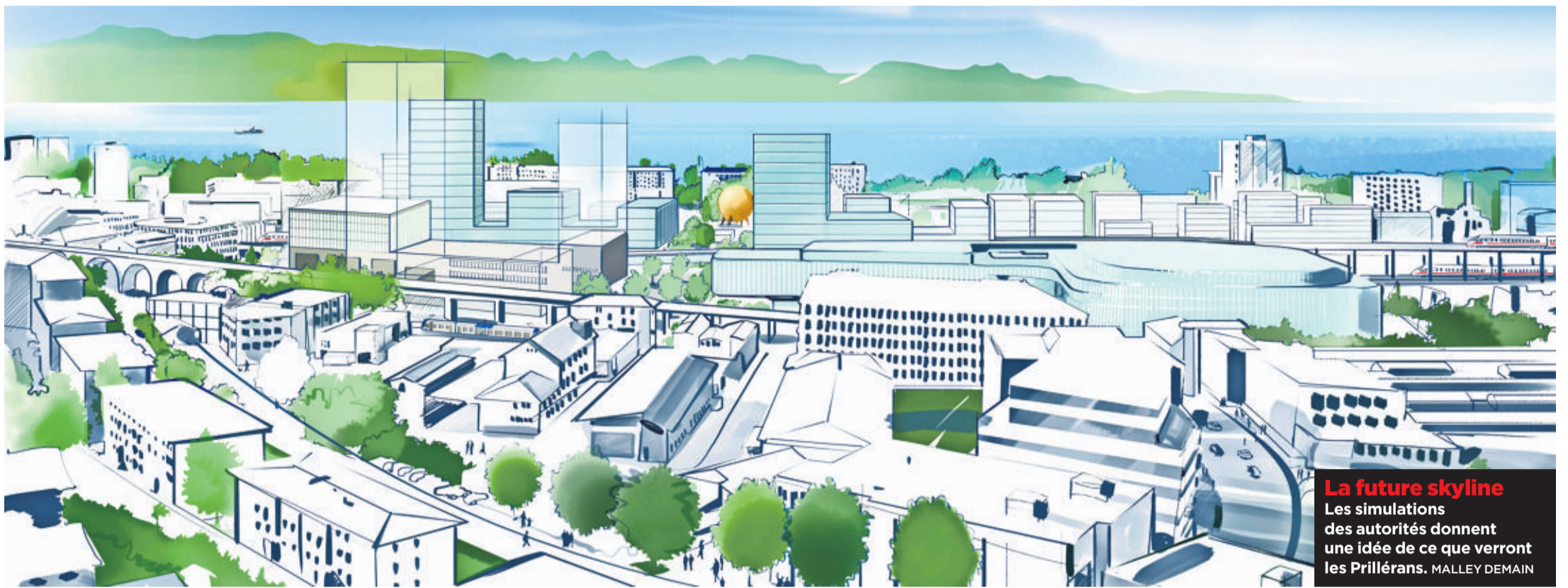


Urbanisme



La future skyline
Les simulations des autorités donnent une idée de ce que verront les Prillérans. MALLEY DEMAIN

Pourquoi ériger cinq tours dans le projet de Malley

La votation du 27 novembre sur le plan de quartier enterrera ou validera de grandes ambitions. Mais que sait-on des buildings qui sont planifiés à Prilly et à Renens?

L'essentiel

- **Un pari risqué** Les tours font souvent les frais des votations
- **Une ambition** Malley pourrait devenir un petit centre-ville
- **Des réserves** Construire en hauteur n'a rien d'enfantin

