

Zeitschrift: Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (1996)

Heft: 2

Artikel: A propos du Flon : de la difficulté à gérer les secteurs stratégiques du territoire

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-957472>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

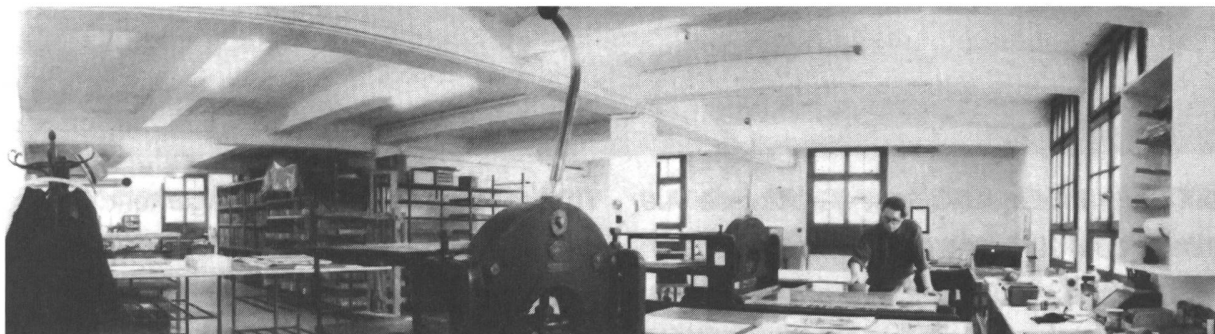
Download PDF: 31.03.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LA LUTTE POUR LE POUVOIR OU LE MÉLI-MELO ADMINISTRATIVO-POLITICO-PRIVÉ POUR UN PROJET DE VILLE. LES RESULTATS SONT CATASTROPHIQUES ET C'EST LA SOCIÉTÉ QUI EN FAIT LES FRAIS EN SUBISSANT DES DÉPENSES INCONSIDÉRÉE ET TOTALEMENT IMPRODUCTIVES.

A propos du Flon. De la difficulté à gérer les secteurs stratégiques du territoire.

29



On voit clairement que la politique et le privé ne travaillent toujours pas ensemble pour le bien être de la société mais plutôt qu'ils s'opposent pour la maîtrise du pouvoir.

S'il est clair que le politique doit gérer la société, il faut admettre aussi que le privé doit rentabiliser son investissement. Pourquoi considérer dès le départ que ces deux responsabilités sont inconciliables.

Entretien avec M.J.J. Schilt, Directeur des travaux de la ville de Lausanne, du 14 février 1996

Le concours a-t-il joué un rôle éducatif?

La démarche du concours a suscité un réel enthousiasme, sauf auprès des propriétaires qui voulaient un mandat direct.

La participation des habitants a-t-elle eu lieu? Y-a-t'il compatibilité entre la démarche du concours et la participation?

Il n'y a pratiquement jamais eu d'habitants au Flon. La population a pu s'exprimer par le biais du livre d'or mis à disposition du public dans le cadre de l'exposition des projets du concours. A noter que c'est un projet irréaliste non primé, proposant un fleuve navigable, qui a recueilli le plus grand nom-

bre de suffrages.

Quel est le rôle des propriétaires dans l'élaboration du programme?

Les propriétaires se sont exprimés à travers la proposition Botta-Mangeat. Ce projet prévoyait une assez forte proportion de logements au sommet de la rangée d'immeubles hauts longeant la route de Genève.

Pouvait-on imaginer contraindre les «maîtres des lieux» et comment?

Le Flon abritait des activités industrielles mais certaines avaient disparue. Le propriétaire désirait de nouvelles possibilités de construire pour des activités tertiaires. La seule motivation exprimée était la rentabilité. Il était admis que les propriétaires accueilleraient toute proposition conforme à cet objectif.

Y a-t-il un moment particulier où la Municipalité a senti que l'échec pouvait survenir?

Immédiatement après la publication du préavis au Conseil communal en été 93- six ans après le début du processus- deux prises de position négatives se sont exprimées, une alliance objective entre deux courants: le maintien des activités installées et le refus des logements subventionnés. De plus, après le succès de l'aménagement du quartier du Rôtillon, certains ont voulu empêcher que la Municipalité ne puisse inscrire un second succès important à son palmarès.

