

Projet Métamorphose

Adoption du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup

Préavis n° 2013/ 61

Lausanne, le 5 décembre 2013

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Pour la première fois, la Ville de Lausanne a élaboré un plan directeur localisé, qui est un des instruments de planification introduits par la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) de 1998. Il concerne l'ensemble du site Métamorphose des Plaines-du-Loup et pose les bases urbanistiques, les principes et mesures retenues par la Municipalité, en vue de la construction d'un éco-quartier devant accueillir à terme environ 6500 habitants et 3500 emplois. L'étendue de ce territoire de près de 30 hectares, et les ambitions en matière de développement durable qui lui sont associés, rendent nécessaire de passer par cette étape entre le concours d'urbanisme et les plans partiels d'affectation qui définissent l'utilisation du sol et les droits à bâtir.

Le plan directeur localisé qui est soumis à l'approbation du Conseil communal a été élaboré en collaboration avec un bureau lausannois, qui a obtenu le premier prix en septembre 2010 au concours de projets d'urbanisme pour la réalisation d'un écoquartier aux Plaines-du-Loup.

Comme le veut la procédure, il a été soumis à l'examen préalable du Canton, puis mis en consultation publique pendant six semaines (au lieu de quatre selon les exigences légales). Afin d'associer la population à prendre conscience des enjeux, la direction de projet a organisé du 6 mai au 19 juin 2013 une exposition aux Arches du Grand-Pont. Cette démarche participative a été bien reçue et semble avoir permis au plus grand nombre d'habitants d'en prendre connaissance dans de bonnes conditions.

Ce document pose un diagnostic sur le quartier, donne des objectifs généraux et un parti urbanistique, puis émet une série d'objectifs, principes et mesures devant aboutir à sa mise en œuvre, au travers de plans partiels d'affectation (PPA), de mise à disposition du sol par la constitution de droits distincts et permanents de superficie (DDP), et d'autres instruments de suivi de compétence communale.

Il sera suivi d'ici 2015 par une proposition de PPA pour la première étape d'affectation du sol du quartier.

Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Métamorphose et l'écoquartier des Plaines-du-Loup	3
2.1 Le projet Métamorphose	3
2.2 L'écoquartier des Plaines-du-Loup	3
2.3 Un quartier durable	4
3. Le plan directeur localisé	5
3.1 Un instrument de planification stratégique	5
3.2 Situation et périmètre du PDL des Plaines-du-Loup	5
3.3 Composition et structure du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup	6
3.4 Les objectifs principaux du PDL et le parti urbanistique retenu (pp. 57-72 du rapport)	7
3.5 La phase de consultation publique du PDL, du 8 mai au 19 juin 2013	7
4. Thématiques du plan directeur localisé et remarques émises durant la consultation publique	11
4.1 Vocations et mixités (cf. rapport pp. 74-81)	11
4.2 Espaces publics (cf. rapport pp. 82-93)	15
4.3 Bâti (cf. rapport pp. 94-101)	20
4.4 Grand paysage et biodiversité (cf. rapport pp. 110-115)	31
4.5 Gestion des eaux, déchets et énergie	37
5. Mise en œuvre	42
6. Financement	44
7. Conclusions	45

2. Métamorphose et l'écoquartier des Plaines-du-Loup

2.1 *Le projet Métamorphose*

Le projet Métamorphose, lancé par la Municipalité en 2006, vise à construire de nouveaux logements et à créer proportionnellement des emplois – avec tous les équipements publics qui leur sont associés – ainsi qu'à rénover des installations sportives vieillissantes. Il comprend notamment la construction de deux écoquartiers, sur deux sites. L'un se situe dans le nord-ouest lausannois, sur le plateau de la Blécherette, aux Plaines-du-Loup ; l'autre au sud-ouest de la ville, aux Prés-de-Vidy. Le projet prévoit également un nouveau stade de football et un centre de football à la Tuilière en remplacement des terrains de la Blécherette, la transformation du Stade de Coubertin pour l'athlétisme, une piscine olympique à Malley, ainsi que de nombreuses autres installations sportives de proximité.

Le préavis n° 2013/27 présente de manière très complète le projet après sa reconfiguration, et soumet au Conseil communal une série de décisions nécessaires à sa poursuite.

2.2 *L'écoquartier des Plaines-du-Loup*

Le site des Plaines-du-Loup accueillera un écoquartier après le déplacement des terrains de football du plateau de la Blécherette à la Tuilière nord et la démolition du Stade olympique. C'est un véritable morceau de ville qui sera créé sur ce site, comprenant environ 3500 logements autour desquels se développeront des commerces et des activités, des espaces verts, ainsi que des installations sportives de proximité (tennis, patinoire, hockey inline et terrains de sport pour tous). On y trouvera également les équipements publics indispensables, tels que des écoles, des unités d'accueil pour enfants et une maison de quartier.

Pour cet écoquartier, la Municipalité a fixé les objectifs suivants :

Créer un morceau de ville qui soit dense, tout en développant une véritable réflexion sur la gestion du sol.

Rechercher une véritable mixité fonctionnelle et sociale, afin de faciliter à terme une réduction de la demande en déplacements tout en contribuant à éviter une spécialisation du secteur. La volonté de la Municipalité est de déployer une politique du logement se traduisant par une offre diversifiée répondant aux besoins des Lausannois et de construire des équipements scolaires, sociaux et sportifs qui répondent aux demandes actuelles des familles et des enfants.

Constituer une véritable continuité urbaine. La vocation monofonctionnelle de ce vaste territoire sépare le quartier des Bossons de celui du Bois-Gentil et du quartier de la Pontaise. La construction du nouveau quartier doit être de nature à tisser des liens entre les secteurs construits existants et à leur offrir de nouveaux espaces de vie communs.

Réaliser un quartier exemplaire du point de vue énergétique et environnemental. La Municipalité souhaite que le quartier des Plaines-du-Loup puisse devenir une référence dans la thématique des écoquartiers et de l'intégration des réseaux écologiques en milieu bâti. S'agissant des aspects énergétiques, elle s'est donné pour ambition la réalisation d'un quartier durable, compatible avec le concept de société à 2000 watts, sans diminuer pour autant le confort de l'habitant. Celui-ci repose sur le triple objectif de répartir équitablement les ressources énergétiques disponibles à l'échelle planétaire, de lutter contre le réchauffement climatique et d'opérer cette mutation écologique et solidaire en maintenant notre qualité de vie. A l'échelle du pays, le défi est de diviser la consommation d'énergie par trois et les émissions de CO₂ par neuf. Le quartier sera donc développé en privilégiant la réduction systématique des besoins en énergie, depuis la construction jusqu'à l'exploitation. Cet objectif sera atteint en privilégiant la contiguïté et le recours à des matériaux écologiques et « décarbonnés », en maximisant le recours aux énergies renouvelables tant pour la production de chaleur que pour l'électricité, mais aussi en favorisant le recours aux transports publics, au covoiturage et aux modes doux de déplacement.

2.3 Un quartier durable

Après l'adoption par le Conseil communal du préavis d'intention n° 2007/19¹, consciente que la réalisation du quartier des Plaines-du-Loup conditionnerait l'évolution de Lausanne pour les vingt prochaines années, la Municipalité a cherché à appréhender au mieux la notion de quartier durable. En visitant des réalisations européennes, elle a mesuré la diversité des réalités qui se cachent derrière ce terme singulier, en apparence clair et fédérateur de nombreuses politiques locales. Cela lui a permis d'identifier les atouts à adopter et les écueils à éviter, en d'autres termes, d'amener à maturité les ambitions qu'elle nourrissait pour ce futur quartier. Parmi celles-ci, nous pouvons citer : la réalisation d'un quartier d'envergure concrétisant, pour la première fois à Lausanne, le concept de société à 2000 watts, ou encore la mise en application d'une mixité fonctionnelle et sociale, synonyme de dynamisme, d'attractivité et de qualité de vie. Enfin, connecté et intégré au reste de la ville, ce quartier devrait aussi déjouer le risque de l'introversion. Dans ce contexte, un concours international s'est très vite imposé comme étant la meilleure manière de valoriser ces réflexions. La Municipalité a lancé plusieurs démarches en préalable à son organisation :

- Un premier volet participatif dénommé « Ola ! » et destiné à interroger les Lausannois dans le but de nourrir les réflexions des urbanistes qui postuleraient au concours ; cette première phase participative s'est tenue de 2008 à 2009 et a été ponctuée par des événements marquants comme la fête de lancement du 4 juin 2008, une exposition au Forum de l'Hôtel de Ville, sept ateliers de récolte d'idées sur l'écoquartier et enfin la restitution et la présentation des *Mille et une idées* ; ces dernières ont fait l'objet d'une synthèse annexée au cahier des charges du concours d'urbanisme.
- Une étude environnementale stratégique sur l'ensemble du projet Métamorphose.
- Un concept énergétique et environnemental visant à démontrer la faisabilité de l'atteinte du standard 2000 watts à l'échelle du quartier des Plaines-du-Loup.
- La définition du programme des Plaines-du-Loup et la rédaction du règlement du concours destiné à obtenir un parti urbanistique pour ce site.

Forte de ces démarches, la Municipalité a lancé au printemps 2010 un concours international de projets d'urbanisme à un degré selon l'article 3 du règlement SIA 142 (édition 2009). Son objectif était de sélectionner un projet de *masterplan* offrant suffisamment de souplesse pour permettre d'y intégrer les évolutions techniques et sociales qui devaient immanquablement intervenir sur la durée de réalisation. Il s'agissait aussi de développer un processus de fabrication rendant la participation citoyenne incontournable, de manière à poser les conditions-cadres favorables à l'appropriation anticipée de ce quartier par les Lausannois. Organisé sous la forme d'une procédure ouverte, 54 bureaux ont rendu un projet. Tout au long des délibérations, qui ont eu lieu en août 2010, le jury a évalué la prise en compte des ambitions lausannoises, et la manière dont elles pouvaient se traduire à l'échelle urbaine. Dans cette recherche de la réponse la plus adéquate, il a été question : de l'intelligence de la distribution des équipements majeurs sur le périmètre des Plaines-du-Loup (espaces publics et espaces verts, densité et arrêts de transports publics, etc.) ; d'impact de la morphologie urbaine sur la performance énergétique ; de la faisabilité économique des projets ; mais aussi et surtout de la faculté des propositions à créer des connexions fortes et naturelles avec les quartiers existants, tout en restant suffisamment souples pour répondre à l'implication citoyenne appelée par la démarche participative. Convaincu qu'il possède un grand nombre des ingrédients qui permettront aux Lausannois de s'investir pour donner vie au futur quartier durable des Plaines-du-Loup, le jury a désigné le projet « Zip » comme lauréat.

Mandaté par la Ville, le bureau lauréat a, en étroite collaboration avec l'ensemble des services impliqués dans la planification de ce site, travaillé à l'établissement d'un plan directeur localisé (PDL). Ce document fixe tout particulièrement les principes d'urbanisation, de paysage et de mobilité. Il détermine également un concept énergétique et environnemental. Il est enfin accompagné d'une notice environnementale.

¹ BCC, séance n° 4/2 du 6 novembre 2007, pp. 297-360

La démarche participative a connu une nouvelle phase qui, en 2011, a été marquée par les trois jours de l'écoquartier du site des Plaines-du-Loup. A cet effet il est à relever le lancement du journal dédié à ce site, dont deux numéros ont vu le jour. Les trois jours de l'écoquartier, qui ont rencontré un réel succès, ont été l'occasion d'aller à la rencontre des futurs investisseurs et habitants. Ils ont permis de présenter le projet d'urbanisme et de créer un fichier de personnes physiques ou morales intéressées par le projet.

Dès la fin 2011, un plan financier du projet Métamorphose a été établi de manière coordonnée avec l'établissement du PDL des Plaines-du-Loup. Forte de cette consolidation financière, la Municipalité a donc déposé le projet du PDL à l'examen préalable en mars 2012. Une fois les remarques des services cantonaux intégrées, le plan a fait l'objet d'une consultation publique qui s'est tenue du 6 mai au 13 juin 2013, sous la forme notamment d'une exposition aux Arches du Grand-Pont, ce qui a permis de récolter à nouveau les avis de la population. A la suite de cet événement, un rapport présentant les résultats de la consultation a été établi² ; il est en partie repris dans le présent préavis.

3. Le plan directeur localisé³

3.1 Un instrument de planification stratégique

Le PDL est un instrument de planification à caractère stratégique qui définit les règles nécessaires pour garantir l'intérêt public en réservant autant de souplesse que possible pour les autorités et les constructeurs. Il « fixe de manière concrète les objectifs et les principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les constructions et les aménagements extérieurs » d'un périmètre donné et « détermine les mesures qui concrétisent les objectifs et les principes d'aménagement ainsi que le programme des mesures qui relève de la compétence de la municipalité »⁴. « En règle générale, le PDL se compose d'un plan à l'échelle du 1:1000 et d'un texte ainsi que de coupes définissant les éléments essentiels des espaces publics et des aménagements extérieurs. »⁵

Sur une surface comme celle du secteur des Plaines-du-Loup, soit 34 hectares, une vision d'ensemble sur le long terme, cohérente et partagée par les différents acteurs est nécessaire. La mise en place d'un PDL permet d'inscrire dans un document officiel les résultats du concours d'urbanisme réalisé en 2010. De plus la mise à l'enquête du projet permet de présenter les intentions de la Municipalité à la population et d'être validé ou voire amendé par le Conseil communal. Il constitue un outil de travail pour les autorités cantonales et communales. Il est non-contraignant pour les tiers et précède la réalisation des plans partiels d'affectation, qui affecteront le sol et en définiront les usages.

