

beaulieu2020

Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre les avenues des Bergières, Antoine-Henri-Jomini et du Mont-Blanc et le centre de congrès et d'expositions de Beaulieu

Conférence de presse du 15 mars 2013



Beaulieu 2020

Introduction

Daniel Brélaz
Syndic

Beaulieu 2020

Urbanisme et aménagement

Olivier Français
Directeur des travaux

Le projet Beaulieu 2020

...pour une seule grande ambition

Transformer un site vieillissant en un **centre contemporain**, capable de rivaliser avec les meilleurs sites suisses et européens.



Le projet Beaulieu 2020

Deux objectifs: moderniser et dynamiser

- **Modernisation** du site en cinq étapes:
 - ✓ 2000-2009: rénovation du Centre de congrès
 - ✓ 2010-2011: reconstruction des Halles Sud
 - 2015-2017: construction d'un complexe hôtelier et de logements
 - 2015-2017: rénovation des Halles Nord
 - 2017-2020: rénovation de l'aile sud du Centre de congrès
- **Dynamisation** des activités commerciales grâce à l'arrivée de MCH Group, leader suisse des foires.



L'étape actuelle

Nouveau plan partiel d'affectation (PPA)

- Affectation actuelle du site:
 - zone d'utilité publique selon le PGA
- Elaboration d'un PPA pour:
 - Densifier afin de construire la ville en ville et mettre en valeur ses équipements;
 - Attribuer un rôle moteur du développement à des sites stratégiques comme celui de Beaulieu ;
 - Mettre en valeur un espace vert à l'échelle de l'agglomération ;
 - Dynamiser et pérenniser les activités du Centre de congrès et d'expositions de Beaulieu ;



Moderniser le site

Construction d'un complexe hôtelier et de logements

Total tour 25'460 m²

- Technique et accès public 910 m²
- Logements PPE 7'300 m²
- Logements locatifs 3'660 m²
- Hôtel + Résidence 9'130 m²
- Bureau et Business Center 1'800 m²
- Lobby Tour & livraison 2'660 m²

