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

Herausgeber: Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

Band: - (2006)

Heft: 5

Artikel: La parole aux autorités communales

Autor: Blanc, François / Kaelin, Pierre

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-956889

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 09.12.2025

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

La parole aux autorités communales

Les petits immeubles en construction à Cheseaux

Le soudain engouement pour la réalisation d'immeubles d'habitation collective a constitué un défi pour les autorités communales. Pour en savoir plus, *collage* a interrogé les politiciens responsables de l'urbanisme de deux communes suburbaines de l'agglomération lausannoise qui se distinguent par la proximité de Lausanne mais qui présentent des problèmes très spécifiques.

Tout en se situant au voisinage immédiat de l'agglomération urbain, Cheseaux-sur-Lausanne a l'apparence d'une petite entité urbaine insérée dans la campagne vaudoise et connaît depuis peu un très fort développement constructif, fait pour l'essentiel de petits immeubles d'habitations collectives. Ecublens par contre a toutes les caractéristiques d'une commune périurbaine. Son territoire fait la transition entre les tissus urbains denses de Renens et Chavannes à l'est et le très bel espace non bâti des abords de la Venoge. Cette commune a été relativement épargnée par la vague actuelle de construction d'immeubles d'habitations collectives, ses autorités accordant la priorité à la résolution des problèmes de transport et de pollution de l'air qui incommodent les usagers du territoire de l'Ouest lausannois.
En dépit de leur focalisation sur des problématiques locales, les propos des deux politiciens interrogés sont pleins d'enseignements pour les professionnels que nous sommes. Que chacun d'entre nous en tire les conclusions qu'il juge utile !

Cheseaux et son urbanisme

La Commune est desservi par un petit train régional – le LEB[1] – qui rattache tout un chapelet de communes du Gros de Vaud au centre de Lausanne. Elle est bien insérée dans le réseau routier cantonal et national. Pendant des décennies, son développement a été entravé par un débat très conflictuel autour du tracé de la route de contournement. Une fois ce problème réglé, les autorités ont procédé entre 1994 et 2000 à une révision complète de la planification territoriale (plans directeur, plans d'affectation, plans d'ensemble et plans de détail compris). Le hasard de l'histoire a fait que l'achèvement de cette démarche de planification est entré en syntonie avec la relance du marché de la construction d'immeubles d'habitations collectives. La phase de construction a démarré dès l'approbation des plans, tout en étant assumée par une très grande diversité de promoteurs et architectes. Les grues abondent, plusieurs immeubles sont déjà habités, mais le plan général d'affectation comporte encore des réserves pour accueillir le développement ultérieur.

Entretien avec M. François Blanc

collage: *Quelle est, au vu du processus en cours, votre évaluation du dispositif de planification mis en place entre 1994 et 2000 ?*

▶ **François Blanc, municipal de l'urbanisme à Cheseaux-sur-Lausanne**
▶ **Pierre Kaelin, syndic d'Ecublens**

Entretiens par Urs Zuppinger, urbaniste, Lausanne

Zusammenfassung

Das Wort den Gemeindebehörden

Die plötzliche Baulust auf dem Mehrfamilienhäusermarkt stellte die Gemeindebehörden vor neue Fragen. *collage* hat sich mit den Behördevertretern von zwei lausanner Gemeinden, die sich sowohl räumlich als auch raumplanerisch in einer unterschiedlichen Lage befinden, unterhalten.
Die Gemeinde *Cheseaux-sur-Lausanne* liegt dem Anschein nach mitten auf dem Land, grenzt aber direkt an das städtische Siedlungsgebiet und ist mit dem Stadtzentrum von Lausanne sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn leicht erreichbar. Es ist daher nicht erstaunlich, dass in dieser Gemeinde seit kurzem kleinere Mehrfamilienhäuser wie Pilze aus dem Boden wachsen. Auch eine Schule ist im Bau. Das Gespräch hat gezeigt, dass sich die Behörden der Lage gewachsen fühlen, weil sie in den letzten Jahren eine aufwendige, aber zielbewusst auf die Umsetzung ausgerichtete Ortsplanung durchgeführt haben. Die in diesem Rahmen festgelegte Ausnutzungsziffer von 0.6 betrachten sie angesichts der geographischen Lage der Gemeinde, bedarfskonform. Es hat sich allerdings gezeigt, dass bereits bei einer solchen Siedlungsdichte gewisse Architekten bei der Aussenraumgestaltung auf privatem Grund überfordert sind, wenn die Bauordnung nicht vorschreibt, dass ein Teil des Parkplatzbedarfs unterirdisch anzulegen ist.
Die Gemeinde *Ecublens* liegt mehrheitlich innerhalb des städtischen Siedlungsraumes. Sie wurde vom aktuellen Baufieber nicht ergriffen, weil die Baureserven des Zonenplanes erschöpft sind. Wohnbauvorhaben mit hohen Ausnützungsziffern stehen allerdings in Nachbargemeinden an, werden aber vorläufig nicht bewilligt, weil der Kanton im Westen der lausanner Agglomeration wegen überschrittenen Luftreinhaltungsgrenzwerten ein Baumoratorium verhängt hat. Im Gespräch hat der Gemeindepräsident betont, dass zudem die Kapazitätsgrenzen der Hauptstrassen und der öffentlichen Verkehrsmittel überschritten seien und nur durch aufwendige und noch lange nicht genehmigte Infrastrukturmassnahmen erhöht werden könnten. Deshalb sei die Haltung der Behörden klar: «Solange solch unhaltbare Verhältnisse vorherrschen, werden wir uns gegen den Bau von neuen verdichteten Wohnquartieren wehren». Was die zukünftige Sieldungsentwicklung der Gemeinde angelangt, soll in den künftigen Bauzonen eine Ausnützungsziffer von 0.6 vorerst nicht überschritten werden.