► **Claude Wasserfallen,**
professeur EPFL,
Lausanne



Über den Flon. Die Schwierigkeit, strategisch wichtige Gebiete in den Griff zu bekommen

Der Machtkampf, oder der Wirrwarr Verwaltung-Politik-Private für eine städtisches Projekt. Es endet in einer Katastrophe und zum Schluss trägt die Gesellschaft die leichtfertig verursachten Kosten, ohne etwas davon zu haben.

Man stellt eindeutig fest, dass Politiker und Private nicht zum Wohle der Gesellschaft zusammenarbeiten, sondern sich im Wunsch nach mehr Macht entzweien. Es ist ja klar, dass die Politiker das öffentliche Wohl vertreten sollen und dass die Privaten ihre Investitionen zum Rentieren bringen müssen. Weshalb tut man so, als wären diese beiden Anliegen unvereinbar?

Si on l'analyse aujourd'hui, le désaccord provient-il d'une divergence de vue sur la forme ou sur le contenu imposés?

Il est difficile d'admettre que la forme proposée par le projet Tschumi-Merlini ait été la cause de l'échec. Les ponts représentaient un surplus d'agrément puisque c'était une manière élégante d'utiliser les toits pour le public, les accès, etc... réalisés progressivement sous forme de promenade supérieure au fur et à mesure de la construction.

Dans quel cas extrême la direction des travaux proposerait-elle le refus d'une construction par ailleurs réglementaire?

Pourquoi le faire et être ainsi obligé de préparer un nouveau plan partiel d'affectation? L'année passée, un permis d'implantation pour un bâtiment administratif et commercial a été refusé, mais pourrait être accordé une fois la modification réglementaire approuvée...

En quelle façon la situation économique a-t-elle aggravé la chute du projet?

La conjoncture a sans doute provoqué une panique: sans croissance, pas de dynamique! Les propriétaires ont soudain voulu reprendre leurs libertés et se défaire de tout lien pour les quinze années à venir. Si la conjoncture de la fin des années 80 avait perduré, le plan aurait conservé toutes ses chances d'être admis par les propriétaires.

Si le projet avait été accepté, correspondrait-il encore sans adaptation à la conjoncture actuelle? Aux activités actuellement en place?

Les contraintes étaient légères: 19.7% des surfaces, finalement réduites à 14.5% après les travaux de la commission du Conseil Communal, devaient être réservées au logement. L'acquis pouvait être maintenu avec des possibilités supplémentaires de construction.

Parmi tous les projets en lice n'y en a-t-il pas qui eussent pu mieux s'adapter aux fluctuations conjoncturelles?

Le projet retenu était apte à résister aux vagues conjoncturelles. On peut épiloguer là dessus. Le troisième prix par exemple (Delessert-Rochat-Pfi-

ster) collait davantage à la situation actuelle sans la modifier fondamentalement.

Existe-t-il des servitudes privées ou publiques aptes à canaliser l'urbanisation dans un sens raisonnablement cordonné?

Des restrictions interdisent de bâtir dans certaines zones et limitant la hauteur des bâtiments sont inscrites au registre foncier sans prescription de durée. Elles contribuent à créer un plan en damier.

Entretien avec M. Eugene Ruffy, représentant du propriétaire, du 15 février 1996

Le concours a-t-il contribué à formuler le programme de développement: pour les propriétaires? pour les réalisations de la commune? pour le public?

Non, il a amené les observateurs avisés à considérer avec humilité que ce périmètre de plus de cinq hectares est considérable pour une cité d'un peu plus de 100'000 habitants qui en réponse aux questions des auteurs des projets n'avait aucun besoin public à exprimer que l'installation de l'interface des transports définie dans son principe depuis 1973 déjà. Au sein de la commission élargie, la position du représentant de la société s'est vite avérée délicate, la société paraissant trop impliquée dans le processus de décision aux yeux des seize autres membres, représentant des tendances et des mouvements fort divers. Très tôt, pour éviter des discussions trop particulières, il a dû prendre du retrait, puis de la distance. Du point de vue de la société, le concours a eu le mérite de susciter la curiosité des concurrents et d'un architecte hors concours, Mario Botta, qui s'est associé avec Vincent Mangeat pour l'une des figures possibles. L'architecte tessinois en 1986 déjà avait prévu l'importance du déplacement du centre de la ville vers l'Ouest à Chauderon, qui est réalisé aujourd'hui. Ce qui frappe, c'est qu'un seul concurrent s'est adressé à la société

propriétaire, pour les recherches de renseignements sur le fonctionnement du système existant et sur les extensions et développements possibles.