Total bâtiment bas 3'100 m²

- Bureaux 1'800 m²
- Restaurant & Activités 1'300 m²

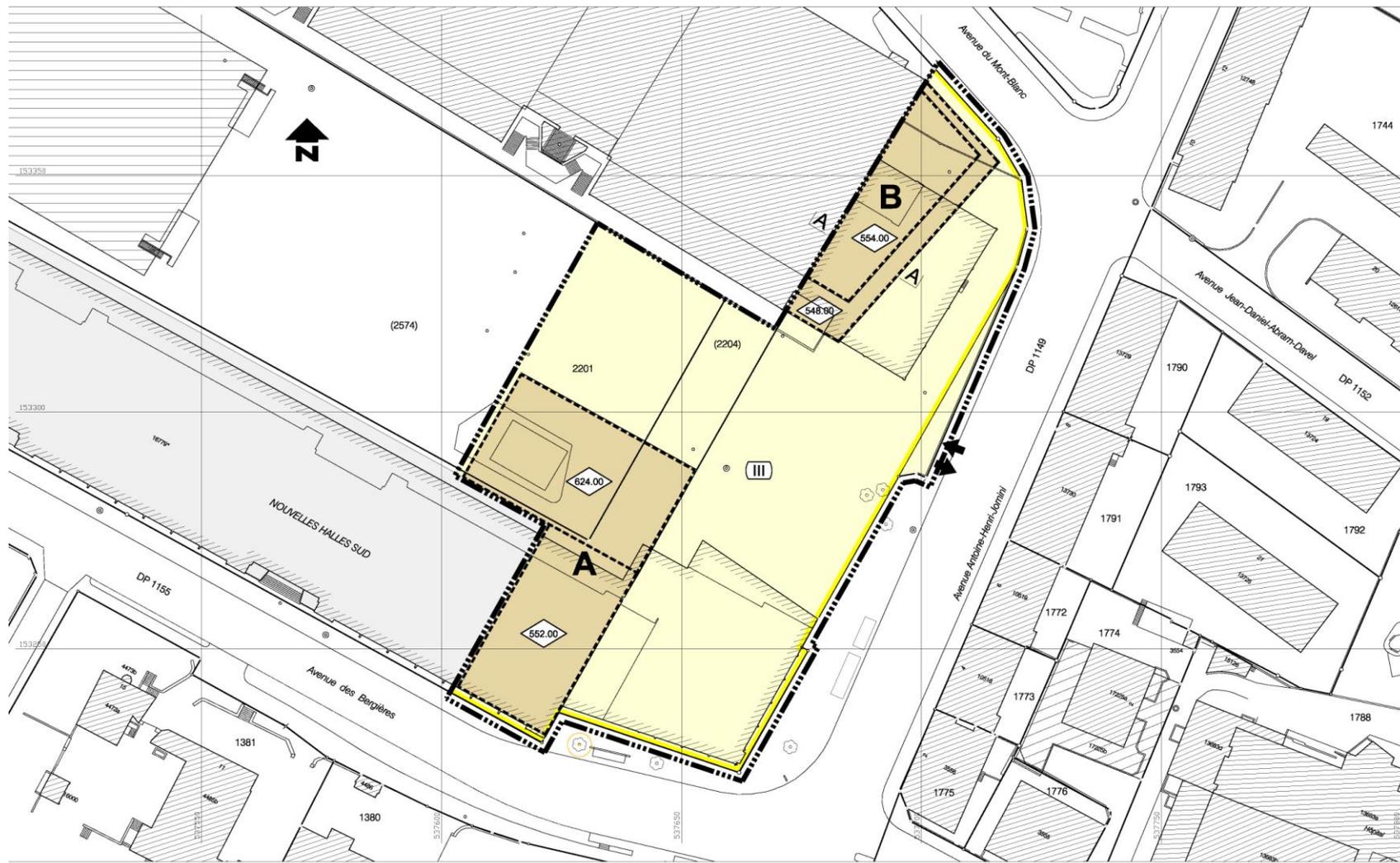
Total extension des halles nord 3'660 m²

- Bureaux et salles d'expositions 3'660 m²

(Surfaces indicatives)

