

# Stratégie tours

Aperçu



# Une stratégie d'agglomération : pour quoi faire ?

Les projets de tours et de constructions hautes se multiplient en Suisse. L'agglomération Lausanne-Morges ne fait pas exception. Par leur caractère de repères et d'emblèmes et par la libération d'espaces publics au sol qu'elles permettent, les constructions hautes présentent un intérêt certain pour l'aménagement du territoire. L'impact de telles constructions sur le paysage nécessite cependant une grande attention et une vision stratégique globale lors de la planification.

## Une tour, c'est quoi ?

Une tour constitue un signe dans la ville, en se démarquant clairement des bâtiments environnants déjà réalisés ou à réaliser, ceci indépendamment de son usage. Sa forme présente un élancement certain, affirmant sa verticalité dans une proportion importante par rapport à son emprise au sol.

## Contexte élargi

Objet architectural singulier qui permet d'être vu de loin, la tour marque une identité, une centralité, une vocation particulière, un point de repère. Elle peut donc modifier le profil de la ville, son rapport au paysage ou la place des autres bâtiments émergents comme les cathédrales, par exemple. C'est pourquoi il est important d'aborder la problématique des tours à l'échelle d'une entité géographique cohérente, comme l'agglomération Lausanne-Morges, dont la topographie offre une abondante variété de vues sur la ville et sur le grand paysage.

## Une évaluation au cas par cas

La stratégie d'agglomération n'a pas pour but d'interdire certains types de projets, mais d'accompagner le processus de planification ou de projet. Face à la finesse et à la diversité topographique de l'agglomération, face à son étendue et face à l'objet par nature exceptionnelle qu'est une tour, elle propose une boîte à outils pour analyser chaque projet lorsqu'il se présente, plutôt que de se doter d'une planification figée.

## À qui s'adresse-t-on ?

La stratégie s'adresse à tous les publics concernés par la création de tours: la population appelée à se prononcer lors de votes sur la légalisation de plans d'affectation, le voisinage lors des enquêtes publiques, les porteurs de projets de tours lors de l'élaboration, les collectivités publiques qui doivent avaliser les projets.

La présente publication est un aperçu de l'étude complète « Stratégie pour l'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne-Morges ».

**Pour travailler, il est impératif de se référer au document complet.**

La stratégie s'applique à tous les projets de tours localisés dans les communes signataires, qu'ils soient au stade de la planification directrice, de la planification d'affectation ou de la demande de permis de construire.

La stratégie a été validée par les 26 communes et le Copil du Projet d'agglomération Lausanne-Morges au printemps 2014.



Tour Bel-Air, Lausanne  
1931, 52 m



Tour d'Ivoire, Montreux  
1962, 82 m



Centre des Congrès, Bienne  
1966, 55 m



Telli-Hochhaus, Aarau  
1973, 75 m



Lacuna-Hochhaus, Coire  
1975, 78 m

# Les spécificités de l'agglomération Lausanne-Morges

Si les tours constituent un signe dans la ville, leur impact dépend fortement du contexte dans lequel elles viennent s'implanter. Lors de la planification d'un tel objet architectural, il est indispensable de prendre en compte les spécificités de l'agglomération Lausanne-Morges présentées ci-dessous.

## 1. Les éléments paysagers

Une part significative de l'attractivité de l'agglomération Lausanne-Morges repose sur ses qualités paysagères. Son tissu urbain continu, étagé sur une forte pente entre le lac et une altitude d'environ 1 000 m, offre partout des échappées visuelles spectaculaires sur le grand paysage du lac et des Alpes.

## 2. Les lieux dynamiques de l'agglomération

Pour freiner l'étalement urbain, économiser le sol et améliorer l'attractivité des transports publics et de la mobilité douce, l'agglomération Lausanne-Morges s'est fixé comme objectif de prioriser l'urbanisation à l'intérieur des zones déjà construites et a identifié des centralités et des sites stratégiques qui forment la structure urbaine.

## 3. La qualité d'accessibilité de l'agglomération

Le système de mobilité de l'agglomération compacte est en mutation. Des investissements importants et continus ont été réalisés et sont programmés pour concrétiser le transfert modal vers les transports publics et la mobilité douce. Le processus de densification doit s'effectuer principalement autour des gares et sur les axes forts de transports publics.

## 4. Patrimoine et secteurs sensibles

Les tours ne font sens qu'à l'intérieur du périmètre compact défini pour contenir le développement urbain ; au-delà, il s'agit d'un espace défavorable par nature : agricole, naturel ou villageois. Les bâtiments et sites historiques sont à protéger ou ménager.

