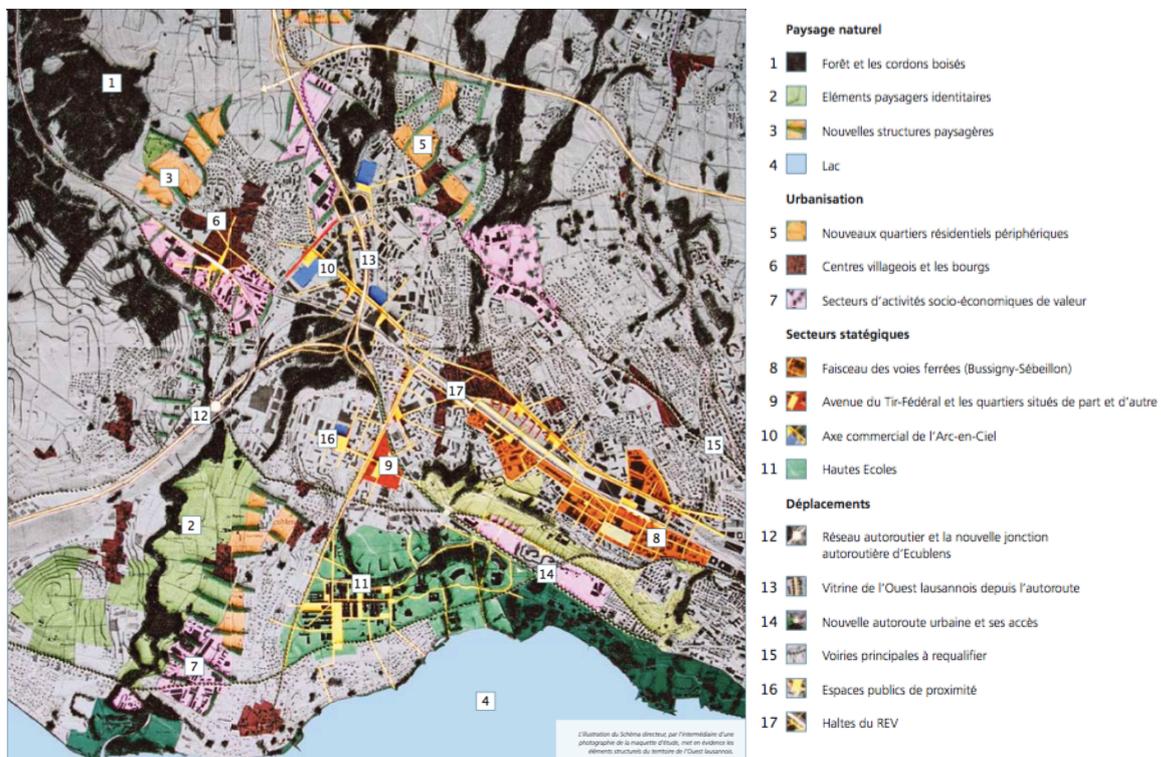
<sup>58</sup> Bien que la volonté de densification soit clairement exprimée tout au long du projet, notamment par la stratégie sectorielle « urbanisation » par le point 5.4 / Une urbanisation dense et de qualité.

<sup>59</sup> Le Gropil fait partie, avec la cellule de pilotage technique (CPT) et le bureau du SDOL, d'une entité mise sur pied pour coordonner la mise en œuvre du Schéma directeur. Qui fait quoi? Le Gropil, en tant qu'organe suprême, constitue le groupe de décision et de pilotage politique (<http://www.ouest-lausannois.ch/>, consulté le 06.07.2015). Le CPT est chargé de la coordination et du suivi des chantiers (géographiques et thématiques), de la préparation des dossiers soumis à l'approbation du Gropil. Le bureau du SDOL est chargé de la mise en application des principes du SDOL (<http://www.ouest-lausannois.ch/>, consulté le 06.07.2015).

huit communes susmentionnées (illustré sur la Figure 35), le Schéma directeur est devenu « *la référence évolutive pour l'aménagement et le développement des communes de l'Ouest lausannois* » (SDOL, 2004, p.9). La vision commune (des communes et du canton) est représentée par le schéma général de principe (Figure 34). Avoir une vision stratégique du développement de l'Ouest lausannois est important, car si la région s'est développée jusqu'ici de manière anarchique, que certains n'hésitent pas à qualifier de « *patchwork informel* », comparé à des « *archipels* » constitués d'« *éléments parachutés* », sans organisation, ni liens entre eux (Keller, 2011, p. 36 ; Widmer, 2011, p.53 et 54), le territoire présente de vraies opportunités. Traditionnellement vu comme « terre d'accueil » des activités reléguées plus en périphérie par la ville, cette logique perdure avec l'implantation des hautes écoles. Un renforcement de l'offre en transports publics et une planification du bâti destinée à éviter l'étalement urbain permettront de préserver la campagne et de limiter le trafic pendulaire<sup>60</sup>.

Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois s'articule autour de deux principes forts : « *une optimisation de l'exploitation des infrastructures, des centralités et des ressources existantes [...]* » et « *une utilisation plus rationnelle des potentiels constructibles effectifs* » (SDOL, 2003, p. 33), ainsi qu'une série d'objectifs, traduits dans un schéma de principe (Figure 36).

**Figure 36 : Schéma général de principe (photographie de la maquette)**



Source : SDOL, 2003, p. 34-35

Le Schéma directeur ne traite volontairement pas de tous les domaines d'aménagement qui ont une incidence sur le territoire, mais en développe quatre en priorité (considérés comme clés) : l'urbanisation, les déplacements (inclus: les transports individuels motorisés, les transports publics et les transports non motorisés), l'espace public et le paysage naturel.

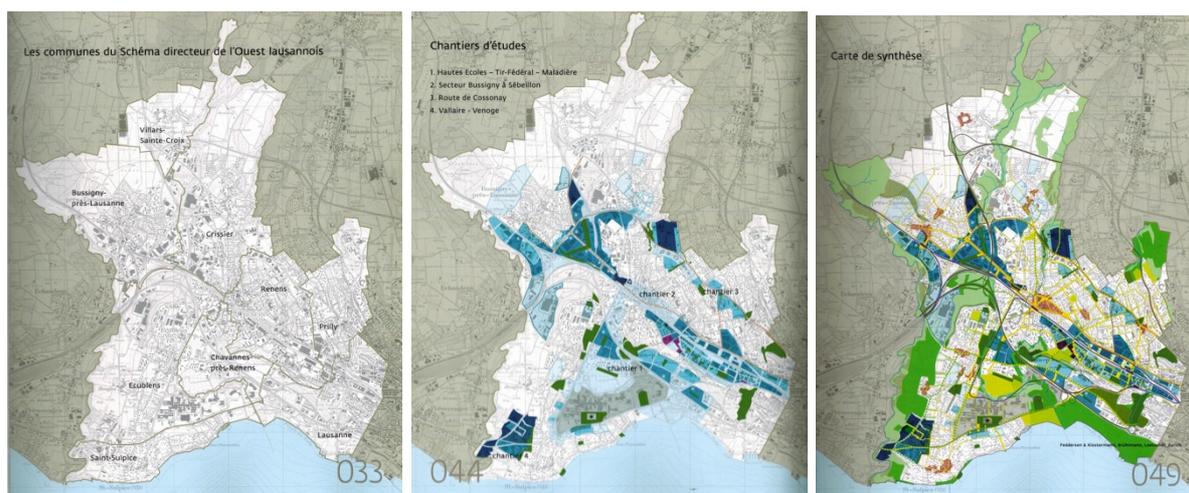
<sup>60</sup> <http://www.lausanne-morges.ch/index.php?aid=21>, consulté le 06.07.2015.

Le volet « urbanisation » identifie quatre sites stratégiques, définis comme tels par rapport à leur centralité et à leur positionnement (proximité d'infrastructures de transports), doivent donc être urbanisés en priorité, afin de garantir une meilleure utilisation des infrastructures existantes et d'éviter l'étalement urbain. Les sites stratégiques, nommés « chantiers », sont : chantier 1 : Hautes Ecoles – Tir Fédéral – Maladière; chantier 2 : Secteur Bussigny à Sébeillon; Chantier 3 : Route de Cossonay; le Chantier 4 : Vallaire – Venoge (secteurs en bleu sur Figure 37, 2<sup>ème</sup> carte). Le secteur de Malley fait partie du deuxième chantier. Il est défini d'une part comme un plateau à cheval sur trois communes (Lausanne, Prilly et Renens) qui comprend des friches industrielles et ferroviaires et, d'autre part, comme « *l'un des plus grands potentiels de développement en milieu urbain de Suisse* » (Widmer, 2011, p. 57). Si l'Ouest lausannois bénéficie d'importantes zones à bâtir périphériques, la réalisation de quartiers d'habitations à ces endroits risquent de pénaliser la construction de secteurs stratégiques plus centraux; il faut donc réaliser ces quartiers de manière coordonnée (avec les autres Communes) et de manière parallèle à l'implantation de lignes de transports publics (SDOL, 2003). De plus, le PALM planifie d'augmenter l'attractivité des secteurs d'activités socio-économiques, en favorisant les activités à hautes valeurs ajoutées et l'implantation de logements.

Le volet « déplacement » cherche des alternatives aux transports individuels motorisés, par le développement ou l'amélioration, tant des lignes de transport public que de la mobilité douce, qui soient performantes et attractives. D'une part les transports publics doivent regagner une part modale plus importante, principalement en augmentant les fréquences, alors que le trafic routier sera diminué, en étant canalisé (nombre d'axes restreints), en déclassant et apaisant certains tronçons et par l'installation de P+R. D'autre part, les transports non motorisés doivent être rendus plus attractifs en garantissant une continuité du parcours de mobilité douce pour l'agglomération de concert avec une amélioration des espaces publics.

Le troisième volet concerne les espaces publics; il traite des principaux axes de voirie et des espaces publics de proximité. Les premiers sont d'anciennes voies historiques à valeur patrimoniale; il s'agit de les distinguer par un vocabulaire spécifique (boulevard, avenue) afin d'une part, d'en faire des éléments structurants pour l'urbanisation et, d'autre part d'introduire des repères visuels. La seconde partie des espaces publics s'occupe de « *recomposer et requalifier les espaces publics de proximité* » (SDOL, 2003, p. 61) afin d'améliorer la marchabilité des espaces et d'augmenter l'utilisation des transports publics. Le quatrième et dernier volet soulève l'importance du paysage naturel (constitué de campagne, d'espaces verts ou libres de construction) de l'Ouest lausannois. Il doit être mis en valeur afin « *d'augmenter la qualité de vie des usagers (loisirs, détente, etc.), ainsi qu'à accroître la valeur économique du domaine bâti* » (SDOL, 2003, p. 65).

Figure 37 : Les communes du SDOL, les chantiers d'étude et carte de synthèse



Source : Coen et Lamelet, 2011, p 33, 44, 49

Si les deux autres niveaux de planification sont traités de manière relativement détaillée, les thématiques-clés de ce travail (développement durable, densification des friches et patrimoine) le sont beaucoup moins dans le cadre du SDOL. Ceci pourrait s'expliquer par la révision des niveaux de planification, PALM et version 2bis du PDCn en 2012, ce qui n'est pas le cas du SDOL. Sa conception date de 2003. Le développement durable apparaît de la manière suivante dans les objectifs du SDOL : « *Améliorer le cadre de vie et l'image de l'Ouest lausannois (affirmation du caractère urbain) dans une perspective de développement durable* » (SDOL, 2003, p. 33). Le rôle-clé des friches, bien que non exprimé textuellement, se traduit dans la volonté de développer en priorité des sites stratégiques « *mal exploités ou abandonnés* » de situation centrale (SDOL, 2003, p. 36); ceci correspond à une définition de friche urbaine. S'agissant du volet patrimonial, s'il est soulevé succinctement par le volet sur les « paysages naturels », il ne traite aucunement du patrimoine bâti. Ariane Widmer, cheffe du SDOL, explique que l'obtention du Prix Wakker a constitué un déclic et a permis de se pencher sur cette question : « *C'est là, où, pour la première fois, la question du patrimoine a été posée, indirectement puisque l'on a obtenu le Prix Wakker pour une démarche, mais c'est clair que là-dedans il y a une responsabilité envers le patrimoine ancien et futur* » c'est à ce moment « *qu'on a été autorisé à aborder le sujet* ». Auparavant, il avait fallu traiter d'autres priorités, « *Il y avait des urgences qui étaient bien avant celle-ci [...] et c'est à partir de maintenant qu'on peut approfondir des sujets qu'on a effleurés au début, d'où cette étude sur les Ensembles bâtis* » (Widmer, entretien 2015). Mandatée par le SDOL, l'étude sur les Ensembles bâtis a été confiée au Professeur Marchand fin 2013. En effet, le « *Chantier 7 : Patrimoine naturel et bâti [...], récemment lancé, vise à préserver et à renforcer les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine bâti de l'Ouest lausannois. Il s'agit de reconnaître ce potentiel et de le mettre en valeur* » (Widmer, 2012, p.73).

#### 4.1.2.4 La planification locale : les PDCom et PGA des communes de Prilly et Renens

Les plans directeurs communaux de Prilly (PDCom Prilly) et de Renens (PDCom Renens) datent respectivement de 1993 et 1997, et n'ont pas fait l'objet de modification. Très anciens, les documents de planification supérieure précédemment cités font foi (Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 17). Il en va de même pour les plans généraux d'affectations (PGA) des deux communes, datant également du milieu du siècle précédent. Ces derniers seront remplacés, dans le secteur qui nous intéresse, par les nouveaux plans de quartier.

### 4.1.3 Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM)

#### INITIATEURS ET INTEGRATION AUX PLANIFICATIONS SUPERIEURES

Le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM), découle des niveaux de planification supérieure, soit le Projet d'agglomération Lausanne-Morges, le Schéma directeur de l'Ouest lausannois et le Plan directeur cantonal. Ces derniers, dans une optique de limitation de l'étalement urbain, ont identifié les friches comme des secteurs à densifier. Le PALM et le SDOL font d'ailleurs référence à des sites stratégiques qui comprennent la friche de Malley. Elle est vue comme un secteur-clé de développement et de densification afin de construire la ville sur la ville. L'importance de travailler au-delà des frontières institutionnelles et donc dans une optique interterritoriale a également été soulignée. Le SDIM découle d'une longue réflexion qui s'est échelonnée et construite à partir d'études et de concours préliminaires.

Une étude sur le secteur « Chantier 2 : Bussigny-Sébeillon »<sup>61</sup> a été menée par le SDOL (2004-2005); elle a débouché sur l'élaboration de lignes directrices concernant l'aménagement du territoire et une stratégie de mise en œuvre (SDIM, 2012). Elle a identifié les qualités et les défauts du secteur : d'un côté une proximité immédiate du centre ville de Lausanne, une bonne déserte en transports publics et une capacité d'accueil importante due à des réserves foncières; de l'autre côté, le site souffre d'une fragmentation importante, d'une « *image dévalorisée en raison de la présence de sites industriels ou ferroviaire en attente de reconversion* » (SDOL, 2005, p. 7) ainsi que d'une multiplicité d'acteurs impliqués. L'étude reconnaît le secteur de Malley, ainsi que cinq autres secteurs, comme des sites stratégiques à vocation de « *centralité urbaine [...] jouant un rôle moteur pour l'urbanisation* » (SDOL, 2005, p. 17). La mise en place d'une gare RER est également recommandée, renforçant l'importance stratégique de Malley. L'étude du Chantier 2 préconise une mise en œuvre favorisant des procédures dynamiques (planifications-test), gage de qualité (SDOL, 2005).

Parallèlement, un concours architectural European sur le site de Malley (2003-2004) contribue à faire converger les regards vers ce secteur, malgré qu'aucuns vainqueurs n'aient été sélectionnés (Lufkin, 2010). D'ailleurs, Madame Maystre, Municipale de Renens, le confirme en exprimant que le « *concours European où il y a vraiment des jeunes architectes qui ont réfléchi [à comment aménager ce territoire], [ce qui] nous a aussi permis de regarder cet espace autrement* » (Maystre, entretien 2015).

Selon les conseils de l'étude du Chantier 2, une « étude test du secteur Malley » a été organisée par le SDOL et regroupait quatre bureaux d'architectes urbanistes<sup>62</sup>. Trois séances ont eu lieu pour mettre en commun les travaux et la synthèse de l'étude a été adoptée en août 2006. La particularité de la démarche provient de la non mise en concurrence des bureaux d'architectes urbanistes (pas de projet primé, rémunération identique); l'objectif consistait à établir une réflexion commune, favorisant la coopération, la concertation et la création d'une dynamique d'idées intéressante (SDOL, 2006).

Cette étude test, ainsi que plusieurs études techniques, ont fourni les bases de construction du Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) qui ont « *été intégrés au SDIM tant sur le plan de l'analyse, des mesures que des illustrations* » (SDIM, 2012, p. 8). En 2007, un mandat pour l'élaboration du plan directeur localisé de Malley (PDL) est attribué à un groupement piloté par le bureau Bauart. En 2011, le statut du PDL est modifié pour devenir le Schéma directeur (SDIM, 2012). Tout au long de l'élaboration du projet, un dispositif de concertation a été mis en place, et en 2011, le SDIM a été mis en consultation

---

<sup>61</sup> L'étude du Chantier 2 a été menée par le bureau Feddersen & Klostermann.

<sup>62</sup> Le bureau KCAP à Zurich et Rotterdam, l'Atelier Wehrli à Berne, Tribu'architecture à Lausanne et le groupement Luscher à Lausanne et les équipes mentionnées lors du concours European 7

publique, précédé par des séances d'informations au public et aux propriétaires (SDIM, 2012, p. 16). Une signalétique particulière avait alors été imaginée, prenant le gazomètre comme symbole. Au milieu de l'année 2012, les Municipalités des Communes concernées (Lausanne, Renens et Prilly), de même que les chefs des Départements cantonaux ainsi que les CFF, déclaraient leur engagement à poursuivre les démarches afin d'atteindre les objectifs formulés dans le SDIM (SDIM, 2012). Un résumé des principales étapes qui ont conduit à l'élaboration du SDIM est présenté à la figure suivante.

**Figure 38 : Les principales étapes qui ont mené à l'élaboration du SDIM**



L. Grosjean

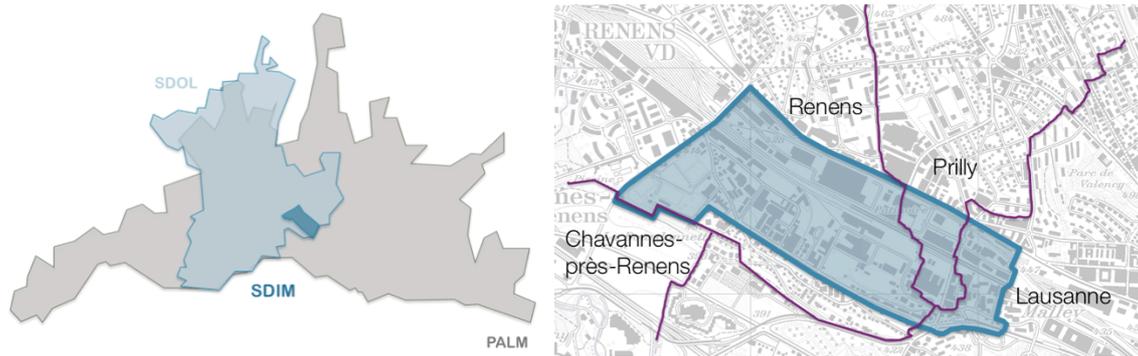
Si aujourd'hui le rôle stratégique du secteur ainsi que son interterritorialité semble couler de source, ce n'était pas le cas il y a une dizaine d'année. Marianne Huguenin rapporte en effet que « *Lors de la première rencontre sur Malley, les responsables communaux ont apporté le plan de leurs communes. Tous s'arrêtaient aux frontières de leur commune respective, entourée de vide... l'essai de les découper pour les faire se rencontrer n'a pas été plus concluant, les échelles étant différentes !* » (SDOL, 2007, p.3). Les huit communes de l'Ouest lausannois ont d'ailleurs été récompensées en 2011 par le Prix Wakker « *pour leur planification intercommunale concertée, pour la revalorisation des espaces publics et pour leur volonté manifeste de renforcer "l'esprit de quartier" mené dans le cadre du Schéma directeur de l'Ouest lausannois* » (SDOL, 2011, p. 17).

Le SDIM constitue un outil volontariste à valeur d'orientation, mais n'est pas contraignant (ARE, 2013); raison pour laquelle il est ensuite transcrit en plan de quartiers. Il est aussi complété par le concours de Malley-Centre (partie 4.1.3.3), afin de garantir une qualité urbaine, des espaces publics et des études spécifiques.

## PERIMETRE

Le périmètre du Schéma directeur intercommunal de Malley se situe à cheval sur les communes de Lausanne, Prilly et Renens (Figure 39). Il est délimité par les rues de Lausanne et de Renens au Nord, l'Avenue de Longemalle au Sud, la rue du Léman à l'Ouest et le chemin du Martinet à l'Est, pour une surface totale de 83 hectares. Le secteur se trouve au cœur de l'agglomération, entre les centres ville de Lausanne et Renens. Il est excellemment relié au système de transports publics (bus, métro, réseau RER (depuis 2002) et bientôt liaison de tram) et une grande partie des terrains est déjà équipées (électricité, égouts, chauffage à distance et distribution de gaz). Les deux propriétaires majoritaires sont la Ville de Lausanne et les CFF (SDIM, 2012).

Figure 39 : Périmètre de projet PALM, SDOL, SDIM ; périmètre du SDIM avec limites communales



Source : 1. L. Grosjean; 2 L. Grosjean (@swisstopo)

#### 4.1.3.1 Les objectifs et les lignes directrices

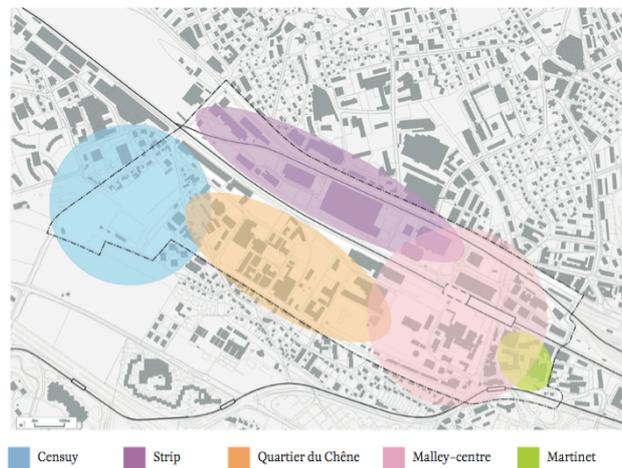
Le SDIM est un instrument de planification stratégique ayant pour but le développement du territoire de Malley au meilleur de ses possibilités; il reprend les objectifs des principales planifications supérieures ainsi que des études préliminaires (le plan de synthèse du SDIM est présenté à la Figure 42). Les lignes directrices sont les suivantes:

##### URBANISME

S'agissant de l'urbanisme, le Schéma directeur vise notamment à « *Développer une nouvelle centralité dense et mixte avec un rayonnement sur les quartiers alentours, regroupant, sur les friches et terrains industriels et ferroviaires autour de la nouvelle halte RER, toutes les fonctions urbaines* » (SDIM, 2012, p. 18). Il favorise la reconversion du tissu actuel, partiellement en friche, pour en faire cinq quartiers de qualité et de haute durabilité. L'excellente situation du secteur et sa très bonne desserte en transports publics permettent d'envisager d'en faire un véritable « morceau de ville » et une nouvelle centralité pour l'agglomération accueillant densité et mixité tant sociale que fonctionnelle. En effet, Malley hébergera à terme plus de 10'000 emplois et 8'400 habitants (Communes de Prilly et Renens, 2015, p. 6). Pour le Schéma directeur, les espaces publics sont structurants, permettant de définir des îlots constructibles, et offrent, en parallèle, des repères visuels, par une structure bâtie définie. Deux pôles principaux, Malley-Centre et Censuy, se distinguent notamment par l'implantation d'équipements publics d'importance régionale.

S'agissant des quartiers (Figure 40): chacun possède une identité, une vocation et des fonctions propres, traduites par des typologies urbaines différenciées. Un premier quartier, le « Strip », essentiellement voué à des activités tertiaires, de sports et de loisirs, se découpe au Nord des voies de chemin de fer. A l'extrémité Est du secteur se trouve le quartier « Censuy », qui est caractérisé par des activités sportives et de loisirs. Le « Quartier du Chêne », encadré par deux parcs, se distingue par une succession d'espaces verts, reliés entre eux par une balade fleurie, structurants les îlots bâtis (SDIM, 2012, p. 28). Il est destiné à accueillir de l'habitat, de l'artisanat, des services et des commerces et équipements publics de proximité. Le quartier du « Martinet », à l'extrémité Est, est déjà bâti. Force est de constater que les interventions imaginées concernent essentiellement les aménagements extérieurs. Finalement, autour de la nouvelle gare RER, se trouve le quartier Malley-Centre. Comme son nom l'indique, il a une vocation de « centre », se caractérise par une forte densité, des activités commerciales, hôtelières, services, bureaux, loisirs, etc. A proximité, le parc du gazomètre et « l'axe culturel » sont prévus afin d'accueillir des équipements scolaires.