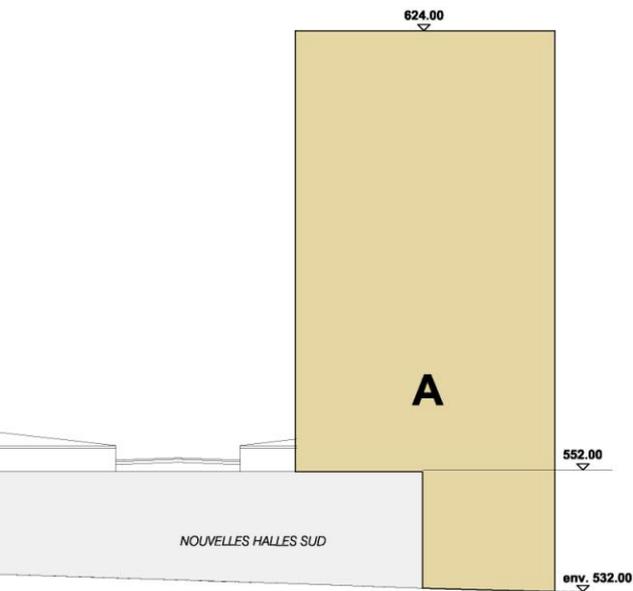


Le Plan partiel d'affectation Plan

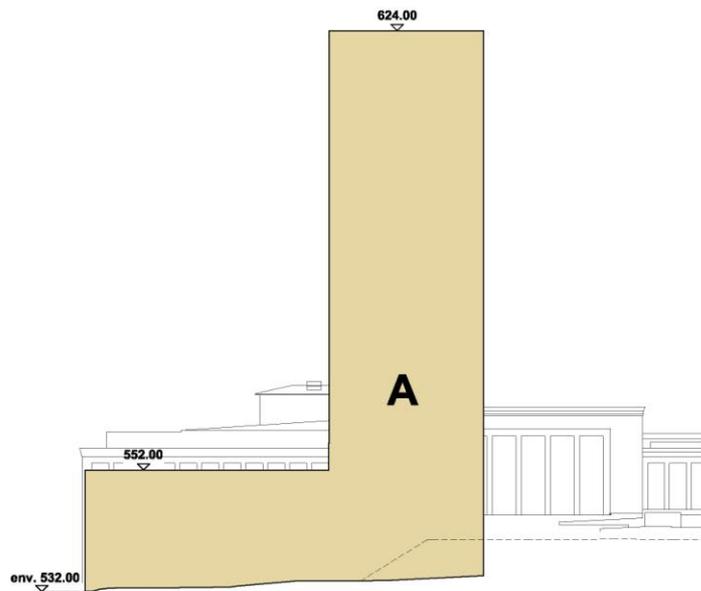


Le Plan partiel d'affectation

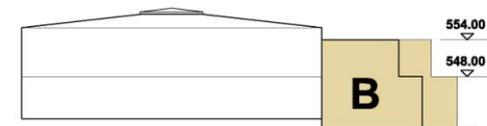
Elévations et coupe



ELÉVATION - Avenue des Bergières



ELÉVATION - Avenue Antoine-Henri-Jomini



COUPE A-A

Impacts limités des nouvelles constructions

- génération de trafic attendue des activités et des logements du PPA estimée entre 600 et 850 véhicules par jour (trafic jour moyen),
- soit pour l'heure de pointe une génération d'environ 90 véhicules par heure.
- par rapport à l'état actuel, une faible augmentation du trafic inférieure à 3% pourrait être observée, sauf sur le tronçon sud de l'avenue des Bergières qui enregistre une augmentation de 6%.
- l'augmentation des prestations kilométriques induit des émissions de polluants légèrement à la hausse, de l'ordre de 2%. Toutefois, la prise en compte de la politique des axes forts devrait permettre globalement de diminuer les valeurs des émissions exprimées en tonnes par an.



Mobilité

un projet pensé en fonction de la mobilité

- L'accessibilité du projet est une dimension essentielle
- Le projet se situe sur la future ligne du m3 entre Ouchy et Blécherette
- Il constitue un point important dans le cadre du développement des nouveaux axes forts soutenus par la Ville et l'agglomération (PALM)
- Il bénéficiera directement de l'amélioration des liaisons entre le Sur et le Nord – Ouest de Lausanne
- La mobilité douce est aussi prise en considération