3.2 Situation et périmètre du PDL des Plaines-du-Loup

Situé au nord-ouest de la commune de Lausanne, le site se trouve à la limite de la zone urbaine. Le périmètre d'étude s'inscrit dans la topographie de la ville : en situation de balcon sur le lac, il s'ouvre sur le grand paysage avec les Alpes et le Jura en toile de fond. Le futur écoquartier des Plaines-du-Loup⁶ occupe une situation dominante ; il est délimité par les falaises de molasse des Grandes-Roches au sud-ouest et par le vallon de la Louve au nord-est.

² Consultation publique du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup, septembre 2013, disponible sur demande auprès de la Direction de projet Métamorphose (metamorphose@lausanne.ch) et sur www.lausanne.ch/metamorphose

³ Ce chapitre et les suivants se réfèrent au document *Les Plaines-du-Loup, Plan directeur localisé en vue de la réalisation d'un écoquartier – document soumis au Conseil communal*, novembre 2013 ; ce document est résumé ou partiellement repris dans le présent préavis. Le document complet peut être obtenu auprès de la Direction de projet Métamorphose (metamorphose@lausanne.ch) ou téléchargé sur Internet (www.lausanne.ch/metamorphose). Les indications de pagination indiquées ci-dessous se réfèrent à ce document.

⁴ Art. 38b al. 2 et 3 LATC

⁵ Art. 5b al. 3 RLATC

⁶ La carte nationale nous indique que la toponymie *Plaines-du-Loup* apparaît en 1890 et s'applique en fait au plateau situé au nord du carrefour de la Blécherette, où se trouve actuellement l'aéroport ; la dénomination « écoquartier des Plaines-du-Loup » résulte donc d'une appropriation du nom de la route des Plaines-du-Loup qui le borde et le traverse. Historiquement, cette route ne se trouvait pas à l'intérieur de la zone portant cette dénomination, mais y menait.

Le plan directeur localisé est délimité :

- à l'est par la route des Plaines-du-Loup, avec une extension vers le bois Mermet au droit de la prison,
- à l'ouest par l'avenue du Grey, le chemin des Bossons et le chemin des Grandes-Roches,
- au nord par le carrefour de la Blécherette et la parcelle accueillant le Service cantonal des automobiles et de la navigation (comprise dans le périmètre),
- au sud par le bâtiment des Casernes (non compris dans le périmètre).



Périmètre du plan directeur localisé (cf. p. 15 du rapport)

3.3 Composition et structure du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup

Le plan directeur des Plaines-du-Loup est composé des éléments suivants :

- un rapport explicatif
- **des objectifs, principes, mesures et un plan au 1:2000, à adopter par le Conseil communal et repris au chapitre ci-dessous**
- des illustrations, coupes et plans
- un dossier d'annexes, dont une notice d'impact

Le rapport explicatif comprend six parties :

I. Bases

- II. Diagnostic
- III. Objectifs généraux
- IV. Parti urbanistique
- V. Objectifs, principes et mesures
- VI. Mise en œuvre

La partie V du rapport (pp. 73-132) constitue le cœur du PDL, il définit les orientations qui devront être prises de l'élaboration des PPA jusqu'à la réalisation concrète de l'écoquartier. Cette partie est donc contraignante pour les autorités au sens de l'art. 38b al. 2 LATC, de même que le plan.

Les objectifs, principes et mesures contenus dans les six chapitres de la partie V du rapport sont repris dans la suite du présent préavis.

3.4 Les objectifs principaux du PDL et le parti urbanistique retenu (pp. 57-72 du rapport)

Si les principaux enjeux liés à la réalisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup sont la lutte contre l'étalement urbain, la densification de la ville et la lutte contre la pénurie de logements, le PDL vise à y répondre par le biais des objectifs suivants :

- création d'un morceau de ville dense
- recherche d'une mixité fonctionnelle et sociale
- constitution d'une continuité urbaine, afin de tisser des liens entre les différents quartiers, existants et futurs
- réalisation d'un quartier exemplaire du point de vue énergétique et environnemental

Ces objectifs se traduisent par un parti urbanistique relevant de la couture urbaine – ou « zip » selon le nom donné au projet lauréat du concours (voir pp. 62-63 du rapport). L'avenue des Plaines-du-Loup⁷ joue un rôle de colonne vertébrale pour l'écoquartier. C'est le long de celle-ci que se concentreront le plus de surfaces dédiées aux activités. La principale forme urbaine retenue pour l'ensemble du bâti à l'est de l'avenue est celle de l'îlot, permettant un contraste entre rues animées et intérieurs plus calmes. Dans la partie ouest, à proximité de la prison de Bois-Mermet, les principes d'urbanisation permettent une transition entre les nouveaux bâtiments devant voir le jour à l'est et le tissu bâti existant à l'ouest (voir pages 64-65 du rapport) ; l'urbanisation peut se faire en plots ou en îlots. Le réseau de mobilité s'organise de façon différenciée sur le site, selon que l'espace est dédié aux piétons, vélos, transports publics et/ou individuels. Ce réseau assure tant les déplacements nord-sud (entrée et sortie de ville) qu'est-ouest (liaisons transversales inter-quartiers). Le réseau d'espaces verts, de même que les espaces publics à disposition des habitants du quartier, sont répartis sur l'entier du périmètre. Les points de vue sur le grand paysage assurent quant à eux l'ouverture du quartier sur les Alpes et le Jura.

3.5 La phase de consultation publique du PDL, du 8 mai au 19 juin 2013

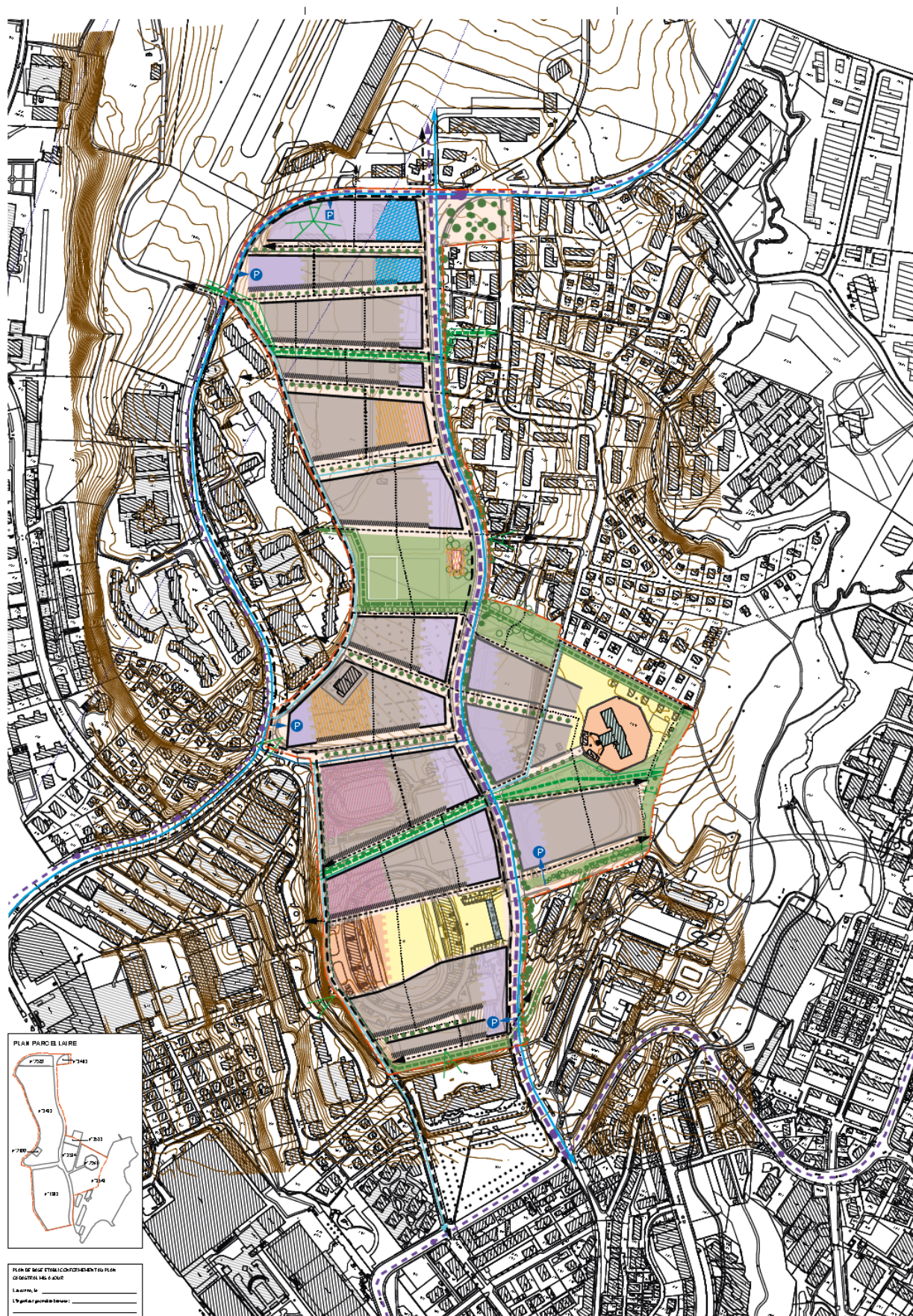
Afin de garantir le contact avec la population, de lui présenter le plan directeur localisé ainsi que les dernières décisions de la Municipalité sur le projet Métamorphose, une exposition a été mise en place pendant la période de la consultation publique, soit du 6 mai au 19 juin 2013. Quelques événements tels que tables rondes, cafés-contacts visites guidées ont été organisés.

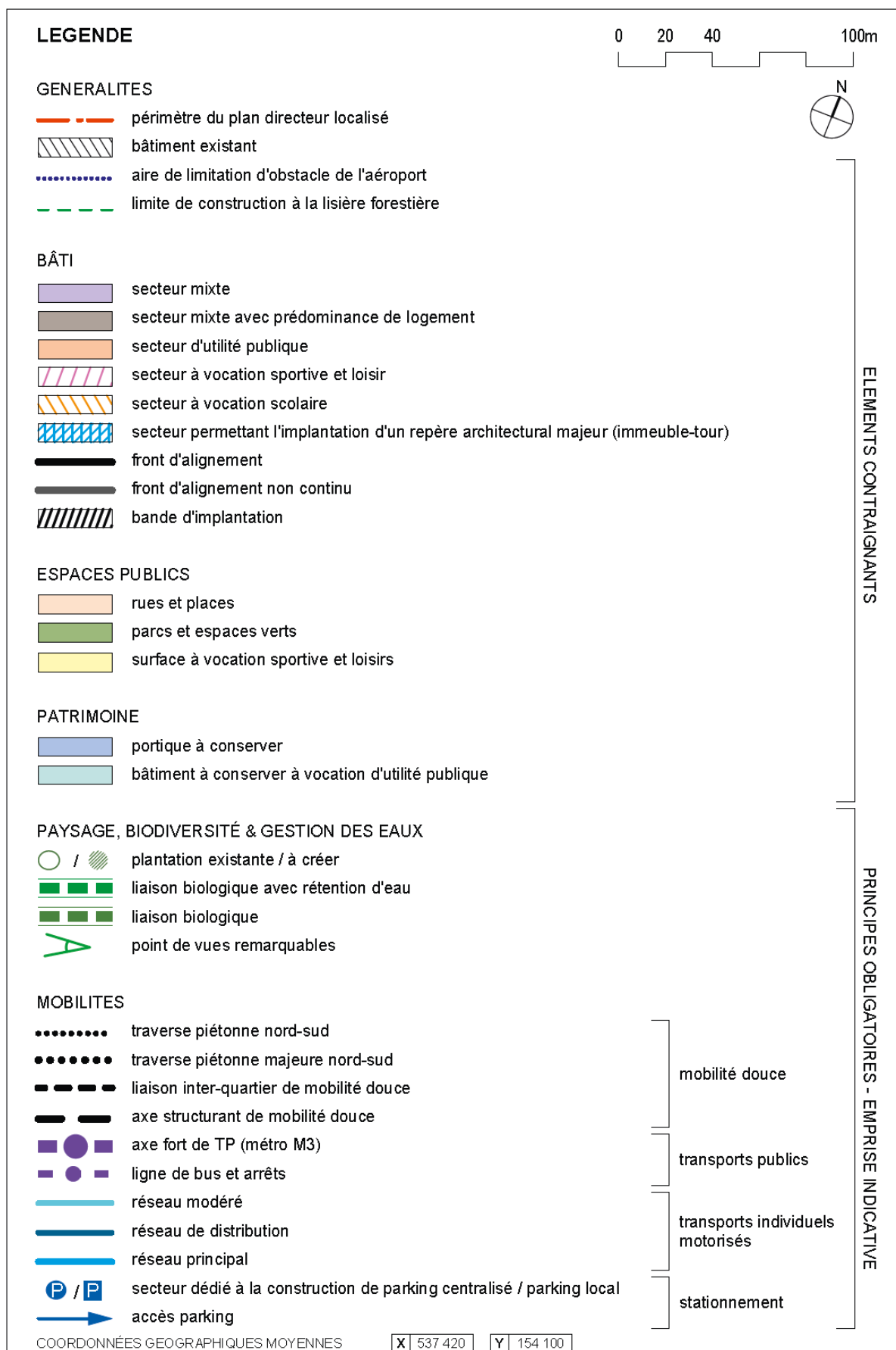
En complément à la consultation publique officielle, la direction de projet a donné la possibilité à tout un chacun de s'exprimer. Ainsi les visiteurs ont été invités à réagir sur des post-it sur le sujet de leur choix. Un espace leur était réservé sur les bâches de l'exposition. Les réactions ont été publiées sur Facebook et sont mises à disposition du public sur le site Internet. Dans la mesure du possible, une réponse y était associée. Un rapport sur les résultats de la consultation est annexé au présent préavis. Onze courriers de

⁷ Le plan directeur localisé prévoit de modifier la dénomination de route en avenue des Plaines-du-Loup, afin de mieux marquer le caractère urbain du quartier.

remarques sont parvenus à la Ville, dont trois hors délai. Tous les courriers sont néanmoins pris en compte, le but étant, au-delà des aspects formels, de considérer l'ensemble des remarques du projet.