Chloé Banerjee-Din

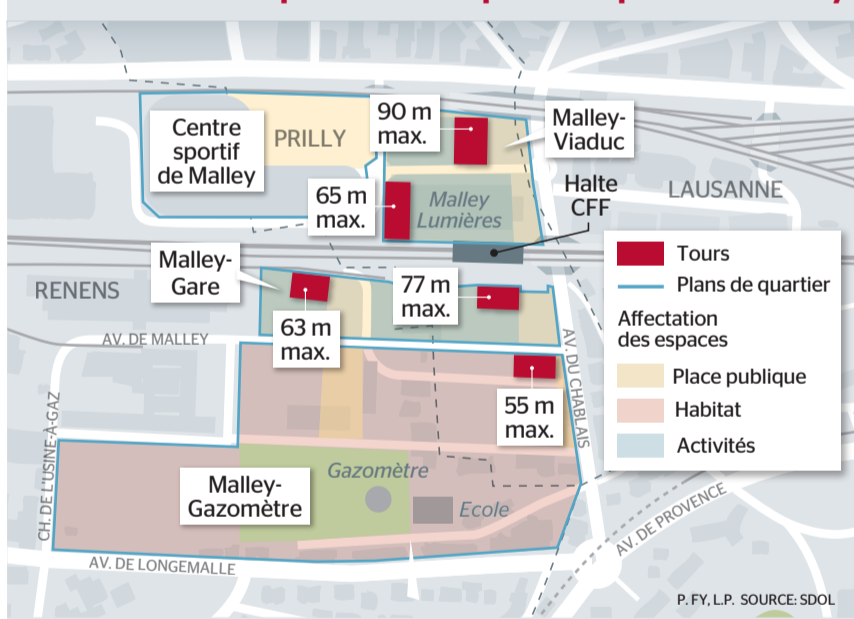
Les tours n'ont pas bonne presse auprès du citoyen. On se souvient du destin de Taoua, 86 mètres et 27 étages, projetée dans le quartier de Beaulieu à Lausanne. Mise au défi du référendum, elle s'est pris une veste. Même scénario à Bussigny, où un bâtiment de 60 mètres a été balayé dans les urnes en 2012. C'est dire l'effet de surprise lorsque la tour de Chavannes-près-Renens, 117 mètres quand même, a passé la rampe il y a deux ans.

Le 27 novembre prochain, ce sera aux Prillérans de dire oui ou non à un plan de quartier, le projet Malley-Gare. Celui-ci contient non pas un, mais deux buildings dont la hauteur pourrait atteindre respectivement 63 et 77 mètres. Et comme souvent dans ce genre de campagne, face à un projet fermement soutenu par les autorités, ce sont des associations citoyennes qui manifestent leur opposition. Pour elles, Malley risque de devenir un véritable Manhattan, un «quartier d'affaires» dont les tours surdimensionnées viendront balafrer le paysage inutilement. C'est que Malley-Gare s'insère dans une planification bien plus large qui, à terme, devra accueillir 2400 habitants et 1700 places de travail. Sur trois plans de quartier situés entre Prilly et Renens, c'est ainsi un total de cinq tours qui est prévu, dont la plus haute pourrait faire 90 mètres (voir infographie).

Rapport mitigé

Le pari lancé à Malley peut paraître ambitieux, mais il n'est pas sans risque. Un non le 27 novembre enverrait à la poubelle des années de travail pour revaloriser une friche qui en a bien besoin. Alors pourquoi jouer la carte des tours? La volonté d'en

L'affectation des espaces et les cinq tours du quartier de Malley



construire à cet endroit ne date pas d'hier. Dès 2005, une première stratégie d'aménagement du secteur proposait déjà de densifier avec de hauts gabarits. Ces derniers devaient constituer à la fois un «signe urbain» tout en permettant de libérer le sol pour des espaces publics. «C'est un choix longuement mûri», confirme Tinetta Maystre, municipale en charge de

l'urbanisme à Renens, concernée comme Prilly par Malley-Gare, puisque la moitié du terrain qu'occupe le plan de quartier est renanais. Sans être a priori une fervente supportrice des tours, elle se dit convaincue par ce parti pris: «L'enjeu à Malley est de requalifier une friche. Pour cela, il fallait un projet moderne et ambitieux qui permette de marquer ce lieu.

Des standards sans contrainte

● Depuis 2013, la «Stratégie pour l'implantation des tours» sert de référence aux 26 communes signataires du PALM pour tous les buildings planifiés dans la région Lausanne-Morges. Le document liste huit critères permettant aux autorités de donner leur feu vert aux projets qui lui sont soumis. Signe particulier: la «stratégie tours» n'est pas légalement contraignante pour les communes signataires et vise plutôt à fixer des standards communs à toute la région. S'agissant du plan de quartier Malley-Gare, il a été développé avant la publication de ces lignes directrices, mais les autorités commu-

nales assurent que le projet en respecte les critères.

Avant tout, une tour doit «s'insérer de manière satisfaisante dans la silhouette urbaine», elle doit aussi «renforcer un ensemble cohérent», mais aussi être suffisamment bien desservie, notamment par les transports publics. Elle doit ensuite répondre aux besoins du marché immobilier, s'accompagner d'espaces publics, avoir une certaine qualité architecturale, être animée de jour comme de nuit et, enfin, utiliser des matériaux et des technologies durables. Par contre, aucune limite n'est fixée en termes de hauteur.