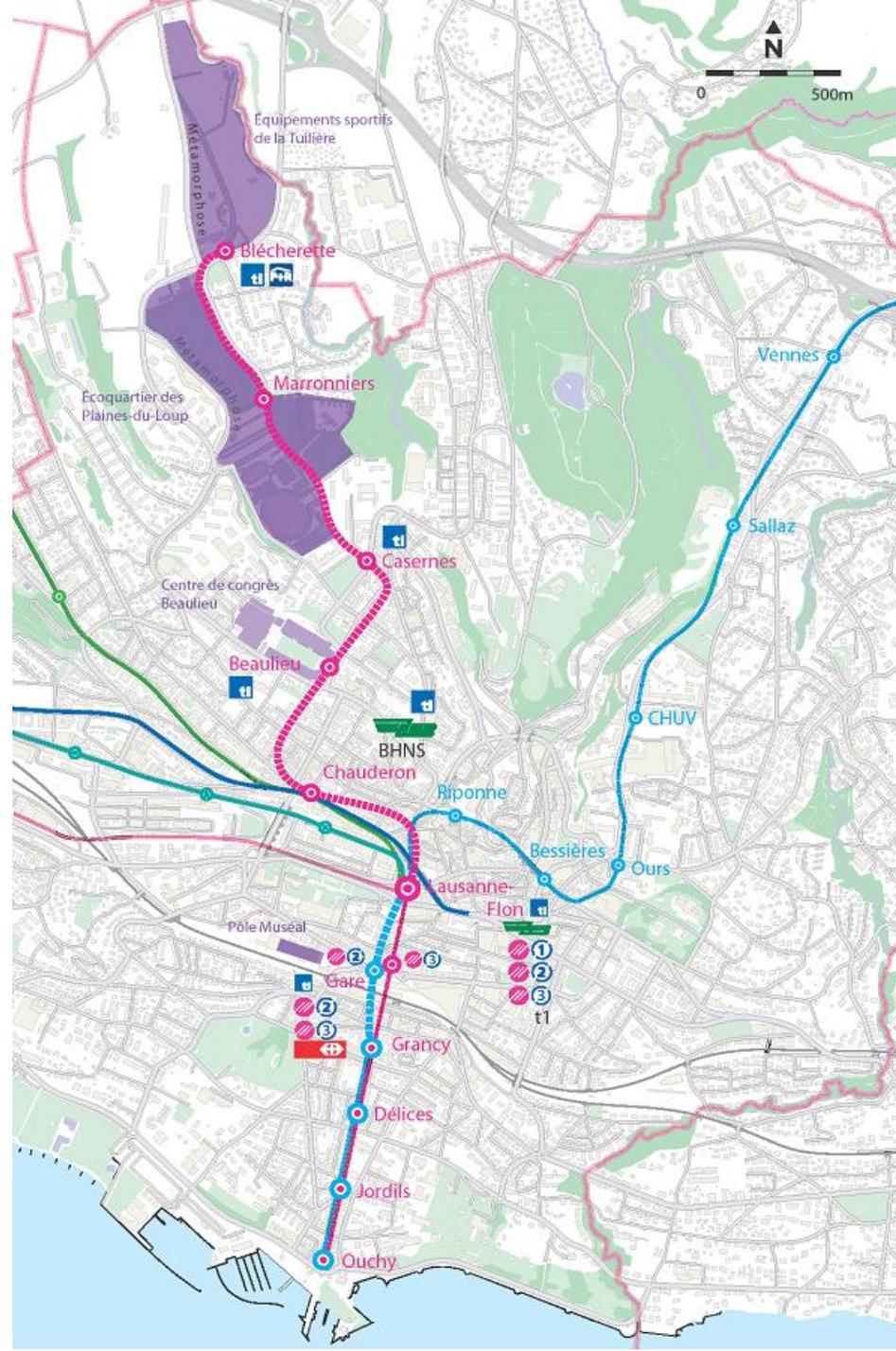


Mobilité

un projet pensé en fonction de la mobilité

Le m3 offre à Beaulieu :

- Une liaison directe vers la Blécherette – éco-quartier des Plaines-du-Loup, Tuilière, accès autoroutier.
- Un accès direct à la Gare et à son interface de transports.
- Un accès direct à Ouchy (CGN)
- Des liaisons avec les zones clés du développement lausannois – hôtels, loisirs, commerce.
- Des interfaces aisées avec les autres axes forts – m1, m2, tram, BHNS, etc.