Figure 40 : Les cinq quartiers

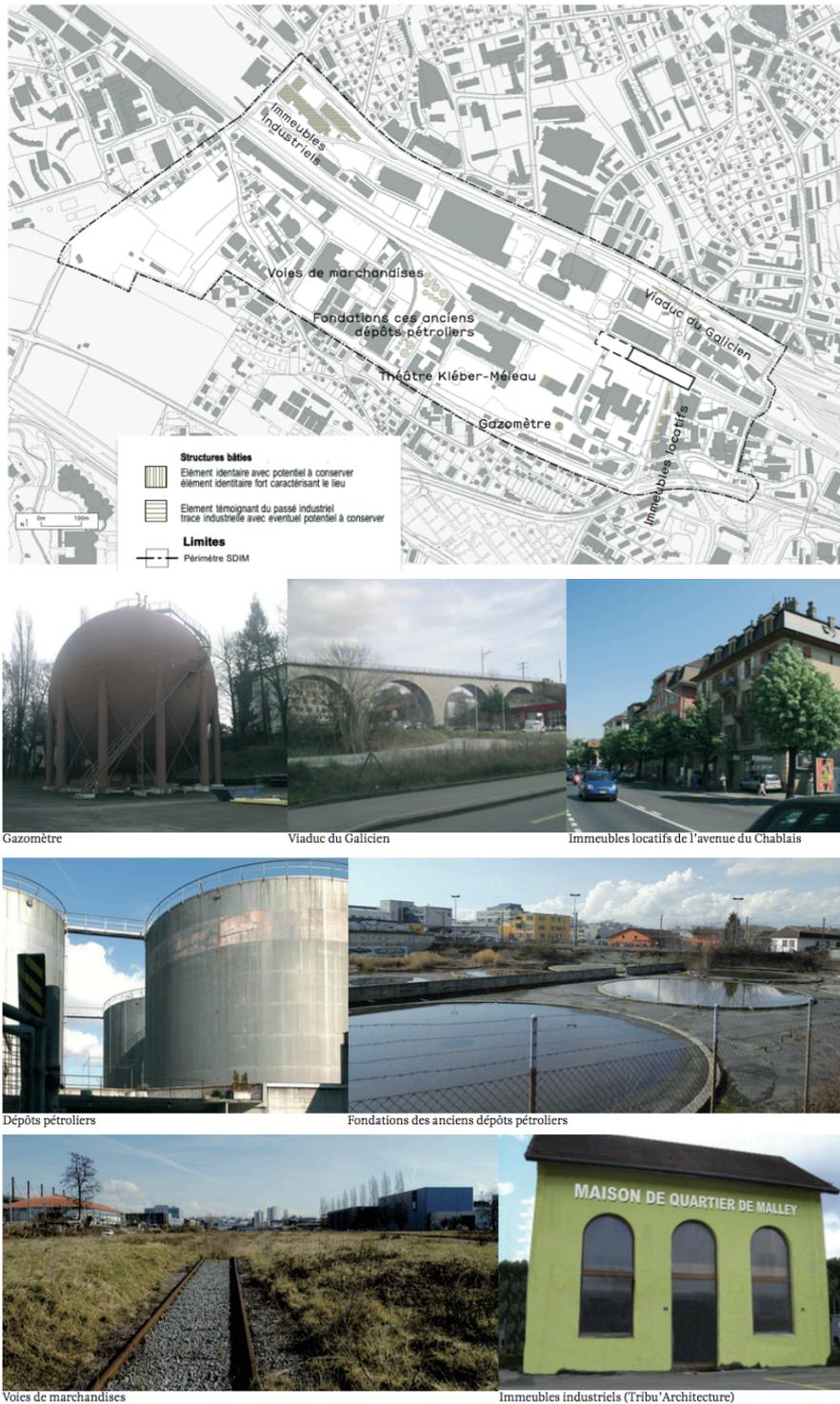


Source: SDIM, 2012, p. 21

Des repères architecturaux, soit des bâtiments hauts, sont souhaités à Malley; ils symbolisent le centre et facilitent l'orientation (SDIM, 2012). Ils permettent une certaine mise en concurrence de l'espace ainsi que de dégager des surfaces pour les espaces publics. Éléments marquants du paysage, leur implantation doit être choisie avec soin; dans le cas de Malley, ils sont principalement imaginés autour de la halte RER et sur les places urbaines principales (en tant que front bâti). Repères architecturaux et front bâti jouent de concert avec un réseau d'espaces publics de qualité, dans un contraste de vides et de pleins, où les espaces publics structurent les îlots constructibles et les fronts bâtis définissent clairement les vides. L'espace public autour de l'Avenue du Chablais est appelé à devenir une interface de transport importante entre l'arrêt de métro, la halte RER et la ligne de tram. Un axe culturel est souhaité et prévu, liant la place du Théâtre et le parc du Gazomètre.

Le Schéma directeur de Malley reconnaît que le site est marqué par son passé industriel (cf. Figure 41) dont certaines traces sont encore bien visibles et « *participent à son identité* » (SDIM, 2012, p. 42). Quelques éléments sont identifiés comme à conserver et à mettre en valeur, ce sont les « *éléments identitaires* » marquant le caractère particulier du lieu (SDIM, 2012, p. 42); il s'agit du gazomètre, du Viaduc du Galicien et des immeubles locatifs. Les « *éléments témoignant du passé industriel* » caractérisent l'espace public et sont donc potentiellement à préserver (SDIM, 2012, p. 42). Les fondations des anciens dépôts pétroliers, les voies de marchandises, le Théâtre Kléber-Méleau, les immeubles industriels et les immeubles d'activité en font partie.

Figure 41 : Les éléments témoignant du passé industriels à Malley



Source : SDIM, 2012, p. 43 – 44

## PAYSAGE

Concernant le volet paysage, le SDIM prévoit la mise en place de structures vertes, de parcs et de liaisons vertes Nord-Sud et Est-Ouest. Les éléments naturels existants, également ceux situés en dehors du périmètre, tels le Parc de Valency et la Vallée de la Jeunesse, sont conservés et reliés par des itinéraires à vocation récréative (pour les passants) et de corridors écologiques (pour la faune et la flore).

Des parcs et îlots de verdure complètent ces liaisons vertes. Deux parcs à rayonnement local et à caractère identitaire et structurant pour le périmètre sont imaginés: le Parc du Gazomètre et le Parc sportif. Des îlots verts viendront s'insérer à l'intérieur des îlots bâtis; tous traités de manière différente, ils donneront une identité spécifique aux alentours. Les espaces de voiries et de promenades Nord-Sud, grâce à leur alignement d'arbres taillés, se définiront par rapport aux axes Est-Ouest, axes qui seront accompagnés de plantation d'arbres aux corps plus libres (SDIM, 2012, p. 52). Ainsi, voiries et promenades végétalisées permettront de créer des liaisons à travers tout le secteur, aussi à vocation de corridors écologiques.

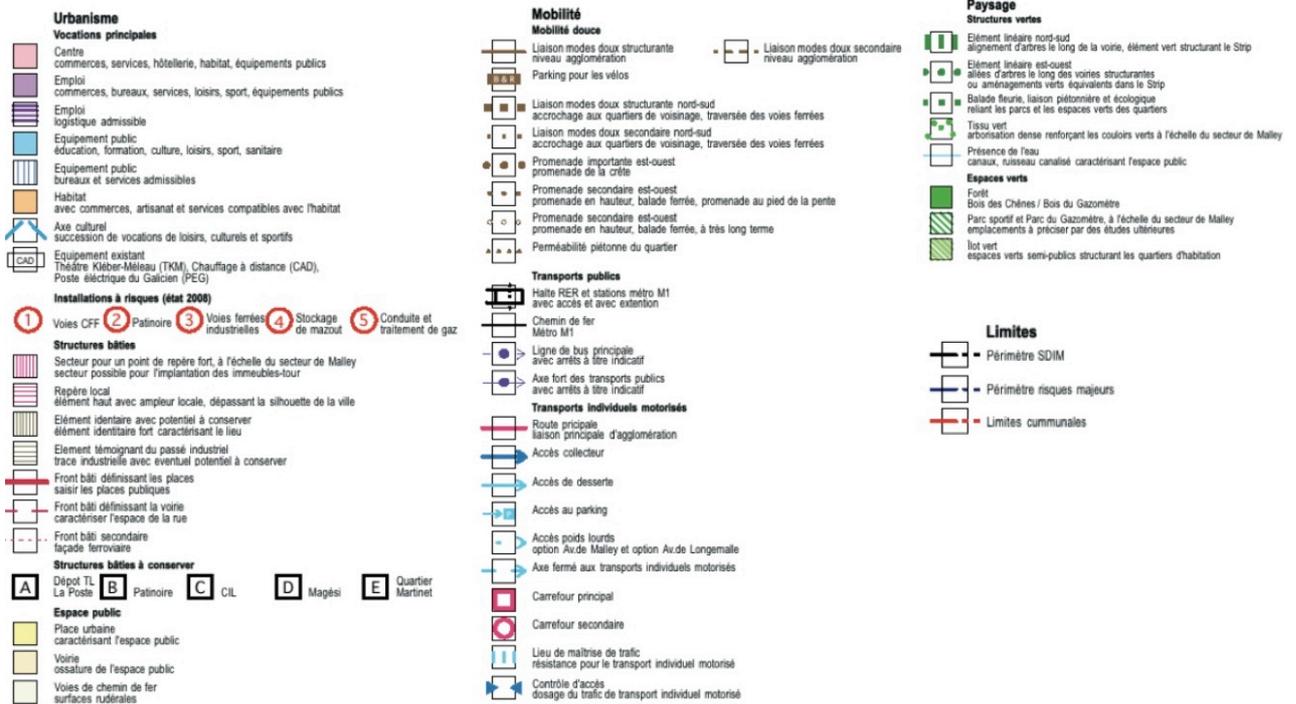
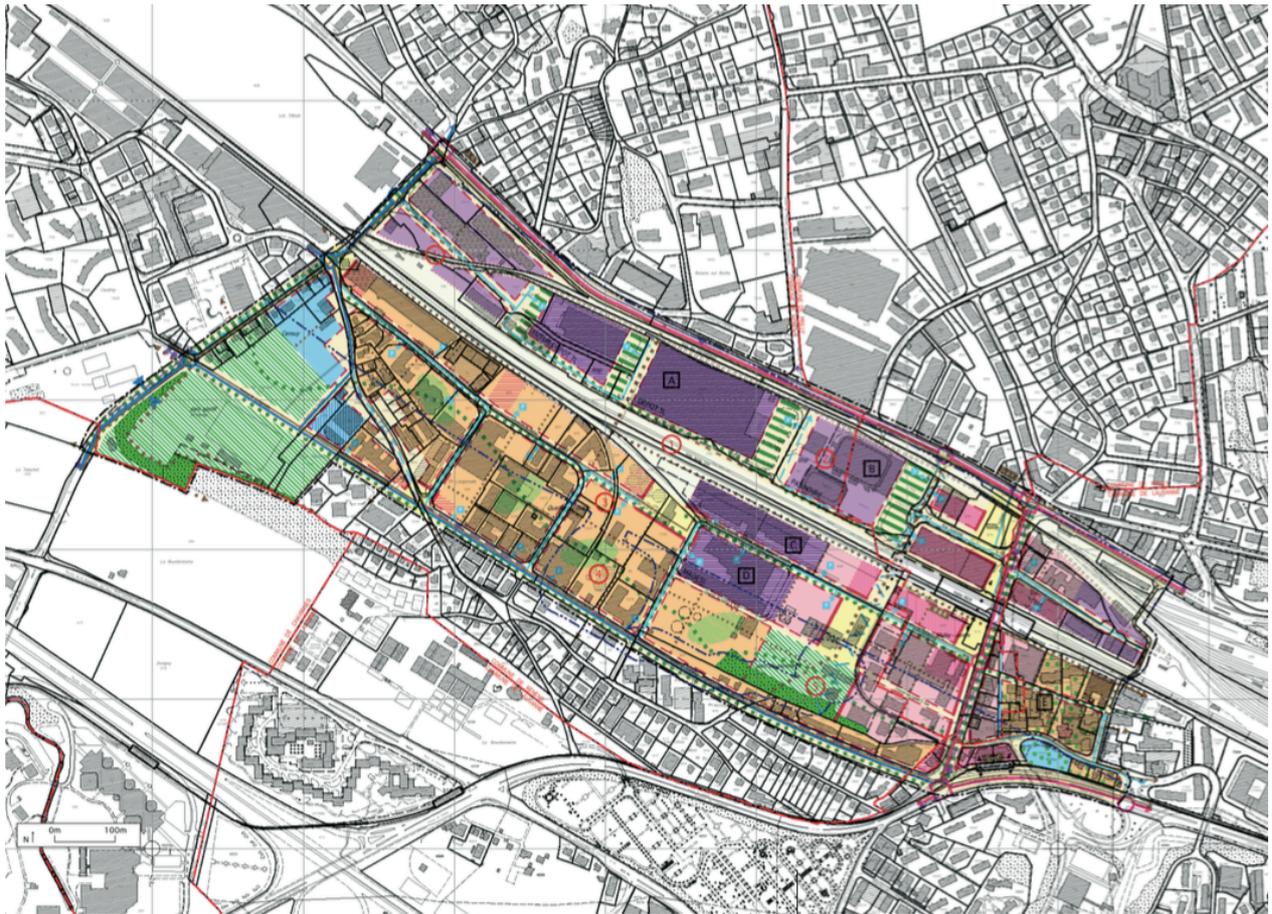
## MOBILITE

Comme vu précédemment, le secteur de Malley s'insère dans un contexte où prédomine la voiture. L'accessibilité à ce territoire se fait par des axes aujourd'hui déjà au bord de la saturation, ce qui pose problème au vu du trafic supplémentaire qui sera généré par son développement. C'est pourquoi il est particulièrement important de prévoir ce développement de manière coordonnée avec les infrastructures de transport. Les objectifs du SDIM sont « *d'encourager la mobilité douce et l'usage des transports publics, favoriser une mobilité multimodale, limiter la génération de trafic du secteur et dissuader le trafic de transit* » (SDIM, 2012, p. 56). Pour ce faire, des principes d'aménagement sont édictés concernant les transports individuels motorisés (TIM), les transports publics (TP), la mobilité douce (MD) ainsi que pour le stationnement. Afin de limiter le trafic de transit et favoriser la mobilité douce, la desserte à l'intérieur du secteur se réalise par poche d'accessibilité. La mise en place d'un réseau de transports publics efficace, dont les arrêts sont positionnés à proximité des espaces publics principaux ainsi que de la nouvelle halte RER, vont dans le même sens. Un réseau de mobilité douce, pour les piétons et les vélos, est prévu de manière à garantir des itinéraires et une perméabilité sur le secteur, ainsi qu'une insertion dans le réseau de mobilité douce à l'échelle de l'agglomération. Concernant le stationnement de véhicules motorisés, il sera limité en adéquation avec la desserte des transports publics à proximité ; une réduction très importante est par exemple prévue à proximité immédiate de la halte RER (< 300 mètres) et du métro M1 (SDIM, 2012). Des mesures d'accompagnement sont également prévues, telles qu'avantages pour les habitants ou employés qui renoncent à la voiture, mise à disposition de véhicules en autoparcage (CarSharing), etc. (SDIM, 2012).

## CONCEPT ENERGETIQUE

Le SDIM préconise le développement d'un éco-quartier respectant les valeurs limites, équivalentes à celles de la Société à 2000 Watts, pour l'ensemble du périmètre. Dans ce but, des mesures concernant la production et la distribution de chaleur et de froid sont proposées, notamment en tirant parti du réseau de chauffage à distance de la Ville de Lausanne (CAD SIL). Concernant l'approvisionnement en électricité, il est prévu qu'au minimum 25 à 50 % des besoins soient couverts par du courant vert, par l'exploitation du potentiel des toitures. D'autres principes et mesures sont également proposés par le SDIM, en vue d'atteindre une efficacité énergétique la plus optimale possible.

Figure 42 : Plan de synthèse du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDIM)



Source : SDIM, 2012, p. 86-87

### 4.1.3.2 La mise en œuvre

Les lignes directrices et les principes d'aménagement du SDIM vont revêtir un caractère contraignant lors de leur intégration dans les planifications des communes respectives, notamment lors de l'élaboration de plans partiels d'affectation et de plans de quartiers (SDIM, 2012). Certains éléments, comme les infrastructures publiques ou celles liées à la mobilité, doivent être réalisés en priorité. Ainsi, la halte RER, le Parc du Gazomètre et l'avenue de Malley vont avoir des effets « *déclencheurs* » sur le développement du quartier et vont lui permettre de « *gagner en identité, base nécessaire pour motiver les investisseurs* » (SDIM, 2012, p. 69). Le secteur de Malley-Centre étant stratégique, le SDIM préconise la réalisation de concours s'agissant de Malley-Centre, du Parc du Gazomètre et de la Place du Théâtre. La réalisation d'un PPA pour ce secteur est défini comme « *à développer en priorité* » (SDIM, 2012, p. 68).

En raison de sa proximité avec les routes à fort trafic et la présence de lignes de chemin de fer, une attention particulière doit être portée d'une part au respect des valeurs limites d'immissions liées au bruit (Ordonnance sur la protection contre le bruit, OPB), aux immissions de dioxyde d'azote, d'ozone et de poussières fines (suivant le plan de mesures Opair; et d'autre part, aux activités génératrices de trafic poids lourd, lié aux activités du Centre intercommunal de logistique (CIL) et du Service Achat & Logistique de la Ville de Lausanne (SALV) (SDIM, 2012, p. 77). Bien que le site soit pollué, il ne nécessite pas d'assainissement, mais doit être surveillé - mis à part l'aire d'exploitation de l'ancienne usine à gaz. Par contre, en ce qui concerne les risques d'accident (OPAM), son passé lié à l'industrie (réseau de conduites et de traitement du gaz, dépôts de mazout) et sa proximité avec les voies de chemin de fer font que des « *mesures de planification d'aménagement ou de construction sont requises pour garantir le respect des critères d'accessibilité du risque collectif au sens de l'OPAM* » (SDIM, 2012, p. 80).

### DEVELOPPEMENT DURABLE, FRICHE ET PATRIMOINE

Soulignons l'application dans ce Schéma directeur du développement durable, des friches et du patrimoine. Les objectifs du développement durable, bien que ce terme ne soit pas explicitement cité, sont clairement appliqués; les trois piliers du développement durable sont traités avec une prédilection pour la dimension environnementale. Concernant les friches, le projet en est « en soi » une application; il relève clairement d'une volonté de densification et de construire la « *ville dans la ville* » (SDIM, 2012, p. 18). Finalement, la dimension patrimoniale est également traitée, bien que là aussi le terme ne soit pas utilisé. Nous avons relevé les différents éléments intéressants et importants pour le lieu dans le sous-chapitre 3.1.6. Le SDIM soulève que « *l'ensemble du territoire est marqué par un passé industriel dont les traces encore bien lisibles participent à son identité* » (SDIM, 2012, p. 42) et identifie d'une part les éléments identitaires à protéger et, d'autre part, les éléments « témoins » dont la préservation est à discuter. Il est intéressant de constater que les éléments à préserver sont tous des bâtiments, définis comme objet d'intérêt local (note minimale de \*3\*). La sélection et la protection de ces éléments sont cependant précisées comme pouvant évoluer selon « *une appréciation ultérieure dans le cadre des planifications à venir* » (SDIM, 2012, p. 42).

### 4.1.3.3 Le concours de Malley-Centre

Le Schéma directeur intercommunal de Malley fixe les bases du développement de la plaine de Malley ainsi que celles relatives au concours du périmètre de Malley-Centre. Le SDIM avait en effet identifié le secteur de Malley-Centre à proximité de la gare (pour les questions de périmètre se référer à la Figure 18), comme étant stratégique pour tout le secteur. Un PPA pour Malley-Centre était aussi « *à développer en priorité* » (SDIM, 2012, p. 68), sur la base d'un concours, car permettant d'insuffler un effet d'entraînement pour tout le secteur (cf. partie mise en œuvre du chapitre sur le Schéma directeur intercommunal de Malley). A proximité immédiate de la gare, ce secteur de 16 hectares à cheval sur les

communes de Lausanne, Renens et Prilly, est appelé à devenir le « cœur de Malley » (SDOL, 2012, p. 4), avec une densité élevée, de nombreuses activités tertiaires et de commerce.

Le concours a pour but de concrétiser, pour cette portion de territoire, les objectifs émis par le SDIM. Il vise à définir les formes urbaines et les espaces publics du nouveau quartier en deux volets. Le premier consiste en un concours d'idées afin de définir la morphologie urbaine. Le second se compose d'un concours de projets afin d'imaginer les espaces publics du futur quartier : deux places publiques et une avenue. A la clé, les vainqueurs auront aussi à charge l'élaboration du ou des plans partiels d'affectation (PPA)<sup>63</sup> ainsi que la réalisation des principaux espaces publics (cf figure 36). Ce concours d'idées et de projets à un degré, en procédure ouverte (SDOL, 2012, p. 6), a été lancé en 2011 par le Bureau du SDOL, en collaboration avec les communes de Renens, Prilly et Lausanne, les CFF immobilier et l'Etat de Vaud. Les maîtres d'ouvrage sont les communes de Prilly et Renens (SDOL, 2012).

## LE CAHIER DES CHARGES

Le cahier des charges définit les objectifs généraux ainsi que quatre objectifs thématiques concernant l'urbanisme, les espaces publics et espaces verts, la mobilité et l'environnement :

- « créer un quartier urbain dense et mixte dans un site stratégique de l'agglomération lausannoise bien connecté aux réseaux de transports publics ;
- élaborer un projet mettant en cohérence la morphologie urbaine et les espaces publics ;
- promouvoir une réalisation exemplaire par sa qualité architecturale, son intégration harmonieuse dans le contexte et la diversité des équipements proposés ;
- viser à développer un projet réaliste en termes de faisabilité, en particulier des points de vue foncier et financier, ainsi qu'en relation avec l'état de la pollution des sols, en respectant les lignes directrices du SDIM, fruit d'une longue négociation entre les différents partenaires concernés ;
- intégrer les principes de l'urbanisme durable dans la conception du quartier en tenant compte de ses trois vecteurs : économie, environnement et société ;
- maîtriser l'articulation du site avec les milieux urbains hétérogènes adjacents » (SDOL, 2011, p. 20).

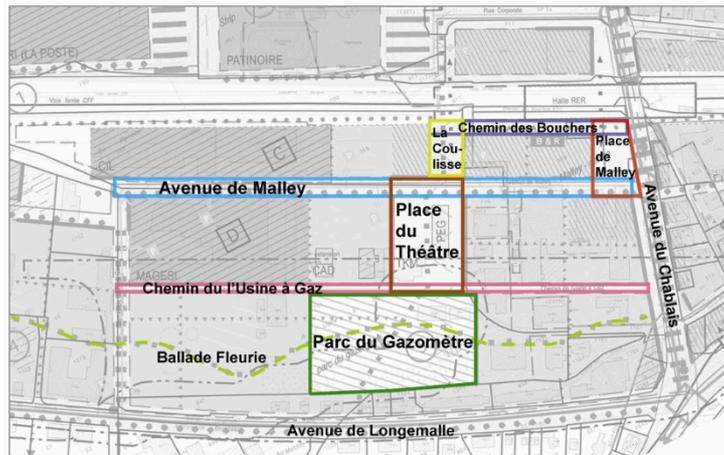
Brièvement, les objectifs thématiques sont les suivants. Concernant l'urbanisme, le but est de définir une morphologie du bâti, permettant de créer une centralité urbaine qui allie densité, mixité et qualité de vie, en respectant les critères du développement durable (SDOL, 2011). Le cahier des charges relève que le projet doit prendre en compte « la couche historique du lieu, utiliser au mieux son passé industriel et en maintenir certaines traces » (SDOL, 2011, p. 20). Il met aussi l'accent sur l'importance et la qualité que doivent posséder les espaces publics (Figure 43), considérés comme « une condition indispensable à la transformation de la friche en ville » (SDOL, 2011, p. 21).

Les objectifs thématiques suivants concernent la mobilité, afin de favoriser la multimodalité et de limiter le trafic motorisé et l'environnement, visant une haute durabilité, une basse consommation énergétique, une prise en compte des sols pollués et une réflexion sur la gestion des eaux claires.

---

<sup>63</sup> Des plans de quartiers (PQ) ont finalement remplacé les plans partiels d'affectation (PPA).

Figure 43 : Les espaces publics<sup>64</sup> de Malley-Centre (cahier des charges)



SDIM, 2011, p. 27

Finalement, le cahier des charges énumère aussi les contraintes du concours, qui sont représentées à la figure suivante (Figure 44). Ainsi, au sein du périmètre du projet sont définis les différents éléments (bâti et forêt) à conserver durant les différentes phases. Les bâtiments représentés en rouge foncé doivent être maintenus à long terme : la centrale de chauffe à gaz, le poste électrique du Galicien, le bâtiment du CIL (y compris les espaces extérieurs alentours, nécessaires à son fonctionnement), le SALV, le Théâtre Kléber-Méleau et le gazomètre. « Ils doivent donc être intégrés dans la proposition comme des éléments fixes » (SDOL, 2011, p. 29). Concernant les bâtiments colorisés en orange, soit l'église et les maisons ouvrières, situés sur l'avenue de Longemalle, le choix de les conserver ou de les faire disparaître est soumis à l'appréciation des concurrents (SDOL, 2011, p.29). Les différents éléments de couleur moutarde sont supprimables en phase 1. Le cahier des charges précise que « Dans tous les cas, les éléments existants doivent être pris en compte dans le cadre du concours et participer à la définition de la proposition » (SDOL, 2011, p. 29). La forêt, en vert sur la carte, est à conserver en l'état, elle est « inconstructible et protégée, sauf intérêt public prépondérant » (SDOL, 2011, p. 29).

<sup>64</sup> Sont aussi représentés sur cette carte les chemins de l'Usine à Gaz et des Bouchers, le Parc du Gazomètre et la balade fleurie qui ne font pas partie des mandats attribués au terme du concours car feront l'objet de procédures distinctes (SDOL, 2011).



## « LES COULISSES », PROJET LAUREAT

Le concours a été remporté par les bureaux FHY architectes-urbanistes et In Situ SAS Jalbert & Associés avec leur projet « les Coulisses », qui a su s'imposer parmi 17 autres concurrents (des images du projet lauréat sont présentées à la Figure 46). Le projet répond à toutes les exigences demandées par le cahier des charges, avec plusieurs bons points, notamment sur la flexibilité du programme qui offre un sentiment d'unité tout en garantissant des espaces publics diversifiés et de qualité (SDOL, 2012).

Le projet lauréat s'articule autour de trois axes : la flexibilité des constructions, la synergie et l'identité du lieu. Premièrement, l'aménagement des lots constructibles est réglementé de façon à laisser une marge de manœuvre importante aux futurs architectes. Le projet taille aussi une large part aux espaces publics. Ces derniers sont traités de manières différentes, suivant qu'ils soient à vocations régionales ou au contraire à vocations semi-privées, avec les cœurs d'îlots. Les rez-de-chaussée orientés sur l'espace public permettront d'animer les places. Deuxièmement, le projet propose une synergie entre les vides et les pleins, les espaces laissés vides permettant aussi de dégager et de mettre en valeur l'architecture. De plus, les socles actifs, support d'activités, créent une interaction et une dynamisation des espaces publics.

