

Métamorphose

Plaines-du-Loup

Demande de crédit pour les études des plans partiels d'affectation (PPA) 2, 3 et 4

Préavis N° 2015/15

Lausanne, le 5 mars 2015

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Dans le cadre du projet Métamorphose, et en particulier des études nécessaires pour l'élaboration des plans partiels d'affectation (PPA) 2, 3 et 4, la Municipalité sollicite, par ce préavis, l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'000'000.- comprenant :

- CHF 600'000.-, pour l'élaboration des PPA 2, 3 et 4 de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, des études d'impact sur l'environnement et du cahier de prescription les accompagnant ;
- CHF 400'000.-, pour le projet d'espace public, parties 2, 3 et 4.

2. Rappel

L'écoquartier des Plaines-du-Loup a fait l'objet d'un concours de projets d'urbanisme dont les prix ont été attribués en septembre 2010. Le projet lauréat, a servi de base à l'élaboration d'un plan directeur localisé (PDL) adopté par le Conseil communal le 22 mai 2014. L'écoquartier des Plaines-du-Loup sera en mesure d'accueillir à terme 8'800 habitants et 3'600 emplois.

Par sa conclusion 6, le Conseil communal a adopté entre autre le 21 janvier 2014¹ un crédit de CHF 360'000.- pour l'étude du premier PPA, qui permettra d'accueillir 3'200 habitants et emplois. Ce PPA a été élaboré et a été déposé à l'examen préalable du Canton le 30 janvier 2015.

Un rapport-préavis² relatif au processus d'attribution des lots et à la sélection des investisseurs a été déposé au Conseil communal. Il précise le modèle de développement et confirme les objectifs annoncés en termes de mixité sociale, de diversité d'investisseurs et de performances énergétiques, soit :

- le principe des trois tiers, c'est-à-dire environ un tiers de logements subventionnés, un tiers de logements à loyer contrôlé et un tiers de marché libre ou propriété par étage (PPE) ;

¹ Préavis 2013/27 « Projet Métamorphose – rapport au Conseil Communal sur l'évolution du projet et évaluation financière - modification du PGA au lieu-dit La Tuilière – demandes crédits pour aménagements ».

² Rapport-préavis N° 2014/50 « Métamorphose – critères et modalités d'attribution des parcelles de l'écoquartier des Plaines-du-Loup »

- un accent fort donné, à l'occasion de la sélection des investisseurs, aux sociétés d'utilité publique et notamment aux coopératives d'habitants ;
- un développement conforme aux principes de la société à 2000 watts.

2.1.1 Point de situation préavis N° 2013/27

Les études du projet décrit dans le préavis N° 2013/27 sont mises en œuvre conformément à la planification. Les travaux pour le déplacement de la route de Romanel, RC 448, débuteront au printemps 2015. La mise à l'enquête des terrains de football a été déposée auprès de l'office de la Police des constructions fin 2014. Un préavis pour le financement de la construction du centre football sera présenté à votre Conseil à la mi-2015.

3. Plans partiels d'affectation Plaines-du-Loup

3.1 Du plan directeur localisé aux plans partiels d'affectation

Compte tenu de l'ampleur du périmètre concerné et des interactions entre les Plaines-du-Loup et les sites de la Tuilière et de Coubertin, une planification en étapes successives a été prévue. Elle permet un enchaînement logique et fluide entre les différents chantiers liés à Métamorphose.

Etape 1

- Les constructions Métamorphose pourront commencer dès la mise en service du centre de football, soit dès 2017.

Etape 2

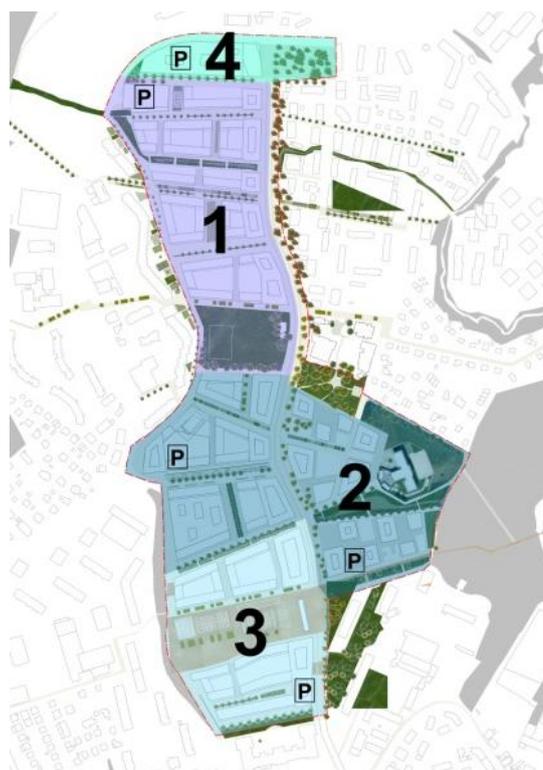
- Une construction simultanée des bâtiments sur les Plaines-du-Loup avec le métro m3 est nécessaire pour éviter des surcoûts sur les bâtiments et/ou sur le métro, soit dès 2022.