Nouveau PPA

La procédure administrative et politique

- ✓ Mai 2010: mise à l'enquête du PPA
- ✓ Mars 2013: adoption du préavis par la Municipalité
- Printemps 2013: adoption par le Conseil communal
- Fin 2013: mise en vigueur du PPA
- 2015: autorisation de construire et début des travaux



Perception de la tour Jomini : Av. Druey et Jomini



Perception de la tour Jomini : Pl. de la Cathédrale



Perception de la tour Jomini : Provence - Malley



Perception de la tour Jomini : Jetée d'Osches



Perception de la tour Jomini : Espl. des Cantons



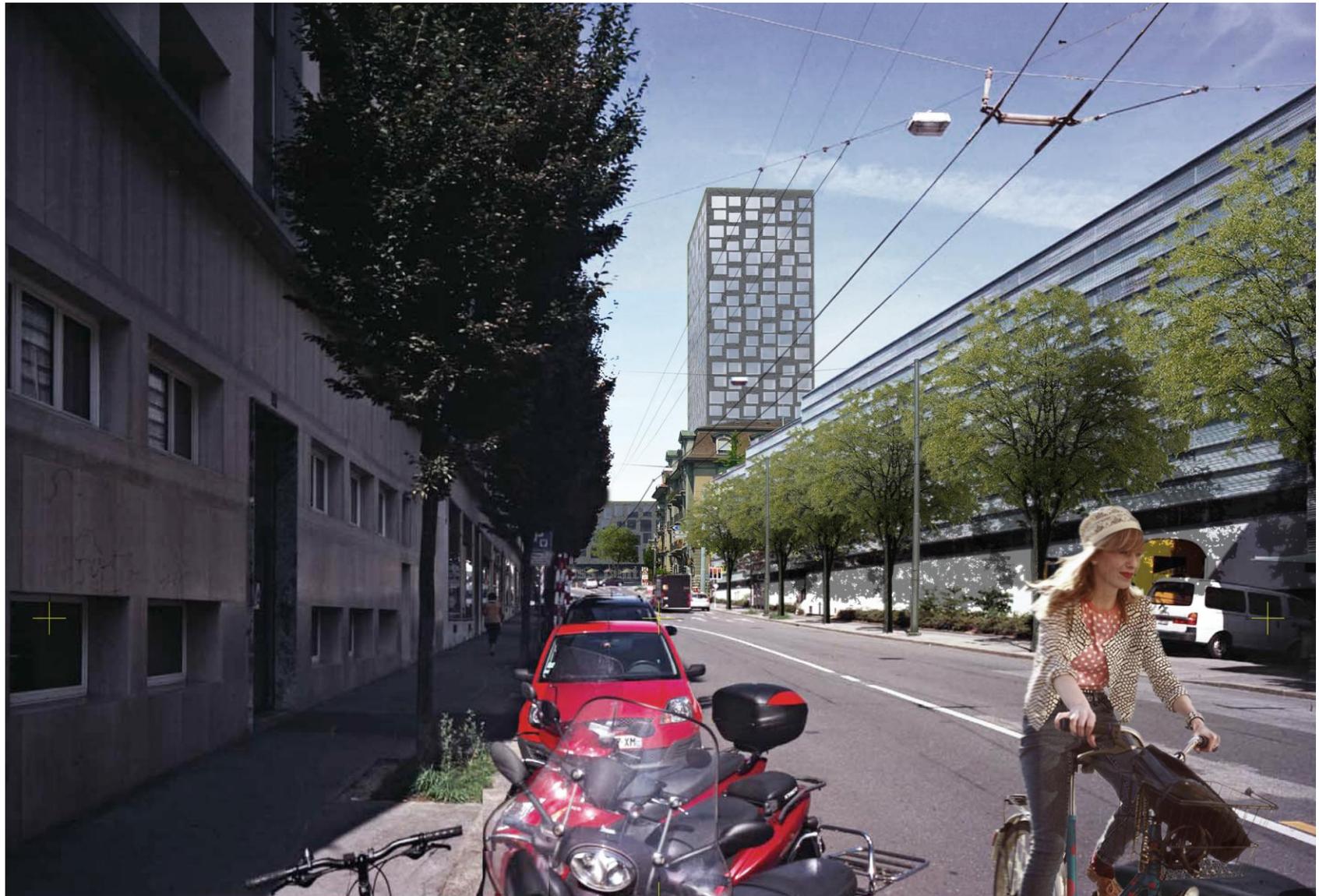
Perception de la tour Jomini : Ch. des Roches 3