## 5. Les tours existantes et en projet

L'inventaire des tours (état 2011, voir carte dans le rapport complet) permet de faire l'état des lieux dans l'agglomération et d'en identifier les différents types : les tours « symboles » (par exemple Bel-Air, première tour de Suisse), les ensembles de tours (par exemple Vallombreuse ou l'Av. Martin Grey), les « maisons hautes » (par exemple centre de Prilly) ou les tours marquant la fin d'un ensemble (par exemple les tours de Valmont).

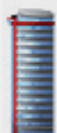
## 6. La topographie

L'agglomération Lausanne-Morges, en raison de sa topographie particulière, diffère fortement des autres agglomérations. Une analyse du relief en trois dimensions (plan et coupe) s'impose lors de l'implantation d'une tour afin d'en comprendre les enjeux pour le grand paysage.

## EN RÉSUMÉ

Tout projet d'implantation d'une tour dans le périmètre de l'agglomération Lausanne-Morges doit :

- s'intégrer dans le paysage exceptionnel de l'agglomération ;
- contribuer au bon fonctionnement de l'agglomération ;
- contribuer au renforcement de la structure spatiale de l'agglomération.



Tour Espacité, La Chaux-de-Fonds  
1994, 60 m



Wintower, Winterthur  
1999, 90 m



Tour BfS, Neuchâtel  
2003, 50 m



Messeturm, Bâle  
2003, 105 m



Prime Tower, Zürich  
2011, 126 m

# Une boîte à outils pour les projets de tour

La stratégie d'agglomération vise, d'une part, à aider à la conception de projets de qualité et, d'autre part, à faciliter aux autorités ainsi qu'à la population l'évaluation des projets qui leurs sont soumis.

Pour cela, l'agglomération met à disposition une boîte à outils qui permet l'analyse, au cas par cas, des projets de tours. Cette boîte à outils se compose de :

- une **liste de 8 critères d'évaluation** ;
- **deux cartes** facilitant la lecture de la topographie : les entités paysagères et les vues (voir rapport complet « Stratégie pour l'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne-Morges ») ;
- un **pool d'experts** indépendants à disposition des communes.

## Les 8 critères d'évaluation

**3 critères de base contraignants** : si l'un d'eux n'est pas rempli, le choix du site doit être revu ou le projet fondamentalement remanié.



### 1 La skyline

Le projet de tour doit être pertinent à l'échelle du grand paysage. Il doit s'insérer de manière satisfaisante dans la silhouette urbaine et sur l'horizon tout en préservant les vues marquantes.

Sa position par rapport au relief est déterminante dans la topographie spécifique de l'agglomération Lausanne-Morges.

Sa localisation doit contribuer au marquage symbolique d'un lieu singulier et contribuer au renforcement du réseau de centralités de l'agglomération.

Son implantation ne doit pas interférer négativement avec un autre élément paysager ou patrimonial.



### 2 La composition urbaine

Le projet de tour doit contribuer à créer ou renforcer un ensemble cohérent, une structure spatiale, un lieu particulier ou symbolique, avec une attention particulière à la hauteur des bâtiments alentours.

Les ensembles de tours repérés par l'inventaire des tours existantes constituent un cas particulier : ceux-ci peuvent être complétés, dans le respect de leur caractère propre.

Le projet doit démontrer la manière dont il s'insère dans son voisinage bâti et dans la topographie du terrain.



### 3 L'accessibilité

Le projet de tour doit être localisé dans un site disposant d'une accessibilité suffisante, en particulier en transports publics.

L'évaluation de l'impact des flux générés par le nouvel objet sur la gestion publique de la mobilité doit être faite.

**5 critères qualitatifs prédominants** : ils doivent également être remplis. Cependant, s'ils ne le sont pas, les porteurs de projets peuvent apporter des améliorations à leur projet susceptibles d'en modifier l'évaluation.



## 4 Le programme

Le programme de la tour doit prouver sa contribution à la vie publique locale.

L'évaluation des besoins du marché doit être faite, de manière à éviter toute « friche verticale ».

Les plans doivent être assez flexibles pour permettre à la tour de s'adapter à de nouveaux programmes.



## 5 L'espace public

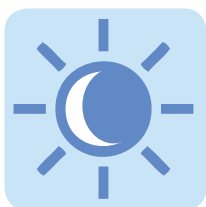
Les espaces publics dans et à proximité de la tour doivent être particulièrement soignés.