Plutôt qu'une banlieue, nous voulons créer un petit centre-ville.»

Mais les réserves ne manquent pas à l'égard des tours. Et elles ne viennent pas que des associations soucieuses de préserver la vue sur le lac. Depuis 2014, le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) s'est doté d'une «Stratégie pour l'implantation des tours» qui fixe des standards permettant d'évaluer si un projet de tour est pertinent (lire ci-dessous). Réalisé par un bureau d'architectes zurichois, ce document s'accompagne d'une analyse plutôt mitigée sur les avantages que peuvent apporter les immeubles verticaux. «Contrairement aux idées reçues, une tour n'apporte pas plus de densité qu'un tissu urbain classique», souligne notamment l'architecte Pierre Feddersen, qui a signé ce rapport. Comme Tinetta Maystre, il relève qu'il s'agit surtout d'un symbole de la ville, ajoutant qu'elle peut être une manière d'affirmer une ambition politique, économique ou socioculturelle. Le spécialiste avertit néanmoins: «Une tour n'est pas le projet architectural le plus facile à réussir.»

Éviter les déserts verticaux

Professeur de théorie de l'architecture à l'EPFL, Bruno Marchand explique que, par le passé, une des maladies de jeunesse des tours a été de ne servir qu'une seule fonction. «C'étaient des lieux privés, fermés, composés exclusivement de bureaux, ou de logements. Ce qu'il faut aujourd'hui, c'est ouvrir davantage la tour vers l'extérieur. Cela passe par l'installation de commerces au rez-de-chaussée et sur les premiers étages. Et à l'intérieur du bâtiment, il faut une mixité entre habitation, bureaux et autres activités.» Sur ce point, le rapport de la «stratégie tours» se montre plutôt réservé: créer une mixité sociale dans un bâtiment en hauteur n'est pas une mince affaire, contrairement à un quartier «à l'horizontale».

La planification de Malley tient-elle compte de ce défi? Elle fixe en tout cas quelques règles du jeu. Pour garantir un quartier suffisamment animé, on compte tout d'abord sur la proximité de la gare, et du futur tram. On a aussi défini une répartition entre habitations et activités, mais aussi une diversité des types de logements. Dans la zone Malley-Gare, les logements devront ainsi couvrir 25 à 40% des surfaces, une proportion réduite qui s'ex-

plique par la proximité des voies CFF et le passage de convois dangereux. En revanche, pour l'ensemble du secteur situé au sud des rails, il faudra compter 60% d'habitations, dont la moitié devra être à loyers subventionnés ou contrôlés.

Voilà pour le quartier dans son ensemble. Pour ce qui est des tours, rien ne garantit encore qu'elles seront des modèles de diversité sociale, comme le recommandent les experts. Elles devront malgré tout respecter certaines règles définies dans le plan de quartier, comme celle d'installer des commerces de proximité au rez-de-chaussée. Quant au sommet, il devra être ouvert au public dans au moins l'une des deux tours de Malley-Gare, grâce à un restaurant par exemple. «Rendre le dernier étage accessible est une très bonne chose, car cela amène une circulation à travers le bâtiment», estime Bruno Marchand, pour qui une tour devrait être une véritable continuité de l'espace public.

En définitive, le plan de quartier soumis au vote impose déjà un cadre, mais bien des aspects du futur visage de Malley ne sont pas encore fixés. Surtout, on ne connaît pas l'aspect et la hauteur effective des tours qu'à l'issue du concours d'architecture, une étape qui sera largement entre les mains du propriétaire du terrain, à savoir les CFF. Sachant qu'il sera organisé l'an prochain, et seulement en cas de oui dans les urnes, ceux-ci ne donnent que peu de détails sur leur vision: «Les tours permettent une grande créativité architecturale et des espaces publics généreux et de qualité. Nous aurons à cœur de choisir le projet le plus élégant possible. Cela n'exclut pas des constructions de quelques étages de moins que le maximum», avance tout au plus Guillaume Dekkil, chef de projet pour l'ex-régie fédérale. Une fois la votation passée, la population n'aura plus son mot à dire sur ce chapitre, sauf par la voix des autorités de Prilly et de Renens, qui auront leur place à la table du jury.

Un débat

Un débat public et contradictoire sur le PPA Malley-Gare aura lieu jeudi 3 novembre à 20 h à la grande salle de Prilly, animé par Claude Ansermoz, rédacteur en chef adjoint de 24 heures.