Perception de la tour Jomini : Cerisier et Bergières



Perception de la tour Jomini : Cèdres et Vinet



Espaces verts et finances

Florence Germond
Directrice des finances et du
patrimoine vert

Moderniser le site

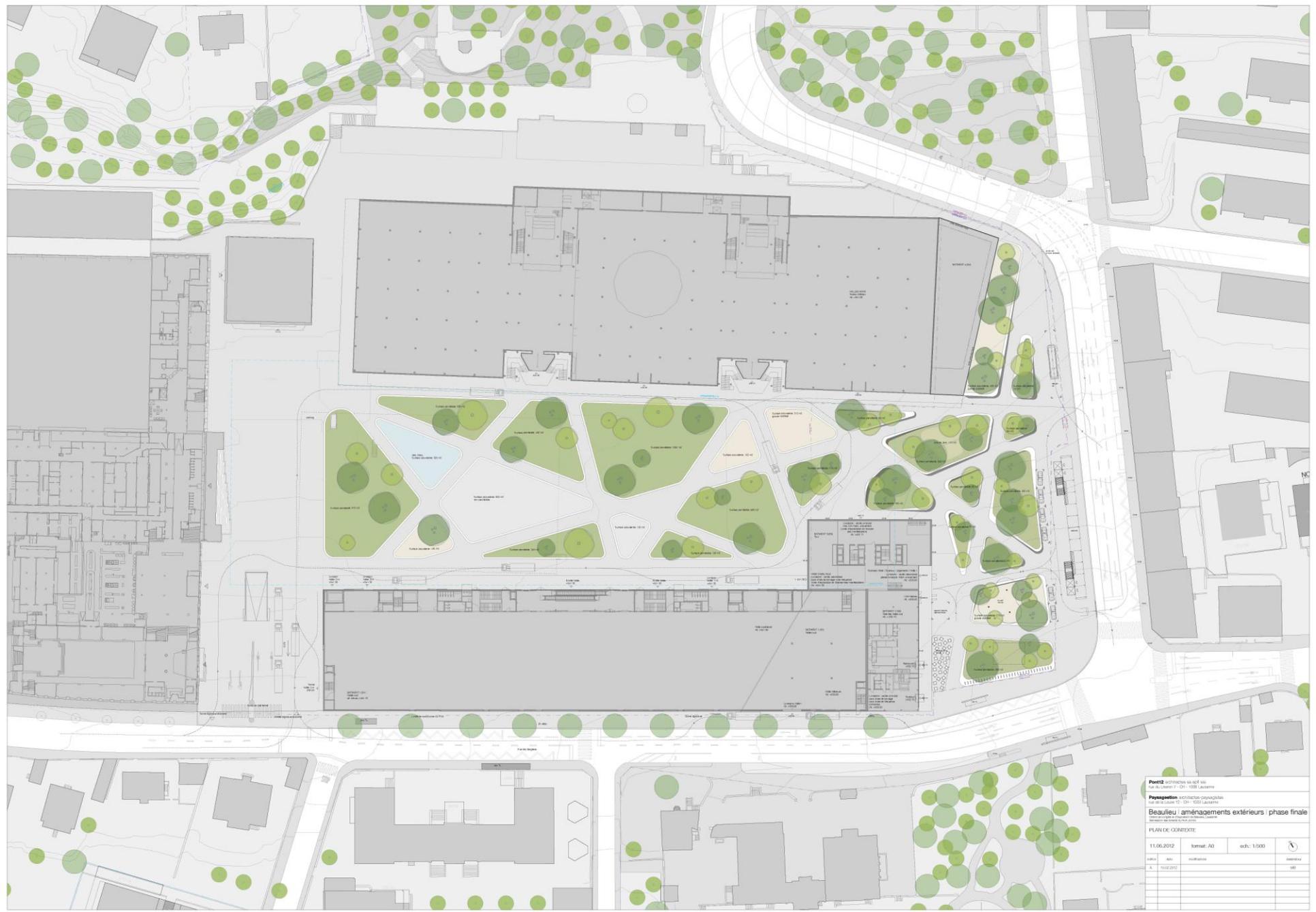
Réalisation des aménagements extérieurs

- offrir un espace paysagé convivial destiné aux habitants du quartier,
- ouvrir l'esplanade et la perspective sur le Palais de Beaulieu,
- tenir compte de la logistique des diverses activités du projet Taoua, tout en privilégiant le transit piétonnier,
- intégrer au projet la station future du métro m3,
- tenir compte d'une réalisation par étape

Trois étapes importantes:

1. construction de la tour et des aménagements paysagés du front Jomini pour lesquels le préavis demande un crédit (2015-2016)
2. construction des halles nord et aménagement de la partie nord du front Jomini (2018-2020)
3. réaménagement de l'esplanade (non planifié)





Point2 architectes sa del. ch.
 10010 - Avenue St-Charles - CH- 1001 Lausanne
Paysonnet architectes-associés
 rue de la Courbe 15 - CH- 1001 Lausanne
Beauleu | aménagements extérieurs | phase finale
 10010 - Avenue St-Charles - CH- 1001 Lausanne
 PLANE D'CONTEXT

11.06.2012	format: A0	ech: 1/500	
0004	001	architecte	dessiné
A	11.06.2012		MS

Moderniser le site

Réalisation des aménagements extérieurs

Le concept intègre Beaulieu dans les espaces verts de la ville :

- Il permet de renforcer l'accueil et l'accessibilité de Beaulieu, dans une logique de continuité avec la ville.
- Il prévoit la création de chemins et d'îlots verts pour mettre en valeur la qualité des jardins