Finalement, le projet se base sur une très fine observation de l'existant et en tire ses lignes directrices. Ainsi, le projet propose de « *retranscrire la fascination que procurent les macroarchitectures industrielles actuelles ou passées, sortes de grands vaisseaux extraordinaires, dans les morphologies bâties projetées* » (SDOL, 2012, p. 20) en reprenant les silhouettes, la volumétrie et l'emprise au sol caractéristique. L'axialité Est-Ouest donnée par les voies ferrées et la topographie du lieu, la succession des plateaux entre le Flon et Renens, est réinterprétée dans le projet : « *Morphologiquement, cela se traduit par une grande linéarité des liaisons et des silhouettes monumentales et pittoresques, échouées tels de vaisseaux extraordinaires* » (Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 28), cf. maquette du concours, Figure 45.

**Figure 45 : Maquette du concours « Les coulisses »**



Source : Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 30

Le théâtre, identifié comme jouant un rôle clé d'animateur, structure autour de lui les espaces publics majeurs de Malley-Centre (le Parc du Gazomètre, l'Axe culturel et la Place de la Coulisse) et la future avenue de Malley (Communes de Prilly et Renens, 2015b). La place attribuée au théâtre Kléber-Méleau par les lauréats, non pressentie, a beaucoup plu à la présidente du jury (Maystre, entretien 2015).

Les grands axes d'accessibilité Est-Ouest et Nord-Sud sont repris de ceux proposés par le SDIM. Cette trame viaire claire, ponctuée d'espaces publics généreux, définit les grandes entités constructibles. Partir de l'existant leur permet d'éviter de produire un urbanisme générique et « *d'échapper à la banalisation des villes "trop neuves"* » (SDOL, 2012, p. 20). Selon Astrid Hervieu, c'est d'ailleurs ce qui a permis à leur projet de se distinguer et de convaincre le jury<sup>65</sup> :

*« L'idée qui a plu au jury est la silhouette, assez particulière. Une silhouette, ça peut paraître un peu arbitraire mais il y a la fonctionnalité d'une ville, [...], nous ce qu'on a voulu apporter c'était une touche en plus, qui soit un peu plus matérielle, c'est une identité. Pour nous, l'identité du site passe par une certaine morphologie, qui est celle de grandes emprises bâties comme les grands bâtiments industriels. De grands contrastes sur les étages des bâtiments, comme les beffrois ou les tours qu'on pouvait avoir sur les usines. C'est ça qu'on avait voulu proposer comme une lecture spécifique du site et de la mémoire du site, plutôt que de juste résoudre des questions fonctionnelles »* (Hervieu, entretien 2015).

---

<sup>65</sup> Réponse à la question : « *Quelle était la vision forte de votre projet, qu'est-ce qui, selon-vous, a convaincu le jury de voter pour votre projet ?* »



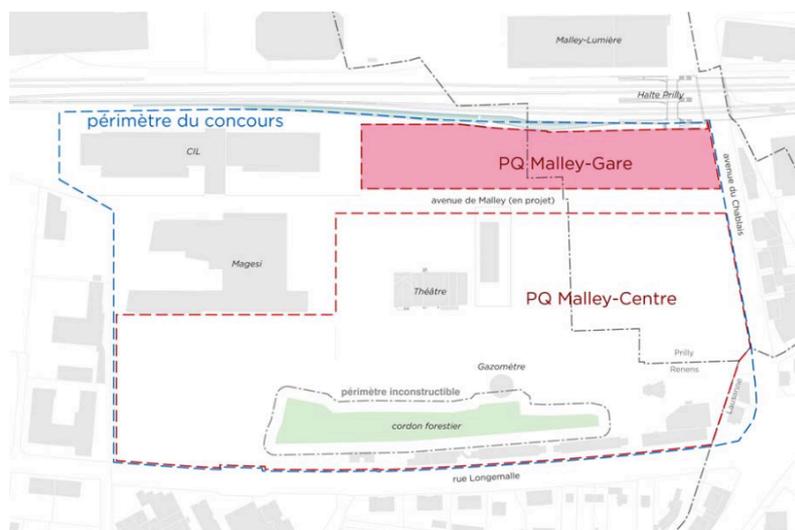
## PERSPECTIVES ET AVANCEMENT

Il revient aux propriétaires de mettre sur pied les projets de constructions selon les principes d'aménagements édictés par le SDIM et Les Coulisses. L'affectation de terrains et les règles de constructions seront revues sur cette base (SDOL, 2012, p. 47). Les plans de quartiers (PQ) concernant les espaces publics, élaborés par les lauréats du concours comme définis dans le mandat, sont au nombre de deux. Leurs périmètres sont représentés sur la Figure 47. Le PQ de Malley-Gare a été mis à l'enquête publique du 28 janvier 2015 (il est présenté plus en détails dans la section suivante), le deuxième plan de quartier PQ Malley-Gazomètre, est en cours d'élaboration depuis mars 2013<sup>66</sup>. De plus, une stratégie de développement du site des Coulisses, en trois phases, a été adoptée<sup>67</sup>. Les plans de quartiers sont des instruments de planification locale contraignants.

## PLAN DE QUARTIER DE MALLEY-GARE

Le périmètre du plan de quartier de Malley-Gare, qui s'étend sur 1,65 hectares, est mis en évidence en rouge à la figure suivante (Figure 47) ; il est délimité au Nord par les voies de chemin de fer, au Sud par la future Avenue de Malley, à l'Est par l'Avenue du Chablais et à l'Ouest par la parcelle du Centre intercommunal de logistique (CIL).

Figure 47 : Les périmètres



Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 8

Le plan de quartier de Malley-Gare est composé d'un plan et de deux coupes à l'échelle 1 :500, ainsi que d'un règlement. Le dossier de mise à l'enquête est également accompagné du Rapport d'aménagement 47 OAT<sup>68</sup>, d'une notice d'impact sur l'environnement et du dossier de la planification énergétique territoriale du plan de quartier Malley-Gare.

<sup>66</sup> <http://www.ouest-lausannois.ch/projets/quartiers/malley-centre/> consultée le 21. 07. 2015

<sup>67</sup> Trois phases de développement sont prévues: désenclavement 2015-2017, colonisation 2018-2021 et consolidation 2022-2025. <http://www.ouest-lausannois.ch/projets/quartiers/malley-centre/> consultée le 21. 07. 2015

<sup>68</sup> Article 47 OAT, RS 700.1. Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans. « L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1 LAT) un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes d'aménagement du territoire (art.1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2 LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT),

Le plan de quartier est affecté en zone de forte densité (Communes de Prilly et Renens, 2015a). Sur le plan, reprises et développées dans le règlement, sont distinguées les aires destinées à la construction ainsi que les aires libres de constructions, constituées des sous-aires de Malley, des Coulisses, des Bouchers (les espaces publics). Concernant les constructions, les aires d'implantations et les hauteurs autorisées sont précisées, ainsi que la destination de ces bâtiments : habitation, activités tertiaires, artisanales, etc. Il est également indiqué que les rez-de-chaussée des fronts d'implantation obligatoire doivent accueillir des activités génératrices d'animation (Communes de Prilly et Renens, 2015a, p. 3). Les éléments bâtis devant être démolis sont également précisés. D'autres précisions sont apportées par le règlement, soit des indications concernant les mesures de protection, notamment concernant les mesures de l'OPAM (Ordonnance fédérale sur les accidents majeurs) afin d'assurer la protection des futurs usagers. D'autres mesures concernant l'économie d'énergie et les ressources naturelles sont précisées. Les aires libres de constructions sont aussi définies dans leurs aménagements, en référence aux éléments végétaux et minéraux à mettre en place, ainsi que l'accessibilité par les différents modes de transport.

Les objectifs poursuivis par le plan de quartier sont les mêmes que ceux édictés par le cahier des charges (Cf. chapitre 4.1.3.3).

Le rapport d'aménagement (47 OAT), rédigé en vue de l'approbation cantonale, conformément à l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), expose les éléments justificatifs du projet et accompagne le plan de quartier de Malley-Centre (Communes de Prilly et Renens, 2015b). Le rapport est enrichi d'un chapitre intitulé « morphologie du bâti » qui s'adresse aux futurs constructeurs dans le but d'engager une réflexion quant à la transcription des lignes directrices du projet des Coulisses en réalisations concrètes. Les socles bâtis et émergences en retrait induisent un nombre important de toitures visibles, voire de plein pied, pour les bâtiments en hauteur. Il est donc souhaitable de les traiter de manière fine, par exemple en les végétalisant et les rendant praticables, en intégrations de panneaux solaires ou encore de toitures en sheds, réinterprétant les profils industriels. Les bâtiments hauts permettent de se profiler comme secteur dynamique et attractif.

Il est déjà possible de tirer quelques enseignements du chapitre précédent. Nous avons ainsi pu observer que le secteur de Malley-Centre est considéré stratégique à plusieurs niveaux : destiné à devenir une centralité secondaire, un morceau de ville dense et de qualité et d'accueillir du logement afin d'éponger une partie de la pénurie de logements dont souffre tout l'Arc lémanique. En bref, la plaine de Malley est promise à un développement exceptionnel afin d'en faire un véritable morceau de ville dense et central. Ce périmètre à la croisée de trois communes fait « *converger les regards* » et « *fait rêver* » de par son « *potentiel de développement exceptionnel* » (SDOL, 2012, p. 3). Nous pouvons d'ores et déjà postuler que notre secteur d'étude est sous une certaine pression foncière, pression qui n'est pas forcément la meilleure alliée de la patrimonialisation. Les lauréats du concours sont cependant très sensibles au caractère particulier du lieu et à la préservation de son identité.

## 4.2 PROCESSUS DE PATRIMONIALISATION A MALLEY-CENTRE

---

Dans le chapitre précédent, nous avons contextualisé notre périmètre d'étude en le plaçant géographiquement, en retraçant son histoire ainsi que les dynamiques plus larges dans lesquelles il prend part. Ensuite, nous avons observé les différents niveaux de planification supérieure. Finalement, nous avons présenté le concours d'urbanisme et d'espace public qui donne les lignes directrices du développement futur de ce quartier.

Dans ce dernier chapitre, nous observerons le processus de patrimonialisation du projet de régénération de Malley-Centre, avec comme but de comprendre la prise de décision par rapport à ce qui est considéré comme « *méritant d'être conservé, transformé ou remplacé* » (Rey, 2012, p. 40). Nous tenterons ainsi de découvrir quels sont les éléments qui vont être conservés, ou détruits, ainsi que les raisons et les valeurs qui ont dicté ces choix. Ce dernier chapitre se structurera en quatre temps. Nous commencerons par identifier les différents éléments présents sur le périmètre du projet en amont de sa réalisation, soit le tissu existant. Ensuite, nous étudierons la conservation des bâtiments existants, à la lumière de quelques exemples, ainsi que les raisons invoquées par les acteurs pour motiver ce choix. Nous définirons également les quelques pistes avancées, s'agissant de la valorisation des éléments conservés. Dans un troisième temps, la démolition, l'envers de la patrimonialisation, sera brièvement abordée, ainsi que la réinterprétation des traces et de l'identité du passé industriel. En guise de conclusion, quelques constats et synthèses relatifs aux enjeux patrimoniaux de Malley-Centre seront donnés.

### 4.2.1 Identification

#### QUELQUES ENJEUX

Lorsque le projet du SDIM a débuté, le secteur de Malley, comme une majorité de friches, souffrait d'une image négative. Cette image était véhiculée par un territoire « *chaotique* » (Widmer, entretien 2015), créé sans réelle planification et partiellement à l'abandon. Malley-Centre reflétait une image dépréciée, de « *désert en terme d'urbanisme* » (Maystre, entretien 2015). Il est vrai que le secteur de l'Ouest lausannois, ceci est d'autant plus vrai pour Malley, était une sorte de « *déversoir industriel* », là où étaient concentrées les activités contraignantes et indésirables. Madame Elinora Krebs, Cheffe du Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne, explique « *Pour nous, tout cet endroit industriel était très confortable pour Lausanne durant de nombreuses années. [...] c'était toujours notre zone industrielle, [...] parce que c'est en dehors du territoire communale de Lausanne alors on y a mis toutes les places de dépôts, on y a fait ce qu'on voulait [...]* » (Entretien E. Krebs). Madame Tinetta Maystre, Municipale de Renens, compare Malley au terrain vague en dessous du beau domaine, où on jette ce qui ne plaît pas, « *C'est comme le paysan quand il trouve des gros cailloux qui remontent dans la terre, il les met en bas du champs. On avait le sentiment que c'était un peu ça, où on mettait tout ce qu'on ne voulait pas chez soi ... le centre de logistique, les abattoirs, l'usine à gaz... c'est tellement cliché, mais à part ça on pouvait se le permettre* » (Maystre, entretien 2015).

En 2003, lorsqu'est mis en place le SDOL et que les communes de l'Ouest lausannois s'asseyent autour d'une même table pour décider de leur futur développement, des secteurs à haut potentiel, tel celui de Malley, sont mis en avant : « *Dans ce cadre-là ont été repérés ces espaces qui étaient un peu oubliés, il faut dire ce qui est ! La plaine de Malley est vraiment aux confins des trois communes, loin de nos centres, quelque part occupée vaguement par des industries, mais qui étaient en train de fermer en*

*fait :[...] l'usine à gaz, les abattoirs, etc., tout à coup délaissés. La vision a été de dire "mais on peut les faire renaître !" » (Maystre, entretien 2015).*

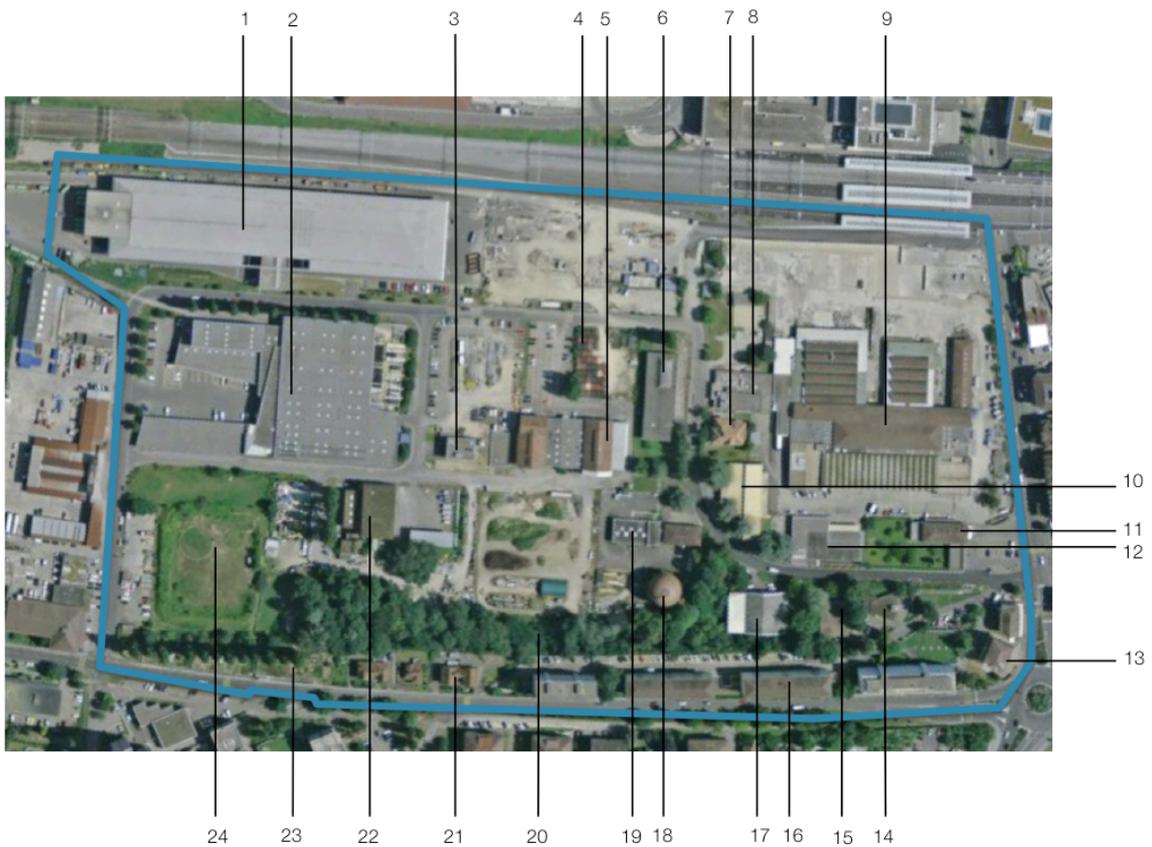
La volonté politique consiste à réaliser à partir de ce territoire un « *morceau de ville vivant, convivial et dense* » (Maystre, entretien 2015), qui soit aussi de haute durabilité, avec notamment la volonté de poursuivre les objectifs de la société à 2000 watts. Réaliser un développement de « *la ville sur la ville* » (Maystre et Wisnia, entretiens 2015) fait partie de cette volonté. Malley est en effet appelé à devenir une centralité secondaire : « *L'objectif majeur est de créer un centre, tous les efforts de planification que nous faisons sont pour que ce lieu devienne le deuxième centre de Renens. Ça veut dire, le 5ème centre de l'agglomération et le centre entre la gare de Renens et la gare de Lausanne. Ici on est en train d'imaginer un centre urbain très dense et très mixte* » (Wisnia, entretien 2015). La gare est donc un élément très important pour le développement du secteur ; elle a en effet joué le rôle de « *détonateur pour tout ce quartier* » (Maystre, entretien 2015), névralgique du point de vue des transports.

#### 4.2.1.1 Le tissu existant

Nous avons abordé l'histoire du secteur dans le chapitre 4.1.1.3 La plaine de Malley. Son passé est principalement marqué par la présence de l'usine à gaz (fermée dans les années septante) et des abattoirs (fermés au début des années 2000). Une partie des bâtiments subsiste néanmoins, complétée aujourd'hui par plusieurs entreprises récentes. Ce chapitre présentera brièvement le tissu bâti existant, aidant ainsi à la compréhension de l'implantation des différents éléments constitutifs de ce paysage. Il est important de relever, à nouveau, que le terme de friche est partout utilisé (planification, discours des élus et des médias) bien que le terrain accueille de nombreuses activités (cf. paragraphe ci-dessous). Le terme de friche désigne ici un espace qui a vu plusieurs de ses activités décliner et qui n'exploite pas l'entier de son potentiel ; il ne s'agit pas d'un site totalement abandonné.

Le site de Malley-Centre est aujourd'hui constitué principalement de bâtiments utilisés pour des activités temporaires (entrepôts, jardins familiaux, stockage divers), par des bâtiments techniques et industriels - tels le Service Achat & Logistique de la Ville de Lausanne (SALV) et le Centre Intercommunal de Logistique (CIL) - ainsi que de petites activités industrielles, une église et d'anciens bâtiments réutilisés pour de nouveaux usages, tels le Théâtre Kléber-Méleau, le Club de tennis de table de Lausanne, le centre d'accueil nocturne (Sleep-in association (ASI)) et un atelier d'artistes temporaire dans les anciens bureaux des abattoirs. La Figure suivante illustre par des photographies les éléments du tissu existant et les localise sur une photo aérienne du périmètre de Malley-Centre.

Figure 48 : Le tissu existant du périmètre de Malley-Centre



1. Centre intercommunal de logistique (CIL)



2. Service Achat & Logistique de la Ville de Lausanne (SALV)



3. Chaufferie du chauffage à distance (CAD)



4. Hangars d'entrepôt



5. Théâtre Kléber-Méleau et Club de tennis de table de Lausanne



6. Poste électrique du Galicien (PEG)



7. Centre d'accueil nocturne Sleep-in association (ASI)



8. Usine non identifiée



9. Abattoirs de la ville de Lausanne



10. Société Coopérative d'achat des maîtres Bouchers et charcutiers (SCAB)



11. Bâtiment administratifs des abattoirs



12. Bâtiment pour chargement de camion, lié au SCAB?



13. Immeubles d'habitation de l'Avenue du Chablais



14. Eglise



15. Centre de paroisse



16. Immeubles d'habitation de l'Avenue de Longemalle (source: Google Map)



17. Dépendance du théâtre de Vidy ateliers de construction



18. Gazomètre



19. Bâtiments liés à l'exploitation du gazomètre



20. Cordon boisé



21. Maisons ouvrières de l'Avenue de Longemalle



22. Bâtiment abritant plusieurs activités ?



23. Jardins familiaux



24. Fondation des anciens dépôts Pétroliers (photo de ceux du quartier du Chêne, source: SDIM, 2012, p. 44)

Ces différents éléments sont souvent aujourd'hui clôturés et entourés d'espaces vagues, jonchés de déchets, qui accueillent parfois quelques éléments de stockage non-pérennes. Il est possible de regrouper ces différents éléments en plusieurs catégories, non hermétiques, mais qui ont l'avantage de simplifier le discours sur ce territoire encombré. Comme l'explique Chaline, « [...] *l'identification d'une friche se complique, lorsque l'on est en présence de vastes étendues en voie de délaissement [...], au sein desquelles se maintiennent des îlots de pleine activité* » (Chaline, 1999, p. 14).

## LES TEMOINS

Un premier regroupement est constitué de différents bâtiments rescapés du passé industriel de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Citons par exemples les éléments liés à l'usine à gaz : gazomètre, maisons ouvrières, bâtiment du théâtre, le centre d'accueil nocturne. Les abattoirs et ses anciens bureaux entrent aussi dans cette catégorie de même que les voies des chemins de fer désaffectées et les anciens dépôts pétroliers. Certains éléments ont trouvé une deuxième vie - investis par de nouveaux usages - alors que d'autres sont désaffectés. Ces bâtiments pourraient être qualifiés de « témoins » du passé industriel.

## LES ACTIFS

Une deuxième catégorie comprend les bâtiments liés aux « nouvelles » activités industrielles et logistiques de la ville (CIL, SALV, PEG, CAD). Ce sont des bâtiments récemment implantés dont la fonction est appelée à perdurer dans le temps. Ces éléments peuvent être nommés les « actifs » ; ils seront en principe toujours en activité lorsque le site de Malley aura été transformé.

## LES OUBLIES

La troisième catégorie correspond au bâti récent, de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, composé de bâtiments divers, en fin d'activités ou liés à des usages temporaires et de stockage. Citons par exemple les entrepôts et les différents bâtiments greffés ultérieurement aux abattoirs ou à l'usine, pour des raisons de synergie. Cette catégorie représente les éléments qui donnent véritablement cette image de sous-utilisation de l'espace. Nous avons décidé de les nommer les « oubliés » ; aucun acteur interrogé n'en a soulevé la présence ni l'activité. Ce groupe se distingue des « actifs » avant tout par des critères architecturaux, d'ancienneté et d'importance historique du lieu. Les abattoirs pourraient également entrer dans cette catégorie (pour la majorité des acteurs lié au projet de Malley-Centre, ils sont désaffectés et sans qualités particulières). Nous considérons toutefois qu'ils présentent une valeur « supérieure » étant donné d'une part leur importance suprarégionale à une époque (viande fournie jusque dans le canton de Genève). D'autre part, ils ont été construits par un architecte de renom (Charles Thévenaz).

## LES HETEROCLITES

Viennent ensuite les « hétéroclites », bâtiments non directement liés à la production industrielle ou à la logistique, mais toujours utilisés. L'activité n'y diffère pas ou peu de celle déployée à l'origine. Font partie de cette catégorie, les bâtiments dédiés au logement, l'église et le centre paroissial ainsi que la dépendance du musée de Vidy. Les maisons ouvrières et le centre d'accueil de nuit répondent partiellement à ces critères. Cependant, étroitement liés au complexe de l'usine à gaz au niveau architectural, nous avons préféré classer ces éléments dans la catégorie des « témoins ».

## 4.2.1.2 Recensement

En Suisse, conformément à la Constitution fédérale, la conservation et la protection des monuments et sites<sup>69</sup> est du ressort des cantons et des villes ; les autorités mettent sur pied des services spécialisés. Pour le Canton de Vaud, la division du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique (SIPaL), est chargée d'identifier, de protéger, de conserver, de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine historique et archéologique cantonal<sup>70</sup>. La division dispose de la section des Monuments et sites dont la mission est de répertorier le patrimoine bâti du Canton et de définir les objets qui méritent protection. Il élabore donc un recensement et édicte les mesures de protections.

Le recensement débuté en 1974 s'est terminé en 1998 ; il est régulièrement mis à jour depuis. Les objets recensés sont évalués selon une notation de 1 à 7 ; la note 1 désignant les monuments d'importance nationale et la note 7 les objets altérant le site<sup>71</sup>. Selon la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), trois mesures principales de protection peuvent être prises : la protection générale, qui s'applique principalement aux objets de note \*3\*, les objets notés entre \*1\* et \*2\* sont systématiquement mis à l'inventaire et, finalement, la plus haute protection, le classement au titre de monuments historiques. La protection générale est de la compétence communale alors que les deux autres demeurent de la compétence cantonale. La Commune de Lausanne, par ailleurs la seule commune du Canton de Vaud, est ainsi autonome vis-à-vis de la conservation de son patrimoine, de notes \*3\* et \*4\* ; les notes \*1\* et \*2\* demeurent du ressort du Conservateur cantonal (Jaquet, entretien 2015).

Au niveau national, la Confédération a également établi un inventaire qui recense les objets d'importance nationale (ISOS). Cependant, comme le note le Schéma directeur de l'Ouest lausannois - constat partagé par la Déléguée patrimoine de la ville de Lausanne, Madame Martine Jaquet - les divers recensements existant ne représentent pas suffisamment la dimension plurielle du patrimoine. Le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle est particulièrement sous-évalué. A la question, « Est-ce que, selon vous, les recensements officiels actuels représentent suffisamment toutes la diversité du patrimoine ? » Madame Jaquet répond : « *Absolument pas ! [...]. On a un recensement dont la méthodologie remonte aux années 70, qui avait été créé pour un recensement de noyau villageois, donc cette méthode est adéquate pour ce type d'objet. [...]. Donc très clairement, non.* » (Jaquet, entretien 2015). La Déléguée au patrimoine, explique que le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle est particulièrement sous-évalué, de même que certaines typologies mal connues. La dimension territoriale du patrimoine, avec une approche par entité urbaine, fait aussi défaut (Jaquet, entretien 2015). Ariane Widmer, Cheffe du SDOL, abonde aussi dans ce sens : « *On a un inventaire architectural, un ISOS, qui s'arrête un peu près en 1930 et on voit bien qu'on a une lacune même au niveau du recensement et de l'inventaire : on ne sait pas ce qu'on a* » (Widmer, entretien, 2015).