Le plan (pour plus de détail, on se référera à l'original)





4. Thématiques du plan directeur localisé et remarques émises durant la consultation publique

Les objectifs, principes et mesures ainsi que le plan sont repris ci-dessous. Chaque chapitre est suivi des remarques reçues nominativement durant la consultation publique, qui font l'objet d'une réponse globale.

Ces remarques ont été listées et réorganisées par thèmes, en suivant la structure du PDL. Ainsi, remarques et réponses sont classées en fonction des thématiques de :

- la partie V « Objectifs, principes, mesures »,
- la partie VI « Mise en œuvre ».

Les remarques ne trouvant pas leur place dans les thématiques de ces deux parties seront traitées dans le sous-chapitre « divers ».

4.1 Vocations et mixités (cf. rapport pp. 74-81)

Objectifs, principes, mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
20.1 ASSURER UN ÉQUILIBRE HABITANT-EMPLOI DANS LE NOUVEAU QUARTIER ET APPORTER UN COMPLÉMENT D'ACTIVITÉS AUX QUARTIERS ALENTOURS. → Image 1	Permettre l'implantation de logements sur l'ensemble du site, avec une proportion plus élevée (80–90%) dans les secteurs mixtes avec prédominance de logement. Privilégier l'implantation d'activités compatibles avec l'habitation (commerces, secteurs secondaires, tertiaires) dans tout le site, et plus particulièrement à proximité des principaux arrêts TP et dans les secteurs mixtes. Viser un ratio légèrement supérieur à un emploi pour un habitant actif. <i>A préciser dans les PPA.</i>
20.2 ATTEINDRE UNE DENSITÉ DE CENTRE VILLE. Proposer une forme urbaine permettant d'accueillir environ 10'000 habitants-emplois, soit ~290–300 he/ha. → Image 2	Permettre une urbanisation sous forme d'îlots, avec des principes d'alignement sur rue et de contiguïté. <i>Fixer des règles d'alignement et de contiguïté dans les PPA.</i>

20.3

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE.	
Assurer une mixité générationnelle.	Garantir différentes tailles et typologies de logements. <i>Etablir des conventions entre bénéficiaires des DDP et les propriétaires fonciers.</i>
Assurer une mixité sociale.	Proposer un équilibre entre les catégories de logements suivantes : > logements subventionnés, > coopérative d'habitants, > logements à loyer contrôlé et > marché libre <i>Etablir des conventions entre bénéficiaires des DDP et les propriétaires fonciers.</i>
Intégrer des populations spécifiques.	Garantir la possibilité d'intégrer des services à la personne (EMS, logements adaptés, EVAM, entre deux, foyer pour population fragilisée,...) répartis dans le quartier. <i>Permettre ces affectations dans les PPA.</i>
Assurer la mixité dans les îlots et, dans la mesure du possible, la mixité jusqu'à l'échelle du bâtiment. → Image 3	Etablir une méthode de répartition des lots permettant une mixité d'acteurs dans la construction des bâtiments. <i>Etablir des conventions entre bénéficiaires des DDP et les propriétaires fonciers.</i>

20.4

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

ASSURER UNE LOCALISATION ET UNE RÉPARTITION JUDICIEUSE DES DIFFÉRENTS TYPES D'ACTIVITÉS.	
Répartir les affectations dans le quartier en tenant compte de leur compatibilité réciproque. → Image 4	Favoriser d'autres affectations que du logement dans les rez-de-chaussée. Eviter les logements en rez-de-chaussée sur l'avenue. Répartir les affectations en fonction des nuisances exogènes et endogènes. A préciser dans les PPA.
Créer et répartir des établissements scolaires, préscolaires et parascolaires sur tout le site, plus particulièrement dans les secteurs à vocation scolaire. → Image 5	Répartir dans le temps et sur le site des équipements scolaires et les salles de gymnastique nécessaires, en fonction des besoins. Prévoir plusieurs garderies réparties dans le temps et sur le site. Prévoir au moins un APEMS-UAPE-réfectoire, en position centrale, couplé ou en relation à la maison de quartier. Positions à définir dans les PPA.
Préserver certains équipements sportifs et de loisirs et permettre l'implantation de nouveaux, plus particulièrement dans les secteurs à vocation sportive et de loisirs. → Image 6	Assurer la construction d'un pôle sportif. Prévoir des terrains de tennis sur le site en garantissant une bonne fonctionnalité. Etudier la possibilité d'implanter un terrain d'aventure à proximité du Bois Mermet. Garantir l'implantation de terrains multisports répartis dans le quartier. Positions à définir dans les PPA.
Penser globalement des lieux de rencontres et d'échanges entre habitants du quartier ou groupement d'immeubles.	Assurer une répartition judicieuse des équipements, en coordonnant les différents développements immobiliers. Favoriser la création d'espaces d'échanges et de rencontres. A intégrer dans les DDP et à préciser dans les PPA.

Remarques émises lors de la consultation relatives à la thématique « vocations et mixités »

Sujets évoqués	Remarques
Association écoquartier	
Activités	Demande que sur le site de la Tuilière soit proscrit toute activité qui pourrait entrer en concurrence avec celles de l'écoquartier. Demande d'éviter tout commerce de détail sur le site de la Tuilière. Propose de conserver une partie des surfaces avoisinant le futur stade de football comme réserve stratégique afin d'avoir quelques surfaces à disposition pour répondre aux éventuels besoins futurs du quartier. Demande de remplacer le terme « favoriser » par « imposer autant que possible » dans le principe de répartition des activités.
Mixité	Demande que la description des trois tiers corresponde à la décision du Conseil Communal.

Sujets évoqués	Remarques
<i>PLRL et groupe PLR</i>	
Densité	Privilégie une variante plus proche des 8000 habitants/emplois.
Logement et emploi	Demande plus d'informations sur les différentes variantes des objectifs de logements et d'emplois qui a évidemment des conséquences sur la densité du quartier.
<i>Mouvement de défense de Lausanne</i>	
Densité	Fait part de ses craintes quant à la densité humaine prévue.
Logement et emploi	
Déplacement des terrains de sports	Demande le maintien des terrains de sports de la Blécherette .
<i>Patrimoine suisse – section vaudoise</i>	
Densité bâtie	Demande de faire évoluer le projet dans le sens de l'allègement de la densité de certains secteurs.
<i>M. David Payot – conseiller communal</i>	
Bâtiments publics	Demande de ne pas oublier les écoles, unités d'accueil...
<i>M. André Rouiller</i>	
Densité	Estime que la densité prévue dans le secteur Vélodrome-service des automobiles est trop élevée.

Réponses aux remarques

Une attention particulière devra être portée à **l'articulation entre le site de la Tuilière et celui des Plaines-du-Loup**, en particulier en ce qui concerne les affectations d'**activités**. Une étude de marché a été réalisée pour évaluer les risques et les opportunités des affectations envisageables sur le site de la Tuilière, qui devrait idéalement accueillir des activités complémentaires à celles possibles aux Plaines-du-Loup. Plus concrètement, le secteur des Plaines-du-Loup, de par le tissu bâti prévu, accueillera surtout des surfaces de plancher d'un seul tenant, sur un même étage, de petite et moyenne dimension (quelques centaines de mètres carrés), alors que la Tuilière pourra accueillir des surfaces de plus grande dimension (jusqu'à 2000 à 3000 mètres carrés). Cette différenciation des offres évitera de créer une concurrence entre les deux sites qui se trouveront ainsi partiellement « spécialisés ».

La Municipalité n'entend en outre pas consacrer le site de la Tuilière au commerce de détail, hormis celui nécessaire au bon fonctionnement du site lui-même.

S'agissant de la **densité en habitants et en emplois**, elle correspond au vœu de la Municipalité de construire un nouveau morceau de ville et de garantir aux habitants une offre suffisante en commerces, en services et en emplois sur place. Pour comparaison, la densité prévue correspond à celle de quartiers urbains agréables comme le boulevard de Grancy ou l'avenue Dapples.

Des variantes en termes de densité humaine et de rapport entre habitants et emplois seront examinées lors de l'élaboration des PPA.

L'affectation et l'implantation définitive des bâtiments publics seront définies dans les PPA. Quant au **maintien des terrains de sport actuels** à la Blécherette, il est incompatible avec la réalisation d'un nouveau quartier. Il a certes été envisagé de poursuivre le développement de la ville plus au nord, en maintenant les terrains de sport à leur emplacement actuel. Cette option a été abandonnée en raison des nombreuses contraintes liées à la construction de logement plus au nord ainsi que des nuisances (bruit et pollution) plus élevées qu'aux Plaines-du-Loup. La démarche est de créer un nouveau morceau de ville à l'intérieur de la ville et non en périphérie de celle-ci.

4.2 Espaces publics (cf. rapport pp. 82-93)

Objectifs, principes, mesures ou actions

21.1

Objectifs	Principes Mesures ou actions
ASSURER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ.	
Structurer un réseau d'espaces publics denses, généreux et différenciés sur l'ensemble du site.	Hierarchiser les espaces publics : › Des espaces publics majeurs comme éléments structurants du quartier. › L'avenue des Plaines-du-Loup comme « colonne vertébrale ». › Les rues comme « coutures » avec les quartiers existants. › Les traverses comme liaisons piétonnes (vélos admis) d'orientation principale nord-sud internes au quartier. <i>A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics.</i>
Penser des espaces publics appropriables par tous afin de favoriser la convivialité et la rencontre.	Varier les degrés d'élaboration des aménagements. Varier les degrés d'intimité et de convivialité. <i>A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics.</i>
Donner une identité propre à chaque lieu par un traitement circonstancié de l'espace public.	Proposer une grande variété d'usages dans les rues, traverses, places, parcs et espaces verts : places de jeux, abris grillade, jardins partagés, garages à vélo,... → Images 7a Déterminer des identités fortes pour chaque espace public, tels que : parcs, noues, places de jeux, jardins collectifs, etc. Qualifier les parcs et espaces verts. <i>A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics, en concertation avec la population.</i>
Aménager des espaces et parcs publics permettant de remplir également un rôle de corridor biologique à travers le quartier.	Déterminer des surfaces à valeur biologiques adéquate sur base des besoins du réseau écologique lausannois. → Images 8 Etablir des intensités d'entretien adaptées à l'usage fait des différents espaces. <i>A préciser dans les PPA, en concertation avec la population.</i> <i>Assurer la coordination avec les autres planifications en cours, en particulier le Plan directeur communal.</i>

21.2

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
ASSURER LA POSSIBILITÉ D'AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS MAJEURS DIFFÉRENCIÉS. Aménager un vaste parc urbain contemporain, représentatif, multi-usages et destiné à tous à partir des éléments majeurs existants.	Constituer un vaste espace ouvert au centre de l'écoquartier, repère spatial et lieu d'identification pour le nord de Lausanne. → Image 9 Aménager le parc comme lieu de rassemblement, de délassement et de jeux et intégrant des fonctions de liaison biologique. → Image 10 <i>A préciser dans les PPA.</i>
Conférer un statut particulier à l'espace public d'entrée de ville au nord du quartier.	Dimensionner les voiries de manière à créer des espaces publics généreux. Accentuer le caractère d'entrée de ville en aménageant un espace public de qualité, lié à un repère architectural majeur et comprenant un parc de quartier. → Image 11 Assurer la fluidité et la sécurité de la mobilité douce en relation avec l'interface TP et l'ensemble du carrefour. Conserver une place de jeux. <i>A préciser dans les PPA et les projets d'espace public.</i>

21.3

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

ASSURER LE RÔLE DE COLONNE VERTÉBRALE DE L'AVENUE DES PLAINES-DU-LOUP.

Donner un caractère emblématique d'avenue à la route des Plainnes-du-Loup.

Garantir une circulation directe à tous les modes de transports (TP, mobilité douce, TIM) et assurer la fonction distributive.

A préciser dans le projet routier.

Changer la dénomination de « route » à « avenue » des Plainnes-du-Loup.

Déterminer une largeur de trottoir permettant un dégagement extérieur pour les activités implantées à l'ouest de l'avenue.

→ Image 12

Maîtriser les flux et les nuisances

Coordonner l'aménagement des Plainnes-du-Loup avec la mise en place d'un axe fort de TP.

Mettre en valeur, par une arborisation, les trois principales séquences topographiques de l'avenue et les différences morphologiques des quartiers est et ouest.

Mettre en scène une arborisation indigène généreuse, rythmée sur toute la longueur de l'avenue par l'alternance de bâtiments et de groupes d'arbres.

→ Image 13

Planter des essences d'arbres indigènes adaptées à la séquence topographique (pente, sommet, creux).

→ Image 14

A préciser dans les PPA et le projet routier.

21.4

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

ASSURER LES LIAISONS AVEC LES QUARTIERS EXISTANTS PAR LA CRÉATION DE RUES FAVORISANT LA CONVIVIALITÉ.

Planter une série de rues est-ouest en s'appuyant sur les espaces publics existants des quartiers voisins.

Déterminer les gabarits des rues en fonction du contexte.