François Blanc: Dans l'ensemble, le dispositif a tenu la route. Nous voulions accueillir des urbains qui désirent vivre à la campagne sans rien perdre des avantages de la ville. Cette option a manifestement répondue à une demande. Une fois terminés, les nouveaux quartiers seront bien situés par rapport au village, à la gare et au paysage environnant. Ils seront équipés et leur organisation interne est cohérente.

collage: *Quels éléments du dispositif mis en place n'ont pas donné satisfaction ?*
François Blanc: Comme toujours, le diable est dans le détail. Pour éviter de renchérir les constructions, nous avons renoncé, en règle générale, à exiger l'aménagement d'une partie des places de stationnement en souterrain. Au vu des projets présentés par les promoteurs et leurs architectes, j'estime que c'était une erreur. Les solutions que certains architectes ont présenté pour le stationnement des véhicules étaient insatisfaisantes et nous étions démunies pour exiger mieux. De même, le règlement aurait dû prévoir que la Commue puisse imposer un regroupement des places de jeu des différents immeubles d'habitation en précisant l'emplacement et les modalités de participation des propriétaires aux coûts de réalisation.

collage: *La densité choisie, est-elle adéquate ?*
François Blanc: Un indice de 0,6 est optimal pour Cheseaux et constitue en même temps une limite à ne pas dépasser dans une commune de notre type. Des densités plus fortes vont à l'intérieur des agglomérations urbaines, mais si on les avait choisi pour promouvoir notre petite ville à la campagne on aurait eu des problèmes avec les promoteurs et les futurs habitants.

collage: *Avez-vous une question restée sans réponse ?*
François Blanc: Je reste perplexe face au rapport entre urbanisme et architecture. En tant que responsables de la planification, nous nous efforçons de concevoir une organisation cohérente du territoire et de limiter les prescriptions urbanistiques à ce qui relève de l'intérêt public. Or, une fois les quartiers réalisés, les citoyen-ne-s sont avant tout frappé-e-s par le travail des architectes sur lequel les autorités n'ont pratiquement aucune prise. Chaque opération a son style, le meilleur côtoie le pire et les jugements des habitants vont dans tous les sens avec comme seule constante un rejet quasi unanime de ce qui, d'après le code professionnel, relève de la « bonne » architecture.

collage: *Est-ce dire que les autorités devraient se doter de règles d'urbanisme plus contraignantes en matière d'esthétique des constructions ?*
François Blanc: L'absence de consensus culturel est une caractéristique de notre époque. Le malaise que cela engendre ne peut être levé par des dispositions du plan d'affectation. Le caractère aléatoire de la production architecturale marque la limite de l'urbanisme. Il faut en prendre acte.