- Il inclut à terme la totalité de l'esplanade de Beaulieu.
- Il favorise le développement d'espaces publics généreux.









Moderniser le site

le coût des aménagements

- Le réaménagement des espaces publics impliquent un investissement de l'ordre de 3 millions
- Sur cette somme, les promoteurs prennent en charge environ 1.1 million.
- La part à la charge de la Ville est intégrée au plan des investissements
- L'impact sur le budget de fonctionnement est de 32'000.- dès 2014 (intérêts) et de 177'000.- dès 2017 (intérêts et amortissements)
- Les estimations tiennent compte d'une variation possible de +/- 10%



Logement et aspects fonciers

Grégoire Junod

**Directeur du logement et de la
sécurité publique**

Moderniser le site

Intégrer du logement au projet

Le projet intègre une part appréciable de logement :

Total tour 25'460 m²

- Technique et accès public 910 m²
- **Logements PPE 7'300 m²**
- **Logements locatifs 3'660 m²**
- Hôtel + Résidence 9'130 m²
- Bureau et Business Center 1'800 m²
- Lobby Tour & livraison 2'660 m²

Le logement représente au total 10'960 m² soit l'équivalent des surfaces dévolues aux hôtels et au Business Center



Moderniser le site

Intégrer du logement au projet

Le logement locatif (un tiers des surfaces affectées au logement) sera contrôlé :

- Loyer prévu de 280.- / m²
- 1'750.- pour un 3.5 pièces de 75 m²
- 2'330.- pour un 4.5 pièces de 100 m²

Le contrôle des loyers sera effectif pendant toute la durée du droit de superficie (99 ans)

La convention signée avec les partenaires prévoit expressément l'affectation de 35% des surfaces brutes de plancher au minimum au logement.