Comment pouvez-vous résumer les événements (anamnèse)?

En 1960, lors d'une discussion avec l'architecte feu Jean Tschumi, la direction de la société se convainc que ce centre-ville qu'est la plate-forme du Flon mérite un plan de quartier propre à donner une esthétique et une certaine grandeur à un site, classé en zone contigu de nature industrielle, selon le règlement et le plan d'extension. Deux projets, mis au point conjointement par la Ville, ont échoué; l'un pour des motifs financiers et l'autre de par la liberté laissée à l'affectation, n'imposant alors pas de logement. Deux autres projets menés exclusivement par la ville connaissent le même sort, fixant des exigences trop grandes pour passer la rampe.

Si on l'analyse aujourd'hui, le désaccord provient-il d'une divergence de vue sur la forme ou sur le contenu imposés?

Sur le fond uniquement. Six ponts sur six cents mètres, si l'on compte le Grand-Pont et le pont Chaudron, c'est trop! Des ponts de 34 mètres, 17 mètres, 14 mètres et 12 mètres pour les piétons, c'est trop! Ces ponts contribuaient à cloisonner la vallée, déjà comblée et fermée. Imposer trop de logements dans un lieu totalement dépourvu d'une telle affectation. C'en était trop. Des logements pourraient se justifier à cet endroit, au-delà des cotes des toits existants correspondant aux limites des servitudes existantes. Les nuisances du trafic liées aux servitudes des lieux, dès les premières heures du jour, jusque tard dans la nuit, sont peu compatibles avec de l'habitat. Les clients du MAD quittant leur lieu de deux à quatre heures du matin, les livraisons au Flon se font par camions entre cinq et sept heures du matin.

En quelle façon la situation économique a-t-elle aggravé la chute du projet?

La situation économique n'a nullement aggravé le sort du projet, ni sa chute. En revanche la situation économique a évolué depuis 1960 jusqu'en

1994, année du dernier échec. Pendant cette période, la société a décliné plusieurs demandes d'installations suite aux rejets des projets successifs. La Banque Cantonale Vaudoise a émigré à Prilly compte tenu de l'interdiction de construire frappant le Flon.

Si le projet avait été accepté, correspondrait-il encore sans adaptation à la conjoncture actuelle? Aux activités actuellement en place?

Quatre reproches fondamentaux sont formulés à l'encontre du projet Ponts-Ville:

- ponts inefficaces peu attractifs pour le piéton,
- ce sont des barrages et non des ponts,
- manque de places de stationnement pour les voitures,
- excès de logements incompatible avec le voisinage direct.

Parmi tous les projets en lice n'y en a-t-il pas qui eussent pu mieux s'adapter aux fluctuations conjoncturelles?

Le projet Lüscher est le mieux adapté à toute évolution.

Le projet Delessert-Rochat- Pfister est calculé sur la trame existante.

Existe-t-il des servitudes privées ou publiques aptes à canaliser l'urbanisation dans un sens raisonnablement cordonné?

Les servitudes établissent une trame. L'ordre contigu est possible. La limite des hauteurs ne permet guère une exploitation de plus de quatre étages de hauteur standard. Le nouveau règlement autorise une mise en valeur modérée.

Peut-on souhaiter, voire espérer, que les propriétaires établiront de leur propre initiative un schéma directeur?

Les propriétaires ont un programme de développement conforme à la réglementation existante qui parût suffisante. En cela, il existe un plan directeur ayant force contraignante mais permettant à la société de mettre son patrimoine en valeur.

Quelques dates sur le Flon

1875: ouverture à l'exploitation du chemin de fer Lausanne-Ouchy
1879: ouverture à l'exploitation du chemin de fer Lausanne-Gare
1890: remblayage de la vallée du Flon
1930: signature d'une convention entre la ville de Lausanne et la compagnie du Lausanne-Ouchy
1952: présentation du projet « AMPHION »
1960: motion Marx Lévy au Conseil communal
1968: aboutissement des études concrétisé par le préavis n° 183
1969: la compagnie Lausanne-Ouchy mandate M. Grün, architecte et urbaniste
1970: développement du projet Grün
1973: la Municipalité accepte la dernière variante du projet Richter et Gut
1974: la nouvelle Municipalité estime que le projet accepté n'est plus réalisable
1981: reprise des études entre la direction des travaux et la compagnie du Lausanne-Ouchy
1984: mise à l'enquête du plan d'extension partiel. Nomination de la commission du Conseil communal
1985: présentation et adoption du préavis n° 218
1987: la société LO Immeubles SA annonce qu'elle fait appel à l'architecte M. Botta, associé à M. Mangeat
1987: la Municipalité adopte un nouveau préavis
1988: le jury tient sa première séance
1989: quarante-sept projets sont rendus
1991: la Municipalité dispose des trois projets lauréats et de celui des architectes Botta et Mangeat
1993: aboutissement des études concrétisé par le préavis n° 295
1994: conférence de presse de la Municipalité concernant le Plan Partiel d'Affectation (PPA) «GARE DU FLON »
1995: à l'Est de l'ensemble, une importante surface est réservée à l'interface des transports publics