Le recensement architectural du Canton de Vaud dispose d'une carte interactive qui présente les divers objets recensés avec un code couleur selon la note attribuée. Concernant le secteur de Malley-Centre,

---

<sup>69</sup> Notre travail s'intéressant principalement au patrimoine bâti, il ne présente que celui-ci. Il existe néanmoins d'autres recensements et inventaires concernant les éléments de la faune et la flore, la biodiversité, etc. Citons par exemple celui des parcs et jardins historiques de Suisse (ICOMOS), les cours d'eau (GESREAU), les réseaux écologiques nationaux.

<sup>70</sup> <http://www.vd.ch/autorites/departements/dfire/immeubles-patrimoine-et-logistique/patrimoine/>

<sup>71</sup> Les notes forment une sorte de classification des différents éléments en leur attribuant des importances différentes. Les notes sont les suivantes : Note 1 – Monument d'importance nationale ; Note 2 – Monument d'importance régionale ; Note 3 – Objet intéressant au niveau local ; Note 4 – Objet bien intégré ; Note 5 – Objet présentant qualités et défauts ; Note 6 – Objet sans intérêt ; Note 7 – Objet altérant le site.

huit bâtiments sont recensés (cf. Figure 49). La note la plus élevée du secteur est la « note \*3\* : objet d'intérêt local », elle est attribuée aux abattoirs (classés « Objet recensé mais pas évalué » il y a quelques mois encore) et au gazomètre. Viennent ensuite, classés sous « note \*4\* : objet bien intégré », le centre d'accueil nocturne (ancienne maison du chef d'usine), les maisons ouvrières le long de l'avenue de Longemalle et l'église. Les bâtiments du théâtre et du Club de tennis de table sont recensés en note « \*5\* : objet présentant des qualités et des défauts ». Du point de vue des mesures de protection, seuls les abattoirs et la boule à gaz sont soumis à la protection générale. Selon la LPNS (Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites), à l'art. 46., al. 3., aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère.

Les jardins privés et familiaux à proximité des maisons ouvrières sont recensés par le Conseil International des monuments et des sites (ICOMOS). La forêt, située entre les immeubles d'habitations et la plaine de Malley est aussi protégée: « *Un cordon boisé de 6'256 m2 se situant à l'intérieur du périmètre du concours est soumis au régime forestier. Cette aire forestière est inconstructible et protégée, sauf intérêt public prépondérant* » SDOL, 2011, p. 29).

**Figure 49 : Les éléments recensés dans le périmètre de Malley-Centre**



Source : <http://www.recensementarchitectural.vd.ch/territoire/recensementarchitectural/>

## 4.2.2 Sélection et patrimonialisation, pourquoi certains éléments sont-ils conservés ?

### ETAT D'AVANCEMENT DU PROJET

Il est important de préciser que le projet n'est pas suffisamment avancé pour connaître avec exactitude quels objets vont être conservés et lesquels seront détruits. Si le premier plan de quartier de Malley-Gare a été mis à l'enquête publique, le plan de quartier de Malley-Centre, bien plus vaste, est encore en cours d'élaboration. Ce plan de quartier définira de manière contraignante les quelques éléments qui seront protégés et ceux qui devront être détruits. Il laissera de toute façon encore une marge de manœuvre importante aux propriétaires, ou autres investisseurs, permettant une prise de décision ultérieure s'agissant de la conservation ou non des différents bâtiments, suivant les opportunités que présenteront les projets d'architecture. Cette étape déterminera réellement ce qui va se réaliser sur les parcelles constructibles. Quelques éléments sont assurés d'être conservés : le gazomètre, la forêt et la fonction du

théâtre, le PEG, le CIL, le CAD et le SALV. Les autres éléments seront examinés au cas par cas, au fur et à mesure de la concrétisation du projet.

Dans ce travail, nous avons décidé d'analyser le processus de patrimonialisation à la lumière de quelques exemples, présentant des raisons, des objectifs et des enjeux différenciés. Nous présenterons les éléments qui seront probablement conservés - du moins en partie - et poursuivrons par deux cas de figure, amenés à disparaître.

#### 4.2.2.1 Les actifs

##### LE CENTRE INTERCOMMUNAL DE LOGISTIQUE (CIL) ET LE POSTE ELECTRIQUE DU GALICIEN (PEG)

Un premier groupe d'éléments se distingue de tous les autres : il est constitué de bâtiments relativement neufs abritant des fonctions importantes et qu'il n'est pas envisageable de déplacer pour des questions financières. Le Poste électrique du Galicien (PEG), la chaufferie du Chauffage à distance (CAD), le Service achat et logistique Ville (SALV) et le Centre intercommunal de logistique (CIL) présentent tous des logiques de conservation similaire. Nous avons décidé de prendre les exemples de deux éléments, le PEG (n°6, tel que numéroté sur la Figure 48) et le CIL (n°1).

Dans les deux cas, leur conservation est un souhait du propriétaire, la Ville de Lausanne. Ces infrastructures représentent en effet des nécessités techniques (Krebs, entretien 2015), elles sont en état de fonctionnement et sont appelées à perdurer jusqu'en 2030 pour le PEG et jusqu'en 2050 pour le CIL (Wisnia, entretien 2015). Conserver des infrastructures en état de marche, plutôt que de les démolir et les construire ailleurs, découle aussi du bon sens.

Le CIL est une infrastructure récente, en bon état de fonctionnement, et sa localisation entre Lausanne et Renens répond à une logique « [...] *si une ville ne doit pas faire des kilomètres pour s'en [de ses déchets] débarrasser, ça a du sens, c'est une prestation très performante qui fonctionne bien* » (Maystre, entretien 2015). L'impact de la déchetterie sur le futur quartier est cependant important. Son fonctionnement induit le passage d'un poids lourd toutes les vingt minutes, selon un schéma de circulation bien précis afin d'éviter un maximum de nuisances sonores (Wisnia, entretien 2015). Le CIL « [...] *est un élément fonctionnel assez contraignant. [...]. Bâtiment industriel, infrastructurel qui ne vit pas forcément très bien avec la proximité du logement* » (Hervieu, entretien 2015).

Le Poste électrique du Galicien, « *est en fait de grands transformateurs d'électricité qui alimentent tout l'Ouest lausannois et qu'on ne peut pas déplacer. On les a estimés à 40 millions de francs, ils sont assez nouveaux et récents donc on les laisse là* » (Wisnia, entretien 2015). Le bâtiment, de par sa forme et son activité, présente d'importantes contraintes, c'est « *un gros équipement complètement introverti qu'il faut maintenir* » (Hervieu, entretien 2015). Il dégage des rayons ionisant, interdisant toutes constructions à proximité immédiate, surtout s'agissant de l'habitat. Les façades devront être traitées de manière particulière. Il faudra trouver des solutions constructives (Wisnia, entretien 2015). Le bâtiment n'est pas non plus apprécié pour ses valeurs esthétiques « *Alors là, pour le coup, le bâtiment n'est pas particulièrement beau. Il n'est pas très beau... Ce n'est même pas envisagé de le déplacer... Donc il va contribuer à maintenir un paysage au côté industriel* » (Hervieu, entretien 2015), Il « [...] *n'a rien de beau. D'ailleurs tous les projets des concours ont tout essayé pour le valoriser : soit de le rendre visible en lui donnant une allure pop ou bien au contraire de le cacher. C'est un peu une encoule, mais nécessaire* » (Maystre, entretien 2015).

Au bilan final, ces bâtiments imposent plus de contraintes qu'ils n'apportent d'opportunités pour le futur quartier. Les bâtiments ne présentent pas de qualités esthétiques particulières, ils sont plutôt introvertis,

leurs activités et le trafic qu'ils induisent pour leur bon fonctionnement sont synonymes de nuisances (rayons ionisants, bruit, etc.) et ils ne sont pas investis de significations particulièrement positives. Ce premier groupe d'éléments est donc conservé pour des raisons techniques (Krebs, entretien 2015), financières et de bon sens (emplacement stratégique, infrastructure performante, etc.). Les raisons patrimoniales ou d'opportunité urbanistiques sont insignifiantes, « *il faut vivre avec ce type d'installations qui ne sont pas les meilleurs amis de l'urbanité* » (Wisnia, entretien 2015). Ils ne sont finalement pas vraiment concernés par la régénération. Corboz, avance la notion de « *recyclage faute de mieux* » (Corboz, 2009, p. 261) lorsque les considérations avancées pour la conservation du bâtiment sont avant tout d'ordre économique et ne démontrent aucun intérêt pour le bâtiment en tant que tel.

#### 4.2.2.2 Les hétéroclites

##### EGLISE

L'église (n°14) mérite de figurer dans ce travail, puisque sa conservation a été l'objet de revendications. Au départ, les lauréats du concours n'avaient pas imaginé la conserver. Ils ont cependant dû revenir sur leur décision suite à une mobilisation du milieu religieux. Elle est aujourd'hui prise en compte même si sa conservation n'est pas assurée ; les futurs investisseurs pourront décider de la conserver ou non. Les différents acteurs qui se sont prononcés sur ce bâtiment s'accordent à dire que c'est surtout en raison de la mobilisation populaire qu'ils ont reconsidéré sa préservation : « *c'était une exigence du milieu religieux, au début on n'était pas attaché à cette église, mais on a dû accepter qu'elle reste* » (Krebs, entretien 2015). Il apparaît, en fin de compte, qu'elle ne « *gêne pas* », que tout le monde s'en accommode assez facilement (Hervieu, entretien 2015).

Figure 50: L'église



L.Grosjean

L'église est toujours en fonction. En lien avec le bâtiment de la paroisse, elle présente une valeur d'usage (Maystre et Hervieu, entretien 2015). Du point de vue morphologique, le bâtiment possède aussi quelques avantages, une valeur esthétique qui n'est pas tant liée à son architecture en tant que telle mais plutôt à l'ensemble qu'elle forme avec ses alentours. Sa forme particulière, son « [...] *look des églises du début du siècle, ou du siècle passé* » (Maystre, entretien 2015), de par ses dimensions, permet de casser l'échelle et ainsi de rompre avec une certaine uniformité. Cette rupture d'échelle, souhaitée par le projet (Hervieu, entretien 2015), présente l'avantage de s'inscrire sur une petite colline, ce qui lui donne un certain charme (cf. Figure 50) :

*« En plus elle s'inscrit dans une topographie, avec une forte pente qui va vers les grandes barres de logement. Il y a donc un petit côté pittoresque, qui n'est pas tant lié au bâtiment lui-même,*

*qui n'est pas si beau que ça... Mais voilà, avec les petits escaliers, les accès, la topographie, ça fait que si on se débrouille bien on peut avoir un espace assez identifiable avec une accroche particulière. Pour l'église, c'est plus son inscription dans le site qui peut présenter un intérêt »* (Hervieu, entretien 2015).

## IMMEUBLES :

La conservation des immeubles locatifs de l'avenue de Longemalle (n°16) ne semble pas soulever beaucoup d'enjeux. Ils présentent une certaine densité et sont en bon état. Seul l'aspect énergétique doit être corrigé par une meilleure isolation des bâtiments (Wisnia, entretien 2015). La décision a été prise de ne pas démolir pour construire du neuf car « *ils vont bien* » et « *ils ne dérangent pas* » (Maystre, entretien 2015), à vrai dire « *ils ne sont pas vraiment concernés par la planification* » (Wisnia, entretien 2015). Finalement, bien qu'ils ne soient pas préservés pour des raisons ou des valeurs patrimoniales, les conserver correspond aux principes du développement durable ; la démolition-reconstruction présente des coûts en termes financier et écologique importants et inutiles.

Les éléments « hétéroclites » qui seront conservés à l'issue du projet (bien que leur protection ne soit pas assurée) n'étaient initialement pas véritablement souhaités par les lauréats du concours. A relever que leur conservation est finalement rarement liée aux objectifs de valeurs patrimoniales (à l'exception de l'église qui est entre-deux). Le gazomètre et le Théâtre Kléber-Méleau, par contre, sont conservés pour « *des questions patrimoniales* » (Maystre, entretien 2015) ; les acteurs interrogés en dénotent à l'unanimité l'intérêt, sans pour autant garantir complètement leur conservation.

### 4.2.2.3 Les témoins

#### GAZOMETRE

Le gazomètre<sup>72</sup>(n°18) est certainement l'élément bâti qui fait le plus « rêver » sur le site de Malley-Centre, voir sur l'entier du périmètre de Malley. Si aujourd'hui sa conservation est assurée (Wisnia, entretien 2015) - il est par ailleurs inscrit dans le recensement architectural vaudois avec une note \*3\* - sa démolition avait été envisagée à l'origine du projet. Les propriétaires, les Services industriels de Lausanne (SIL), avaient en effet songés à le vendre pour la valeur marchande de sa matière première, ce qui suscita l'indignation auprès de certains acteurs sensibles à cet élément bâti :

*« [...] très vite on a voulu préserver la boule de gaz, alors qu'il y a eu des grosses résistances et des incompréhensions de la part du propriétaire. Pendant longtemps on a peur qu'elle soit vendue aux chinois pour être fondue [...] ».* (Widmer, entretien 2015)

*« [Le gazomètre] qui, aux yeux de son propriétaire, était un tas de ferraille [...], un tas de ferraille qui avait une certaine valeur puisque l'acier se vend au marché et peut être recyclé »* (Maystre, entretien 2015)

Monsieur Nicolas Wisnia, chef de projet Malley, confirme que l'intérêt pour l'objet a d'abord été avancé par les architectes, urbanistes et paysagistes. Cette vision a ensuite bien été intégrée par les personnalités politiques qui suivent le projet (Wisnia, entretien 2015), si bien qu'aujourd'hui « *personne n'a plus en tête de le démolir* » (Hervieu, entretien 2015). Le gazomètre est apprécié pour sa forme : « *Il a*

---

<sup>72</sup> Les dénominations « boule à gaz » ou « la boule » sont aussi souvent utilisées pour se référer au gazomètre.

*une forme harmonieuse, il faut dire ce qui est ! Elle fait rêver ! » (Maystre, entretien 2015), « C'est la forme parfaite, la sphère » (Hervieu, entretien 2015).*

A l'origine un réservoir à gaz, le gazomètre n'est plus utilisé (Wisnia, entretien, 2015), il s'agit donc d'un élément désaffecté (Krebs, entretien 2015). L'intérêt pour cet objet dépasse cependant complètement sa fonction initiale, comme en témoigne la Municipale de Renens : *« Pour nous qui connaissions le site, et typiquement pour des conseillers communaux qui ont grandi là et qui me racontaient avoir joué là-bas, c'était le terrain vague, un peu loin de tout, pour aller faire les 400 coups, pour eux ça avait une signification qui dépassait l'usage qu'en faisait les services industriels » (Maystre, entretien 2015).*

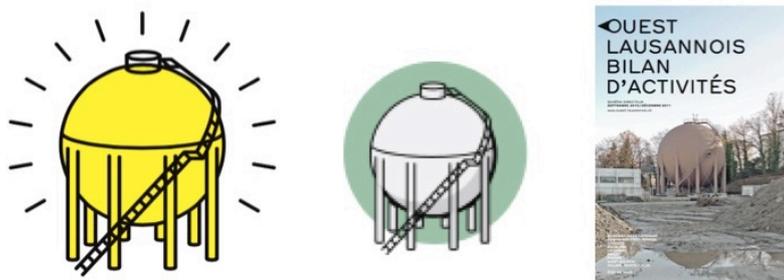
La boule à gaz est dotée de significations très fortes selon tous les acteurs rencontrés. Elle est considérée comme un témoin du passé industriel possédant une véritable valeur historique et mémoriale : c'est un *« héritage du passé »* (Widmer, intervention aux Journées des alternatives urbaines 2015), un *« témoignage du passé industriel »* (Wisnia, entretien 2015), possédant *« pour le moment, jusqu'à aujourd'hui, c'est une valeur historique seulement »* (Wisnia, entretien 2015), *« seulement »* car une nouvelle fonction devra lui être trouvée dans un futur proche.

Le gazomètre représente aussi, et c'est certainement l'élément qui ressort le plus, une valeur symbolique. Plusieurs dénominations, toutes synonymes ou de signification très proche, sont utilisées. Il est décrit comme *« emblème »* (Krebs et Hervieu, entretiens 2015), *« logo »* (Maystre et Hervieu, entretiens 2015), *« symbole »* (Wisnia et Maystre, entretiens 2015), *« icône »* (Widmer, entretien 2015). Le gazomètre est d'ailleurs régulièrement utilisé comme symbole : lors de la mise en consultation publique du SDIM, comme symbole pour illustrer le PQ de Malley-Gazomètre ou encore comme image de couverture de bilan d'activités du SDOL (cf. Figure 51). Ci-après, deux citations qui représentent bien l'importance et le rôle-clé qui est attribué au gazomètre.

*« La boule à gaz, c'est assez simple, c'est un vrai monument ! C'est vraiment l'emblème, l'image du site, ça peut fonctionner comme un logo » (Hervieu, entretien 2015)*

*« Vous avez vu avec les images de synthèse qu'on a, cette boule est toujours quelque part... c'est d'ailleurs notre petit logo ! Ce n'est pas que du fétichisme, ça nous permet aussi quand on est dans l'espace de nous situer par rapport à cette boule : la semaine passée on a fait une balade à vélo sous l'égide du SDOL. On est parti de la gare à Renens, on est descendu en direction de Vidy, on est passé à travers la friche et j'ai eu l'occasion d'expliquer aux gens ce que le secteur allait devenir et de leur expliquer les aménagements en fonction de la boule. De les mettre en scène permet de les raccrocher à quelque chose » (Maystre, entretien 2015).*

**Figure 51 : Le gazomètre utilisé comme symbole (ou logo)**



Source : 1. Illustration pour la mise en consultation publique du SDIM « Malley-s 'éveille » en 2011. 2. Illustration pour le PQ de Malley-Gazomètre de la ville de Renens ([http://www.renens.ch/Enmouvement/chantiers.asp?Nr\\_Projets=9](http://www.renens.ch/Enmouvement/chantiers.asp?Nr_Projets=9)) 3. Couverture du bilan d'activités du SDOL 2010/2011

Cette dernière citation met en exergue une quatrième dimension attribuée au gazomètre en expliquant que cette sphère permet de se repérer dans l'espace, de se « raccrocher à quelque chose ». Cette valeur signalétique, régulièrement attribuée au patrimoine, est également reconnue par le Chef de projet « *Oui aussi la signalétique est assez forte, la boule on la voit depuis loin, quand on passe en train, etc. [...]* » (Wisnia, entretien 2015).

*« Je pense qu'il faut qu'il y ait un ou deux symboles de ces choses-là ! C'est très intéressant quand il y a des bâtiments qui restent, [...] J'ai trouvé que c'était bien de garder ce gazomètre, [...] les images où il est dedans [cf. Figure 52], on comprend qu'il y avait quelque chose avant. Autrement on ne comprend plus. Et ça c'est important, la mutation est telle qu'il faut garder un minimum de traces et que ce ne soit pas uniquement dans la maison communale, quelques panneaux qui montre ce qu'il y avait avant, qu'il reste quelque chose de physique quoi. »* (Marchand, entretien 2015).

**Figure 52 : Les images de synthèse du projet sont cadrées de manière à montrer le gazomètre**



Source : <http://www.in-situ.fr/#/projets/tous/les-coulisses>

Cette boule à gaz possède aussi une certaine popularité et c'est probablement l'élément du futur projet - avec le théâtre - qui intéresse la population, qui fait réagir et concentre les discussions. Lors de la Journée des alternatives urbaines (cf. Figure 53), Cyrille Veillon, médiateur de la discussion, en ouvrant la conférence, avance que « *La boule à gaz devient l'emblème et le symbole du quartier, lui donne une identité* ». Dans le cadre de la discussion, un membre du public s'exprime aussi pour dire que cette boule est « *si ce n'est pas unique au monde, au moins dans la région* », et de déplorer qu' « *on n'en fait rien* » (intervenant du public, Journée des alternatives urbaines 2015). La popularité de l'objet est aussi soulevé par la Cheffe du Service de logement et des gérances : « *La boule à gaz [...] on s'est rendu compte qu'elle a une popularité et une raison d'être [...]* » (Krebs, entretien 2015).

Figure 53 : Journées des alternatives urbaines



Les intervenants : Elinora Krebs, Cheffe du Service de logement et des gérances, Lausanne ; Michelle Dedelley, Service de la Culture, jeunesse, sport, Renens ; Moloudi Hadji et David Martin, Atelier 6, Renens ; Laure Bonnevie, habitante du quartier ; Suzanne Zenker, CFF immobilier ; Ariane Widmer, Cheffe du SDOL ; Cyrille Veillon, médiateur (Archizoom EPFL). Source : L. Grosjean

Un intérêt identitaire est également accordé à la boule à gaz (Veillon, Journée des alternatives urbaines 2015 et Wisnia, entretien 2015) de même qu'une valeur esthétique : possédant « *valeur d'art* » (Wisnia, entretien 2015) et présentant une « *forme harmonieuse* » (Hervieu, entretien 2015), allant même jusqu'à être qualifiée de « *forme parfaite* » (Maystre, entretien 2015).

La Municipale de Renens, bien que complètement convaincue de l'importance de la conservation du gazomètre, comprend que ce patrimoine ne soit pas forcément unanimement reconnu: « [...] *cette boule n'est pas très vieille à leur décharge, elle date des années 70. On ne peut pas dire... ce n'est pas une cathédrale, ce n'est pas une maison de maître !* » (Maystre, entretien 2015). Ainsi, la valeur d'ancienneté est soulevée mais pour lui reprocher d'être justement trop récente. Cette citation soulève aussi certains enjeux du « patrimoine » de Malley : le fait que celui-ci a en partie déjà été détruit et qu'il ne fait pas partie du « grand patrimoine ».

La conservation du gazomètre pose la question de sa valorisation. Aujourd'hui, selon l'avancement actuel du projet, seules quelques pistes sont décrites, qui demeurent multiples et pas encore arrêtées. Une première valorisation est imaginée autour d'un espace public de qualité, un parc et un miroir d'eau. Principalement les côtés esthétique et iconique de la sphère sont donc mis en avant. La seconde piste de valorisation – qui s'ajoute à la première - propose de valoriser l'objet en l'enrichissant de nouvelles fonctions et de nouveaux usages possibles. Il atteindrait ainsi une valorisation complète.

« [...] *c'est la mettre en valeur, comme objet paysager. Là on est plutôt vers l'objet d'art, objet qui construit le paysage. Ça c'est un parti urbanistique, d'aménager le parc autour de la boule, avec un miroir d'eau qui a pour but de la mettre en valeur. Mais je n'ai aucun doute qu'on va chercher, à un moment donné, des solutions beaucoup plus utilitaires, vraiment aussi lui trouver des fonctions* » (Wisnia, entretien 2015).

« *On a déjà eu bien des gens qui sont venus avec des projets : murs de grimpe, bar à café, etc., on verra ce que ça va donner, mais ce qui est sûr c'est qu'elle fait rêver !* » (Maystre, entretien 2015).

« [...] *Nous sommes ouvert à trouver une réutilisation de son espace intérieur et extérieur. On a pensé à faire de la boule un mirador, c'est à dire que quelqu'un pourrait monter jusqu'au point le*

*plus haut... mais on n'en est pas encore là. Je pense que dans la suite des planifications on va vraiment se poser la question de ce qu'on va faire. Si on veut lui donner une valeur d'art – on pourrait aussi parfaitement mettre en valeur ça et le traiter comme un objet d'art, par un paysagiste ou même par un artiste, on pourrait lui donner une fonction écologique, on a déjà fait une première analyse pour voir si son volume pourrait accueillir suffisamment d'eau pour être un réservoir pour irriguer après le parc. Une nouvelle fonction d'usage. Donc tout ça ce ne sont que des pistes pour l'instant. C'est une question qui viendra plus tard. Pour le moment elle a été considérée comme un élément symbolique, témoignage du passé industriel, à conserver. Mais pourrait aussi avoir une deuxième vie sans problème.* » (Wisnia, entretien 2015)

La conservation du gazomètre ne pose pas de contraintes importantes. Bien que situé sur des sites pollués, le traitement des alentours en espaces publics permet cependant de ne pas excaver et ainsi de devoir traiter la pollution des sols. Cette solution est heureuse de ce point de vue. Le miroir d'eau est en fait un bassin de rétention des eaux de ruissellement, empêchant toute infiltration dans le sol pollué et contamination les eaux souterraines. Cependant, la Cheffe du Service de logement et gérance met en garde contre les difficultés financière et règlementaire de certaines propositions de valorisation :

*« C'est vrai que la rénovation de la boule à gaz n'est pas si évidente que ça, le résultat peut être magnifique, mais tous les coûts... liés à la sécurisation, je ne sais quoi, ce qu'ils vont nous demander... Ça ce n'est pas fait encore [à propos de la conservation de la boule]. Ce qui était pensé il y a 20 ans on ne peut plus les faire aujourd'hui puisque les normes n'ont fait que s'accroître, plus exigeantes, plus contraignantes et plus chères à concrétiser ».* (Krebs, entretien 2015).

## THEATRE

La conservation du bâtiment du théâtre (n°5), contrairement à celui du gazomètre, n'est pas assurée. Le bâtiment, ainsi que ses extensions, est en effet classé dans le recensement architectural du Canton de Vaud avec une note \*5\*, soit en qualité d'objet présentant « des qualités et des défauts ». C'est aussi ce que relève Nicolas Wisnia « [...] son bâti ne représenta pas un patrimoine très apprécié, il n'est même pas classé, de plus il est dans un état de conservation qui est nul » (Wisnia, entretien 2015). Plusieurs problèmes sont ainsi soulevés par rapport au bâtiment et surtout à son état de conservation (Wisnia et Maystre, entretien 2015), qui annonce aussi des rénovations difficiles et coûteuses (Maystre, entretien 2015). Le bâtiment de l'actuel théâtre est présenté à différentes époques à la Figure 54.

