

En dix ans, l'écoquartier a pris de l'embonpoint

24H 2016-05-17

Métamorphose
Les Plaines-du-Loup
seront bien plus
peuplées que
ce qu'on imaginait

Alain Détraz

Cela fait dix ans que la notion d'écoquartier est apparue à Lausanne, pour s'installer durablement aux Plaines-du-Loup. Fruit de l'air du temps en 2006, le concept avait suscité l'intérêt avant de séduire, pour finalement ne plus être contesté. Il lui aura fallu du temps pour mûrir: le premier coup de pioche n'est attendu qu'en 2018. Ainsi, l'enquête publique du premier des quatre plans de quartier n'a - tout dernièrement - suscité qu'une seule opposition. Et, ces jours, les lots sont en train d'être attribués aux investisseurs qui se sont rués sur ces lopins de terre mis à disposition par la Ville. En une décennie, le projet a pourtant connu une inflation importante. Nécessités économiques et urbanistiques ont fait évoluer ce qui devait d'abord n'être qu'un grand village. Selon la formule consacrée, on parle désormais d'une «ville dans la ville».

La naissance de cet énorme projet est le fruit, avant tout, d'un ambitieux programme de modernisation de la ville. Métamorphose a été lancée en 2006 par la Municipalité nouvellement élue, dans un grand élan d'optimisme. Infrastructures sportives et de mobilité étaient, et sont toujours, au programme. Ainsi que de nouvelles habitations.

La rénovation du stade de la Pontaise avait été refusée par le Conseil communal. Il fallait un geste fort pour le nord de la ville. Alors à la tête du Logement, la municipale Silvia Zamora avait proposé un plan visant la construction de 3000 logements sur des terrains publics. «Pour Métamorphose, j'ai beaucoup milité en faveur de la construction d'un très grand espace cohérent et pas seulement quelques bâtiments», se souvient-elle. Les prémices du futur écoquartier étaient réunies sur cette parcelle communale de 30 hectares.

Les questions financières n'étaient pas au centre des préoccupations. «C'était une autre époque, admet aujourd'hui Silvia Zamora. On avait des tas de bonnes idées, de l'optimisme et, du côté des Finances, Daniel Brélaz s'occupait de réévaluer ces idées dans le temps pour assurer leur réalisation.» La législature qui suivra verra s'imposer un réalisme économique plus contraignant.

Elinora Krebs, cheffe du Service du logement lausannois, a suivi la naissance du projet jusqu'à son

stade actuel. «En juillet 2006, la nouvelle Municipalité a décidé cette Métamorphose et, presque dans la foulée, on a parlé d'écoquartier, dit-elle. C'est venu de manière très naturelle.» En Europe du Nord, les exemples commençaient à fleurir. Le vert s'imposait peu à peu dans les esprits.

A l'époque, on parlait de construire de quoi héberger quelque 3500 habitants et emplois. Des écoquartiers tels que celui de Fribourg-en-Brisgau (D), avec leurs petites constructions de trois étages, ont servi de référence. Mais ces réalisations n'étaient habitées que par une population aussi uniforme que bien nantie. «Dès le départ, nous avons affirmé la volonté d'une mixité sociale afin que notre écoquartier ne soit pas réservé qu'à une élite vertueuse d'écologistes aisés», dit Elinora Krebs.

Gagnant d'un concours d'urbanisme en 2010, le projet ZIP a donné le premier essor au futur quartier. Selon les documents, les chiffres varient entre 7000 et 8500 habitants et emplois. «La construction en îlots est naturellement plus dense que la répartition de blocs, mais elle assure une meilleure qualité des espaces communs», explique Laurent Guidetti, du bureau Tribu architecture, lauréat.

Rigueur budgétaire

On espérait alors commencer les travaux en 2013. Ce que le syndic Daniel Brélaz décrit comme des «lenteurs naturelles» se traduit par de longues équations. L'arrivée, en 2011, d'une nouvelle équipe municipale, dont Florence Germond et Grégoire Junod, impose un financement plus rigoureux. «L'examen sous l'angle financier a pris du temps», admet ce dernier. Le résultat de ces calculs a été spectaculaire avec la refonte du programme sportif de Métamorphose.

Aux Plaines-du-Loup, le quartier est subitement passé à 10 000 habitants et emplois. Pour des raisons économiques évidentes. «Mais l'élément clé, c'est le déplacement du stade de foot, qui a libéré les Prés-de-Vidy pour du logement», dit Grégoire Junod. Là aussi, c'est un écoquartier qui est désormais prévu. Depuis, la révision des surfaces commerciales prévues aux Plaines-du-Loup a eu pour effet d'augmenter encore la densité de population, pour se fixer à 12 500 habitants et emplois.

Même si les calculs ont fait gagner quelques étages à cet écoquartier, son existence ne fait plus de doute. «Même le nombre de places de parc (0,5 par logement) ne fait plus débat, sourit Elinora Krebs. Il ne restera plus qu'à éduquer les gens à vivre dans un bâtiment Minergie.»



Quartier Vauban, Fribourg-en-Brisgau (D)

C'est d'abord cette cité-jardin qui a servi d'exemple à ceux qui imaginaient implanter un premier quartier écologique à Lausanne. Une trentaine d'hectares pour environ 2000 logements (5000 habitants): la densité prévue dans ce quartier d'Allemagne du Sud est d'une centaine d'habitants par hectare. La hauteur maximale des bâtiments n'est que de quatre étages.



GWL Terrein, Amsterdam (NL)

De 6 hectares seulement, cet écoquartier hollandais est l'un de ceux qui illustrent comment se présenteront les Plaines-du-Loup. La densité de 100 logements par hectare y est comparable au futur quartier lausannois. Cette densité est d'ailleurs semblable à d'autres quartiers du centre-ville, comme sous la gare. A Amsterdam, un bâtiment haut compte neuf étages. Les autres oscillent autour de quatre étages. C'est le même cas de figure qu'aux Plaines-du-Loup, où huit niveaux séparent le reste du quartier de la route principale.

Vie sociale à faire naître par une «gouvernance participative»

● Sur le plan de sa conception, le futur écoquartier semble satisfaire la plupart des acteurs. La pointilleuse Association écoquartier a assuré de sa «satisfaction générale» envers le premier plan de quartier. Elle fait pourtant partie des rares organismes à avoir émis quelques

remarques lors de la mise à l'enquête. L'une d'elles concerne la densité de cet habitat, dont les prévisions atteignent un «plafond». Sur le plan technique, l'écoquartier des Plaines-du-Loup est sous surveillance. Sur le plan social, la démarche

avance elle aussi. La mixité est imposée de fait par différentes catégories de loyers. Mais la vie prendra-t-elle dans ce quartier? L'implanter, c'est le pari que font les politiques lausannois. Les cinq partis ont soutenu un postulat de leur collègue Valéry Beaud visant une «gouvernance

participative». En deux mots, il s'agit de s'assurer que ses futurs habitants pourront s'impliquer dans la vie du quartier, se l'approprier. «Il faut assurer dès la phase de construction que les futurs habitants puissent s'impliquer dans les aménagements», anticipe l'élu

écologiste. Pour lui, une permanence devrait être disponible rapidement, tout comme la maison de quartier. «A plus long terme, on peut réfléchir à la création d'un forum où chaque habitant aurait une voix pour prendre des décisions concernant le quartier.»