Moderniser le site

Convention de développement et promesse de constitution de DDP

Pour permettre l'implantation des bâtiments prévus dans les zones A et B, l'emprise du DDP accordé à la Fondation de Beaulieu sera modifiée et un nouveau DDP créé spécifiquement pour les bâtiments de la zone A.

La surface portée en diminution du DDP existant en faveur de la Fondation de Beaulieu pour permettre la construction des bâtiments de la zone A sera compensée par une surface équivalente accordée dans la zone B ainsi que dans l'aire d'aménagement coordonné attenante



Moderniser le site

Convention de développement et promesse de constitution de DDP

Les principales conditions du droit de superficie :

- Un droit de superficie actuellement conditionnel, avec quelques éléments restant à négocier
- Une redevance variable selon la marche des affaires de la tour :
 - Minimum garanti pendant 10 ans : 100'000.-
 - Minimum garanti dès l'année 11 : 350'000.-
 - Redevance variable selon la valorisation foncière effective du site
- Durée du droit de superficie : 99 ans



Moderniser le site

Convention de développement et promesse de constitution de DDP

Les principales questions à résoudre:

- Servitudes de passage
- Servitude d'usage de terrasse (restaurant)
- Utilisation des places de parc dans le parking actuel de Beaulieu
- Adaptation de la durée du DDP du parking à celle de la tour.



Beaulieu 2020

Economie et développement de la ville

Daniel Brélaz
Syndic

Moderniser le site

Un atout pour Lausanne

Beaulieu joue un rôle économique essentiel pour Lausanne et le Canton.

Des investissements importants ont été consentis par Lausanne depuis plus de 10 ans :

- 33 millions en 2000 pour les premières étapes de modernisation et la reprise du site par la Fondation
- 20 millions en 2009 pour les Halles Sud et les étapes suivantes.

Parallèlement, la société d'exploitation a été reprise par MCH Group afin de professionnaliser l'exploitation et de bénéficier de synergies avec les autres sites exploités par MCH Group.



Moderniser le site

Un atout pour Lausanne

Aujourd'hui, Beaulieu se modernise :

- Le Centre de Congrès a été créé dans les années 90.
- Les Halles Sud ont été reconstruites entre 2009 et 2010.
- Les prochaines années verront la reconstruction des Halles Nord.
- Une réflexion est lancée sur l'avenir du Palais principal. Elle doit aboutir entre 2013 et 2014.

Le Front Jomini s'inscrit dans cette logique de modernisation et de développement de Beaulieu.



Moderniser le site

Un atout pour Lausanne

Le projet s'inscrit dans la **logique des grands projets lausannois** et dans celle du PALM :

- Renforcement d'un pôle d'activité bien équipé dans le Nord-Ouest de la ville.
- Une relation proche avec l'éco-quartier des Plaines-du-Loup (Métamorphose)
- Une desserte directe par le futur métro m3 (Ouchy – Blécherette), à l'examen par la Confédération.

Un projet compatible avec les principes d'aménagement de l'agglomération :

- **Urbanisation vers l'intérieur.**
- **Optimisation** du potentiel de construction sur un site à réhabiliter.
- **Densification** avec une urbanisation et une architecture de **qualité**.
- **Coordination** entre urbanisation et transports publics / mobilité douce
- Ouverture des **espaces publics** et développement des espaces verts.



Moderniser le site

Un atout pour Lausanne

Un **projet résolument urbain** qui affirme et renforce les ambitions de Lausanne.

Un acte urbanistique **logique, raisonnable et cohérent**.

Un signe fort de nos **ambitions pour le développement de la ville**.

Un projet **concerté**, qui a été affiné et complété depuis 15 mois :

- Intégration du **logement**
- Développement des **espaces publics**
- Prise en compte des **critiques** formulées initialement.
- Une **planification** qui permet de dégager une vision d'ensemble.

Un projet qui a tout pour convaincre et réussir.

Une contribution essentielles au développement de Lausanne.