Astrid Hervieu, porte-parole des bureaux ayant remporté le concours, rapporte que malgré le fait que le bâtiment ne soit pas classé, « [...], nous, en tout cas les deux corps de bâtiment en pierre qui sont là, on préconise de les conserver » (Hervieu, entretien 2015). Le bâtiment est tout de même selon elle, un « vestige du passé », qui présente une « silhouette assez intéressante » et qui est en outre « presque le seul bâtiment ancien qu'il y a sur le site » (Hervieu, entretien 2015). Ceci, malgré son état de conservation qui laisse à désirer, des appendices et extensions « faits de brique et de broc, pour le coup c'est vraiment bricolé » et un espace public qui l'entoure « qui est aujourd'hui assez moche, c'est clair, c'est un parking avec des chalets entreposés, etc. » (Hervieu, entretien 2015). C'est un espace un peu brouillon, mais qui fonctionne très bien comme ça (Hervieu, entretien 2015). Elle se demande s'il ne serait pas possible de laisser, pour l'instant en tout cas, cet espace tel qu'il est :

*« Est-ce qu'on peut s'accommoder d'une zone un peu « friche artistique », pas tout à fait nettoyée et chiadé en terme d'aménagement public. Je pense qu'un théâtre, on n'est pas obligé de – pour parler crument – faire le ménage directement autour d'un programme qui fonctionne*

*justement dans une zone de pagaille. [...] on peut peut-être essayer de les laisser fonctionner plutôt que de commencer à entraver le fonctionnement [...]» (Hervieu, entretien 2015).*

La conservation du bâtiment du théâtre a suscité beaucoup de négociations entre les lauréats du concours qui préconisent sa conservation et le propriétaire qui souhaite rentabiliser ces terrains :

*« Le propriétaire, la ville de Lausanne, souhaite toujours densifier plus, c'est un endroit qui pourrait se prêter à construire des bâtiments de logement. Ca pose des contraintes de négociations, parce que quand on se pose la questions de sa conservation ou non, ils nous disent qu'eux ils veulent faire du logement » (Wisnia, entretien 2015).*

La Municipale de Renens, explique qu'il y a un certain attachement à ce bâtiment et que, bien que sa conservation ne soit pas assurée, il y a peu de chance pour que le bâtiment soit démoli :

*« [A la question, le bâtiment du théâtre ne va pas forcément être obligatoirement conservé mais seulement sa fonction] Oui... mais pour l'instant, c'est comme le saule sur la Place du marché, je ne pense pas qu'on puisse un jour dire qu'on va le changer. Il faudrait vraiment que la foudre lui tombe dessus pour qu'on se dise qu'on le reconstruit autrement, plus moderne » (Maystre, entretien 2015).*

Jusqu'à récemment, le théâtre était principalement soutenu financièrement par la ville de Lausanne. Or en juillet 2015, une fondation de droit privé, réunissant toutes les communes du District de l'Ouest lausannois a été créée. Celles-ci participeront donc aux frais de l'exploitation du théâtre<sup>73</sup>. La Municipale de Renens voit dans cette fondation un bon présage pour la conservation du théâtre, car son financement est ainsi consolidé sur le long terme (Maystre, entretien 2015).

Si la conservation du bâtiment ne fait pas l'unanimité, la fonction du théâtre, elle, est assurée. Dans le futur, le bâti pourra fluctuer, le directeur du théâtre pourra rénover, agrandir et modifier la structure actuelle (Wisnia, entretien 2015). La fonction - vue par plusieurs acteurs comme un véritable atout et animateur du quartier à venir – n'est pas remise en question :

*« Tandis que la fonction doit être reprise, nous estimons qu'au niveau urbanistique c'est fondamental de conserver cet animateur pour l'identité mais aussi pour l'animation, pour le bien vivre du lieu. Pour avoir un centre de quartier avec des activités, où il y a aussi des autres choses qui vont venir, des commerces, des cafés, des restaurants, etc. qui sont liés à cette fonction ! Donc la fonction est plus importante que le bâti » (Wisnia, entretien 2015).*

Ce théâtre est « un générateur, c'est un atout pour le site d'avoir des personnes qui fabriquent de l'activité urbaine et culturelle sur le site » (Hervieu, entretien 2015), en faisant venir des spectateurs, il crée une dynamique et peut insuffler une vie au nouveau quartier.

*« [...] donc la question est comment on arrive à tirer parti de la dynamique fonctionnelle du théâtre, il y a des gens qui se déplacent pour y venir, donc pour faire vivre un peu le quartier. Parce que c'est ce qu'on peut craindre un peu dans ces quartiers, c'est qu'ils restent mornes. [...]. Est-ce qu'on peut pas aussi se dire que le théâtre est une vitrine d'un quartier qui est encore en cours d'élaboration, voilà, il y a vraiment une vraie réflexion à avoir. [...] A mon sens, mais c'est un avis complètement personnel, on peut et c'est le seul site qui fonctionne avec une*

---

<sup>73</sup> <http://www.24heures.ch/culture/theatre/table-rase/story/15721978>

*vocation un peu précurseur ou pionnière dans une friche ; ce sont des pionniers en fait sur le processus de changement d'affectation de ce secteur » (Hervieu, entretien 2015).*

*« Pour moi c'est la première pierre de ce quartier, si on arrive à pérenniser ce théâtre, c'est donner la première pierre du futur à ce quartier » (Maystre, entretien 2015).*

**Figure 54 : Halle désaffectée de l'usine à gaz mise à disposition du Théâtre Kléber-Méleau, le Théâtre en 1979 et aujourd'hui**



1. Marendaz, 2007, p. 136, 2. Sources : <http://www.24heures.ch/culture/theatre/philippe-mentha-s-offre-dernier-tour-planches/story/24737513> et 3. L.Grosjean

A l'image du gazomètre, une signification très forte est rattachée au théâtre. La valeur d'usage est certainement la plus importante qui lui soit attribuée (Hervieu et Wisnia, entretiens 2015). Considéré comme un « *vestige industriel* » et étant « *presque le seul bâtiment ancien qu'il y a sur le site* » (Hervieu, entretien 2015), les valeurs historiques et d'ancienneté lui sont également attribuées. Son importance est quelque part exacerbée par l'effet de « rareté » qu'il représente, puisqu'il est le bâtiment le plus ancien du site. Un intérêt esthétique, de par sa « silhouette intéressante » (Hervieu, entretien 2015) est aussi soulevé. Finalement, des valeurs identitaire, culturelles et de symbole sont attribuées à la fonction du théâtre, non à son bâti (Wisnia, entretien 2015).

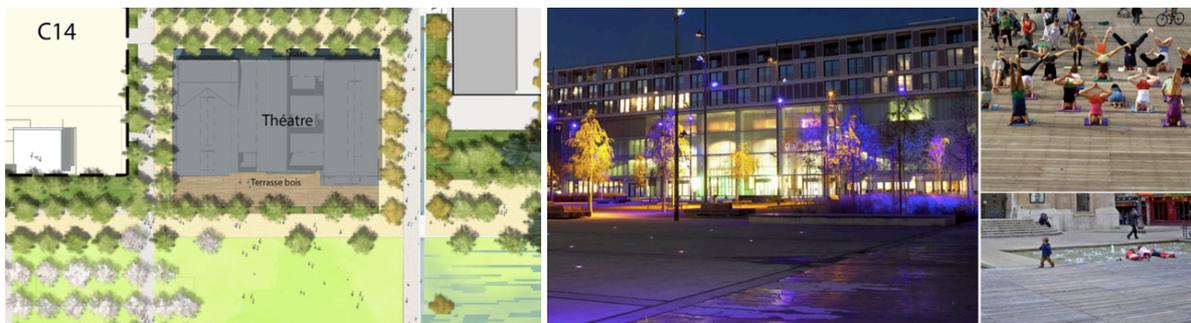
Pour l'instant, comme sa conservation n'est pas assurée, tout ce qui a trait à sa valorisation reste « nébuleux » (Hervieu, entretien 2015). Quoi qu'il en soit, le projet des Coullisses donne une très grande importance à ce théâtre, importance qui n'avait pas été pressentie à ce point auparavant (Maystre,

entretien 2015). Il est vu comme un « [...] *facteur d'attractivité indéniable et un levier efficace pour la mutation du quartier, il occupe une position centrale dans le projet et fédère autour de lui des espaces publics majeurs [...]* » (SDOL, 2013, p. i3). L'idée avancée par le projet des Coulisses est de retourner le théâtre en direction du parc du gazomètre (orienté actuellement en direction du parking, au Nord) et de l'ouvrir sur l'espace public, avec éventuellement une terrasse en bois (cf. Figure 55).

« *Pour nous ça paraît important de le conserver. Mais à vrai dire, ça ne dépend pas de nous, ça dépend des communes et des organismes qui financent le théâtre, puisqu'il vit en grande partie des subventions, je pense. Pour nous, oui le théâtre, il faut réfléchir à comment **développer** son activité, ou **l'insérer**, ou **l'améliorer** ou le **valoriser au cœur du site, puisqu'il est vraiment bénéfique** » (Hervieu, entretien 2015).*

« *Ca a toujours été une volonté intercommunale de conserver le théâtre, de le rénover avec les moyens que les communes sont d'accord de mettre, puisque le bâtiment nécessite des rénovations, voire faire des petites extensions. Mais en fait on pense le laisser ainsi, avec ces caractéristiques » (Krebs, entretien 2015).*

**Figure 55 : Théâtre avec terrasse en bois et exemple de plancher (étude préliminaire pour les espaces publics)**



Source : SDOL, 2013, p. 43-44

En résumé, le théâtre, en tant qu'activité, ne présente que des opportunités pour le nouveau quartier. Il garantit une certaine animation, lui donne sa première impulsion de renouvellement et de redynamisation, lui confère une identité. Par contre, les avis sont plus nuancés concernant son bâtiment. Le bâti est ancien et intéressant du point de vue de la conception urbaine, certes, mais plusieurs annexes - pas forcément souhaitables - y ont été ajoutées. De plus, il nécessite des rénovations importantes. De fait, une réflexion globale, afin d'en garantir un usage optimal ainsi que son insertion dans le nouveau quartier, devrait être réalisée.

Le gazomètre et le théâtre sont les deux éléments les plus appréciés du périmètre de Malley-Centre ; nous le ressentons dans les discours - tant des politiciens que des maîtres d'ouvrage - dans les images de synthèses et les discours des médias. De manière indirecte parfois : ce sont les deux éléments cités en premier lieu, le plus longuement développés et qualifiés en des termes positifs. Tout le contraire des autres catégories dont la conservation n'était pas perçue en soi comme une opportunité, mais découlant de logiques économique, techniques et règlementaires. La catégorie des témoins, intéresse, fascine et fait rêver par sa forme, sa fonction, ses usages présents ou futurs et sa signification ! Pour les lauréats du concours « *le plus important, à mon avis, c'est le théâtre et le gazomètre, après il y a peut-être des bâtiments avec des qualités [...] qui sont plus des bâtiments d'agrément, le théâtre et la boule de gaz, ce sont des opportunités* » (Hervieu, entretien 2015).

#### 4.2.2.4 Les valeurs accordées au patrimoine de Malley

Nous allons brièvement revenir sur les différentes valeurs attribuées au « patrimoine » de Malley-Centre par les acteurs lors de leur prise de position par rapport au choix de conservation ou démolition. Ce système de valeur du patrimoine en général, et du patrimoine industriel en particulier, a été abordé aux chapitres 2.3.2.1 et 2.4.1.1. Ainsi, Stein identifie six valeurs principales appliquées au patrimoine :

Premièrement, la valeur d'ancienneté. Elle est soulevée deux fois, soit une première fois évoquée de manière positive pour le bâtiment du théâtre perçu comme seul élément ancien sur le périmètre - ce qui motive donc sa conservation (Hervieu, entretien 2015) - et une deuxième fois s'agissant du gazomètre qui lui n'est pas très ancien, ce qui « excuse » les propriétaires de ne pas avoir voulu sa conservation au début du projet (Maystre, entretien 2015).

Deuxièmement, la valeur mémoriale. Elle est également attribuée, principalement encore une fois, pour les deux éléments du théâtre et du gazomètre. La valeur mémoriale est la « *capacité d'un élément à témoigner du passé et à relier, entre eux, les segments temporels, afin de créer un pont entre les générations* » (Stein, 2003, p. 95). La Municipale de Renens, évoque des générations d'écoparc qui se sont assis sur les gradins du théâtre (Maystre, entretien 2015), des souvenirs d'enfance de ses collègues venus jouer sur le terrain vague autour du gazomètre (Maystre, entretien 2015). Les deux éléments sont aussi plusieurs fois qualifiés d'« héritage » et de « témoignage du passé » (Widmer, Journées des alternatives urbaines 2015 et Wisnia, entretien 2015).

Troisièmement, le critère de beauté, soit la valeur esthétique. Elle est aussi impliquée dans le processus d'appréciation des éléments de Malley-Centre. Ce jugement est autant porté de manière positive pour motiver la conservation, que négative pour juger un élément inesthétique. Le PEG est considéré comme « *pas particulièrement beau. Il n'est pas très beau...* » (Hervieu, entretien 2015), au contraire du gazomètre qui possède une « *forme harmonieuse* » et « *parfaite* » (Hervieu et Maystre, entretiens 2015). L'appréciation esthétique du patrimoine, bien que controversée, est tout de même utilisée pour exprimer leur prise de position face à l'élément. Ce critère, bien que subjectif et reconnu comme tel par les acteurs, est inévitablement mobilisé (Heinich, 2009).

Quatrièmement, la valeur d'usage, à savoir comment le patrimoine est vécu perçu et utilisé. Elle est également attribuée, principalement, au théâtre Kléber-Méleau (Hervieu, entretien 2015).

Cinquièmement, la valeur économique. Elle est soulevée mais uniquement s'agissant des coûts que le bâti peut engendrer : soit trop cher à déplacer (PEG et CIL), soit très cher à rénover (théâtre) ou à valoriser (gazomètre). Les retombées économiques que peuvent présenter la conservation et la valorisation de ces éléments, par exemple le marketing urbain, ne sont pas du tout relevées par les acteurs.

Sixièmement, la valeur signalétique. Il est attribué au gazomètre une très forte valeur signalétique (Wisnia et Maystre, entretiens 2015) ; sa forme, visible loin à la ronde, permet de se repérer.

Il nous paraît justifié d'ajouter à ce corpus de valeur, la valeur de symbole. En effet, différentes terminologies ont été utilisées, par plusieurs acteurs, pour décrire le gazomètre : tour à tour symbole, emblème, logo et icône. Ces termes sont revenus si fréquemment qu'il nous paraît important d'ajouter ici le côté symbolique que peut représenter un patrimoine industriel en friche. Cette sphère s'érige en symbole non seulement dans les discours mais se décline aussi en couverture de rapport (cf. Figure 52).

#### 4.2.2.5 Premières pistes de valorisation

La valorisation des objets considérés comme patrimoniaux passe par une mise en évidence et un dégagement. La mise en valeur des témoins par des espaces publics a servi de trame pour le projet (Hervieu, entretien 2015). Le cas du gazomètre est particulièrement éloquent, la sphère étant placée sur un miroir d'eau, miroir qui la reflète et la sublime. Pour reprendre la métaphore de la princesse des frères Grimm appliquée à Malley, « *Blanche-neige qu'il faut réveiller, car elle est très belle* » (Widmer, Journées des alternatives urbaines 2015). Ce miroir pourrait faire référence au « miroir magique » capable de déceler la véritable beauté. Concernant les autres éléments, leur conservation étant laissé au libre jugement des propriétaires et des futurs investisseurs, leur valorisation n'a pas été traitée de manière spécifique.

A Malley-Centre, la conservation est « active » (Corboz, 2009, p. 264), c'est à dire que le patrimoine est pensé au-delà de sa simple dimension formelle ; « *tant que le problème de la conservation n'est pas posé sous ses deux aspects ou, si l'on préfère, tant que la dimension fonctionnelle n'est pas conjuguée à la dimension formelle, il y a un risque de fétichisme [...] comme objet à contempler* » (Corboz, 2009, p. 264). La conservation du gazomètre et du théâtre entrent dans la catégorie des « réanimations » définies par Corboz, soit d'« *adapter un édifice ou un aménagement aux exigences actuelles, soit en permettant aux anciennes fonctions de se poursuivre, soit par un changement d'affectation* » (Corboz, 2009, p. 262). De ce fait, même le gazomètre qui n'est plus utilisé va trouver une deuxième vie, pas encore définie pour l'instant, mais dont plusieurs pistes ont déjà été esquissées.

Les éléments pour lesquels il est trop difficile de trouver une nouvelle fonction ne sont pas souhaités être conservés : « [...], *c'est vrai que les usines abandonnées, celles-là n'ont pas de valeur ajoutée. Donc soit on peut les réhabiliter, auquel cas c'est très bien car on aura effectivement conservé quelque chose, soit il n'y a pas moyen et il faut transformer ou remplacer.* » (Maystre, entretien 2015). Martine Jaquet, Déléguée à la protection du patrimoine de Lausanne, confirme l'importance que revêt l'aspect vivant du patrimoine: « [...] *pour que le patrimoine vive on doit lui trouver un usage [...]* » (Jaquet, entretien 2015), avant d'ajouter que trouver des nouveaux usages aux bâtiments n'est pas toujours aisé, aussi pour des questions de normes qui deviennent toujours plus strictes « *On doit trouver de nouveaux usages, mais c'est vrai qu'on est énormément soumis aux normes. [...] depuis que je suis entrée en fonction, le poids des normes a multiplié par deux le temps que je dois passer à gérer des normes* » (Jaquet, entretien 2015); son discours rejoint en ce point celui de Madame Krebs qui annonce les difficultés que va présenter la conservation de la boule à gaz. Le Professeur Bruno Marchand, vice-président du concours, abonde aussi dans ce sens : « *Je pense que l'étude historique ne suffit pas, il faut qu'un projet puisse prendre en compte cette partie historique en lui donnant un nouveau sens, si on n'y arrive pas, on a meilleur temps de démolir et de construire du nouveau à la place, [...] sinon on tombe dans des extrêmes* » (Marchand, entretien 2015).

La valorisation des éléments, dans le cadre de Malley-Centre, est donc toujours imaginée de manière complète ; les différents acteurs sont sensibles à cette dimension « active » du patrimoine et n'imaginent pas conserver la forme « pour elle-même ». Les dimensions fonctionnelles, d'usages mais aussi la signification des éléments, sont prises en compte.

#### 4.2.2.6 Appropriation

Plusieurs éléments - principalement le gazomètre et le théâtre - présentent d'ores et déjà un sentiment d'appropriation très fort de la part de certains acteurs. Nous n'avons pas ici tenté de déterminer une éventuelle appropriation par les futurs habitants ou usagers puisque le projet ne nous paraît pas suffisamment avancé pour en juger. Cependant, nous avons relevé que le discours de quelques

intervenants, lors des Journées des alternatives urbaines, dénotait un certain attachement et intérêt pour le devenir de ces éléments. Le discours qui va le plus clairement dans ce sens est peut-être celui de la Municipale de Renens lorsqu'elle fait part des souvenirs de ses collègues qui jouaient autours de cette boule lorsqu'ils étaient enfants, ou lorsqu'elle parle du théâtre pour lequel « *il y a un **attachement** à ce bâtiment qui devient emblématique* » (Maystre, entretien 2015).

### 4.2.3 Démolition

Si la préservation de certains éléments bâtis est assurée dans le plan de quartier, d'autres éléments sont voués à disparaître ; c'est le cas notamment des abattoirs. Les projets de régénération urbaine imposent en effet de prendre position sur le tissu existant, de définir les éléments qui seront conservés, ceux qui peuvent être modifiés et ceux qui peuvent disparaître. Nous allons donc aussi observer un cas de figure de démolition, puisque conservation-préservation et démolition-renouvellement sont en fait deux processus similaires et fonctionnent quelques fois en parallèle.

#### ABATTOIRS

La démolition des abattoirs (n°9) a débuté en mai 2015 ; la décision de leur démolition a été prise bien auparavant. Madame Maystre se souvient que la décision de leur démolition avait déjà été prise par la Ville lorsqu'elle est entrée en fonction à la Municipalité de Renens, il y a une dizaine d'années (Maystre, entretien 2015). Les abattoirs représentent une infrastructure de la Ville de Lausanne, pour laquelle la conservation n'a jamais été envisagée, « *Nous n'avons jamais considéré, d'aucune façon, de conserver les abattoirs* » (Krebs, entretien 2015). Plusieurs raisons jouent en défaveur de ce bâtiment.

Premièrement, les abattoirs sont désaffectés, pour la majeure partie du bâtiment, depuis le début des années 2000. Les bâtiments, délaissés, sont donc dans un mauvais état de conservation, « *Depuis la fin des activités sur le site, les anciens abattoirs ont subi des dégradations continues malgré les mesures de sécurité prises.* »<sup>74</sup>. Des activités clandestines se sont déroulées dans ces locaux désaffectés (abri de fortune, consommation de drogue, destruction des toitures pour la récupération du cuivre, etc.)<sup>75</sup> ; le bâtiment des abattoirs est aussi devenu le terrain de jeu des graffeurs. Ce bâtiment possède « [...] *le charme de la nostalgie, de la vétusté et de tout ce que ça peut permettre de créativité spontanée, mais c'est une structure dangereuse et absolument inadaptée sauf comme fond pour graffitis* » (Krebs, entretien 2015).

Deuxièmement, sa localisation au pied de la nouvelle halte RER, en fait un lieu à vocation de centre du nouveau quartier et donc un espace à haute densité. Le plan de quartier identifie en effet le secteur des abattoirs comme un endroit à densifier au maximum (Krebs, entretien 2015). Le bâtiment sera donc démoli « *En raison de son haut potentiel... [...] c'est aussi l'occasion de faire place à du nouveau et puis de permettre ici de donner une valeur ajoutée. Ces espaces-là, ici, à cet emplacement, à proximité de la gare permettraient clairement un meilleur usage* » (Maystre, entretien 2015). La Cheffe du logement et des gérance ajoute « [...] *parce qu'à un moment donné il faut quand même faire des mètres carrés pour faire que ça tourne tout ça !* » (Krebs, entretien 2015). Susanne Zenker, des CFF immobiliers, exprime aussi ce besoin de densification. « *On doit rentabiliser, donc il faut détruire et construire du nouveau et*

---

<sup>74</sup> Communication au Conseil communal du 27. 02. 2015. Démolition des abattoirs de Malley, utilisation du crédit disponible du préavis N°2012/28, disponible sur: [http://www.lausanne.ch/actualités?id\\_decision=32000](http://www.lausanne.ch/actualités?id_decision=32000)

<sup>75</sup> Article du Régional dédié aux abattoirs (Le Régional, avril 2014), disponible sur : <http://www.leregional.ch/data/dataimages/upload/editionpdf/702.pdf>

*peut-être préserver 2 ou 3 éléments qui ont du cachet [...] » (Zenker, Journées des alternatives urbaines 2015).*

La démolition des abattoirs est aussi considérée comme une occasion de faire place à du nouveau. Permettre une densification à cet endroit, c'est aussi pouvoir dégager des espaces publics de qualité (grâce à la densité et aux m<sup>2</sup> qui peuvent être construits, permettant un certain rendement économique, offrant ainsi la possibilité de financer ces espaces publics de qualité), et permettre de conserver d'autres bâtiments, qui ont peut-être plus de qualités, ailleurs sur le périmètre de Malley (Maystre, entretien 2015).

Finalement, la reconversion des abattoirs n'a jamais vraiment pu être discutée car aucun des bureaux d'architectes-urbanistes n'ont suggéré de les conserver. Il a donc manqué de propositions concrètes pour servir de base de discussions : *« On n'a pas du tout pu aborder la question de la reconversion des abattoirs, ça n'a pas été proposé par les bureaux, donc on n'a pas eu de propositions concrètes au niveau du projet et on est plutôt dans un contexte, en tout cas à l'époque, où il y a peu de sensibilité face à la reconversion de structures industrielles » (Widmer, entretien 2015).* Et outre, les abattoirs n'ont jamais été considérés comme intéressants et à préserver ; dans le SDIM, les abattoirs ne sont pas indiqués comme élément identitaire ou témoignant du passé industriel ; dans le cahier des charges ils étaient inscrit comme éléments à démolir en phase 1. Les abattoirs ont donc été exclus dès le départ, les pénalisant dans le processus de patrimonialisation. A relever toutefois que depuis le printemps 2015 les abattoirs sont recensés au niveau cantonal avec une note \*3\*, donc d'intérêt local, surclassés, alors qu'ils étaient voués à disparaître.

Le professeur Bruno Marchand, spécialiste de l'architecture du Canton de Vaud<sup>76</sup>, admet que l'architecture ne présente pas un intérêt exceptionnel: *« [...] ce n'était pas des bâtiments d'une très grande valeur mais c'était un très grand architecte, qui s'appelle Thévenaz, qui a fait ça », Thévenaz, qui est, « dans les années quarante-cinquante, "le" grand architecte lausannois ». Dans les bâtiments des abattoirs « Il y avait encore une idée d'une architecture industrielle pour les abattoirs et c'était des bâtiments, sans être d'une valeur incroyable, on aurait pu éventuellement les garder... mais je sais qu'avec les densité qu'il y a c'est pratiquement impossible » (Marchand, entretien 2015).*

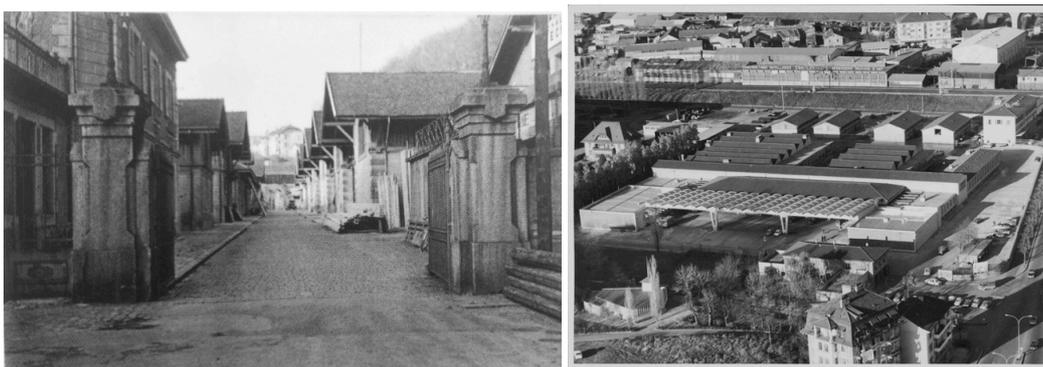
Il relève cependant que la construction des nouveaux abattoirs, à Malley, représentait à l'époque une avancée très importante par rapport à ceux de la Borde (cf. Figure 56). Ils possèdent de ce fait un intérêt historique certain :

*« [...] c'était un moment d'histoire très important à Lausanne, parce que le déplacement des anciens abattoirs qui étaient à la Borde, qui ont permis la réalisation des bâtiments de Brugger [...] ». « Si vous voulez ça dépend du point de vue selon lequel on se confronte, si vous saviez comment étaient les abattoirs à la Borde, vous allez trouver que ce que Thévenaz a fait à Malley est un progrès gigantesque, mais vraiment gigantesque. [...]. Les abattoirs de la Borde étaient des petits pavillons, donc vous passez de ça, qui dataient certainement des années 20, aux abattoirs que vous connaissez, il y a eu un vrai effort de radicalisation et de réalisation d'un équipement. Les années 50 c'est une époque d'équipement, et les abattoirs font partie de ces équipements-là. C'était très réfléchi, il y a des articles, je ne me souviens pas lesquels, mais qui décrivent les abattoirs comme une réalisation pour Lausanne. Si on se base sur ce point de vue-là, qui est un point de vue plutôt historien, on dit qu'il a une valeur certaine ! » (Marchand, entretien 2015).*

---

<sup>76</sup> Il est notamment le directeur de publication de l'ouvrage « Architecture du Canton de Vaud 1920-1975 ».