Favoriser les modes de déplacements doux dans les rues est-ouest (liaisons inter-quartiers).

A préciser dans les PPA et les projets d'espace public.

Permettre dans les rues est-ouest un usage particulier tel que jardins partagés, places de jeux, relais biologiques, etc.

→ Images 15, 16 et 17

Garantir un espace suffisant pour le développement des arbres.

Localiser les espaces de circulation au sud des rues, dans les parties les moins ensoleillées.

A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics, en concertation avec la population.

21.5

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

PROLONGER LES ESPACES PUBLICS DANS LES QUARTIERS VOISINS.

Poursuivre le traitement des rues du nouveau quartier (mêmes matériaux, mêmes logiques...) dans les quartiers voisins.

A préciser dans les projets routiers et d'espaces publics, en concertation avec les voisins et les propriétaires et à coordonner avec les PPA futurs hors périmètre (servitudes).

21.6

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

ASSURER LA PERMÉABILITÉ PIÉTONNE ET VISUELLE DES ÎLOTS DANS LE SENS NORD-SUD.

Définir des ouvertures nord-sud (traverses piétonnes) dans les îlots décalées les unes par rapport aux autres afin de ne pas créer une rue rectiligne.

→ Image 18

Positionner les traverses piétonnes majeures à proximité des équipements collectifs.

Interdire ces traverses aux transports individuels motorisés.

Créer des espaces conviviaux, protégés et sûrs qui se prêtent à la rencontre et au jeu.

→ Image 19

Diversifier les usages, les aménagements ainsi que les formes des traverses et déterminer leur statut (place, passage, ...)

→ Image 20

A préciser dans les PPA.

Remarques émises lors de la consultation relatives à la thématique « espaces publics »

Sujets évoqués	Remarques
<i>Association écoquartier</i>	
Espace public	Est en accord avec quelques terrains de tennis mais est opposé à la création d'un centre de tennis tel qu'imaginé aujourd'hui.
Terrains de tennis	S'étonne que sa recommandation sur le déplacement du centre de tennis n'ait pas été suivie. Propose de déplacer le centre de tennis à la Tuilière autour du futur stade de football, voir même remplacer un des neuf terrains.
Espace public	Demande d'assurer l'intégration de la tour en aménageant un espace public de qualité.
<i>PLRL et groupe PLR</i>	
Centralité de quartier	Demande la création d'une nouvelle centralité, d'une nouvelle place et d'une rue centrale.
<i>M. David Payot – conseiller communal</i>	
Espace public	Demande plus d'espaces affectés aux loisirs publics.
<i>M. Bernard Matthey</i>	
Terrains de tennis	Demande si les terrains de tennis ne pourraient pas fusionner les terrains de football. S'étonne que le plan n'ait pas évolué.
Espaces publics	Demande de penser à plus d'éléments marquant comme des bâtiments spécifiques, place/espace socio - culturel et de rencontre dans la zone densifier devant la prison.

Sujets évoqués	Remarques
<i>M. André Rouiller</i>	
Secteur de la prison de Bois Mermet	Demande de maintenir les terrains de sports comme parc des sports de proximité.
<i>Mouvement de défense de Lausanne</i>	
Espace public	Trouve que l'offre en zones de détente n'est pas assez généreuse sur le périmètre des Plaines-du-Loup

Réponse aux remarques

Les dix **terrains de tennis** existant aujourd'hui sur le site de la Pontaise sont intégrés à l'esplanade des sports afin de participer au caractère et à l'animation de cet espace public majeur. Ils lui donnent un caractère identitaire. La clôture des terrains de tennis peut être traitée de manière à les faire participer à la vie de l'espace public. Des exemples intéressants existent à Paris et à New York. Si l'espace se doit d'être clos pour une bonne pratique du jeu, il peut néanmoins contribuer à la convivialité de l'esplanade.

L'emprise du centre de tennis sera d'environ 6000 m², représentant le tiers de l'esplanade, qui aura une surface de 2 hectares. La surface libre restante permettra l'aménagement d'une place généreuse. La surface d'un seul tenant représentera 5000 m², soit l'équivalent de la Marktplatz à Bâle ou du Lindenhof à Zurich.

Cette **esplanade** a la vocation de place centrale, par sa dimension et sa position dans le quartier. La conservation du portique du Stade olympique participe par ailleurs à son caractère emblématique. Les commerces et bistrots dans les rez-de-chaussée des bâtiments adjacents lui confèrent un statut de place de quartier.

La notice d'impact sur l'environnement montre que l'exploitation des installations sportives ne pose pas ou peu de problèmes en matière de protection contre le bruit durant les périodes de jour. En revanche, des restrictions seront à considérer pour les périodes de repos.

La **forme urbaine en îlot** et le principe des appartements traversant offre une façade publique plus bruyante et une façade jardin calme. Cette double orientation permet d'avoir des espaces publics animés avec des tennis, des places de jeux ou autres, puisque les chambres peuvent s'ouvrir côté jardin. Dans tous les cas, des mesures de protection contre le bruit ainsi que l'emplacement définitif du centre de tennis seront précisées dans le plan partiel d'affectation.

Les **espaces non construits** (bâtiments et voiries) représentent plus de 40% de la surface totale du périmètre. Sans compter les intérieurs d'ilots ni le parc des Casernes situé au sud du quartier, l'ensemble des parcs et espaces publics majeurs inclus dans le périmètre du PDL, représenteront plus de 6.5 hectares. Il est également à noter que des espaces secondaires publics (places de jeux, de pique-nique, de détente) seront créés entre les espaces majeurs et les espaces linéaires (avenue, rues et traverses).

Comme mentionné plus haut, le maintien des **terrains de sport** actuels est incompatible avec la construction d'un nouveau quartier ; celui-ci disposera cependant d'espaces sportifs et de détente généreux.

4.3 Bâti (cf. rapport pp. 94-101)

Objectifs, principes, mesures ou actions

22.1	Objectifs	Principes Mesures ou actions
	PROPOSER UN FRONT BÂTI FORT SUR L'AVENUE DES PLAINES-DU-LOUP.	
	Implanter des bâtiments de grande dimension le long de l'avenue des Plainnes-du-Loup.	Dans les secteurs mixtes, proposer des bâtiments plus hauts le long de l'avenue que dans le reste du quartier. → Image 21
		A préciser dans les PPA.
		Garantir un apport lumineux important, par des patios généreux, en fixant des proportions plein-vide. → Images 22 et 23
		A préciser dans les PPA.
	Accueillir une proportion d'activités plus importante le long de l'avenue.	Permettre aux premiers niveaux d'occuper l'ensemble de l'îlot pour accueillir des affectations nécessitant des surfaces importantes, et offrir une hauteur plus importante permettant une flexibilité d'affectation plus grande (services et activités). → Image 22
		A préciser dans les PPA.

22.2

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
PROPOSER UNE URBANISATION DURABLE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE.	
A l'ouest de l'avenue des Plaines-du-Loup, proposer une urbanisation sous forme d'îlots.	Définir clairement l'espace public en établissant des règles d'alignement : › au sud des rues est-ouest, aligner des bâtiments selon un front d'alignement ; › au nord des rues est-ouest, permettre une souplesse dans les alignements (tels qu'avancée ponctuelle ou balcon), en définissant une bande d'implantation. Définir le rapport à la rue en fixant un rez-de-chaussée haut pour une flexibilité d'affectation. → Image 24 <i>A préciser dans les PPA.</i>
A l'est de l'avenue des Plaines-du-Loup, proposer des formes urbaines s'articulant tant avec le nouveau quartier qu'avec le tissu bâti existant.	Admettre des formes urbaines variées en définissant un front d'alignement non continu. <i>A préciser dans les PPA.</i>
Assurer un apport solaire passif permettant un ensoleillement maximum des façades sud.	Déterminer les hauteurs des bâtiments en fonction de la largeur de l'espace extérieur au nord des bâtiments (rue ou intérieur d'îlot, selon le rayon incident du soleil au solstice d'hiver 21°). → Image 25 Fixer une hauteur maximale de R+5 tout en envisageant des hauteurs plus élevées pour les bâtiments jouxtant les espaces publics principaux ou donnant sur l'avenue des Plaines-du-Loup, ou dans le cas d'une urbanisation sous forme de plots. <i>A préciser dans les PPA.</i>
Réaliser une architecture orientée. → Image 27	Distinguer les façades sud, devant bénéficier d'apport solaire passif, des façades nord devant être plus efficaces thermiquement. → Image 26 <i>A préciser dans les contrats de droit distinct et permanent de superficie (DDP), dans la charte paysagère et d'esthétique urbaine et dans la charte architecturale.</i>
Permettre une variété architecturale.	Limiter les surfaces de plancher par rapport au gabarit maximum afin de permettre une liberté de forme en toiture. → Image 27 <i>A préciser dans les PPA.</i>

22.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
GARANTIR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS.	Fixer des procédures d'appel d'offre tenant compte de cet objectif. <i>Elaborer une charte architecturale.</i> <i>Fixer des règles dans les appels d'offre des investisseurs et les promesses de droits distincts et permanents de superficie.</i>

22.4

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
GARANTIR LA QUALITÉ DES INTÉRIEURS D'ÎLOTS.	
Assurer des cœurs d'îlots végétalisés de taille généreuses. → Image 28	Définir un concept paysager pour l'aménagement des intérieurs d'îlots. Définir des possibilités limitées de constructions à l'intérieur des îlots. <i>A préciser dans les PPA.</i> <i>Elaborer une charte paysagère et d'esthétique urbaine.</i>
Définir des traverses d'îlots nord-sud variées. → Image 29	Pour les bâtiments bordant les traverses, proposer des hauteurs plus basses (p. ex. R+2) que dans le reste de l'îlot. Garantir un accès des véhicules de secours aux arrières des bâtiments de tête. <i>A préciser dans les PPA.</i>

22.5

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
MARQUER L'ENTREE DE VILLE ET DU QUARTIER. → Image 30	Permettre l'implantation d'un repère architectural majeur (par exemple immeuble-tour) en entrée de ville et du quartier. Proposer une urbanisation compatible avec les contraintes liées à l'exploitation de l'aéroport régional de la Blécherette (notamment le périmètre de limitation d'obstacle). <i>A préciser dans les PPA.</i> <i>Mener des négociations foncières avec le propriétaire.</i>

Remarques émises lors de la consultation relatives à la thématique « Bâti »

Sujets évoqués	Remarques
<i>PLR et groupe PLR</i>	
Tour	Trouve que l'emplacement de la tour convient mais sa forme est disproportionnée par rapport au reste de l'écoquartier. La volumétrie pourrait être plus élégante.
Architecture	Demande de garantir une diversité de style pour les façades et l'architecture en général.
<i>Association écoquartier</i>	
Intérieurs d'îlots	Demande que les espaces privatifs à l'intérieur des îlots soient proscrits au profit d'espaces semi-publics. Demande que le PDL soit davantage complété sur l'aménagement et le fonctionnement de ces intérieurs d'îlots.
<i>M. David Payot – conseiller communal</i>	
Tour	Ne veux pas de tour à la limite du quartier
Intérieurs d'îlots	Demande à ce que les cours intérieures soient aménagées.
<i>M. Bernard Matthey</i>	
Environnement bâti	Trouve que les définitions des relations avec les quartiers voisins ne sont pas claires et faibles.

Sujets évoqués	Remarques
Architecture	Demande d'assurer une grande diversité architecturale pour personnaliser les secteurs. Demande que la typologie des appartements reflète la même vision que vise l'esprit du quartier.
Hauteur des bâtiments	Doute de la rentabilité de la tour. Préconise des bâtiments avec max. 8 à 12 étages.
<i>ARLB</i>	
Tour	Fait part de son inquiétude quand à la proximité de la tour de l'aéroport
<i>M. André Rouiller</i>	
Densité bâtie	Trouve que la densité top élevée dans le secteur avenue du Vélodrome - service des automobiles
<i>Mouvement de défense de Lausanne</i>	
Environnement bâti	Demande la requalification des quartiers voisins
Hauteur des bâtiments	Trouve la hauteur des bâtiments excessive sur l'avenue des Plaines-du-Loup
Tour	Demande que le PGA détermine clairement les possibilités de construire en hauteur en excluant les tours.

Réponses aux remarques

Les **hauteurs** données dans le PDL sont des hauteurs maximales. Elles seront adaptées dans les plans partiels d'affectation en fonction de l'environnement construit existant.

Le PDL permet d'intégrer des **éléments marquants** pour le futur quartier. Le plan prévoit notamment au nord du site de souligner l'entrée du quartier par un repère architectural majeur, tel qu'une **tour**. Le PDL ne précise que l'emprise de cette dernière, mais ni sa hauteur, ni sa forme définitive. Le plan partiel d'affectation qui devra être élaboré déterminera d'une manière contraignante son implantation et son gabarit.

Il est à rappeler que les images et la maquette ne sont que des représentations de ce que pourrait être le futur quartier. Le PDL ne définit que la forme urbaine sans préciser les détails de façades. Le processus prévoit de découper le quartier en lots. Les différentes tailles de lots, types d'opération immobilières et d'investisseurs, garantiront la diversité architecturale. La Municipalité entend également garantir une qualité architecturale en imposant des concours pour une partie des bâtiments et une charte s'imposant à tous ; dans tous les cas, les droits de superficie ne seront définitivement accordés par le conseil communal que sur la base d'un dossier d'enquête.

Les plans partiels d'affectation définiront précisément les densités, les fronts, les volumes des bâtiments les gabarits et l'emplacement des bâtiments publics.

Les **intérieurs d'ilots** auront un statut semi-privatif, et certains pourront être accessibles aux non-résidents. Leur aménagement fera l'objet d'une charte.