Le socle et le couronnement sont deux lieux particuliers de la tour : le traitement du socle doit répondre à des questions d'accessibilité publique, de transparence visuelle et de relation fonctionnelle. Le traitement du couronnement doit prendre en compte la question du programme et de son ouverture au public.



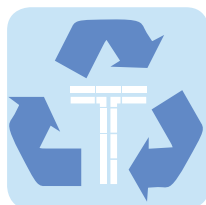
## 6 La qualité architecturale

La volumétrie, les proportions, la forme élancée, les façades ainsi que leur teinte, les matériaux et la sobriété de l'expression forment autant d'éléments constitutifs de la qualité et évaluables objectivement.



## 7 La vie diurne et nocturne

Le projet doit préciser les concepts d'enseignes pour le jour et d'éclairage pour la nuit, éléments qui contribuent également à l'insertion de la tour dans son environnement urbain.



## 8 Les technologies

Le niveau de durabilité des technologies et matériaux employés mérite une vérification (en particulier en matière d'énergie).

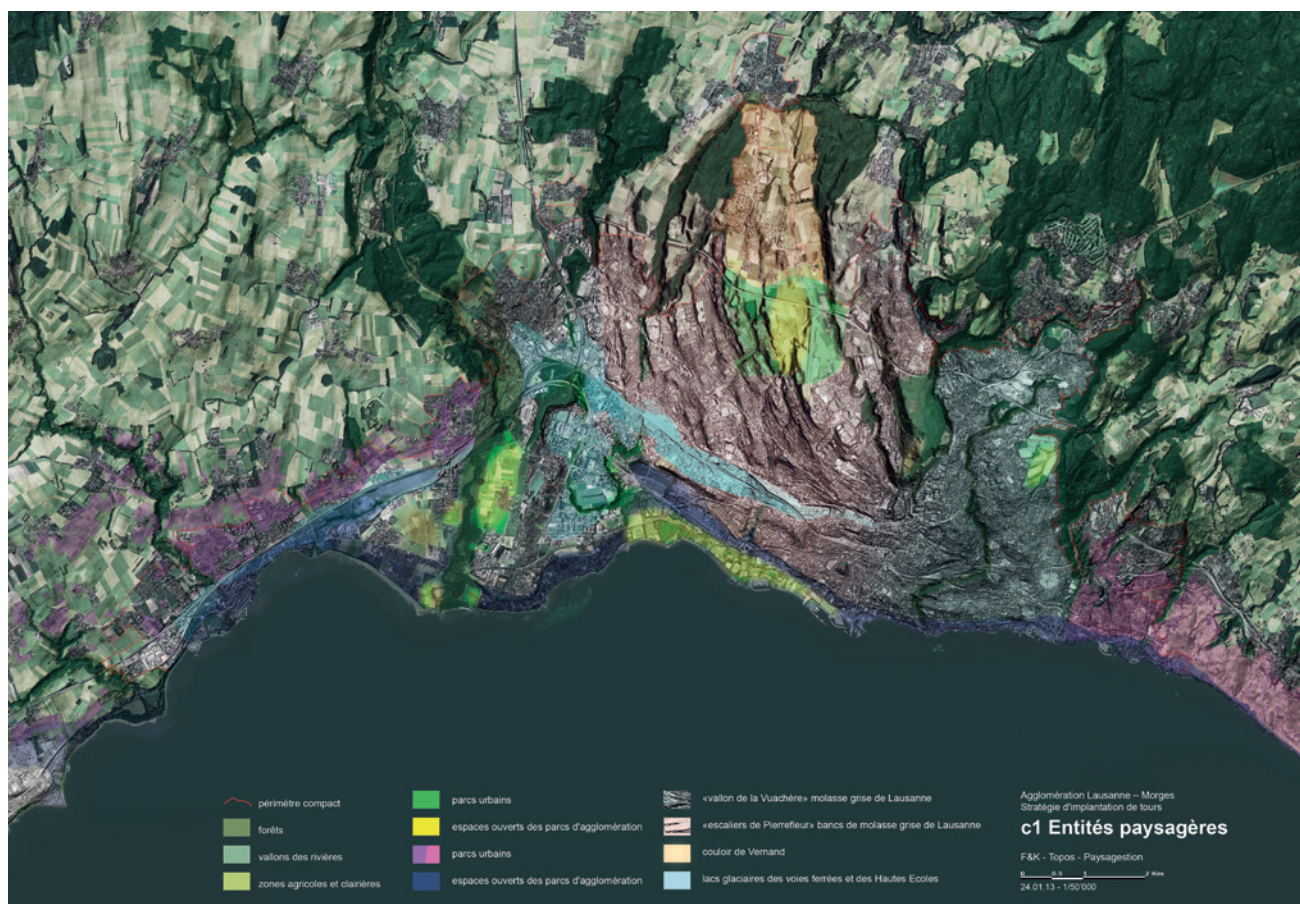


# Une boîte à outils pour les projets de tour

## Les cartes

La boîte à outils contient deux cartes inédites d'analyse des spécificités de l'agglomération. Elle montre, pour l'une (voir ci-dessous), les sensibilités paysagères et, pour l'autre, les vues. Ces cartes, qui découlent de la lecture du relief et de la topographie, ont pour objectif de faciliter le

travail d'élaboration des projets de tours. Elles viennent en appui de l'évaluation du critère de la skyline (voir page précédente) en indiquant quelles entités sont concernées par un projet et quelles vues et coupes sur le grand paysage doivent être analysées.



Carte des entités paysagères

## Le pool d'experts

### Accompagnement professionnel

Pour se faire accompagner dans l'application des huit critères d'analyse et d'évaluation, les communes peuvent solliciter leur commission d'urbanisme ou un jury de concours. L'agglomération met également à leur disposition un pool d'experts. Celui-ci est composé de professionnels reconnus et indépendants. Son rôle est d'accompagner la conception et d'aider à l'évaluation des projets de tours, sur la base des critères décrits à la page précédente et applicables à l'ensemble de l'agglomération.

### Rédaction d'un préavis

Sur demande d'une commune, le pool d'experts se réunit avec les représentants communaux. Ensemble, ils entendent le porteur de projet et analysent le dossier. Le groupe d'experts rédige ensuite un préavis motivé à l'attention de la Municipalité concernée. C'est la commune qui est chargée de transmettre au porteur de projet ses directives sur la suite à donner à ce préavis. Elle décide de son éventuelle diffusion plus large. Le pool d'experts reste à disposition de la commune pour tout échange avec le porteur de projet, notamment dans le but d'aider à l'adaptation du projet sur la base de ses recommandations.