**Figure 56 : Les abattoirs à Borde et ceux à Malley (1964)**



Source : Marchand, 2013, p. 55 et <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1332143>

Il nous paraît également important de citer cette grande infrastructure pour des raisons qui dépassent quelque peu la thématique liée à son architecture. Les abattoirs de Lausanne constituaient en effet les plus grands de Suisse romande. Suite à la fermeture des abattoirs de Genève, ils drainaient une clientèle bien au-delà de la région lausannoise (Grand Conseil du Canton de Vaud, mai 2000). Aujourd'hui, les abattoirs sont presque complètement détruits (cf. Figure 57), mais des « traces » de leur ancienne activité perdurent. Ce sont par exemple la « Brasserie des abattoirs » dont le nom fait référence aux abattoirs tout proches et surtout le célèbre « Café des Bouchers ». Ce restaurant, contemporain aux abattoirs, est le lieu où, à l'époque de prospérité industrielle, les ouvriers et chefs d'usine se retrouvaient pour manger (Journées des alternatives urbaines, 2015 et représentation de la pièce « Kléber-Méleau, en 36 ans de théâtre : joué et conté »).

**Figure 57: La démolition des abattoirs, de mai à août 2015**



L.Grosjean

## LES MAISONS OUVRIERES DE LONGEMALLE

Cette série de cinq petites maisons (n°21), construites quelques années après la mise en service de l'usine à gaz (1911), avaient initialement été pensées par l'architecte James Ramelet pour devenir une cité ouvrière d'une trentaine de maisons ; la conjoncture économique d'après-guerre n'a pas permis leur réalisation (Marendaz, 2007). Seules ces trois petites entités étaient réalisées, tout de même qualifiées de « Cité ouvrière de l'usine à gaz » (Marendaz, 2007, p. 134). Le recensement du Canton de Vaud leur attribue la note 4 - celle d'objet bien intégré -, précise qu'elles ont une valeur d'ensemble et dénote une « recherche de diversité par des types, des toitures et des gabarits différents » et ajoute dans les commentaires qu'elles ont « une valeur d'ensemble » (Recensement architectural du Canton de Vaud, fiche d'archive n° 140). Elles sont entourées de petits jardins familiaux avec lesquels elles forment un tout (photographies d'époque et actuelles présentées à la Figure 58). Aujourd'hui ces maisonnettes, toujours habitées, sont dans un mauvais état de conservation, situation décrite par la Municipale de Renens :

*« Les petites maisons, il faut avouer qu'elles sont, en termes populaires, "cuites". Ce sont des maisons anciennes pas rénovées du tout, c'est vraiment un état terrible de vivre là-bas. C'est à des prix confortables, c'est la contrepartie, mais c'est vrai qu'il y aura une réflexion à avoir sur le sujet car on ne peut pas tolérer à long terme que des maisons dans un état d'insalubrité se maintiennent » (Maystre, entretien 2015).*

Au contraire des immeubles de logement qui longent la même rue, plusieurs raisons militent ainsi pour une démolition de ces maisonnettes : d'une part, des raisons de composition urbaine qui prévoient une densité élevée tout le long de l'avenue de Longemalle - qui correspond aussi à une extrémité du périmètre de projet - et d'autre part, pour des questions de dynamique de l'agglomération lausannoise (croissance et pénurie de logement) :

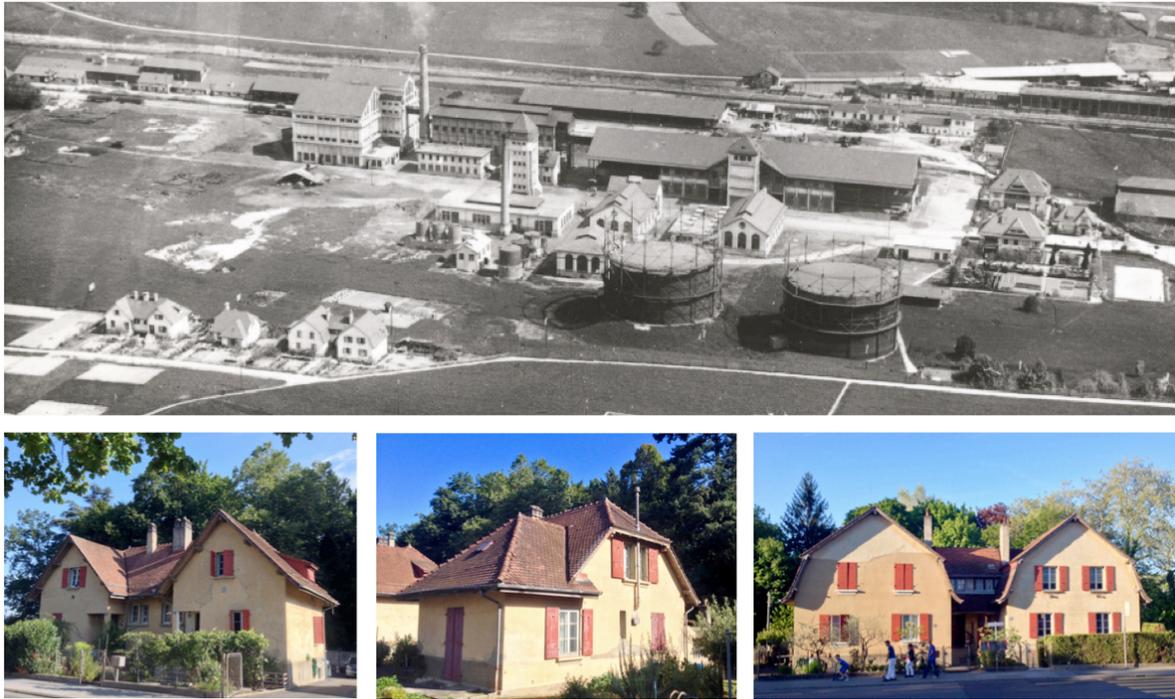
*« La conclusion est qu'on ne peut pas se permettre d'avoir une utilisation si faible du terrain. Parce qu'on est dans un contexte de pénurie de logement, d'optimisation de la ressource au sol et qu'elle occupe une place qui est importante sur un axe structurant, qui est l'Avenue de Longemalle, où il y a une continuité qui traverse presque tout Renens et qui va jusqu'au centre-ville. Se permettre de les conserver était en fait trop cher, pas seulement en terme économique sinon aussi en terme de composition urbaine, d'avoir un vide à cet endroit. A la fin, on ne pouvait pas se le permettre. Si elles avaient été localisées à l'intérieur du périmètre autour du parc on aurait pu parfaitement les conserver, leur donner une nouvelle vie comme maison de quartier, etc. Mais elles sont placées là où il faut densifier. Quand on fait la pesée d'intérêts, entre les objectifs politiques, la conjoncture à l'échelle de l'agglomération, la forme urbaine qui existe, c'est à dire la réalité, on ne peut pas se permettre de ne pas densifier là » (Wisnia, entretien 2015).*

Leur démolition, bien que non indiquée par le plan de quartier, risque ainsi bel et bien d'avoir lieu. Astrid Hervieu explique, « [...] à mon avis, les parcelles sont assez compliquées à valoriser pour qu'on trouve des gens qui ait suffisamment de motivation pour les détruire pour construire autre chose ». Le travail sur les ensembles du professeur Bruno Marchand, qui aurait peut-être pu offrir une certaine reconnaissance à cet ensemble, ne les a pas intégrées dans son rapport final. Leur mention a été écartée pour des raisons de cohérence globale de l'étude, qui s'est finalement concentrée sur les ensembles bâtis, dédiés au logement des années cinquante :

*« Mais ces trois villas on en a beaucoup parlé effectivement, [...]. J'ai voulu faire un travail vraiment cohérent dans la partie méthodologique parce qu'on a pris commune par commune mais ça nous a donné un corpus monstrueux au début, donc il a fallu donner des critères pour les enlever un à*

un, les critères donnés étaient très liés aux grands ensembles des années cinquante... d'où le fait qu'il y a des choses comme ça qui sont passées à la trappe » (Marchand, entretien 2015).

**Figure 58 : Les maisons ouvrières de Longemalle en 1930 et en 2015**



Source : 1. <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1332143> (découpée), 2.-4. L.Grosjean

## PATRIMONIALISATION ET REINTERPRETATION

Ces différents exemples nous ont permis de comprendre les diverses logiques de conservation et de patrimonialisation qui se déroulent à Malley. Ainsi, nous approuvons les propos d'Astrid Hervieu lorsqu'elle identifie deux élans de conservation : « *bâti industriel relativement neuf dont il faut garder les fonctions et bâti industriel ancien qu'on pourrait dire "patrimoine" avec la boule à gaz et le théâtre* » (Hervieu, entretien 2015). D'autres éléments seront probablement conservés sur le long terme ; ce sont par exemple la forêt, l'église et les immeubles locatifs, pour des raisons avancées toutes différentes. Les principaux arguments favorables à la démolition des édifices est leur mauvais état de conservation ainsi que le contexte et la dynamique de l'agglomération (croissance, besoin de logements, rentabilisation des terrains, etc.). Comme évoqué en partie théorique, il existe en outre une véritable dialectique entre conservation-patrimoine et démolition-effacement (Veschambre, 2008) et donc, conserver un élément peut parfois rendre la démolition d'un autre plus « aisée ». Les abattoirs semblent être dans ce cas de figure. Le discours de plusieurs acteurs, Zenker ou Marchand par exemple, exprime en outre l'importance de ne conserver que quelques « symboles »<sup>77</sup> : le gazomètre joue très fortement ce rôle d'icône et de communication.

De plus, les bureaux lauréats expriment très clairement leur volonté de conserver l'image du lieu et la mémoire industrielle ; celles-ci sont d'avantage de l'ordre d'une retranscription et interprétation de la

---

<sup>77</sup> « *Donc il faut détruire et construire du neuf et peut être préserver deux ou trois éléments qui ont du cachet [...]* » (Zenker, Journées des alternatives urbaines 2015) et « *Je pense qu'il faut qu'il y ai un ou deux symboles de ces choses-là !* » (Marchand, entretien 2015)

morphologie du bâti industriel qu'une conservation effective des bâtiments ou des fonctions (Hervieu et Wisnia, entretiens 2015). Par ailleurs, dans la partie règlementaire du plan de quartier, des socles continus rappellent les bâtiments du passé industriel, pour qu'ils « *fassent mémoire des grands bâtiments qu'il y avait dans ce lieu* » (Wisnia, entretien 2015), les routes existantes ont aussi été reprises et ont servi de base pour le projet actuel (Wisnia, entretien 2015). Ensuite, de manière non contraignante, le rapport 47 OAT propose des toitures en sheds, qui reprennent la silhouette de toiture industrielle. Cette vision est exposée de manière directe dans le rapport 47 AOT :

*« Ces pistes de réflexions urbaines pour caractériser le futur quartier sont avant tout une boîte à idées qui s'adresse aux bâtisseurs potentiels (investisseurs, architectes, propriétaires, communes) afin qu'ils composent ensemble, un nouveau morceau de ville en s'appropriant, en transcendant, voire en transgressant, cette volonté de conserver, en réinterprétant la mémoire industrielle de Malley [accentuation ajoutée] » (Communes de Prilly et Renens, 2015b, p. 30).*

Les différents acteurs interrogés s'accordent à dire qu'il ne faut pas protéger à tout prix, que rien ne sert de muséifier. Ils prônent plutôt une conservation réfléchie, de quelques éléments qui conservent un sens social et qui soient fondamentaux pour l'équilibre de la société (Marchand, entretien 2015). La ville, au cours de son histoire, n'a cessé de se réécrire, de se renouveler - phénomène qui s'est un peu perdu à l'époque de la modernité mais qui revient aujourd'hui, pour des raisons plutôt écologiques - (Marchand, entretien 2015). A Malley, comme ailleurs, il faudrait « *avoir la force de dire, il y a des choses qu'on garde, des choses qu'on transforme et il y a des choses qu'on arrive à changer et tout va bien* » (Marchand, entretien 2015).

## 4.2.4 Synthèse des enjeux du patrimoine à Malley-Centre

### 4.2.4.1 Caractéristiques du patrimoine de Malley

Le problème relatif au patrimoine à Malley – et du patrimoine industriel en général - est qu'il ne nous en est parvenu que quelques vestiges. Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'architecture, très utilitaire et pragmatique, évolue au gré des besoins et des changements de production. A l'ouverture de l'usine, une volonté existe pour que le bâti soit représentatif de l'entreprise ; par la suite, cependant, on assiste à une sorte de dénaturation (Marchand, entretien 2015). De cette architecture industrielle ne reste donc presque plus rien, « *il y a quelques vestiges, il y a peut-être le gazomètre, je regrette un peu les abattoirs [...]* » (Marchand, entretien 2015). Constat partagé par Astrid Hervieu, « *Sachant que quand même, il n'y a plus grand chose* », le « *[...] bâti industriel ancien, qu'on pourrait dire "patrimoine", avec la boule à gaz et le théâtre, mais c'est vrai qu'on a pas beaucoup plus...* » (Hervieu, entretien 2015).

Nous sommes également face à un patrimoine non classé. En effet, ce patrimoine est relativement récent à caractère industriel, difficilement reconnu et recensé par les inventaires « classique ». Malley, comme l'Ouest lausannois, est en mal de « monuments » et de « grand patrimoine », si bien que pour préserver le caractère particulier du lieu, pour conserver son identité et sa mémoire, il est important de conserver ces quelques vestiges. Concernant le patrimoine de Malley-Centre, Ariane Widmer explique :

*« En terme de classification dans les inventaires, on est dans du mineur. Dans un patrimoine d'intérêt mineur mais qui a un intérêt majeur parce qu'il détermine l'identité de ce lieu, dans ce sens-là il a pour moi une très grande valeur. C'est aussi un lien avec le passé. C'est un patrimoine mineur mais c'est ce qu'a cette région et ma fois, il raconte l'histoire de cette région,*

*donc il participe complètement à l'identité de cette région, et ce n'est pas parce qu'il est mineur qu'il doit disparaître* » (Widmer, entretien 2015).

Bien que dénaturé, partiel et mineur, le patrimoine de l'Ouest lausannois contribue donc à l'identité du lieu et en ce sens il est important de le préserver. Surtout que, non classé, il risque de disparaître sans créer de remous si aucune réflexion n'est menée. La recherche mandatée par le SDOL sur les ensembles de l'Ouest lausannois, auprès du Professeur Bruno Marchand, avait cette visée : « *Si j'ai plaidé pour cette étude, c'est qu'on est dans un processus de transformation tellement rapide qu'on risque de casser et de perdre des choses parce qu'on a pas su les voir et les apprécier à leur juste valeur* » (Widmer, entretien 2015).

#### 4.2.4.2 De la tabula rasa à la patrimonialisation, des contraintes aux opportunités

Comme Ariane Widmer le soulève, le projet de Malley est né dans un contexte qui laisse « *peu de sensibilité face à la reconversion des structures industrielles* » (Widmer, entretien 2015). Les membres du SDOL eux-mêmes n'avaient pas véritablement soulevé ces questions. La cheffe du bureau explique qu'il y avait des questions plus urgentes s'agissant du territoire et que ce n'est qu'une fois le Prix Wakker attribué qu'ils ont « osé » s'intéresser à la problématique. L'obtention du Prix Wakker en 2011 a joué un rôle d'électrochoc patrimonial :

*« [...] l'attribution du prix Wakker, c'est là où la première fois la question du patrimoine a été posée, indirectement puisqu'on a obtenu le prix Wakker pour une démarche, mais c'est clair que là derrière il y a une responsabilité envers le patrimoine ancien et futur. Je dirais que c'est quand on a reçu le prix Wakker, on était autorisé à aborder ce sujet [...] »* (Widmer, entretien 2015).

Du côté politique, la conscience patrimoniale n'est pas non plus venue tout de suite. La Municipale de Renens en charge de l'urbanisme et des travaux témoigne « *Il fut un temps, et même à Malley, tout au début on se disait qu'on allait tout enlever pour refaire du neuf, avec l'idée que le neuf est mieux que l'ancien !* », « *Je vais être sincère, au début on était aussi parti sur une logique où on enlevait tout pour faire de la valeur ajoutée* » (Maystre, entretien 2015). Le propriétaire, la Ville de Lausanne, suivait aussi cette logique de tabula rasa, cette vision se transformant petit à petit « *Clairement il y a eu une évolution, au début c'était une contrainte et un regret [de conserver l'existant], mais petit à petit c'est devenu une identité, une opportunité [...]* » (Krebs, entretien 2015).

Aujourd'hui, la majorité des acteurs s'accorde à dire qu'il est important et intéressant de préserver des traces du passé. D'une part parce qu'il fait partie de l'identité du lieu et d'autre part parce qu'il est gage de qualité pour le futur quartier. S'appuyer sur l'existant est perçu comme quelque chose de bien plus intéressant que la table rase :

*« Ce territoire a des traces du passé et pour nous elles sont importantes ! Elles sont très importantes, pour ne pas bousculer un paysage, fusse-t-il en friche, gratuitement. Il y avait une nécessité de poser le regard, regarder ce qui était existant et de regarder si on pouvait l'incorporer. D'une part par rapport à des monuments, enfin des monuments c'est un grand mot, mais la boule de gaz par exemple qui marque, qu'on voit, qu'on identifie. D'autre part des usages, on sait que dans ces friches il y a souvent une pépinière de culture, de mouvements artistiques et de veiller à les accompagner pour les garder avec nous. [Si je vous comprends bien, un patrimoine matériel et un patrimoine immatériel avec des usages ?] Oui, absolument ! Avec lequel on souhaite travailler pour pouvoir justement faire "prendre la mayonnaise du futur", si j'ose cette image. C'est peut-être la grande différence par rapport à l'étalement urbain où on construit des nouveaux quartiers sur un champ à vaches et où tout est à créer. Là quelque part on a une histoire, on a des gens*

*autour, on souhaite vraiment travailler avec eux pour pouvoir donner une âme à ce futur quartier de manière assez rapide » (Maystre, entretien 2015).*

L'importance et l'opportunité que représente la conservation de l'existant pour le projet sont primordiales pour une grande majorité des acteurs. Tous<sup>78</sup>, en effet, ont répondu positivement lorsque leur était posé la question de savoir si la conservation de l'existant à Malley était plutôt de l'ordre de la contrainte ou de l'opportunité. A Malley, nous ne ressentons pas le besoin de tirer un trait sur ce passé industriel, « [...] *des activités à hautes valeurs ajoutées qui côtoient des activités du secteur secondaire, cette mixité commence à être recherchée et enrichissante* » (Krebs, entretien 2015). Peut-être que dans un contexte privilégié de dynamisme économique - fortement tertiaire et de capitalisme cognitif que connaît actuellement Lausanne et la Suisse en général – ce caractère industriel associé à l'ombre de la déprise industrielle inspirent moins de craintes que dans d'autres parties de l'Europe, telles les bassins miniers, où des régions entières vivaient de l'industrie avant son déclin, voir sa disparition.

Certains bâtiments présentent des contraintes inhérentes à leur conservation. Les bâtiments « actifs » sont particulièrement concernés : ils génèrent trafic et nuisances. La présence des voies de chemin de fer implique des mesures et solutions architecturales (Wisnia, entretien 2015). Conserver signifie aussi empêcher la construction de nouveaux bâtiments, avec plus de densité, donc de m<sup>2</sup> et de rendement recherché par les propriétaires et les communes (Krebs, entretien 2015). Cependant, c'est de ces contraintes que naissent des solutions innovantes (Wisnia, entretien 2015), La conservation de l'existant « *Bien sûr que ça nous complique un peu la chose mais ça donne un résultat infiniment meilleur et qui, sur le long terme, en vaut la chandelle* » (Widmer, entretien 2015).

*« [...] pour pouvoir se projeter dans le futur, il fallait aussi avoir une béquille du passé, garder quelque chose » (Maystre, entretien 2015).*

*« Clairement il y a eu une évolution, au début c'était une contrainte et un regret (de conserver l'existant), mais petit à petit c'est devenu une identité, une opportunité et même je me dis que si un jour les Magasins de la ville s'en vont ça deviendra un lieu culturel magnifique. Parce qu'il ne faut plus démolir des choses comme ça, ça coûte le double et ça n'intéresse plus personne parce que c'est neuf et ça coute cher, donc aucuns artiste ne vient. Mais avec des structures désaffectées, les gens viennent. Donc je réalise maintenant qu'on ne peut plus, c'est en tout cas la période qu'on vit maintenant, peut être que ça passera aussi, tout ce qui existe sur un site, qui a été construit, qui a servi à quelque chose peut avoir une 2ème vie, une 3ème vie,... C'est ça la richesse ! Beaucoup plus que la table rase ! » (Krebs, entretien 2015).*

*« C'est de ne pas commencer avec une table rase, avec une ville nouvelle ! C'est infiniment plus simple de faire un projet à Malley car vous pouvez recomposer, prolonger, il y a déjà des gens qui travaillent, qui sont là. Des usages intermédiaires, des gens que vous pouvez maintenir sur le site, c'est infiniment plus passionnant et plus riche et aussi pour les gens qui viendront s'y installer. Il y a une sorte de continuité de la ville qui se renouvelle sur elle-même. On n'est pas dans une rupture de rien avant et tout après. C'est un processus que l'humanité connaît, de la ville qui se transforme sur elle-même et je pense que c'est la meilleure chance pour la qualité de vie qu'on peut avoir dans ce quartier. » (Widmer, entretien 2015).*

---

<sup>78</sup> Cette question a été posée uniquement aux personnes impliquées dans le projet, à savoir : Monsieur Wisnia, Madame Hervieu, Madame Maystre, Madame Krebs et Madame Widmer.

5

# CONCLUSION

---

## 5.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET DU QUESTIONNEMENT

---

Cette étude poursuit plusieurs objectifs. Du point de vue théorique, l'objectif essentiel est de fournir les bases et les outils permettant par la suite l'analyse de cas. Ainsi, nous souhaitons exposer le contexte d'émergence du développement durable ainsi que les solutions proposées à l'étalement urbain et aux problèmes qui lui sont liés. Ces éléments permettent de mettre en exergue le fort potentiel que représentent les friches - potentiel de développement de la ville sur la ville - comme solution au mitage du territoire. Ceci est d'autant plus vrai en Suisse, où les friches sont particulièrement bien situées au sein des agglomérations et déjà bien reliées aux réseaux de transport et d'infrastructures. Ce travail s'intéresse aussi à la notion de patrimoine et au processus de patrimonialisation, d'une part en définissant de manière théorique les étapes de la patrimonialisation, ainsi que les valeurs généralement attribuées au patrimoine et mobilisées par les acteurs pour motiver leur choix de conservation ou de démolition. Nous avons soulevé, d'autre part, l'importance que revêt la conservation de certaines traces du passé comme support identitaire ainsi que pour la préservation du caractère particulier du lieu. Le cas du patrimoine industriel et de sa reconnaissance récente et partielle a aussi été abordé. Finalement, l'approche choisie nous a conduit à traiter des types de régénérations urbaines qui impliquent une prise de position par rapport aux éléments bâtis, entre ce qui mérite d'être conservé et ce qui au contraire devrait disparaître. Ce choix dépend certes de l'intérêt attribué au bâti et à ses caractéristiques<sup>79</sup>, mais également du contexte, de la dynamique urbaine et des enjeux qui sont attribués au territoire en friche.

Ainsi, la partie analytique du travail a pour objectif de déterminer le contexte de l'agglomération dans lequel s'insère notre périmètre de recherche afin de soulever les enjeux, les pressions et les opportunités qui lui sont attribués. Nous avons donc tout d'abord tenté d'esquisser les dynamiques spatiales de l'agglomération lausannoise ainsi que celle de l'Ouest lausannois, notamment du point de vue de l'évolution démographique, de l'étalement urbain ainsi que de la pénurie de logement. Nous avons également jugé utile de décrire l'histoire industrielle de la plaine de Malley, depuis l'implantation des premières industries jusqu'à nos jours. Une fois le contexte défini, nous souhaitons brièvement présenter les différents niveaux de planifications supérieures afin d'en soulever les objectifs, la sensibilité (face aux thématiques du développement durable, des friches et du patrimoine) ainsi que les enjeux de planification et de densification qui y sont inscrites concernant le secteur de Malley.

Nous avons mené notre recherche sur le périmètre spécifique du concours de Malley-Centre afin d'en tirer les enjeux généraux de planification et de manière spécifique afin de déterminer l'importance accordée au tissu existant et le caractère particulier du lieu, à partir du cahier des charges du concours jusqu'à la concrétisation du plan de quartier. Plus particulièrement, nous souhaitons définir les motifs de ce choix de conservation, ou démolition, ainsi que l'intérêt accordé à ces éléments de la part des différents acteurs (propriétaires, lauréats du concours - architectes, urbanistes, paysagistes - , municipalité). En résumé, cette étude visait à identifier les éléments du tissu existant, à comprendre les raisons de la conservation ou de la démolition des éléments, selon les opportunités et les contraintes que le bâti présente, et à définir de quelle manière ils allaient être valorisés en cas de conservation. Ces objectifs de recherche se traduisent en deux questions de recherches :

---

<sup>79</sup> Nous rappelons que le patrimoine n'existe pas en soi, qu'il est le résultat d'une construction sociale, d'un processus de choix sélectif, c'est le « processus de patrimonialisation » (Hughes, Hirczak et Senil, 2006, p. 690 ; Stein, 2003, p. 88 ; Veschambre, 2007, p. 6 ; Guinand, 2009, p.3). Alors que tout élément peut potentiellement être élevé au rang de patrimoine, tout ne l'est pourtant pas car « l'élection de patrimoine est [...] d'avantage liée au processus qui se met en place qu'au statut intrinsèque de l'objet » (Hughes et al., 2006, p. 690).

### Question I

De quelle manière le projet de Malley-Centre est-il confronté et gère-t-il les objectifs du développement durable, de construction de la ville sur elle-même et de l'attitude patrimoniale ?