4.3.1 Mobilité (cf. rapport pp. 102-109)

Objectifs, principes, mesures ou actions

23.1

Objectifs	Principes Mesures ou actions
ASSURER L'ACCESSIBILITÉ MULTIMODALE EN INCITANT L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS AUX TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISÉS.	
Déterminer le degré de mixité modale des espaces publics.	Avenue des Plaines-du-Loup : séparation des modes Rues : mixité modale. Traverses piétonnes d'orientation nord-sud (vélos admis) : mobilité douce uniquement. <i>A préciser dans les projets routiers et établir des servitudes.</i>
Garantir à tous les modes de déplacement une continuité vers la ville. → Image 31	Aménager en tenant compte de tous les modes. <i>A préciser dans les projets routiers et établir des servitudes.</i>
Aménager les arrêts de transports publics afin de favoriser l'intermodalité avec les modes doux.	Prévoir du stationnement vélos aux arrêts TP. <i>Suivi dans les projets d'aménagement.</i> Mettre en cohérence les arrêts de TP et les axes de mobilité douce. Garantir une accessibilité aux personnes à mobilités réduites. <i>Assurer la compatibilité avec le futur axe fort de TP (métro m3).</i>

23.2

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

FAVORISER LE RECOURS À LA MOBILITÉ DOUCE (MD).	
Offrir un réseau direct pour rejoindre les quartiers et espaces verts environnants. → Image 32	Garantir des liaisons vers les établissements publics et les pôles d'intérêt du quartier et les quartiers voisins. Garantir la réalisation de liaisons cyclables vers le centre ville. <i>A préciser dans les PPA et les projets routiers.</i> <i>Etudier les liaisons mobilité douce vers Bellevaux.</i>
Offrir un réseau dense pour se déplacer à l'intérieur du quartier.	Prévoir des traversées d'îlots avec vélos admis. <i>A préciser dans les PPA et établir des servitudes.</i>
Favoriser l'utilisation du vélo dans le quartier. → Image 33	Mettre en place des stations de vélos en libre service. Permettre le double sens vélo dans toutes les rues. Mettre en place une voie cyclable le long de l'avenue des Plaines-du-Loup. <i>A préciser dans les PPA et les projets routiers.</i>
Garantir l'accessibilité du quartier aux personnes à mobilité réduite (PMR).	Aménager l'espace public en évitant les entraves. Garantir accès et confort aux PMR. Gérer les ruptures de pente hors espaces publics. Encourager les rez-de-chaussée de plain pied, directement accessibles depuis l'espace public. <i>A indiquer dans les projets d'espace public.</i>

23.3

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

FAVORISER LE REPORT MODAL DE LA VOITURE VERS LES TRANSPORTS PUBLICS (TP).	
Desservir le quartier par des transports publics performants. → Image 34	Coordonner le développement du quartier avec un axe fort de transports publics (métro m3). Mettre en place une desserte adaptée en TP pendant la période de transition précédant la mise en service de l'axe fort (métro m3). Améliorer les lignes de TP existantes.
Situer les arrêts de TP de manière optimale.	Positionner les arrêts de TP en relation avec les espaces publics majeurs. <i>Coordonner les différents projets : PPA, axe fort TP et projets routiers.</i>

23.4

Objectifs

Principes

*Mesures ou actions***LIMITER L'IMPACT DES TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISÉS (TIM).**

Limiter l'impact des TIM à l'intérieur du quartier.

Confirmer le statut des avenues du Grey et des Plaines-du-Loup en réseau principal urbain (qui a pour fonctions de collecter et distribuer le trafic à l'intérieur des secteurs urbains de l'agglomération et d'assurer les liaisons entre les quartiers).

Requalifier l'avenue du Vélodrome en réseau de distribution (qui a pour fonctions de collecter le trafic local des quartiers et en assurer la distribution et de connecter le réseau routier local des quartiers au réseau principal), tel que mentionné dans le PALM.

Qualifier les autres rues internes au quartier autorisées aux TIM en réseau de desserte (qui a pour fonction d'assurer la desserte fine des quartiers).

Modifier la hiérarchie du réseau TIM du plan directeur communal.

Organiser la circulation automobile en évitant le trafic de transit tout en garantissant une bonne accessibilité.

→ Image 35

A préciser dans le projet d'espace public.

Inciter à la réalisation de plans de mobilité.

Rendre obligatoires les plans de mobilité dans les DDP.

23.5

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

DÉFINIR UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT COHÉRENTE AVEC UN ÉCOQUARTIER.

Garantir des places de stationnement vélo de qualité (couvertes, sécurisées et accessibles) et en suffisance.

Limiter le stationnement voiture, selon la décision municipale (ratios définis pour les emplois, les résidents et leurs visiteurs).

Permettre la mise en place, pour chaque étape, d'un parking centralisé accessible depuis le réseau principal urbain pour les résidents, actifs et leurs visiteurs.

→ Image 36

Evaluer le potentiel de mutualisation des places de stationnement.

A préciser dans les PPA et à coordonner avec les projets routiers.

Etudier la mise en place de stationnement de courte durée en surface pour les besoins de dépose, de livraison et des commerces.

A préciser dans les projets d'espaces publics.

Favoriser l'auto-partage par la mise à disposition à cet usage de places de stationnement réparties sur l'ensemble du quartier.

Prendre contact avec les acteurs de Car-sharing

Etudier le stationnement des deux roues motorisés en cohérence avec le stationnement voiture.

Etudier les emplacements pertinents pour le stationnement PMR.

A préciser dans les PPA.

Remarques émises lors de la consultation relative à la thématique « Mobilité »

Sujets évoqués	Remarques
<i>Association écoquartier</i>	
Métro m3	Demande que le projet du métro m3 soit réexaminé, notamment au sujet du nombre d'arrêts prévus. Pense que le métro m3 péjorera la situation actuelle des transports publics (<i>en raison de l'existence d'une seule station entre Casernes et Blécherette</i>).
Stationnement	Demande plus de des valeurs chiffrées sur le stationnement. Demande la révision des chapitres 19 ; 20 ; 23. Suggère d'enlever le « en principe » concernant la concentration du stationnement des véhicules motorisés dans plusieurs parking accessibles depuis les axes principaux.
<i>Association transports et environnement (ATE) – Section Vaud</i>	
Mobilité douce	Demande que des systèmes de fixation idoines pour les vélos (agrafes, potelets, etc.) soient étudiés, afin d'éviter un squat de la part des véhicules deux roues motorisés. Demande de penser aux zones de stationnement pour vélo à proximité de la station métro m3.
Métro m3	Pense que le nombre d'arrêts prévus du métro m3 au sein même de cet écoquartier n'est pas suffisant. Demande d'envisager le maintien d'une ligne de bus en surface devrait être envisagé si l'ajout d'un arrêt de plus du m3 s'avère inopportun.
Stationnement	Estime qu'il faut limiter l'offre de stationnement, afin de limiter la génération de trafic,

Sujets évoqués	Remarques
	et que les valeurs indiquées dans le PDL sont un maximum à ne pas dépasser. Demande de prendre des mesures afin d'éviter que quartiers avoisinants ne deviennent pas des lieux de stationnement.
Circulation	Demande que des mesures de limitation du trafic de transit soient prises afin de limiter les nuisances en traversées du quartier, l'avenue du Grey et l'avenue des Plaines-du-Loup. Demande d'aménager les traverses en zone de rencontre. Demande de garantir l'accès aux personnes à mobilité réduite.
<i>PLRL et groupe PLR</i>	
Route des Plaines-du-loup	Estime que l'avenue future des Plaines-du-Loup continuera à fonctionner comme un axe d'entrée de ville important et qu'il ne jouera donc pas un rôle dynamique en faveur de la mobilité douce.
Stationnement	Demande des informations sur le remplacement du P+R du Vélodrome et du parking de longue durée. Recommande de réfléchir davantage aux problématiques liées au stationnement et de prendre en considération les employés des différents commerces dans le quartier. Et de faire attention à ce que l'écoquartier ne transforme pas les zones alentours en auto-quartier. Demande qu'un réseau de garages souterrains avec accès à chaque immeuble soit prévu. Recommande de penser aux stations de recharge pour voitures électriques. Demande d'information sur la pose et la dépose.
<i>M. David Payot – conseiller communal</i>	
Mobilité	Recommande de passer le quartier en zones 20km/h. Recommande de prévoir des voies sans issue pour desservir le quartier en empêchant le transit. Demande d'ajouter des traboules pour faciliter le passage d'une rue à l'autre.
<i>M. Bernard Matthey</i>	
Mobilité	Demande de passer la route des Plaines-du-Loup en zone 30 Km/h.
<i>M. Pierre Santschi</i>	
Mobilité	Estime que le maintien des voies prioritaires pour le trafic motorisé en bordure de l'écoquartier est incompréhensible.
Méto M3	Estime que l'usage du coûteux M3 est contraire à la politique de libération de la voiture de la ville.

Réponses aux remarques

Une politique de **stationnement** cohérente avec un écoquartier en respectant les objectifs fixés par la Municipalité a été définie, soit :

Logements	0.5 place par 100 m ² de surface brute de plancher
Visiteurs des logements	0.05 place par 100 m ² de surface brute de plancher
Activités économiques	0.4 place par 100 m ² de surface brute de plancher
Visiteurs des activités économiques	0.08 place par 100 m ² de surface brute de plancher

Ces chiffres sont certes ambitieux, mais tiennent compte du respect du principe de la société à 2000 watts qui inclut la mobilité des habitants et emplois dans le calcul des consommations d'énergie. Ils s'appliqueront dans le contexte d'un écoquartier, desservi par des transports publics efficaces. Ils sont à

considérer avec un horizon de réalisation d'une bonne dizaine d'années et un taux de motorisation dont la tendance dans le canton de Vaud, et à Lausanne en particulier, est à la baisse depuis 2005. Celui-ci se situe au-dessous de la moyenne suisse. Une baisse du taux de motorisation s'observe également dans un canton urbain comme Genève et un canton mixte comme Berne.

Selon les indicateurs vaudois du développement durable, « le taux de motorisation permet de vérifier de manière indirecte les effets d'une politique de limitation des places de stationnement et d'encouragement aux plans de mobilité d'entreprise. C'est un indicateur qui mesure les effets de la politique *urbanisation et transport* de manière indirecte en fonction de l'équipement de la population en voiture de tourisme. Le fait qu'il baisse est significatif d'un changement à caractère "durable" du comportement de mobilité de la population. »⁸ A titre de comparaison, hors places visiteurs, les dernières opérations immobilières lausannoises prévues au chemin de Bonne-Espérance et à l'avenue de Morges, sont réalisées avec 0.5 place de parc pour 100 mètres carrés de surface brute utile de plancher.

Lors de l'élaboration de chaque plan partiel d'affectation, il est envisagé de recalculer le nombre de places nécessaires, afin de tenir compte de l'évolution du comportement et de mobilité des habitants, et ainsi faire le bilan du principe de mutualisation.

Les parkings en sous-sol des immeubles ne sont pas recommandés, car ils sont difficilement compatibles avec les objectifs d'un écoquartier. Ce type d'ouvrage étant souvent peu compact, leur construction représente un surcoût d'énergie grise et est onéreuse. Compte tenu du niveau de loyer acceptable pour une place de parc, ces investissements sont donc difficilement rentabilisables et entraînent un surcoût qui se répercute sur les loyers des logements ou surfaces d'activités qu'ils desservent. A contrario, les **parkings centralisés**, plus compacts, sont moins chers et moins consommateurs d'énergie grise et ce d'autant plus qu'ils sont implantés de manière à profiter du dénivelé naturel du terrain, afin de limiter les mouvements de terre. Ceci sera encore renforcé dans le cas de parkings silos construits en superstructure. Enfin, les parkings centralisés encouragent les habitants à d'abord se déplacer à pied ou à vélo et en transports publics plutôt que d'utiliser directement leur véhicule. Ils favorisent rencontres et convivialité. Une limitation du nombre de places de parc permet également de contenir l'augmentation du trafic automobile sur les axes d'accès au quartier, aussi bien en direction du nord que du centre-ville.

Un quartier entièrement sans voiture ne répondrait pas à l'objectif de faire un quartier pour tous. Ainsi, toutes les rues seront accessibles en voiture afin de permettre par exemple la dépose de personnes à mobilité réduite ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules. Les **stationnements en surface** à l'intérieur du quartier seront uniquement dédiés à la dépose-minute, les stationnements de longue durée se trouvant dans les parkings centralisés. Du stationnement sera toutefois prévu à proximité des commerces sur les avenues du Vélodrome et des Plaines-du-Loup. Afin d'éviter un report sur les quartiers voisins, une politique de stationnement va être étudiée ; une des mesures pourrait être une restriction d'accès aux macarons pour le stationnement des habitants du nouveau quartier.

L'avenue des Plaines-du-Loup aura une largeur suffisante pour réserver un espace propre à la **mobilité douce**. Cet axe structurant permettra aux usagers de rejoindre rapidement, par un réseau direct, le centre-ville de Lausanne. Les rues transversales (est-ouest) et les traverses (nord-sud) offriront aux vélos et piétons une desserte plus fine du quartier et une liaison aux quartiers voisins. Elles permettront également de connecter entre eux les espaces publics majeurs du quartier : la promenade de la Blécherette, le parc des Plaines-du-Loup et l'esplanade des sports.

L'avenue des Plaines-du-Loup est un axe du réseau principal. Elle ne peut pas, de ce fait, être limitée à 30 km/h. En revanche son aménagement permettra de modérer la vitesse et de limiter le trafic. Les autres rues internes du quartier seront modérées et certaines ne seront accessibles aux véhicules que pour la dépose-minute, les personnes à mobilité réduite, etc.