## LA STRATÉGIE S'APPLIQUE À TOUS LES PROJETS

### A toutes les étapes de l'aménagement du territoire

- Planification directrice (par exemple Plan directeur communal)
- Planification d'affectation (par exemple Plan de quartier)
- Projet de construction (permis de construire)

### A toutes les phases d'un projet

- Aide à la conception du projet
- Aide à l'évaluation du projet grâce à la boîte à outils
- Aide à la décision (décision des autorités, votation populaire, etc.)

### Pour tous les acteurs

- Les porteurs de projet
- Les autorités
- La population

## Mode d'emploi pour les porteurs de projet

### Démarche attendue

Toute nouvelle tour doit être pensée en fonction du contexte existant et doit donner lieu à une étude approfondie de son insertion et de la composition urbaine à une échelle qui dépasse toujours celle du foncier directement concerné.

Les porteurs de projet doivent démontrer l'intérêt et la pertinence de leur projet. Cette démonstration doit nécessairement être faite à l'échelle du voisinage urbain et à la grande échelle de l'agglomération et/ou de l'entité paysagère concernée, et non du seul site d'implantation de l'objet tour.

Cela implique, dans un premier temps, de révéler l'échelle à laquelle la tour fonctionne avec la ville, puis de fournir la preuve que le quartier fonctionnera mieux avec une tour que sans. En d'autres termes, la « charge de la preuve » revient aux porteurs du projet.

Pour faciliter l'analyse des projets de tours et évaluer la pertinence des réponses aux différents critères, un dossier complet est nécessaire. Celui-ci doit impérativement contenir les documents suivants, fournis par les porteurs de projets (en plus du dossier de plans d'architecture et d'aménagement des espaces extérieurs, de la plus grande à la plus petite échelle) :

### A l'échelle du contexte urbain

- Plans et schémas commentés nécessaires à la compréhension du contexte élargi.
- Coupes sur le grand territoire permettant de juger de la modification de la skyline.
- Maquette du projet intégrée dans la maquette du secteur.
- Photos-montages depuis les points de vue pertinents, tels que mentionnés sur la carte des vues.

Dans ces documents, faire explicitement référence aux cartes des vues et des entités paysagères (voir rapport complet « Stratégie pour l'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne-Morges »).