### Question II

Quels sont les témoins du passé industriel qui vont être conservés dans le cadre du projet de Malley-Centre (et ceux qui ne le seront pas), pourquoi, dans quel but, et comment, de quelle manière ?

Chacune d'elle est accompagnée de deux hypothèses qui esquissent les pistes de réponses imaginées à l'orée du travail. Nous allons revenir sur chacune d'entre elles ci-après, afin de présenter les résultats obtenus et les commenter.

## 5.2 RETOURS SUR HYPOTHESES

---

### RETOURS SUR LES HYPOTHESES DE LA PREMIERE QUESTION DE RECHERCHE (I)

#### Hypothèse I.a

Le secteur de Malley en général, et d'autant plus Malley-Centre, est identifié par les niveaux de planification supérieure comme un lieu stratégique à densifier, pour développer la ville sur la ville, en raison de sa situation de friche urbaine, de sa taille importante, de sa localisation au cœur de l'agglomération lausannoise et de sa proximité avec les grandes infrastructures de transport.

Le premier chapitre du cadre analytique nous a permis de définir le contexte et la planification dans lesquels s'insère le secteur de Malley, ainsi que de tirer quelques enseignements sur le site: la plaine industrielle, après le départ de ses principales activités historiques (abattoirs et usine à gaz) s'est retrouvée partiellement en friche. Partiellement, puisque quelques activités se sont implantées sur le site, dont certaines d'entre-elles sont récentes (CIL), ce qui en fait d'avantage un secteur dont une partie des terrains sont sous utilisés, respectivement qui n'utilise pas pleinement son potentiel, au vu notamment de sa localisation au cœur de l'agglomération. Situé à quelques kilomètres à peine des centres-villes de Lausanne et Renens, Malley-Centre dispose d'une situation exceptionnelle (SDIM, 2012). Déjà très bien desservi par les transports publics, cet emplacement est rendu encore plus stratégique par l'inauguration, en 2012, de la halte RER et la promesse de la future ligne de tram, toute proche. Malley-Centre s'insère dans le plateau industriel de Malley, considéré comme une des plus vastes friches industrielles de Suisse, avec ses 83 hectares. Sa taille importante permet d'y projeter le développement d'un véritable « *morceau de ville* » (Maystre, entretien 2015).

Le potentiel que représentaient les friches urbaines s'est petit à petit imposé avec la montée des préoccupations du développement durable. L'agglomération, comme une majorité des agglomérations suisses, est confrontée à l'étalement urbain et les conséquences qui s'y associent, bien qu'il semble, même s'il est encore trop tôt pour tirer des conclusions, que cette tendance se soit infléchie depuis les

années 2000 (Lufkin, 2010). L'agglomération fait aussi face à une importante croissance démographique qui met une pression supplémentaire sur le secteur du logement, déjà confronté à une situation de pénurie depuis une dizaine d'années (PALM, 2012). Fortes de ces constats, les lignes de planification directrices, transcrites dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges, et le Schéma directeur de l'Ouest lausannois qui en découle, préconisent de maintenir le développement dans les limites du périmètre compact afin de « *faire la ville sur la ville* » (PALM, 2012, p. 46). Des sites à fort potentiel d'urbanisation et bien desservis par les transports publics, sont identifiés afin de poursuivre cet objectif. Ainsi, le PALM identifie dix sites stratégiques dont le site E1 « Prilly-Sud – Malley – Sébeillon ». Ce dernier est appelé à devenir une centralité secondaire et à accueillir « *de plus en plus de logements et des activités tertiaires, en remplacement des activités artisanales et industrielles en mutation ou disparues (friche)* » et le secteur de Malley Centre, à proximité immédiate de la nouvelle halte RER va devenir une « *nouvelle centralité dense et mixte, de haute durabilité urbaine, sociale et technique* » (PALM, 2012, p. 95). Le SDOL identifie à son tour des sites stratégiques dont le Chantier 2 « Bussigny à Sébeillon », qui comprend le site de Malley. Dans l'étude test relative à ce chantier, les qualités du secteur sont énoncées : « *sa position de prolongement naturel immédiat du centre-ville de Lausanne ; sa forte irrigation par les transports publics actuels et futurs ; sa capacité d'accueil grâce à d'importantes disponibilités foncières: terrains sous-utilisés, changements d'affectation en cours ou à venir* » (SDOL, 2005, p. 7).

Cette première hypothèse peut être confirmée. Le secteur de Malley, intégré dans un périmètre plus large, est effectivement identifié comme un secteur à densifier, dans une optique de construire la ville sur la ville, de par les caractéristiques suivantes: sa situation partiellement en friche, sa superficie qui en fait une des plus grandes friches de Suisse, sa position stratégique, tant du point de vue de sa proximité avec les centres-villes de Lausanne et Renens, que par son excellente desserte en transports publics.

#### Hypothèse I.b

Le projet de régénération de Malley-Centre propose de trouver un équilibre entre une logique passéiste de tout conserver et la table rase (Froidevaux et Rey, 2009), en s'appuyant sur le caractère particulier du lieu et en ne conservant que quelques traces du passé tout en remplissant également les objectifs de densification.

Le cadre théorique de ce travail nous a permis d'identifier deux objectifs du développement durable qui entrent en contradiction (Veschambre, 2007). D'une part le développement durable prône la densification de la ville sur elle-même afin de limiter l'étalement urbain et les problèmes qu'il génère. D'autre part le développement durable préconise une approche patrimonialisante. Le premier paramètre tend plutôt vers une démolition-reconstruction alors que le second tend vers une préservation importante de l'existant. En réinvestissant la substance existante (Stein, 2003), les projets de régénération doivent donc trouver un juste équilibre entre une attitude passéiste, qui consisterait à tout conserver, et une volonté de tabula rasa, qui tendrait à effacer complètement le caractère particulier du lieu (Froidevaux et Rey, 2009). « *Il s'agit de prendre en considération les caractères spécifiques du lieu d'intervention, ces caractères devenant alors les points d'appui nécessaires au nouveau projet garantissant la continuité urbaine et la préservation des éléments historico-culturels propres à l'identité du lieu [...]* » (Bochet et Da Cunha, 2003, 96).

Le projet de Malley-Centre, qui s'insère dans un périmètre en grande partie construit et partiellement en friche, fait face à ces enjeux. La réalisation de ce projet de régénération urbaine, implique d'effectuer des choix face à ce qui mérite d'être conservé, d'être transformé ou d'être remplacé. De par sa situation stratégique au cœur de l'agglomération et sa proximité avec la nouvelle gare, Malley-Centre est appelé à devenir une centralité. Il est appelé à devenir le centre du nouveau morceau de ville d'une part, et d'autre part une centralité secondaire de l'agglomération lausannoise. Cette vocation de centralité couplé à la volonté de densification et au « [...] *contexte de pénurie de logement, d'optimisation de la ressource au sol* » (Wisnia, entretien 2015) oblige parfois le recours à la démolition de certains éléments afin de poursuivre ses objectifs; « *On doit rentabiliser, donc il faut détruire et construire du nouveau et peut-être préserver 2 ou 3 éléments qui ont du cachet [...]* » (Zenker, Journées des alternatives urbaines 2015).

Bien que faisant face à une pression sur le tissu existant, le projet des Coulisses propose un travail fortement ancré sur les particularités du lieu. Les lauréats proposent tout d'abord la conservation de quelques éléments considérés comme patrimoniaux, par ailleurs les plus importants : le gazomètre et le théâtre Kléber-Méleau (Hervieu, entretien 2015). Ce patrimoine, même s'il ne fait pas partie du grand patrimoine, possède en effet un intérêt majeur car il détermine l'identité du lieu et en raconte son histoire (Widmer, entretien 2015). Toutefois, la particularité du projet réside surtout dans sa volonté de traiter l'identité du lieu - ce qui leur a d'ailleurs permis de gagner le concours (Hervieu, entretien 2015). Le projet se base sur une très fine observation de l'existant et en tire ses lignes directrices ; « [...] *dans l'esprit du lieu, sa physionomie, nous ce qu'on propose de garder, quand-même, c'est de garder l'idée du quartier industriel par cette tentative de donner une morphologie un peu différente de ce qu'on ferait ailleurs* » (Hervieu, entretien 2015). Ainsi, l'axialité Est-Ouest donnée par les voies de chemin de fer est reprise pour la composition du projet et les tracés viaires sont conservés. Ensuite, et c'est certainement là la particularité du projet, qui propose, afin de conserver cette identité industrielle, de réinterpréter les macro-architectures industrielles. Ces morphologies particulières peuvent être retranscrites par une volumétrie, une emprise au sol imposante et par des socles bâtis continus (SDOL, 2012). « *Pour nous l'identité du site passe par une certaine morphologie, qui est celle de grandes emprises bâties comme les grands bâtiments industriels [...]. C'est ça qu'on avait voulu proposer comme une lecture spécifique du site et de la mémoire du site* » (Hervieu, entretien 2015). Les lauréats du concours ont également enrichi le plan de quartier de Malley-Gare d'une réflexion sur les toitures et matériaux spécifiques ayant le pouvoir de rappeler le passé industriel (toiture en sheds, utilisation du métal et du verre)<sup>80</sup>.

L'hypothèse peut donc partiellement être confirmée, le projet des Coulisses semble véritablement s'adosser sur les caractéristiques du lieu, formant les lignes directrices du projet et permettant de garantir une certaine continuité urbaine sans sacrifier les objectifs de densité et de centralité. Il faut néanmoins rappeler qu'à l'heure actuelle le projet d'urbanisme n'a fixé que les grandes tendances du développement futur et que le plan de Quartier de Malley-Gazomètre, le plus vaste des deux, est encore en cours d'élaboration. Il perdure donc un degré d'incertitude sur le visage du futur quartier de Malley-Centre.

---

<sup>80</sup> Ces mesures, ajoutées au rapport 47 OAT ne sont pas contraignantes mais espèrent insuffler aux futurs bâtisseurs cet intérêt pour le caractère particulier du lieu.

## RETOURS SUR LES HYPOTHESES DE LA DEUXIEME QUESTION DE RECHERCHE (II)

### Hypothèse II. a

Certains de ces éléments bâtis vont être conservés, « patrimonialisés », car ils sont vus par les acteurs du projet comme une opportunité (en termes de forme, fonction, usage et signification) pour le futur quartier.

Le cadre théorique nous a permis de nous rendre compte que le patrimoine n'existe pas en soi, qu'il est un « *produit social* » (Stein, 2003, p. 89), résultat d'un choix sélectif, du « *processus de patrimonialisation* » (Hughes et al., 2006, p. 690 ; Stein, 2003, p. 88 ; Veschambre, 2007, p. 6 ; Guinand, 2009, p.3). La prise de décision face à ce qui mérite d'être conservé paraît donc d'avantage liée « *au processus qui se met en place, qu'au statut intrinsèque de l'objet* » (Hughes et al., 2006, p. 690 ). Le patrimoine est donc construit par une multitude d'acteurs, qui possèdent chacun leur vision du patrimoine suivant leur sensibilité et leur profession (Stein, 2003).

Cette première hypothèse peut être partiellement confirmée. Si nous ne prenons en compte que les éléments hérités du passé industriel, les éléments que nous pourrions qualifier de patrimoine, cette hypothèse se vérifie. Il semble en effet que les opportunités perçues par les acteurs influencent la conservation de ces objets. Cependant, une deuxième logique, suivant un raisonnement économique, vient se superposer et dépasser l'appréciation contraintes-opportunité en ce qui concerne les bâtiments industriels et de logistique récents et dont l'activité est appelée à perdurer. Ils sont en effet considérés comme des éléments contraignants pour le projet et apportant des nuisances pour le futur quartier (trafic de poids lourds, bruit, nécessitant des mesures de protection, etc.). Il paraît effectivement judicieux de les conserver, comme dans le cas du CIL, où il fait sens de conserver des activités à proximité de la ville, dans un bâtiment récent et très performant, plutôt que de le démolir et le construire ailleurs. Toutefois, suivant un fonctionnement économique qui n'est pas l'objet de ce travail, ce type de conservation ne va pas être plus développé ici.

Bien que chaque élément soit différent et ne présente pas le même degré d'implication dans les différents types d'opportunités, cette hypothèse permet de tirer quelques enseignements généraux. Ainsi, concernant les témoins, ils sont généralement jugés en fonctions des opportunités qu'ils présentent pour eux-mêmes, pour le futur quartier et pour le projet. Le gazomètre possède une morphologie bâtie jugée esthétique, qui représente donc une opportunité « en soi ». D'autre part, sa grandeur et ses caractéristiques en font un élément signalétique pouvant jouer le rôle de symbole et d'emblème pour le futur quartier et donc une opportunité pour ce dernier. Le théâtre, quand à lui, est jugé morphologiquement intéressant afin de créer une rupture d'échelle.

Si la forme est importante en soi, les fonctions et les usages dont elle est, ou sera, le support sont aussi très importants. La conservation de l'élément bâti n'est d'ailleurs jugée opportune que dans le cas où les fonctions et les usages puissent exister. A défaut, le bâtiment est jugé comme n'ayant plus d'attrait et devant disparaître. Les opportunités liées à la fonction du théâtre sont considérables. C'est d'ailleurs la conservation de la fonction plutôt que celle du bâtiment qui est assurée. Ainsi, le théâtre est perçu comme la « première pierre du quartier », qui va permettre d'en amorcer la mutation, lui insuffler une dynamique de changement, lui donner une âme. Il représente donc une véritable opportunité pour la mise en place de la vie et l'animation du futur quartier.

La signification accordée à ces bâtiments est aussi importante. Les valeurs habituelles attribuées au patrimoine se retrouvent en partie dans les discours expliquant la conservation des bâtiments, sauf peut-être pour les valeurs d'ancienneté et économique qui sont rarement mobilisées. La valeur esthétique et signalétique paraissent importantes mais ce sont principalement la valeur mémoriale et la valeur de symbole qui sont appuyées. Le gazomètre, par exemple, est considéré comme un témoin du passé qui est appelé à devenir un des symboles, voire même l'emblème du nouveau quartier. Cet élément est donc vu comme porteur d'une signification très forte pour le nouveau quartier, l'élément qui permettra au quartier de tisser les liens avec son passé tout en se profilant dans le futur.

L'hypothèse peut aussi être appliquée en sens inverse, soit que les éléments non conservés sont démolis par manque d'opportunités ou que les éléments dont la démolition est prévue représentent de trop fortes contraintes, tel le cas des abattoirs par exemple. Le bâtiment étant désaffecté et fermé au public, il ne présente aucune opportunité du point de vue de sa fonction ou d'usages éventuels (le bâtiment est le support d'usages illicites - consommation de drogue, abri de fortune, vol de matériaux - non souhaités ni souhaitables pour le nouveau quartier). La taille du bâtiment, son état de dégradation et son emplacement à proximité de la halte RER en font un secteur désigné de densification stratégique. Du point de vue formel, sa conservation aurait donc été une importante contrainte pour le projet.

A ce stade de l'avancement du projet et donc se basant sur une assurance de conservation d'un nombre restreint d'éléments bâtis, il est difficile de confirmer ou d'infirmer cette hypothèse. Il semble cependant que l'hypothèse explique en partie la conservation du seul élément bâti considéré comme patrimonial. Concernant les autres éléments bâtis du périmètre, leur conservation est liée à d'autres logiques de conservation.

#### Hypothèse II. b

Les éléments conservés sont imaginés être valorisés de manière active dans le projet. Soit par une mise en évidence de l'architecture - le contenant - qui passe par la création d'un dégagement autour de l'objet, ainsi que par le maintien ou le développement de fonction(s) et d'usage(s) - le contenu.

Une fois le patrimoine identifié et sélectionné, il convient de le valoriser. Cette mise en valeur passe premièrement par la conservation et la restauration de l'élément, « *fondement de toute mise en valeur* » (Choay, 1999, p. 159). La valorisation de l'architecture passe aussi par une certaine mise en scène de l'objet afin de le montrer sous son meilleur jour. Ceci passe d'un côté par la création d'un dégagement autour de l'objet, ce dégagement paraît être le moyen généralement privilégié, en tout cas depuis la Renaissance ; Vinci écrivait déjà qu'« *un édifice doit toujours être dégagé dans son pourtour, pour que soit visible sa vraie forme* » (Corboz, 2009b, p. 283). D'un autre côté, la valorisation peut aussi passer par une « mise en scène » de l'élément, par exemple des éclairages particuliers, et une publicité de l'espace (Stein, 2003), qui consiste à communiquer et à médiatiser le patrimoine. Cependant, cette mise en valeur du patrimoine n'est pas aboutie, selon nous, si la forme n'est support d'aucune(s) fonction(s) et d'aucun(s) usage(s) ; autrement dit, si le contenant (l'architecture) ne dispose d'aucun contenu. Nous suivons en ce sens le concept de conservation active développé par Corboz, selon lequel seule une conservation qui prenne en compte le contenant et le contenu, peut permettre au patrimoine d'être pleinement valorisé. Selon lui, « *tant que le problème de la conservation n'est pas posé sous ses deux aspects ou, si l'on préfère, tant que la dimension fonctionnelle n'est pas conjuguée à la dimension formelle, il y a un risque de fétichisme [...] comme objet à contempler* » (Corboz, 2009, p. 264), soit d'une

« muséification » du patrimoine. Finalement si « l'opération [de valorisation du patrimoine] est "réussie", l'élément choisi s'inscrira en tant que pôle d'attraction et certains flux (de population, d'activité) s'organiseront dans son périmètre. En d'autre terme, l'élément patrimonial aura acquis une certaine centralité (rayonnement ou aire d'influence) et il deviendra un marqueur territorial » (Stein, 2003, p. 109).

Le projet « Les Coulisses » propose de fédérer des espaces publics autour des témoins industriels (gazomètre et théâtre). Leur mise en valeur passe donc par un dégagement autour de l'objet permis par des espaces publics. Cette valorisation est réciproque, elle permet d'exposer l'objet sous son meilleur jour et également d'offrir une raison d'être à l'espace public. Prenons l'exemple du gazomètre. En plus de son emplacement dans un espace public, qui assure un dégagement de sa morphologie bâtie, l'objet sera probablement également « mis en scène » par un miroir d'eau qui le reflète et y revoie les miroitements de la lumière naturelle.

La conservation du patrimoine telle qu'imaginée par le projet de Malley-Centre peut également être qualifiée d'« active » étant donné que la fonction du patrimoine est prise en compte. En ce qui concerne le théâtre il est même accordé d'avantage d'importance à sa fonction et à son usage qu'à sa forme (la fonction du théâtre étant assurée alors que l'architecture peut évoluer). Des nouvelles possibilités de fonction et d'usage sont en train d'être imaginées pour le gazomètre aujourd'hui désaffecté. Les acteurs s'accordent effectivement sur le fait qu'à défaut d'être en fonction et support d'usages les bâtiments doivent disparaître. Finalement, la valorisation du gazomètre laisse envisager qu'il puisse devenir un « marqueur territorial » et un « pôle d'attraction », étant donné qu'il s'inscrit comme aboutissement de « l'axe culturel »<sup>81</sup>, ainsi que par sa valeur d'emblème et de symbole qui se profile déjà dans les représentations (acteurs du projet et usagers des espaces alentours<sup>82</sup>, utilisation de sa forme comme symbole lors de la participation, etc.).

A cette étape du projet, l'hypothèse ne peut ni être confirmée ni être complètement infirmée. D'une part parce que la conservation de trop peu d'éléments témoins du passé industriel est assurée pour pouvoir tirer des enseignements d'ordre général. D'autre part, le projet n'est pas suffisamment avancé pour définir la façon dont les bâtiments vont véritablement être « mis en valeur » et de pouvoir observer les futures fonctions et surtout usages qui prendront place autour de ces éléments. Nous pouvons tout de même affirmer que la valorisation de l'architecture passe bien par un dégagement de la forme par un espace public et qu'il y a une sensibilité de la part des différents acteurs pour une conservation active du patrimoine.

## 5.3 CRITIQUE ET LIMITES DU TRAVAIL

---

Par soucis de transparence, nous souhaitons aborder les faiblesses de ce travail, inhérentes à la méthode et à certains choix opérés.

Premièrement, il y a lieu d'être attentif aux limites de la méthode choisie pour ce travail. L'approche par les entretiens semi-directifs, liée à la liberté accordée au chercheur concernant le choix des acteurs

---

<sup>81</sup> Cheminement qui relie les différents éléments culturels de tout le secteur de Malley, dans une axialité Nord-Sud. Cet espace public aboutit sur le parc du gazomètre.

<sup>82</sup> Lors de la table ronde concernant Malley, des Journées des alternatives urbaines, le public avait relevé l'importance du gazomètre. Lors de l'entretien, Madame Maystre avait également fait part de l'importance de cet élément pour quelques uns de ses collègues qui allaient jouer sous le gazomètre durant leurs jeunes années.

interviewés et des questions posées, laisse une marge d'interprétation importante à l'auteur. Les résultats sont donc certainement entachés d'une certaine subjectivité.

Une seconde limite, peut-être la plus importante, résulte de l'état d'avancement du projet. En effet, pour le périmètre étudié, seul un des deux plans de quartier a été mis en consultation publique. Le second est en cours d'élaboration. Ainsi, nous ne pouvons qu'esquisser les lignes du futur quartier. Une fois approuvés, les plans de quartiers laissent en outre une importante marge de manœuvre aux futurs investisseurs. Ainsi, en particulier s'agissant des hypothèses de la seconde question de recherche, nous ne pouvons qu'émettre des hypothèses concernant les éléments qui vont être conservés et les raisons qui auront motivés ces choix.

Finalement, une troisième limite concerne les objectifs de recherche et l'hypothèse II.a. L'hypothèse souhaitait identifier les raisons de la conservation des éléments à Malley-Centre et était certainement ambitieuse pour un travail de recherche de mémoire de master. Le choix a été de se concentrer uniquement sur l'appréciation des acteurs concernant les opportunités offertes les objets bâtis. Cette décision, certes nécessaire, écarte une multitude d'autres éléments qui peuvent influencer les choix de la conservation de l'existant. Ainsi, il aurait notamment été intéressant d'observer jusqu'à quel point les notes du recensement sont déterminantes pour la prise de décision de conservation ou démolition, quand bien même nous savons que les recensements aujourd'hui sous-évaluent généralement le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle (Jaquet, Marchand, entretiens 2015 ; SDOL, 2015). La recherche aurait également pu s'ouvrir à une définition du patrimoine plus vaste en incorporant le patrimoine naturel (cordon boisé) ou le patrimoine immatériel. Il aurait également été très enrichissant de comparer le processus de patrimonialisation dans d'autres projets, en Suisse ou ailleurs, faisant face à des enjeux similaires afin d'observer si la nature des éléments conservés et détruits, ainsi que les raisons et les valeurs qui motivent ces choix, s'apparentent à notre cas.

## 5.4 ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVE

---

La plaine de Malley, avec ses 83 hectares, est l'une des plus vastes friches urbaines de Suisse (SDIM, 2012). Le potentiel de Malley lié à ses dimensions, sa situation de friche, sa localisation au cœur de l'agglomération lausannoise (à quelques kilomètres à peine du centre de Lausanne et Renens), son excellente desserte par les grandes infrastructures de transports publics, a été identifié par les différentes échelles de planification. Dans une volonté de développement durable et de densification de la ville sur la ville, Malley est considéré comme un site stratégique à densifier. Malley-Centre, le périmètre au Sud des voies de chemin de fer, est d'autant plus concerné par ces objectifs de densification de par sa localisation aux pieds de la nouvelle halte RER et sa vocation de centralité pour tout le secteur de Malley, lui même future centralité secondaire de l'agglomération. Cette situation, couplée au contexte de pénurie de logement de tout l'Arc lémanique et à la volonté d'optimisation de ressource en sol des propriétaires, fait pression sur le tissu existant. Le projet des Coulisses, afin de répondre aux contraintes précédemment citées, tout en conservant une partie de l'identité industrielle du lieu, propose de tirer les lignes directrices du projet à partir des caractéristiques du site. Ainsi, les lauréats proposent que quelques témoins industriels soient mis en valeur, que les particularités du site (axialité Est-Ouest et trame viaire) soient conservées et que la morphologie bâtie des macro-architectures industrielles soit réinterprétée (socles bâtis continus et volumétrie particulière). Ces différentes stratégies visent à garantir une certaine continuité urbaine et à faire mémoire du passé industriel (Hervieu, entretien 2015).

Sachant que le patrimoine est une construction sociale, la conservation d'un bâtiment est donc d'avantage lié « *au processus qui se met en place, qu'au statut intrinsèque de l'objet* » (Hughes et al.,

2006, p. 690 ). Le choix de ce qui va être préservé ou de ce qui va disparaître dépend donc de différents acteurs et de leurs sensibilités respectives. Dans le périmètre de projet de Malley-Centre, considérant son avancement, il n'est pas encore possible de définir avec certitude ce qui va être conservé ou non lors de la livraison du quartier. Cependant, quelques éléments sont assurés d'être préservés, et d'autres, d'être détruits. Ainsi par exemple, en ce qui concerne les témoins industriels, le gazomètre va être conservé alors que les abattoirs seront détruits.

Nous observons principalement deux logiques de conservation de l'existant dans ce projet. Une première, suit essentiellement un raisonnement économique ; elle concerne des bâtiments abritant des activités industrielles ou logistiques récentes et performantes. La conservation de ces éléments, bien qu'émetteurs de nuisances (trafic, bruit, pollution) pour le nouveau quartier, fait sens ; déplacer une infrastructure performante et bien située pour la reconstruire en périphérie n'est pas opportun.

Une seconde logique semble suivre une appréciation « contrainte-opportunité », soit une appréciation, par les acteurs du projet, des opportunités que présentent les témoins industriels pour le futur quartier. Ces opportunités perçues peuvent être liées à la forme des objets (esthétique par exemple), à leurs fonctions et usages - actuels ou futures - (théâtre par exemple), ainsi qu'à la signification qui leur est attribuée (valeur mémoriale et de symbole par exemple). Cette appréciation semble effectivement avoir un lien avec la préservation des éléments « patrimoniaux », témoignant du passé industriel.

Les éléments qui seront conservés pour des « questions patrimoniales » (Maystre, entretien 2015) seront certainement valorisés de manière « active » (Corboz, 2009b). Bien que le projet ne soit pas suffisamment avancé pour définir de manière précise ce qui sera réellement réalisé, il semble que la valorisation des éléments concerne autant la forme que la fonction, le contenant que le contenu. Il y a en tout cas une sensibilité des différents acteurs dans ce sens. D'une part, la valorisation des objets passe par un dégagement autour de l'architecture, permis par des espaces publics, et d'autre part, par la conservation ou l'instauration d'usages et de fonctions afin que le contenant soit support d'un contenu.