Ecublens et son urbanisme

Le TSOL[2], un transport urbain en site propre, relie Ecublens au centre de Lausanne, à la gare de Renens et aux Hautes Ecoles. De plus, la commune est desservie par plusieurs lignes de bus. Elle est traversée par trois routes cantonales qui servent à la fois d'axes urbains majeurs et de voies d'accès à deux jonctions d'autoroute.
Son développement urbain date de la période de haute conjoncture des années d'après guerre. Aujourd'hui, les réserves de capacité de ses zo-

nes à bâtir légalisées sont pratiquement épuisées. Le secteur encore potentiellement constructible se situe au voisinage de l'espace non bâti des abords de la Venoge. Il est colloqué en « zone régie par plan spécial » et en « zone intermédiaire ».
Mais les problèmes réels auxquels la commune est confrontée, sont d'un autre ordre. A la fin des années 1980 il est apparu que les valeurs limites OPair sont dépassées dans l'Ouest lausannois, en raison du trafic motorisé individuel généré par les centres commerciaux qui se multipient au nord des voies ferrées entre Renens, Crissier et Bussigny. En réponse à cette situation, le canton a instauré un moratoire sur les droits à bâtir qui fut levé lorsque les communes concernées ont accepté de participer, d'entente avec le canton, à l'élaboration d'un schéma directeur de l'Ouest lausannois. Ce document est aujourd'hui en consultation.

Vue aérienne de l'agglomération lausannoise

Entretien avec M. Pierre Kaelin

collage: *La Commune d'Ecublens a-t-elle été fortement sollicitée, au cours de ces dernières années, par des demandes de permis de construire portant sur des immeubles d'habitation collective ?*
Pierre Kaelin: Les faibles réserves de capacité des zones à bâtir légalisées de notre plan général d'affectation nous ont fort heureusement préservé de cela. En effet, les problèmes de transport de l'Ouest lausannois ne sont pas résolus, avec l'inconfort qui en découlent pour nos habitants, pour ne pas parler des problèmes de pollution de l'air mis en exergue par le Canton. Tant que cette situation perdure, nous sommes opposés au développement de quartiers d'habitation denses.
La question-clef de la problématique qui nous bloque est pourtant facile à identifier. Elle se situe au carrefour central de notre Commune dit « du Pontet ». A cet endroit se croisent deux routes cantonales régulièrement surchargées avec le tracé du M1[3] qui a également atteint ses limites de capacité. Sans mesure d'envergure il ne sera pas possible de trouver une solution et c'est le moment que le Canton a choisi pour proposer que les routes cantonales en traversée de localité soient reprises par les communes !
Sur la commune voisine de Chavannes-près-Renens la ratification d'un plan partiel d'affectation qui prévoit de très fortes densités, est bloquée depuis plusieurs années parce qu'il n'a pas été possible de trouver une solution viable aux problèmes de transports qui découleraient de sa réalisation. Le schéma directeur de l'Ouest lausannois propose que le tronçon d'autoroute entre l'échangeur d'Ecublens et le giratoire de la Maladière acquiert le statut d'une autoroute urbaine munie de plusieurs raccordements au réseau routier urbain. Pour le moment, la Confédération ne semble pas être prête d'entrer en matière. Il n'y a pourtant pas d'autres solutions pour désengorger le système routier du Sud-ouest lausannois.

collage: *Dans quelle optique aborderez-vous le développement futur de votre commune, dès lors que ces problèmes d'insertion du territoire communal dans le contexte urbain environnant seront résolus ?*
Pierre Kaelin: Les principes seront arrêtés dans le cadre de la révision de notre plan directeur communal. Mais un certain nombre d'éléments me paraissent dors et déjà évidents.
Ainsi, si de nouveaux quartiers devaient être érigés, ils se situeront forcément dans les zones potentiellement constructibles qui côtoient l'espace non bâti des abords de la Venoge. Ces zones ont tout pour plaire, car les citadins d'aujourd'hui adorent habiter en contact direct avec la campagne. Le secteur est déjà desservi par une ligne de bus, mais sa fréquence n'est pas attractive pour le moment. Elle pourra être améliorée, si de nouveaux habitants s'installent dans le secteur.

collage: *Quels types de constructions devraient être réalisés dans ce secteur ?*
Pierre Kaelin: Un plan partiel d'affectation qui vient d'être adopté par la commune sur une portion de ce secteur, donne la mesure de ce qui est indiqué : Il comporte des villas et des habitations collectives de 2 à 4 niveaux. L'indice d'utilisation est de l'ordre de 0,6. ■

1 Lausanne – Echallens – Bercher
2 Tram du Sud-Ouest Lausannois, appellation qui vient d'être abandonnée au profit de celle de M1 (métro 1)
3 Ligne de transport public en site propre reliant les Hautes Ecoles et les communes du Sud-ouest lausannois au Centre de Lausanne et à la gare de Renens