Des remarques ont été faites à propos du **nombre de stations du métro m3** qui desserviront le quartier, soit une au sud (Casernes), une au centre, à la hauteur de l'avenue du Vélodrome (Plaines-du-Loup) et

⁸ <http://www.vd.ch/themes/environnement/developpement-durable/indicateurs/indicateurs-pour-le-canton-de-vaud/15-mobilite/154-indicateur/>

une au nord (Blécherette). Les intervenants souhaitent ajouter une station ou maintenir une ligne de bus sur l'avenue des Plaines-du-Loup.

Le but de la réalisation d'un système souterrain comme un métro est de privilégier la vitesse : une éventuelle plus grande distance entre son lieu de départ et la station la plus proche est globalement plus que compensée par une vitesse commerciale et une fréquence plus élevées. C'est ce qui fait l'attractivité de ce mode de transport. Cette règle n'est pas toujours respectée dans le cas du m2, particulièrement dans le tronçon Ouchy – Gare CFF, mais cette situation s'explique par la volonté, au moment de la planification, de maintenir une station existante (Jordils), de garantir une bonne connexion avec une nouvelle ligne de bus (Délices) et de dédoubler la desserte de la gare CFF pour compenser l'exiguïté de cette station (nouvelle station Grancy). Dans le cas des Plaines-du-Loup, aucune de ces situations ne se rencontre. L'essentiel des habitants et emplois se trouveront dans un rayon de moins de 350 mètres d'une station du m3 et au plus à 500 mètres, pour atteindre un mode de transport où le temps d'attente est plus faible qu'un bus et la vitesse et le confort plus élevés. Les liaisons des quartiers vers les stations devront être aménagées avec soin et favoriseront les déplacements à pied ou à vélo. Enfin, la partie ouest du quartier restera desservie par la ligne de bus n° 21.

Une station supplémentaire n'apporterait pas de gains décisifs quant à la desserte du quartier. Le positionnement de la station Plaines-du-Loup est en effet quasiment imposé par l'existence du carrefour avec l'avenue du Vélodrome, particulièrement bien adapté pour accueillir des commerces et créer une centralité de quartier. Une station supplémentaire devrait dès lors être positionnée entre l'avenue du Vélodrome et le carrefour de la Blécherette et se trouverait trop proche de la station précédente ou suivante pour être justifiée ; elle affaiblirait le pôle commercial de la station Plaines-du-Loup. Il est à relever que la restructuration de ces stations se situerait sur la partie la moins dénivelée du plateau de la Blécherette et ne se justifie pas à l'égard de zones à forte dénivellation et tout aussi denses.

Avec des distances entre stations de 560 et 730 mètres environ, on se trouve dans une situation comparable au m2 entre les stations Ours et Sallaz, avec l'existence d'une seule station intermédiaire (CHUV). On se rappellera que le même débat avait eu lieu concernant la desserte du Bugnon, et plus particulièrement le secteur situé entre Ours et CHUV, où deux arrêts de bus étaient supprimés (au bas de l'avenue du Bugnon et à la hauteur de la PMU). Les mêmes demandes de maintenir un bus ou de prévoir une station supplémentaire avaient été émises. Elles n'avaient pas été suivies et chacun s'accorde à trouver la situation actuelle satisfaisante.

Une nouvelle station péjorerait la vitesse commerciale du métro, en particulier pour les voyageurs prenant ce mode de transport après avoir déjà effectué un trajet en bus jusqu'à l'interface de la Blécherette, en provenance notamment de Cheseaux-Romanell ou de Bottens-Froideville-Cugy-Le Mont. Elle augmenterait de plus le coût du métro de 20 millions de francs environ, ce qui correspond au prix d'une station et d'une rame supplémentaires, cette dernière étant nécessaire pour maintenir les cadences prévues.

Le maintien d'un bus sur l'avenue des Plaines-du-Loup aurait un coût disproportionné par rapport aux services rendus. Un véhicule ne desservant que ce tronçon serait à coup sûr trop peu utilisé en raison de la nécessité de changer de moyen de transport ; le maintien de la ligne 1 au-delà de Casernes obligerait à circuler avec des véhicules articulés à des cadences élevées sur un tronçon où la demande serait insuffisante.

Il faut encore préciser que la construction du métro sera financée par la Confédération et le Canton et que son coût a déjà été jugé élevé. Une augmentation de celui-ci risquerait de compromettre ses chances de financement ou de devoir être prise en charge par la Ville.

Le **stationnement vélo** avec un « système de fixation idoine » sera étudié.

4.4 Grand paysage et biodiversité (cf. rapport pp. 110-115)

Objectifs, principes, mesures ou actions

24.1

Objectifs	Principes Mesures ou actions
VALORISER LE RAPPORT AU GRAND PAYSAGE.	
Aménager et créer des ouvertures sur le grand paysage.	Mettre en valeur l'espace vert au nord des Casernes comme belvédère ouvert sur les Alpes. Tirer profit de la rupture de pente. → Image 37 Mettre en valeur le belvédère historique des Grandes-Roches. Aménager un espace sur la toiture de la parcelle du SAN pour profiter de la vue dégagée. Prévoir les règles et servitudes nécessaires dans les PPA concernés.
Relier l'écoquartier aux entités et structures paysagères voisines majeures	Aménager des espaces publics à caractère naturel, avec des zones à valeur biologique élevée, traversant le quartier jusqu'aux bois voisins (Bois Mermet, Grandes-Roches). A préciser dans PPA. Assurer une liaison à travers les espaces ouverts sportifs, aéroportuaires et agricoles vers le parc d'agglomération au nord. → Image 38 A coordonner avec le PPA Tuilière.

24.2

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
FAVORISER LA BIODIVERSITÉ.	
Connecter les principaux massifs forestiers proches par la création de liaisons biologiques à travers les quartiers.	Créer plusieurs nouvelles liaisons biologiques importantes à travers le quartier. → Image 39 ----- Intégrer la gestion des eaux pluviales par l'aménagement de fossés ou de noues, voire de bassins de rétention à caractère écologique, dans certaines liaisons. ----- <i>A préciser dans les PPA.</i>
Intégrer et mettre en scène des dispositifs de rétention et d'écoulement des eaux pluviales à caractère biologique.	Planter dans les noues, fossés et bassins une végétation adaptée et caractéristique des surfaces inondables. → Image 40 ----- <i>A préciser dans les PPA.</i>
Assurer une végétalisation de qualité dans le quartier.	Baser les aménagements sur une végétation indigène. ----- Limiter l'entretien pour favoriser l'émergence d'une végétation naturelle et spontanée et réduire les coûts (entretien différencié). ----- Réaliser des aménagements favorables à la petite faune (zone de limitation du piétinement, barrière perméable, murgiers, tas de bois mort, etc.) → Image 41 ----- <i>A préciser dans les PPA et les DDP.</i> <i>Prévoir les principes d'aménagement des espaces verts publics et privés dans une charte paysagère et d'esthétique urbaine.</i>
Préserver le patrimoine naturel classé et les surfaces soumises à la législation forestière.	Respecter les massifs et cordons boisés affectés à l'aire forestière, y compris la bande inconstructible à la lisière de 10 m. du côté des Grandes Roches et de 15 m. du côté du bois Mermet. ----- Mettre en valeur cette bande inconstructible de 10 à 15 m. par des aménagements paysager et écologiques de qualité. ----- <i>A préciser dans les PPA.</i>

24.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
RÉPONDRE À UN BESOIN CROISSANT DES CITADINS EN NATURE.	
Viser une végétation de taille importante dès l'arrivée des premiers habitants.	Conserver la végétation existante lorsque cela est possible. ----- Préverdir le site. ----- <i>Etudier la faisabilité en parallèle des PPA.</i>

Remarques émises à la consultation relatives à la thématique « grand paysage et biodiversité »

PLRL et groupe PLR

Allée des Marronniers

Soutient la mise en valeur de l'allée des Marronniers de la prison de Bois-Mermet.

<i>Bernard Matthey</i>	
Réseaux écologiques	Demande que les liaisons entre les massifs forestiers soient renforcées.
Vues	Demande que la toiture du bâtiment prévu à l'ouest de l'avenue du Grey fasse office de belvédère.
<i>M. André Rouiller</i>	
Arborisation	Regrette la suppression de l'arborisation existante le long de la route des Plaines-du-Loup, autour du Stade de la Pontaise et dans le secteur du Bois-Mermet.

Réponses aux remarques

L'allée des Marronniers menant à la prison est reconnue comme un élément patrimonial fort à renforcer.

A terme, **l'occupation du sol par les surfaces bâties** ne représentera pas plus d'un tiers du périmètre total en tenant compte des cours intérieures, laissant ainsi une large majorité de surface perméable, voire de pleine terre (environ 81'000 m²). Rien que sur les espaces publics, le nombre d'arbres avoisinera les 500 unités. A cela, il faut ajouter les possibilités d'arborisation offertes par les cœurs d'ilots dont certains pourront être semi-publics et donc profiter à tous les habitants.

Le PDL prévoit d'aménager et créer des **ouvertures sur le grand paysage**. Un principe de mise en valeur du point de vue au niveau du giratoire du Grey y est inscrit. L'aménagement d'un belvédère au niveau du cœur d'îlot, sur le toit du parking, est préconisé.

La volonté de continuité du **maillage vert** afin de mettre en place des liaisons écologiques transversales à travers le site est un des points majeurs du parti urbanistique. Il est mentionné sous la forme du principe 24.1 : *Aménager des espaces publics à caractère naturel, avec des zones à valeur biologique élevée, traversant le quartier jusqu'aux bois voisins (bois Mermet, Grandes-Roches)*. Ces liaisons seront précisées dans les étapes ultérieures.

Les arbres le long de l'avenue des Plaines-du-Loup sont conservés à l'est, et dans la mesure du possible à l'ouest, en fonction des travaux du m3. Ce principe de maintien de la végétation existante lorsque cela est possible est d'ailleurs valable pour tout le quartier. A ce stade, il est prévu que le côté est de l'avenue des Plaines-du-Loup soit très largement végétalisé et que le côté ouest, comprenant le nouveau front bâti, soit plus minéral.

Afin de préserver le patrimoine naturel classé et **les surfaces soumises à la législation forestière**, la bande inconstructible des 10 m est respectée le long du cordon boisé des Grandes-Roches ; elle est augmentée à 15 m le long du bois Mermet.

4.4.1 Patrimoine (cf rapport pp. 116-121)

Objectifs, principes, mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
25.1	
METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VIAIRE ET PAYSAGER.	
Protéger le point de vue depuis le belvédère des Grandes-Roches. → Image 42	Protéger, restaurer et mettre en valeur le point de vue en relation avec l'aménagement de l'esplanade des sports. A préciser dans les PPA et dans la charte paysagère et d'esthétique urbaine.
Conserver une vue sur les Alpes et la ville à l'arrière des Casernes.	Créer un belvédère surplombant les Casernes. A préciser dans les PPA.
Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales des forêts bordant le site.	Valoriser la lisière entre l'Ancien Stand et le chemin du Bois-Gentil. Garantir la sauvegarde du bois des Grandes-Roches, en tenant compte de ses valeurs patrimoniales (présence de tombes, affleurement molassique, etc.). A préciser dans les PPA et les projets routiers.
Prendre en compte le tracé historique de l'avenue des Plaines-du-Loup inscrit à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de Suisse (IVS). → Image 43	Conserver la sinuosité de l'avenue et la mettre en évidence par des plantations. Etudier la possibilité de maintenir la substance historique dans le cadre de l'implantation de l'axe fort TP (métré m3) sur le tracé de l'avenue. A préciser dans les projets routiers et d'axe fort (métré m3).
25.2	
CONSERVER ET VALORISER LES ESPACES VERTS EXISTANTS.	Conserver les essences exogènes et les éléments anciens (bornes-fontaines, etc.) de la Promenade du Bois-Gentil qui font l'identité de ce parc et rappellent son affectation passée de cimetière. → Image 44 A préciser dans la charte paysagère et d'esthétique urbaine.
	Conserver et valoriser la fonction de parc de quartier de la promenade de la Blécherette et son arborisation. → Image 45 A préciser dans les PPA.

25.3

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITÉS PATRIMONIALES DES BÂTIMENTS ET OBJETS REMARQUABLES.	
Mettre en valeur les qualités patrimoniales de la prison du Bois Mermet. → Image 48	Réaffecter le bâtiment dans un usage de préférence à vocation publique permettant de conserver l'intégrité du bâtiment et la qualité de son enceinte. Définir le site de la prison jusqu'aux murs d'enceinte comme secteur d'utilité publique. Valoriser le site de la prison par le maintien de l'alignement le long de l'allée menant à la prison, voire par de nouvelles plantations. <i>A préciser dans les PPA.</i> <i>Mener des négociations foncières avec le Canton.</i>
Mettre en valeur l'espace existant du belvédère des Grandes-Roches. → Image 49	Valoriser le lieu tout en respectant son aménagement et sa substance patrimoniale Assurer la qualité du cheminement de mobilité douce. <i>A préciser dans les projets d'espaces publics.</i>

25.4

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

CONSERVER LA MÉMOIRE SPORTIVE DU SITE.	
Préserver la mémoire et l'aspect identitaire du stade pour le quartier. → Image 50	Créer une esplanade des sports à la place du stade. Concevoir les nouveaux dispositifs d'espaces extérieurs en s'appuyant sur les éléments caractéristiques du stade et de son environnement bâti et végétal. Conserver le portique du stade olympique dans sa fonction de définition de l'espace public. Assurer la conservation et la valorisation des œuvres d'art. <i>A préciser dans les PPA et les projets d'espaces publics.</i>
Préserver la valeur patrimoniale, architecturale et sociale du stade de la Pontaise jusqu'à sa démolition.	Prévoir des mesures d'accompagnement pour la phase d'exploitation finale du stade, et sa démolition. <i>Mettre en place une structure d'accompagnement ad hoc.</i>

Remarques émises lors de la consultation publique relatives à la thématique « Patrimoine »

Sujets évoqués	Remarques
<i>Patrimoine suisse – section vaudoise</i>	
Stade de la Pontaise	Demande de sauvegarder le Stade de la Pontaise. Souhaite plus d'informations sur la requête de la commission fédérale des monuments historiques, CFMH, qui demandait de réexaminer la possibilité de conserver le stade.
<i>Parti Démocrate-chrétien lausannois (PDC Lausanne)</i>	
Installations sportives	Demande d'envisager un éventuel abandon de la construction des nouvelles installations sportives et de maintenir le Stade de la Pontaise.