Pour clore ce travail, nous souhaiterions souligner que le secteur de Malley est non seulement l'une des plus grandes friches de Suisse mais représente également l'un des plus grands chantiers du pays. Le secteur est à l'aube de changements extrêmement conséquents et rapides à l'échelle du territoire. Nous pensons qu'il est important d'agir avec prudence afin d'en garantir une certaine continuité. En ce sens, une attention particulière devrait être accordée au patrimoine existant. Le patrimoine, récent et industriel, peut parfois passer inaperçu. Le Professeur Marchand signale ce danger concernant les ensembles bâtis de l'Ouest lausannois : « *Il y a une série d'architecture extrêmement banale [...], on passe à côté sans la voir, mais qui est d'une très grande qualité. [...] Ce qui donne ce "paysage de la modernité"* », une architecture qui ne marque pas individuellement mais par l'ensemble qu'elle constitue (Marchand, entretien 2015). Malley est concerné par un patrimoine classé d'importance « mineur » auprès des recensements et qui peut paraître « banal ». Ce patrimoine est cependant extrêmement important pour le lieu car il en raconte l'histoire et participe à son identité (Widmer, entretien 2015).



# BIBLIOGRAPHIE

---

- AEE (2006). Urban sprawl in Europe – The ignored challenge. *EEA Report* [en ligne], 10. Disponible sur : [http://www.eea.europa.eu/publications/eea\\_report\\_2006\\_10](http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10)
- ARE (2007). *La Suisse sur la voie du développement durable, points de repères*. Berne : Comité interdépartemental pour le développement durable.
- ARE (2010). *Evaluation de la politique des agglomérations de la Confédération 2002- 2009, Rapport final*. Berne : Office fédéral du développement territorial ARE.
- ARE (2013). *Projets-modèles pour un développement territoriale durable: Potentiel à exploiter pour développer l'urbanisation vers l'intérieur*. Berne : Office fédéral du développement territorial ARE. Disponible sur : <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/modellvorhaben/index.html?lang=fr>
- Bergeron, L., et Gracia, D.-F. (1996). *Le patrimoine industriel*. Paris : LIRIS.
- Bochet, B., et Da Cunha, A. (2003). Métropolisation, forme urbaine et développement durable. in A. Da Cunha et J. Ruegg (Eds), *Développement durable et aménagement du territoire* (p. 85-100). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Bochet, B. (2005). Etalement urbain, formes urbaines et structures sociales : les figures de l'urbain dans l'agglomération lausannois, élaboration d'une typologie des communes d'agglomération. *Urbia*, 1, p. 23 – 39.
- Bonerandi, E. (2005). Le recours au patrimoine, modèle culturel pour le territoire ? *Géocarrefour*, 80/2, p 91-100. doi : 10.4000/geocarrefour.991.
- Brun, M. (2006). La valorisation des friches industrielles, un enjeu pour l'animation du patrimoine, in : Lamard, P. et Vitoux, M.-C. (dir). *Les friches industrielles, point d'ancrage de la modernité*. Panazol : Lavauzelle.
- Brundtland, G.- H. (1987). *Notre avenir à tous, Rapport de la Commission mondiale sur l'environnement et le développement de l'ONU*, Genève : Commission mondiale sur l'environnement et le développement. Disponible sur: <http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/00542/index.html?lang=fr>
- CERTU (2000). *La forme des villes. Caractériser l'étalement urbain et réfléchir à de nouvelles modalités d'actions*. Lyon : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques.
- Chaline, C. (1999). *La régénération urbaine*. Paris: Presses universitaires de France.

- Choay, F. (1999). *L'allégorie du patrimoine*. La couleur des idées. Paris: Seuil.
- Coen, L. (2011). Sdol, objet non identifié. In L. Coen et C. Lamelet (Dir.), *L'Ouest pour horizon* (p. 75-101). Gollion : Infolio éditions.
- Coen, L. et Lamelet, C. (Eds). (2011). *L'Ouest pour horizon*. Gollions: Infolio éditions.
- Communes de Prilly et Renens. (2015a). *Plan de quartier intercommunal de Malley-Gare, règlement. Dossier de mise à l'enquête*. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/projets/quartiers/malley-centre/>
- Communes de Prilly et Renens. (2015b). *Plan de quartier « Malley-Gare », rapport d'aménagement attaché au plan de quartier (47 AOT). Dossier de mise à l'enquête*. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/projets/quartiers/malley-centre/>
- Corboz, A. (2009a). Le territoire comme palimpseste. Dans L. K. Morisset (Éd.), *De la ville au patrimoine urbain : histoire de forme et de sens* (p. 69-88). Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Corboz, A. (2009b). L'hyperville de notre temps et son présent, le patrimoine. Dans L. K. Morisset (Éd.), *De la ville au patrimoine urbain : histoire de forme et de sens* (p. 243-304). Québec: Presses de l'Université du Québec.
- Cornaz, W. (1912a). La nouvelle usine à gaz de Lausanne, à Malley. *Bulletin technique de suisse romande*, 4, p. 41-48. Disponible sur : <http://dx.doi.org/10.5169/seals-29470>
- Cornaz, W. (1912b). La nouvelle usine à gaz de Lausanne, à Malley. *Bulletin technique de suisse romande*, 11, p. 125-128. Disponible sur : <http://dx.doi.org/10.5169/seals-29481>
- Da Cunha, A. (2003). Développement durable : éthique du changement, concept intégrateur, principe d'action. In A. Da Cunha, et J. Ruegg. (Eds), *Développement durable et aménagement du territoire*, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes (p.13-28).
- Da Cunha, A, et Both, J.-F. (2004). *Métropolisation, villes et agglomérations, Structures et dynamiques sociodémographiques des espaces urbains*. Neuchâtel : OFS.
- Da Cunha, A. (2005). Régime d'urbanisation, écologie urbaine et développement urbain durable : vers un nouvel urbanisme. In A. Da Cunha, P. Knoepfel, J.-P. Leresche et S. Nahrath (Eds), *Enjeux du développement urbain durable. Transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance* (p.13-30). Lausanne: Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Da Cunha, A., Bochet B., Both, J.-F., Mager, C. et Vuagniaux, L. (2007). *Étalement urbain, mobilité résidentielle & aspirations des ménages. L'agglomération lausannoise*. Lausanne : Université, Institut de géographie.
- Da Cunha, A., Guinand, S., Bonard, Y. (2007). Vers un urbanisme durable. *Vues sur la Ville*, 17, p. 3-6.
- Da Cunha, A. (2008). Régime métropolitain, migrations résidentielles et recompositions sociales : l'hypothèse de l'inversion du modèle de mobilité. *Géo-Regards*, 1, p.25-37.
- Da Cunha, A. (2011). *Développement durable I* [Support de cours]. Lausanne: Université, Institut de géographie.

- Da Cunha, A. (2013a). *Forme et structure de la ville contemporaine* [support de cours]. Lausanne: Université, Institut de géographie.
- Da Cunha, A. (2013b). *Régimes d'urbanisation, âges et métamorphoses de la ville. Urbanisme durable, formes et structures de la ville contemporaine* [polycopié]. Lausanne : Université, Institut de géographie.
- Dris, N. (Dir). (2012). *Patrimoines et développement durable, Ressources – enjeux – lien social*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Durand, N., Chen, M., et Yonv, J. (2006). Les friches industrielles, une face des impacts anthropiques. In P. et M.-C. Vitoux (Dir.), *Les Fiches Industrielles, point d'ancrage de La Modernité* (p. 37-52). Panazol : Lavauzelle.
- Edelblutte, S. (2009). *Paysages et territoires de l'industrie en Europe, Héritages et nouveaux*. Paris : Ellipses.
- EEA (2006a). *Etalement urbain en Europe*. Copenhague : Auteur.
- EEA (2006b). *Urban sprawl in Europe – The ignored challenge*. Copenhague : Auteur.
- Emelianoff, C. (2002). La notion de ville durable dans le contexte européen : quelques éléments de cadrage. *Cahiers français : Enjeux et politiques de l'environnement*, 306, p. 28-35.
- Feddersen, P., Berger, G., Dewarrat, J.-P., Klostermann, R., Rampini, M. et Sigrist, P. (2001). *Révision du plan directeur cantonal - Étude test sur le paysage. Quel projet paysager pour l'Ouest lausannois?* Renens : SDOL.
- Froidevaux, H., et Rey, E. (2009). Les friches industrielles, un réservoir de nouvelles urbanités, *Tracés*, 4, p. 26-30.
- Hofer, M., Lehmann, M. et Malek M., 2008, *Les friches industrielles et artisanales de Suisse : Reporting 2008*. Berne : Office fédérale du développement territorial.
- Garat, I., Gravari-Barbas, M., et Veschambre, V. (2005). Préservation du patrimoine bâti et développement durable : une tautologie ? Les cas de Nantes et Angers. *Développement durable et territoires* [en ligne], 4. Disponible sur : <http://developpementdurable.revues.org/4913>
- Gravari-Barbas, M., Guichard-Anguis, S. (2003). Introduction. Dans M. Gravari-Barbas & S. Guichard-Anguis (Éd.), *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde au XXI<sup>e</sup> siècle* (p. 9- 22). Paris: Presses de l'Université de Paris-Sorbonne.
- Gravari-Barbas M., Veschambre V. (2003). Patrimoine : derrière l'idée de consensus des enjeux d'appropriation de l'espace et des conflits. In P. Melé et all. (dirs.), *Conflits et territoires, Collection perspectives Villes et Territoires* (p. 67-82). Tours : Presses Universitaires François Rabelais.
- Guinand, S. (2009). Le patrimoine au regard de la durabilité : quel projet urbain ? *Vues sur la Ville*, 23 , p. 4-6.

- Guinand, S. (2012). *Comme une mode urbaine : projets de régénération urbaine et patrimonialisation à Porto et Marseille* (thèse de doctorat). Paris : Université Panthéon-Sorbonne, Lausanne : Institut de géographie.
- Guinand, S. (2014, mai). *Patrimoine, patrimonialisation et régimes de patrimonialité* [support de cours]. Lausanne : Université, Institut de géographie.
- Grand Conseil du Canton de Vaud (2000, mai). *Bulletin des séances du Grand Conseil du Canton de Vaud* n°4. Disponible sur : [http://www.publidoc.vd.ch/guestDownload/direct/workspace/SpacesStore/c8048871-c851-11de-b7c4-13901138d4d3/64882\\_BGC-16-05-2000-matin\\_20000616\\_116939.pdf](http://www.publidoc.vd.ch/guestDownload/direct/workspace/SpacesStore/c8048871-c851-11de-b7c4-13901138d4d3/64882_BGC-16-05-2000-matin_20000616_116939.pdf)
- Heinich, N. (2009). *La fabrique du patrimoine: « de la cathédrale à la petite cuillère »*. Paris: Edition de la Maison des sciences de l'homme.
- Hughes, F., Hirczak, M., Senil, N. (2006). Territoire et patrimoine : la co-construction d'une dynamique et de ses ressources. *Revue d'économie régionale & urbaine*, 5, p. 683-700. doi : 10.3917/relu.065.0683
- Jeanneret, M. (2013). *Renouvellement urbain, des friches industrielles aux quartiers résidentiels. Qui sont les nouveaux habitants de la ville ?* (mémoire de master) [en ligne]. Université de Lausanne, Faculté des Géosciences et de l'environnement, Institut de géographie et durabilité. Disponible sur : <http://mesoscaphe.unil.ch/igul/doc.php?id=TIGL-856.pdf>
- Jemelin, C. (2011). La saga du tramway. In L. Coen et C. Lamelet (Dirs.), *L'Ouest pour horizon* (p. 179-183). Gollion : Infolio éditions.
- Keller, M. (2011). Prix Wakker 2011 : la récompense d'une vision. In L. Coen et C. Lamelet (Dirs.), *L'Ouest pour horizon* (p. 35-38). Gollion : Infolio éditions.
- Lamard, P., et Vitoux, M.-C. (2006). *Les Fiches Industrielles, point d'ancrage de La Modernité*. Panazol : Lavauzelle
- Lamelet, C. (2011a). L'éclosion économique. In L. Coen et C. Lamelet (Dirs.), *L'Ouest pour horizon* (p. 159-163). Gollion : Infolio éditions.
- Lamelet, C. (2011b). L'université au seuil de la ville. In L. Coen et C. Lamelet (Dirs.), *L'Ouest pour horizon* (p. 165-169). Gollion : Infolio éditions.
- Service de la Culture et des logements (2012 juin). *Valorisation du site de Malley-centre regroupant les parcelles des abattoirs et de l'usine à gaz de la Ville de Lausanne, Préavis N°2012/28*. Lausanne : Municipalité.
- Les nouveaux abattoirs de Lausanne exécuté en 1942/45 par M. Mayor & Ch. Chevalley, Ch. Thévenaz & E. Bébox, Architectes, Lausanne. (1946). *Werk*, 33. Disponible sur : <http://dx.doi.org/10.5169/seals-26363>
- Lévy, J., Lussault, M. (Dirs.). (2013). *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Paris : Berlin.

- Lufkin, S. (2010). *Entre ville et campagne, stratégies de densification qualitative ciblée des friches ferroviaire régionales*. Lausanne : Ecole polytechnique Fédérale de Lausanne.
- Lufkin, S., 22 mars 2013, *Comment reconquérir une friche industrielle et donner un nouveau visage à sa ville ?* [Podcast audio], *InterCités - Radio Suisse Romande*. Disponible sur : <http://www.rts.ch/la-1ere/programmes/intercites/4740440-comment-reconquerir-une-friche-industrielle-et-donner-un-nouveau-visage-a-sa-ville.html> (consulté en mars 2015).
- Marchand, B. (Dir.). (2012). *Architecture du canton de Vaud 1920 – 1975*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Marchand, B. (2013). *Habiter en hauteur, traditions organiques : des tours de la borde (1961-1968) de Frédéric Brugger aux réalisations contemporaines*. Gollion : Infolio
- Marendaz, J.-C. (2007). *Renens de la campagne à la ville*. Renens : Auteur.
- Mcfalden, n., Guinand, S., Bonard, Y., Da Cunha, D., Rey, F., Schiffrin, F. (2009). Patrimoine et développement urbain durable. *Vues sur la ville*, 23. Disponible sur : [http://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/VsV/vues\\_sur\\_ville\\_no23\\_2009.pdf](http://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/VsV/vues_sur_ville_no23_2009.pdf)
- Neuenschwander Feihl, J., Barbey, G., Germann, G. (1990). Lausanne. *Inventaire suisse d'architecture, 1850-1920: villes*, 5, p. 226-382
- Nora, P. (1994). *Mémoires comparées : les lieux, la commémoration, le patrimoine*. Paris : Galimard.
- ODT (2005). *Rapport 2005 sur le développement territorial*. Berne : Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication.
- ODT (2008) *Mesures d'encouragement – reconversion des friches industrielles et artisanales*. Berne : Office fédéral du développement territorial.
- OFEV (2010). *Friches industrielles en Suisse*. Berne : Office fédéral de l'environnement.
- PALM (2011). *L'agglomération de demain*. Renens: Plan d'agglomération Lausanne-Morges. Disponible sur : <http://www.lausanne-morges.ch/?aid=151>
- PALM (2012). *Le PALM 2ème génération*. Renens: Plan d'agglomération Lausanne-Morges. Disponible sur: <http://www.lausanne-morges.ch/index.php?cid=27>.
- Peitrequin, J. (1941). Quelques préoccupations de la Direction des travaux de Lausanne. *Bulletin technique de la Suisse romande*, 15, p. 177-179
- Peytrignet, R. (Dir.) (2010). *SIC-SICOL 1910-2000, s'unir, croire et créer*. Renens : SICOL
- Poulot, D. (2003). La naissance d'une tradition européenne du patrimoine. Dans M. Gravari-Barbas & S. Guichard-Anguis (Éd.), *Regards croisés sur le patrimoine dans le monde* (p. 29-43). Paris: Presses de l'Université de Paris-Sorbonne.
- Quivy R., et Van Campenhoudt, L. (2011). *Manuel de recherche en sciences sociales (4e éd.)*. Paris : Dunod.

- Rey, E. (2012). *Régénération des friches urbaines et développement durable : vers une évaluation partagée à la dynamique de projet*. Louvain-la-Neuve : Presses universitaires de Louvain
- Riboulet, P. (1998). *Onze leçons sur la composition urbaine*. Paris : Presse de l'école nationale des Ponts et chaussées
- Robette, N. (2009). A la croisée de l'espace et de l'identité : les espaces hérités. Dans P. Greanjan (Éd.), *Construction identitaire et espace* (p. 107–117). Paris: L'Harmattan.
- Ruzicka-Rossier, M. (2005). *Densité et mixité, analyse d'une portion d'agglomération l'ouest lausannois*. [Rapport de recherche no 1]. Lausanne : Ecole Polytechnique Fédérale, Institut du développement territorial
- Schiffrin, F. (2009). *Typologie de régénérations urbaines et patrimoine : le cas d'Artemis à Genève*. (Dossier). *Vues sur la Ville*, 23, p. 2.
- Schuler, M. (2011). Une démographie fulgurante. In L. Coen et C. Lamelet (Dirs.), *L'Ouest pour horizon* (p. 171-177). Gollion : Infolio éditions.
- SDIM (2007). *Secteur Malley, Ouest lausannois, Reconvertir une friche en ville, étude test du secteur Malley*. Compte - rendu du colloque. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : [http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/brochure-ok\\_reimpression\\_09-12-09.pdf](http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/brochure-ok_reimpression_09-12-09.pdf)
- SDIM (2012). *Secteur Malley, Ouest lausannois, Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM)*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/SDIM-Version-finale-signee.pdf>
- SDOL (2005). *Chantier 2 Secteur Bussigny à Sébeillon, lignes directrices et stratégie d'aménagement*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : [http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/Ch2\\_Lignes\\_directrices\\_Rapport\\_120dpi.pdf](http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/Ch2_Lignes_directrices_Rapport_120dpi.pdf)
- SDOL (2006). *Ch2-M/Synthèse de l'étude test adoptée le 30 août 2006*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/Ch2-M-synthese-etude-test-adopt-E9e-30aout06.pdf>
- SDOL (2007). *Secteur Malley Ouest Lausannois. Reconvertir une Friche en Ville. Etude Test du Secteur Malley / Compte-Rendu*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible. Disponible sur : [http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/brochure-ok\\_reimpression\\_09-12-09.pdf](http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/brochure-ok_reimpression_09-12-09.pdf) (consulté le 09. 03. 2015)
- SDOL (2011). *Malley Centre, Ouest lausannois, Concours d'urbanisme et d'espace publics à un degré, programme*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/Concours-Malley-Centre-programme-septembre2011.pdf>
- SDOL (2012). *Malley Centre, Ouest lausannois, les coulisses de Malley, Concours d'urbanisme et d'espaces publics à un degré, rapport du jury*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : [http://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/economie\\_emploi/developpement\\_economique/fichiers\\_pdf/malley-centre-bat-63824-broch-coulisses.pdf](http://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/economie_emploi/developpement_economique/fichiers_pdf/malley-centre-bat-63824-broch-coulisses.pdf)

- SDOL (2013). *Malley Centre, Les Coulisses, Ouest lausannois, Etude préliminaire pour les espaces publics*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois. Disponible sur : <http://www.ouest-lausannois.ch/wp-content/uploads/222-Etudes-pr-E9liminaires-rapport-final.pdf>
- SDOL (2015). *Ensembles bâti du XXe siècle, Ouest lausannois, Etat des lieux et stratégies de valorisation, rapport final*. Renens : Bureau du Schéma directeur de l'Ouest lausannois.
- Stein, V. (2003). *La reconquête du centre-ville : du patrimoine à l'espace public* (Thèse de doctorat). Université de Genève, Faculté des sciences économiques et sociales. Disponible sur : <http://archive-ouverte.unige.ch/unige:184>
- Valda, A., Westermann, R. (2004). *La Suisses et ses friches industrielles – des opportunités de développement au cœur des agglomérations*, Berne: Office fédérale du développement territorial et Office fédérale de l'environnement, des forêts et du paysage.
- Veschambre, V. (2002). Une mémoire urbaine socialement sélective: réflexions à partir de l'exemple d'Angers. *Les Annales de la recherche urbaine*, (92), 36-44. Disponible sur : [http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/Veschambre\\_ARU\\_92.pdf](http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/Veschambre_ARU_92.pdf)
- Veschambre, V. (2007). Le processus de patrimonialisation: revalorisation, appropriation et marquage de l'espace. *Cafe-geo.net*, (1180), pp.1-4. Veschambre, V. (2008). *Traces et mémoires urbaines : enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*. Géographie sociale. Rennes: Presses Universitaires de Rennes. Disponible sur : <http://cafe-geo.net/wp-content/uploads/processus-patrimonialisation.pdf>
- Veschambre, V. (2008). *Traces et mémoires urbaines, enjeux sociaux de la patrimonialisation et de la démolition*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Veschambre, V. (2009). Dimension spatiale de la construction identitaire: patrimonialisation, appropriation et marquage de l'espace. Dans P. Greanjan (Éd.), *Construction identitaire et espace* (p. 137-151). Paris: L'Harmattan.
- Widmer, A. (2011). Une ville en devenir, construite à plusieurs mains. In L. Coen et C. Lamelet (Dirs.), *L'Ouest pour horizon* (p. 51-56). Gollion : Infolio éditions.

## LISTE DES FIGURES

---

Figure 1 : Les deux échelles du régime métropolitain .....	11
Figure 2 : Les moteurs de l'étalement urbain .....	13
Figure 3 : Les effets de l'étalement urbain.....	14
Figure 4 : Le triangle du développement durable .....	16
Figure 5 : Les principes de la Charte d'Athènes et ceux de la Charte d'Aalborg.....	17
Figure 6 : Représentation schématique des relations entre les différents acteurs intervenant dans un projet de régénération urbaine .....	26
Figure 7 : Profil comparatif entre un nouveau quartier résidentiel périurbain et un projet de régénération de friche ....	28
Figure 8 : Répartition des friches en Suisse .....	30
Figure 9 : Pondération des divers éléments pour l'estimation des chances de réaffectation d'une friche.....	31
Figure 10 : Les étapes de la patrimonialisation.....	37
Figure 11 : Système de valeur du patrimoine .....	40
Figure 12 : Les valeurs du patrimoine industriel.....	46
Figure 13 : L'ancienne usine sidérurgique de Völklingen (Sarre, Allemagne) .....	48
Figure 14 : Ancienne chocolaterie Menier (Noisiel, France).....	48
Figure 15 : Le Landschaftspark Duisburg-Nord (Duisburg-Meiderich, Allemagne).....	49
Figure 16 : Approche forme, fonction, usage et signification .....	50
Figure 17 : Les entrées thématiques du travail de recherche ainsi que les enjeux qu'elles soulèvent .....	54
Figure 18 : Les périmètres du SDIM, du concours Malley-Centre et des deux plans de quartiers.....	57
Figure 19 : Les aires urbaines en 2000 .....	64
Figure 20 : Découpage opérationnel et institutionnel de l'agglomération .....	64
Figure 21 : Etalement résidentiel, croissance démographique entre 1970 et 2000 .....	65
Figure 22 : Taux de croissance démographique comparés : canton, agglomération (OFS), périmètre compact, centres et autres territoires, 1990-2000 et 2000-2010.....	66
Figure 23 : Taux de vacance à Lausanne.....	66

Figure 24 : Le district de l'Ouest lausannois, carte de situation .....	67
Figure 25 : Lausanne et l'Ouest lausannois en 1873 (carte Siegfried).....	68
Figure 26 : Population des 7 communes de la SICOL 1900-2000 .....	69
Figure 27 : Le sillon logistique entre Lausanne et Renens .....	71
Figure 28 : Plaine de Malley avant 1908, après terrassement vers 1908-1909 et vue générale des installations de l'usine à gaz en 1911 .....	72
Figure 29 : Château d'eau et vue sur l'usine à gaz depuis le ciel (après la 2 <sup>e</sup> Guerre mondiale).....	72
Figure 30 : Plan général de l'Usine à gaz .....	73
Figure 31 : Vue d'ensemble du site des futurs abattoirs (1942) et vue des nouveaux abattoirs (1945-46), depuis le gazomètre .....	74
Figure 32 : Plan d'ensemble et coupes.....	74
Figure 33 : Le quai de déchargement et les étables.....	75
Figure 34 : Echelons de planification supérieurs.....	76
Figure 35 : Découpage opérationnel du PALM avec les cinq schémas directeurs .....	79
Figure 36 : Schéma général de principe (photographie de la maquette) .....	81
Figure 37 : Les communes du SDOL, les chantiers d'étude et carte de synthèse .....	83
Figure 38 : Les principales étapes qui ont mené à l'élaboration du SDIM.....	85
Figure 39 : Périmètre de projet PALM, SDOL, SDIM ; périmètre du SDIM avec limites communales .....	86
Figure 40 : Les cinq quartiers .....	87
Figure 41 : Les éléments témoignant du passé industriels à Malley.....	88
Figure 42 : Plan de synthèse du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDIM).....	90
Figure 43 : Les espaces publics de Malley-Centre (cahier des charges).....	93
Figure 44 : Périmètre Malley-Centre, avec éléments à préserver (cahier des charges).....	94
Figure 45 : Maquette du concours « Les coulisses » .....	95
Figure 46 : Images du concours « Les Coulisses » .....	97
Figure 47 : Les périmètres .....	98
Figure 48 : Le tissu existant du périmètre de Malley-Centre .....	102
Figure 49 : Les éléments recensés dans le périmètre de Malley-Centre .....	106
Figure 50: L'église .....	108

Figure 51 : Le gazomètre utilisé comme symbole (ou logo).....	110
Figure 52 : Les images de synthèse du projet sont cadrées de manière à montrer le gazomètre .....	111
Figure 53 : Journées des alternatives urbaines .....	112
Figure 54 : Halle désaffectée de l'usine à gaz mise à disposition du Théâtre Kléber-Méleau, le Théâtre en 1979 et aujourd'hui.....	115
Figure 55 : Théâtre avec terrasse en bois et exemple de plancher (étude préliminaire pour les espaces publics).....	116
Figure 56 : Les abattoirs à Borde et ceux à Malley (1964).....	121
Figure 57: La démolition des abattoirs, de mai à août 2015.....	121
Figure 58 : Les maisons ouvrières de Longemalle en 1930 et en 2015 .....	123