Éléments de règlement finalement retenus par la ville

Dans cette zone, la Municipalité peut accorder des dérogations en ce qui concerne l'ordre des constructions, les dimensions des bâtiments et les distances entre eux, pour des constructions à vocation industrielle, artisanale, culturelle, de sports et de loisir.

Pour le surplus, les dispositions relatives à la zone correspondante du présent règlement sont applicables.

Réflexions de l'interrogateur après ses entretiens avec MM.J.-J. Schilt et E. Ruffy

Premier étonnement:

Le Service d'urbanisme qui avait soutenu le plan Musy-Vallotton, rejeté par vote populaire, n'a jamais tiré les conclusions critiques qui auraient permis une reconstruction sereine du programme.

Deuxième étonnement:

Comment prendre cette remarque du propriétaire: *Ce qui frappe, c'est qu'aucun concurrent ne s'est adressé à la société propriétaire...pour les recherches de renseignements...?*

Et la participation où la met-on? Prônée par la loi et aussi clamée la main sur le cœur par la plupart des urbanistes présent sur la scène du Flon. Le Municipal répond à la question d'une façon simple: *La seule motivation exprimée par les propriétaires était la rentabilité.*

Non, la réflexion spontanée du propriétaire est claire. Il aurait voulu que les responsables du projet futur s'informent dès le début, consciencieusement et complètement sur ses intentions fondamentales.

Troisième étonnement:

Un excellent point pour Mario Botta qui s'est d'emblée passionné pour le site. Mondialement demandé et redouté à la fois, pour l'image captée par le large public et pour l'autorité dont il se targue, il est rare qu'une collectivité se trouve face à une offre pareille émanant d'un propriétaire! Difficile de dire si le propriétaire estimait cette collaboration comme une plus-value. Curieux de savoir aussi pourquoi les autorités, soutenues par leurs experts, furent si pressées de faire mieux dans le cadre du concours.

Et comment Botta percevait-il son rôle? Quelle conscience avait-il de l'effacement qu'il aurait dû manifester à l'égard d'autres architectes d'exécution! Avec le plan Botta n'aurait fait que com-

mencer les difficultés: comment entreprendre? par où commencer? Quels équipements? Quelles relations entre propriétaires et collectivités, entre propriétaires et promoteurs, entre promoteurs et locataires? A toutes ces questions immédiatement refoulées par les acteurs modeste ou emblématiques appelés à la rescousse, on répondait par la fuite en avant. Fuite vers l'inconnu fascinant du concours.

Quatrième étonnement:

Les jeux sont faits, une vedette, deux vedettes et une bonne équipe locale comme lauréats. Le jury a bien travaillé. Il a mis en place le dispositif permettant de tourner en dérision les propositions du propriétaire: le débat peut se dérouler tel un éliminatoire sportif. Comment dans la capitale de l'Olympisme imaginer d'autre procédure? Donc en avant la compétition et que le meilleur gagne! Qui a jamais songé au compromis possible?

On s'exclame à l'envi que le compromis serait la négation de toute qualité.

A voir les laminages subis, par le projet le mieux qualifié en particulier, la banalisation était déjà au rendez-vous.

Cinquième étonnement:

L'opinion domine que la pérennisation des règles établies au dernier tournant de ce siècle peut encore servir l'épanouissement des aspirations urbaines mieux que toute autre solution contemporaine. Chacun est aujourd'hui tenté de se convaincre de la pertinence d'un tel jugement.

Un programme et ces servitudes constituent un plan directeur contraignant... nous dit même Eugène Ruffy.

Simultanément, côté public comme côté privé, peut-on se résigner à jeter l'urbanisme de cette façon?

Exclure, du centre de la ville, l'urbanisme comme plus-value économique et aussi l'urbanisme comme plus-value culturelle? ■