### A l'échelle du voisinage

- Plans et schémas commentés nécessaires à la compréhension du contexte proche.
- Insertion de la tour dans son environnement proche, avec les ombres portées sur le voisinage.
- Maquette au 1/500<sup>ème</sup> de(s) l'objet(s) dans son environnement proche.
- Simulations (perspectives ou photomontages) depuis l'espace public.

# Pour ou contre les tours ?

## Un débat au cas par cas

Le débat sur les tours est d'actualité. Afin de cadrer les échanges et les dépassionner, il est apparu nécessaire de faire le point sur les quelques éléments théoriques suivants.

1. La tour peut être considérée comme un « élément de projet urbain », ce qui lui confère un certain nombre de responsabilités face à la ville.
2. Objet architectural singulier, la tour marque une identité, une centralité, un point de repère. A ce titre elle peut servir à marquer un lieu, un quartier ou même une ville dans son ensemble. Elle peut aussi représenter le dynamisme d'une ville, comme la Prime Tower de Zurich, qui marque sa porte d'entrée en agissant comme un phare pour ceux qui arrivent en train ou en voiture.
3. Par sa faible emprise au sol, la construction d'une tour permet de libérer des espaces publics. Les constructions hautes présentent donc un intérêt certain pour l'aménagement du territoire. Le socle et le rapport au sol sont ainsi d'une importance primordiale pour assurer l'intégration d'une tour. Le rez-de-chaussée, selon son affectation, permet d'assurer le lien entre la tour, sa façade et l'espace public.

Les défenseurs des tours invoquent la créativité architecturale contemporaine, reflet de la société actuelle, et sa réponse aux défis de la densité, de la mixité et de la durabilité de la métropole d'aujourd'hui.

Ses détracteurs estiment, au contraire, qu'elle ne résout aucun des problèmes supposés de densité, de mixité ni de durabilité.

## Qu'en est-il ?

### La densité

Une tour est un objet architectural dense car elle rassemble sur une même surface au sol un grand nombre de mètres carrés.

La tour est étroitement liée à l'idée de ville compacte qui vise à limiter l'étalement urbain. Or, la tour n'est qu'une solution parmi d'autres pour densifier la ville, avec un résultat pas forcément plus élevé quantitativement : car augmenter la hauteur des bâtiments implique en effet de les éloigner pour éviter les ombres portées et préserver les vues. Le paradoxe de la densité est ainsi le suivant : la tour amène une densification à l'échelle de la parcelle mais pas à celle du quartier ou d'une région.

### La mixité

Historiquement, la tour est plutôt monofonctionnelle : on connaît la tour de bureaux, utilisée notamment par les firmes pour marquer symboliquement leur puissance. Quant à la tour d'habitation, destinée dans les années 70 au logement social, elle abrite aujourd'hui plutôt des logements de luxe. Or, les tours monofonctionnelles qu'elles soient de bureaux ou de logements, ont un impact négatif sur la qualité de vie du quartier. Pour qu'une tour soit vivante tout au long de la journée, il est important qu'elle inclue différentes affectations : des bureaux, des commerces, de l'hôtellerie et des logements.

### La durabilité

De manière générale, on peut affirmer que la tour rend plus difficile le respect des principes de construction durable dans ses différentes dimensions. Le coût énergétique est régulièrement avancé comme argument défavorable, et ce à tous les stades de la production et de l'exploitation de la tour : coût de production, emploi de matériaux spéciaux fort consommateurs d'énergie grise, nécessité d'infrastructures particulières (climatisation, ascenseurs, etc.). Des solutions innovantes sur le plan technique peuvent toutefois pallier ces inconvénients.

#### IMPRESSUM

##### Mandants

Agglomération Lausanne-Morges  
Schéma directeur Centre Lausanne  
Schéma directeur de l'Ouest lausannois SDOL (pilote)  
Schéma directeur de l'Est lausannois SDEL  
Schéma directeur du Nord lausannois SDNL  
Région Morges  
Canton de Vaud GOP/SDT/SPECO

##### Mandataires, équipe d'étude

Feddersen & Klostermann, Zurich  
TOPOS urbanisme, Genève  
Paysagegestion, Lausanne  
(en tant qu'experts)

##### Rédaction du rapport complet

Benoît Biéler, bureau du SDOL  
Adriana Rabinovich, SDT-DTE  
Michèle Tranda, TOPOS urbanisme  
Pierre Feddersen,  
Feddersen & Klostermann

##### Rédaction de l'aperçu

Monique Keller,  
architecte dip. EPFL, journaliste RP  
Grossmannstrasse 34 – 8049 Zürich

##### Mise en page de l'aperçu

Dominick Emmenegger  
et DidWeDo