Sujets évoqués	Remarques
<i>PLRL et groupe PLR</i>	
Stade de la Pontaise	Soutient la destruction du Stade de la Pontaise.
<i>M. David Payot – conseiller communal</i>	
Stade de la Pontaise	Demande le maintien du Stade de la Pontaise.
<i>M. Pierre Santschi</i>	
Stade de la Pontaise	Demande le maintien du Stade de la Pontaise.
<i>M. André Rouiller</i>	
Stade de la Pontaise	Demande d'étudier la sauvegarde du Stade de la Pontaise.
<i>Mouvement de défense de Lausanne</i>	
Stade de la Pontaise	Demande la conservation du Stade de la Pontaise.
Vélodrome	Demande le maintien du Vélodrome.

Réponse aux remarques

La Municipalité réaffirme son intention de démolir le **Stade de la Pontaise**. Elle a pris cette décision après avoir effectué une analyse multicritères⁹ qui démontre le coût exagéré d'un maintien et d'une rénovation et leur inadéquation aux besoins du football. Une démarche patrimoniale est en cours, de manière à accompagner la disparition des édifices devant laisser place au nouveau quartier, tout en mettant en valeur les patrimoines bâtis et végétaux qui seront conservés.

La Municipalité ne conteste pas la valeur patrimoniale et le témoignage architectural fort que représente le Stade olympique. Elle estime toutefois que son maintien n'a de sens que s'il permet de remplir à satisfaction des utilisateurs et des spectateurs les fonctions auxquelles il est destiné, à savoir l'organisation de matches de football du Lausanne Sports et l'organisation du meeting Athletissima. Or l'état actuel du stade oblige à des rénovations et des adaptations constantes, souvent difficiles pour respecter le calendrier sportif, et insatisfaisantes tant du point de vue esthétique que technique. Les bétons qui ont été mis en œuvre il y a maintenant plus de 60 ans, localement en quantité insuffisante, ont subi d'importantes dégradations. On pourrait encore remédier à ces défauts si le stade était facilement adaptable aux exigences actuelles du football. Celles-ci nécessitent d'inverser les tribunes et les équipements : la tribune principale et les vestiaires doivent être dos au soleil ; il faudrait également réaliser des aménagements liés à la sécurité, incompatibles avec la structure même de l'édifice – ou alors à des coûts prohibitifs. Le Stade de la Pontaise est le dernier stade mixte de Suisse avec celui du Letzigrund, à Zurich.

C'est notamment pour ces raisons que la Municipalité maintient sa position de démolir le Stade olympique de la Pontaise et de le remplacer par un stade de football neuf à la Tuilière et par une transformation du Stade de Coubertin pour l'athlétisme.

Le maintien du **vélodrome**, déjà désaffecté, n'est pas envisageable sur ce site.

⁹ Analyse multicritères pour le choix d'un stade, février 2013, disponible sur www.lausanne.ch/metamorphose

4.5 Gestion des eaux, déchets et énergie

Objectifs, principes, mesures ou actions

26.1

Objectifs	Principes Mesures ou actions
LIMITER LA PERTURBATION DU CYCLE NATUREL DE L'EAU.	
Tendre vers un taux de perméabilité équivalent à 70%.	Maximiser les surfaces perméables par une implantation optimale des bâtiments et un traitement approprié du domaine public et des espaces extérieurs privés. → Image 51 ----- Suivi tout au long du projet (sméo). Mesure du service d'assainissement conforme au PGEE.
Permettre une temporisation et une régulation des débits des eaux de toitures.	Végétaliser les toitures non accessibles. → Images 52 et 53 ----- A préciser dans les PPA et les DDP.
Permettre la rétention des eaux de ruissellement, étant donné l'infiltration limitée (due aux caractéristiques géologiques du secteur).	Créer des noues ou des fossés à travers le quartier fonctionnant comme bassins de rétention en cas de fortes pluies, mais également comme liaisons biologiques. → Image 54 ----- A préciser dans les PPA et/ou les projets routiers.
Valoriser les eaux claires.	Diriger les eaux des bassins de rétention dans la Louve pour turbinage au Capelard. ----- Evaluer la possibilité d'utiliser les eaux de toitures pour satisfaire des besoins in situ (arrosage, buanderie, etc.) ----- Réaliser une étude de faisabilité.

26.2

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

OPTIMISER LE RECYCLAGE ET LE TRAITEMENT DES DÉCHETS.	
Gérer les déchets de déconstruction et de construction.	Recycler un maximum de déchets de déconstruction sur place ou à proximité immédiate, notamment comme élément de construction. <i>A préciser dans les contrats de DDP.</i> <i>Mettre à jour l'étude sur l'utilisation des bétons de recyclage à l'exemple du stade de la Pontaise qui préavise favorablement cette utilisation (TFB, octobre 2007).</i> Exiger un tri et une élimination adéquate des déchets de construction. <i>Mettre en place un contrôle sous la forme d'un suivi environnemental des réalisations.</i> <i>A préciser dans les PPA et les études environnementales liées.</i>
Minimiser les déplacements liés aux collectes des déchets.	Evaluer la pertinence de la mise en place de conteneurs enterrés dimensionnés pour rationaliser le nombre de collectes. → Image 55 <i>Définir le concept de collecte des déchets.</i> Positionner la déchetterie du quartier au centre de celui-ci et des ecopoints à proximité de la majorité des usagers. Inciter les habitants au tri en mettant, par exemple, des espaces accessibles dédiés au tri et à l'entreposage des déchets à acheminer en déchèterie, à l'intérieur des bâtiments. <i>A préciser dans les contrats de DDP.</i>

26.3

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

RÉDUIRE L'ÉNERGIE GRISE NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION DU QUARTIER.	
Limiter les mouvements de terre.	Limiter la construction de locaux en souterrain. Planifier des parkings centralisés et éventuellement mécanisés plus compacts. → Image 56 Profiter du dénivelé du terrain pour positionner les parkings. Obtenir la possibilité de ne pas construire d'abri antiatomique. <i>A préciser dans les PPA. Demander une dispense de construction d'abris antiatomiques.</i>
Limiter l'énergie grise des matériaux de construction.	Utiliser en priorité des matériaux recyclés ou nécessitant peu d'énergie sur leur cycle de vie, tant pour les infrastructures que pour les bâtiments. Autoriser la contiguïté et les bâtiments de grande dimension. Fixer des valeurs limites et cibles pour les facteurs de forme des constructions. <i>A préciser dans les PPA. A préciser dans les DDP.</i>

26.4

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

RÉDUIRE LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES DU QUARTIER AU STRICT NÉCESSAIRE.	
Réduire les besoins de chauffage au minimum.	Exiger la classe énergétique A « besoins en chauffage » (selon SIA 2031 ou équivalent), par exemple en fixant des valeurs limites et cibles sur les facteurs de forme en permettant une valorisation optimale des gains solaires, etc. <i>A préciser dans les PPA et DDP.</i>
Eviter les surchauffes estivales et maîtriser le climat intérieur.	Développer une stratégie de protection solaire permettant de contrôler les apports solaires directs. → Image 57 <i>A préciser dans les PPA et les DDP.</i> Encourager les bâtiments à forte inertie. <i>A préciser dans les DDP.</i>
Diminuer les besoins en lumière artificielle.	Exiger un éclairage naturel suffisant pour la grande majorité des locaux. <i>A préciser dans les DDP.</i>
Réduire la consommation électrique et limiter la pollution lumineuse des éclairages extérieurs.	Mettre en œuvre des éclairages privés et publics efficaces. Respecter les recommandations pour la prévention des émissions lumineuses de l'OFEFP. <i>A préciser dans les PPA ou DDP.</i>

26.5

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
LIMITER LES NUISANCES ET L'IMPACT SUR LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
Réduire les rejets de polluants atmosphériques.	Contenir les rejets de polluants atmosphériques à des valeurs aussi basses que possible. Maîtriser la génération de trafic. Exiger la classe A « gaz à effet de serre » pour les bâtiments (selon SIA 2031 ou équivalent). <i>A préciser dans les PPA et DDP.</i>
Lutter contre les îlots de chaleur.	Favoriser une urbanisation « verte et bleue » en préservant des axes ventilés, végétalisant les surfaces au sol et les toitures non accessibles, créant des systèmes de rétention des eaux écologiques à ciel ouvert. <i>A préciser dans les PPA.</i>
Préserver la population des nuisances sonores et liées aux rayonnements non ionisants.	Planifier et construire en tenant compte des affectations, des sources de bruit et de rayonnements non ionisants actuels et futurs. Minimiser les nouvelles nuisances sonores et préserver des « poches de tranquillité ». <i>A préciser dans les PPA.</i>
Éviter les pollutions dues aux matériaux de construction.	Construire en favorisant les matériaux exempts de polluants et n'entraînant aucun effet néfaste sur les milieux récepteurs. <i>A préciser dans les DDP.</i>

26.6

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
TENDRE VERS L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE PAR LE RECOURS À DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ENDOGÈNES.	Utiliser prioritairement les potentiels locaux. Valoriser les surfaces des constructions adaptées à la production énergétique in situ. Maximiser la part renouvelable de l'énergie utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire, voire d'électricité. Évaluer les potentiels géothermique, hydroélectrique, solaire, thermique et photovoltaïque et leur faisabilité technico-économique. Exiger la classe « Énergie primaire A » (selon SIA 2031 ou le respect du standard société 2000 Watts). <i>Décliner les conclusions de ces études dans les contrats de DDP.</i>

Remarques émises lors de la consultation publique relatives à la thématique « gestion des eaux, déchets et énergie »

Sujets évoqués	Remarques
<i>Association transports et environnement (ATE) – Section Vaud</i>	
Pollution/ronnement	Envi- Constate qu'actuellement les polluants enregistrent des valeurs supérieures aux normes légalement admises par l'Opair et craint que la qualité de l'air du secteur des Plaines-du-Loup considérée comme critique empirera avec le temps.
<i>Association écoquartier</i>	
Construction	Demande que les principes liés à la construction soient complétés sur les aspects liés à la santé et l'écologie du bâtiment.
Environnement	Demande l'ajout d'un chapitre « optimiser le recyclage et le traitement des déchets ».
Toitures	Demande que les toitures accessibles puissent être végétalisées.

Réponses aux remarques

Le projet intègre l'objectif de **préservation de la qualité de l'air** (cf. rapport, pp. 52, 59, 70 et 130 et annexes, pp.112 à 121), en promouvant la mobilité durable, la limitation des besoins en énergies et l'usage des énergies renouvelables.

S'agissant des aspects liés à la santé et à l'écologie du bâtiment, ils sont bien entendu intrinsèques à la réalisation d'un écoquartier. A ce titre plusieurs objectifs, principes, mesures du PDL traitent de ces thématiques : 22.2 - Réaliser une architecture orientée, 26.4 - Diminuer les besoins en lumière artificielle qui auront tout deux un impact positif sur la qualité et la quantité d'éclairage naturel, 26.5 - Réduire les rejets de polluants atmosphériques - Préserver la population des nuisances sonores et liées aux rayonnements non ionisants - Eviter les pollutions dues aux matériaux de construction. Ces objectifs généraux traitant de la santé et de l'écologie du bâtiment seront étendus aux questions de confort (acoustique, thermique et visuel) et seront clairement précisés et imposés dans chaque DDP octroyé (atteinte du label « Eco » ou équivalent). Cette volonté municipale a d'ailleurs été réaffirmée dans le cadre du rapport-préavis établi en réponse au postulat Rossi¹⁰ qui stipule : « Les bâtiments construits sur des terrains communaux doivent répondre aux standards énergétiques et écologiques les plus élevés, c'est-à-dire Société à 2000 watts (Minergie P **Eco**[®] ou équivalent) ».

Le PDL précise que les toitures non accessibles devront être végétalisées ; certaines des toitures accessibles le seront également, par exemple en permettant leur utilisation comme potagers organisés en bacs.

4.5.1 Divers

Remarques émises lors de la consultation publique

Sujets évoqués	Remarques
<i>Association écoquartier</i>	
Attribution des lots	Demande à ce qu'un tiers des lots soit réservé aux coopératives d'habitants.
Chartes	Demande la création d'une charte de quartier.
Démarche participative	Demande que le chapitre soit développé.
<i>Parti Démocrate-chrétien lausannois (PDC Lausanne)</i>	
Financement	Fait part de son grand doute sur le financement du projet et sur la tenue du calendrier pour le volet sud du PDL. Est surpris que le financement du projet ne soit pas du tout présenté dans le cadre de

¹⁰ Préavis n° 2013/20 Réponse au postulat de M. Vincent Rossi : « Construire Minergie à Lausanne est une pratique normale »

Sujets évoqués	Remarques
	cette consultation. Demande d'afficher clairement le plan financier de la réalisation future de l'écoquartier.
Délais de construction	Demande que l'étape 3 de la construction soit gelée tant que les projets de nouvelles installations sportives ne sont pas clarifiés et d'envisager un éventuel abandon de la construction des nouvelles installations sportives et de maintenir le stade de la Pontaise.
<i>PLRL et groupe PLR</i>	
Répartition des lots	Réaffirme son attachement au minima de la règle des trois tiers. Attend la réponse au postulat Charles-Denis Perrin.
DDP	Demande que la durée des droits de superficie soit portée à 99 ans. Demande que la valeur du terrain soit optimisée en fonction de la qualité des parcelles.
Chartes	Demande que les chartes soient approuvées par le conseil communal.
<i>M. Bernard Matthey</i>	
Participation	Demande la création d'un forum participatif.
<i>M. Pierre Santschi</i>	
Démarche participative	Demande d'être informé sur la suite donnée à la consultation publique. Demande que l'avis de la population soit pris en compte.
Financement	Estime que la présentation des coûts est obscure. Estime que le droit de superficie payé en une seule fois est un monstre juridique et économique.
<i>Mouvement de défense de Lausanne</i>	
Programme	Demande que le terrain de la Tuilière ne soit pas affecté.
Desserte en TP	Demande de Privilégier le développement des Prés-de-Vidy déjà bien desservi en transports publics.

Les réponses à ces remarques se retrouvent dans les chapitres suivants.

5. Mise en œuvre

A la suite de la revue du projet Métamorphose¹¹, la Municipalité entend tout mettre en œuvre pour que la planification territoriale des Plaines-du-Loup aboutisse rapidement. C'est pourquoi, dans le but de garantir l'adéquation des planifications actuelles et à venir aux visions du Canton et de la Confédération, elle a associé, et continuera de le faire, les services de l'Etat et de l'administration fédérale. En renfort de ces démarches, une première rencontre avec les investisseurs a eu lieu en juin 2011 afin de mesurer l'intérêt des milieux économiques pour le développement de ce périmètre. L'avis des Lausannois, des personnes habitant les quartiers voisins ou désireuses de s'établir dans le nouveau quartier des Plaines-du-Loup, est également pris en compte dans le cadre de la démarche participative.

5.1.1 Etapes

Compte tenu de l'ampleur du périmètre concerné et des interactions entre les Plaines-du-Loup et les autres sites du projet Métamorphose, une planification en étapes successives est prévue. Elle doit permettre un enchaînement logique et fluide entre les différents chantiers liés à Métamorphose. A titre d'exemple, la majeure partie de la première étape, allant du nord du parking du Vélodrome au sud de la parcelle du Service cantonal des automobiles et de la navigation (SAN), ne débutera qu'une fois le nouveau centre de

¹¹ Voir à ce sujet le préavis n° 2013/27

football réalisé à la Tuilière. Par ailleurs, le séquençage de la réalisation des Plaines-du-Loup doit également permettre un équilibre financier entre les dépenses d'investissement liées à l'équipement du quartier et les recettes foncières issues des droits de superficie. Ceci étant dit, la planification actuelle prévoit la pose de la première pierre dès 2017 et dix à douze années de chantier. Sur cette base, les premiers habitants arriveraient dès 2019 et le quartier des Plaines-du-Loup pourra finir d'accueillir ses 10'000 habitants et emplois à l'horizon 2030.

Enfin, dans le but de flexibiliser et de dynamiser la réalisation de l'ensemble du périmètre et compte tenu de l'ampleur de certaines étapes, un échelonnement des constructions à l'intérieur d'une même étape ainsi que d'éventuels chevauchements entre celles-ci seront possibles. Finalement, afin de garantir une compréhension aisée de ce développement par la population, les planifications partielles évoquées au paragraphe suivant, correspondront sensiblement aux différentes étapes de réalisation du quartier.

5.1.2 Plans partiels d'affectation

Des plans partiels d'affectation, nécessaires à l'affectation du sol, feront suite au plan directeur localisé. Si ce dernier propose une vision d'ensemble indispensable pour une surface comme celle des Plaines-du-Loup, plusieurs PPA seront mis en œuvre correspondant approximativement aux étapes de réalisation supposées. Le but est de s'appuyer au fur et à mesure sur les expériences des procédures précédentes. Les PPA intégreront les résultats de la consultation publique du PDL ainsi que des ateliers de participation qui seront organisés de façon régulière. Ils seront établis en cohérence avec les rapports d'impacts sur l'environnement et les études traitant de l'espace public, du découpage des lots, du respect de la qualité architecturale et paysagère ainsi que du concept énergétique qui seront mis en œuvre parallèlement. Un appel d'offres en procédure ouverte a été lancé début septembre pour l'attribution d'un mandat pour l'élaboration de l'ensemble des plans partiels d'affectation.

5.1.3 Processus d'attribution des lots

Compte tenu de l'ampleur du site, mais également de l'intérêt manifesté par de nombreux investisseurs à l'occasion de l'événement « Investissez les lieux » organisé en juin 2011, le quartier sera – sur la base des PPA – divisé en autant de lots que nécessaire. Cette segmentation sera effectuée de manière à garantir la diversité architecturale à l'intérieur de chaque rue, à favoriser la mixité des investisseurs et par voie de conséquence l'atteinte des objectifs municipaux fixés en termes de mixités fonctionnelle et sociale, tout en assurant la cohérence urbanistique à l'échelle de chaque pièce urbaine et de l'entier du quartier.

Dès lors que l'on évoque une segmentation du quartier en lots, se pose la question de leur attribution à des investisseurs. Quel type de procédure ? Comment assurer une concurrence saine et transparente tout en conciliant ce processus d'attribution avec les ambitions municipales affichées pour le quartier ? Quel sera le type de valorisation foncière appliqué aux différentes opérations immobilières ? Etc.

Une première réponse à ces questions est apportée dans le rapport du plan directeur localisé qui mentionne déjà le souhait municipal d'organiser un processus d'attribution reposant sur les principes généraux suivants :

- **équilibre social** : les objectifs de mixité sociale décrits ci-dessus devront être appliqués à chaque étape de réalisation, voire au sein de chaque ilot ;
- **équité et transparence** : le choix des investisseurs interviendra sur la base de critères d'attribution préétablis, communiqués et servant de base à l'évaluation des dossiers reçus à l'occasion d'appels d'offres organisés par la Ville ;
- **accompagnement et contrôle** : la solidité des plans financiers, les niveaux de loyers, l'atteinte des objectifs écologiques, énergétiques et de mixité sociale, seront suivis tout au long du processus de développement du quartier, depuis l'attribution des lots jusqu'à la réalisation.

A l'issue de ce processus de mise en concurrence des investisseurs, les lots seront attribués sous la forme d'une promesse de droit de superficie, généralement octroyé sur 90 ans, conformément à la pratique lausannoise.

Ces premières orientations étant précisées, la Municipalité entend désormais étayer ces aspects dans le cadre du rapport-préavis en réponse au postulat Charles-Denis Perrin « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose » déposé en novembre 2011.

Ce postulat a pour objet d'inciter la Ville à faire en sorte que, dans le cadre du projet Métamorphose, les règles d'attribution des droits de superficie soient clairement définies et transparentes. Plus précisément, il vise à demander l'élaboration d'un processus d'attribution des lots définissant l'ensemble des étapes, depuis l'élaboration des appels d'offres jusqu'aux promesses de droits de superficie, en passant par la description de la phase de sélection des investisseurs. Dans un but de transparence, mais également de sécurisation des futures opérations de construction, il est également demandé de préciser les critères de sélection des investisseurs, les délais des procédures ainsi que les obligations de l'investisseur et les éventuelles clauses de dédite associées aux promesses de droits de superficie.

Dans ce cadre, et pour que la réponse à ce postulat soit l'occasion de clarifier non seulement le processus d'attribution mais également les sujets inhérents à la mixité sociale ou au soutien aux coopératives, la Direction du logement et de la sécurité publique a procédé à une consultation des différents groupes d'intérêts impliqués dans la réalisation de l'écoquartier. En cohérence avec la planification actuelle des Plaines-du-Loup, la Municipalité soumettra au Conseil communal un rapport-préavis spécifique et clarifiant l'ensemble de ces aspects d'ici le début 2014.

5.1.4 Chartes

Les chartes sont des outils complémentaires aux plans partiels d'affectation. Elles permettront de garantir le respect des objectifs fixés dans le plan directeur localisé, en termes d'architecture, de paysage et de « vide » (espace public, rues, centres d'îlot). Ces outils contraignants pour les bénéficiaires de droits de superficie constitueront des ouvrages de références et d'intention. Ils s'adresseront aussi bien aux professionnels de la construction et de l'immobilier qu'aux futurs habitants. Ils seront établis notamment sur la base des résultats des ateliers de participation.

5.1.5 Démarche participative

La consultation publique a été l'occasion de reprendre contact avec la population et de cerner au mieux ses attentes et ses craintes pour le site des Plaines-du-Loup. Le rapport annexé permet de déterminer les thèmes à aborder dans les ateliers de participation qui seront mis sur pied lors de l'élaboration des plans partiels d'affectation. Les thèmes à débattre seront choisis selon l'état d'avancement du projet. Le premier sera organisé au début de l'année 2014, une fois le mandataire pour l'élaboration des PPA choisi. Les thèmes à traiter seront, entre autres, la mobilité, le stationnement et la densité.

Le site internet du projet sera régulièrement mis à jour. La page Facebook permet à la population de suivre son état d'avancement, d'être informée sur les prochains événements organisés et de réagir. Les Arches du Grand-Pont sont devenues l'espace d'exposition du projet. Cet espace peut être ouvert sur demande et à l'occasion d'événements qui seront programmés régulièrement afin d'informer le plus grand nombre.

6. Financement

L'ensemble des aspects financiers du programme Métamorphose ont été exposés dans le préavis n° 2013/27. Il y est précisé que l'ensemble des équipements publics, sur les cinq sites concernés, représentent un montant de 692 millions de francs bruts, dont 510 financés par le budget d'investissement de la Ville. Des rentes uniques pour les droits de superficie sont estimées à environ 210 millions de francs aux Prés-de-Vidy et à la Tuilière.

Aux Plaines-du-Loup, des rentes annuelles seront privilégiées et sont estimées à près de 15 millions de francs par année. Elles devront financer les charges annuelles (amortissements, intérêts, charges d'exploitation) des équipements publics à construire ou à financer par la Ville : équipements scolaires et

parascolaires, places publiques, voiries, réseaux, etc. L'ensemble de ces équipements est estimé à environ 190 millions de francs nets aux Plainnes-du-Loup. Les charges annuelles estimées, une fois tout le quartier construit, sont résumées dans le tableau ci-dessous.

	millions de francs
Amortissements	5.9
Intérêts	2.3
Charges d'exploitation	4.3
Total	12.5

Les montants d'investissement et les charges annuelles ne tiennent pas compte, à ce stade, d'éventuelles participations privées au titre de l'équipement et de l'entretien du quartier. Un groupe de travail interne à l'administration prépare actuellement à l'intention de la Municipalité des propositions de répartition des surfaces entre domaine public et domaine privé, ainsi que les différents modes de gestion du domaine privé, et un système de financement et d'entretien des équipements publics, des réseaux d'accès et souterrains. Suivant les principes finalement retenus, les montants présentés ci-dessus pourraient être diminués d'une participation privée, qui sera dès lors traduite dans les droits de superficie, dont les demandes d'octroi seront soumises à votre Conseil.

Même sans tenir compte de ces éventuelles participations privées, on constate que les redevances annuelles (15 millions de francs), couvrent d'ores et déjà les charges annuelles (12.5 millions de francs) du site des Plainnes-du-Loup.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis n° 2013/61 de la Municipalité, du 5 décembre 2013;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner ce préavis;

considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. de prendre acte des réponses données aux remarques faites lors de la consultation publique et, sur cette base, de ne pas modifier les objectifs, principes et mesures et le plan du plan directeur localisé des Plainnes-du-Loup,
2. d'adopter le plan directeur localisé des Plainnes-du-Loup en vue de la réalisation d'un écoquartier,
3. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 20.1 à 20.4 du chapitre « vocations et mixité »,
4. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 21.1 à 21.6 du chapitre « espaces publics »,
5. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 22.1 à 22.5 du chapitre « bâti »,
6. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 23.1 à 23.5 du chapitre « mobilité »,
7. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 24.1 à 24.3 du chapitre « grand paysage et biodiversité »,
8. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 25.1 à 25.4 du chapitre « patrimoine »,

9. d'adopter les objectifs, principes, mesures ou actions 26.1 à 26.6 du chapitre « gestion des eaux, déchets et énergie »,
10. d'adopter le plan présenté à la page 9,
11. de prendre acte des réponses données aux remarques faites lors de la consultation publique et, sur cette base, de ne pas modifier les objectifs, principes et mesures du plan directeur localisé.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter

Annexes :

1. Les Plaines-du-Loup, plan directeur localisé en vue de la réalisation d'un écoquartier - novembre 2013 (164 pages)
2. Consultation publique du Plan directeur localisé des Plaines-du-Loup, Arches du Grand-Pont du 8 mai au 19 juin 2013 (17 pages)

NB : Ces deux documents sont accessibles sur le site internet de la Ville de Lausanne, à l'adresse :
<http://www.lausanne.ch/lausanne-officielle/municipalite/preavis-rapports-preavis.html>