Etape 3

- La construction sur cette partie est subordonnée à la démolition du Stade olympique de la Pontaise, soit après la mise en service du stade de football à la Tuilière et le stade de Coubertin pour l'athlétisme, dès 2022.

Etape 4

- La réalisation de cette étape dépend du déplacement du Service des automobiles et de la navigation (SAN) et de la construction du métro m3.



Le plan directeur localisé des Plaines-du-Loup a permis de définir des lignes directrices, traduites en objectifs, principes et mesures. Certaines thématiques nécessitaient d'être approfondies et vérifiées avant d'être fixées de manière contraignante dans les PPA. C'est la raison pour laquelle des ateliers professionnels ont été organisés dans le cadre de la démarche de planification :

- **Economie**
Composé d'experts issus du milieu économique, cet atelier a permis de confirmer le nombre d'emplois envisageables dans le quartier, de préciser les différents types d'emplois pouvant s'implanter et les surfaces nécessaires à chacun d'eux et d'en identifier les localisations les plus favorables.
- **Logement**
Composé de représentants des différents types d'investisseurs identifiés pour les Plaines-du-Loup, cet atelier a permis de connaître leurs aspirations en matière de type de logements à mettre sur le marché, de discuter les modalités de mise en œuvre possibles dans le cadre de futurs appels à investisseurs (taille des lots, mix programmatiques, typologies, etc.) et de vérifier les conditions d'attribution des lots et les potentiels de mutualisation des investisseurs et des opérations.
- **Mobilité**
Composé de représentants internes issus des services des routes et de la mobilité, d'urbanisme et de Métamorphose, cet atelier a permis de définir le nombre de places de stationnement automobile maximal pour le logement et les activités, d'en identifier le potentiel de mutualisation et de débattre de la politique à adopter concernant le stationnement sur le domaine public.
- **Ecole-enfance**
Composé de représentants de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale, d'un représentant du canton et d'experts externes, cet atelier a permis de préciser l'organisation des équipements liés à l'enfance dans le quartier (nombre, localisation, interrelations possibles), de clarifier l'insertion de ces équipements à une échelle élargie (relations avec les quartiers existants) et locale (typologie des bâtiments, relation avec l'espace public du quartier) et de débattre de la place de l'enfant dans l'espace public.

Cette façon de faire vise à inscrire les orientations du PDL dans une perspective pré-opérationnelle.

Le réajustement du programme, notamment la diminution des surfaces d'activités induit par le processus d'ateliers, a eu des répercussions sur les formes urbaines et architecturales et a nécessité quelques vérifications. En effet, si le ratio de 0.4 emploi par habitant n'a pas été remis en cause, le ratio de surface de plancher déterminante (SPd) par emploi a par contre été revu à la baisse pour les activités tertiaires. Le PDL prenait en considération un ratio de 50 m² SPd/emploi (toutes catégories confondues), alors que sur un quartier tel que celui des Plaines-du-Loup les surfaces tertiaires nécessitent plutôt 25 m² SPd/emploi.

La redistribution programmatique et plus généralement le travail issu des ateliers a permis de préciser les vocations des différentes parties de l'écoquartier, et même des pièces urbaines – principalement résidentielles, mixtes, commerciales, etc. Des tests formels ont été élaborés afin de vérifier cette nouvelle répartition programmatique.

3.2 *Un premier plan partiel d'affectation*

Le premier projet de PPA est en circulation dans les services de l'Etat. Il a été établi par des bureaux mandatés en collaboration avec les services concernés.

Son périmètre s'étend du nord du parking du Vélodrome au sud de la parcelle du SAN.

Le PPA 1 a pour but de permettre la construction de la première étape de l'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il vise à affecter l'ensemble du périmètre en zone mixte et permettra la construction d'environ 1'100 logements, de bureaux, de commerces, d'une garderie, d'une école, de deux salles de gym, d'une maison de quartier, d'un parc, de services publics et d'un parking centralisé de 790 places au maximum.

3.3 *Plan partiel d'affectation 2*

Le périmètre du deuxième PPA s'étend du parking du Vélodrome (compris) au nord du site du Stade de la Pontaise. Il comprend la partie à l'est des Plaines-du-Loup incluant la prison de Bois-Mermet.

Le PPA 2 permettra la construction d'environ 1'500 logements, de bureaux, de commerces, d'une garderie, d'une école, d'une place, d'une patinoire couverte, d'un centre de tennis, de services publics et de deux parkings centralisés. Il accueillera en son cœur une station du m3.

3.4 Plan partiel d'affectation 3

Le périmètre du PPA 3 comprend le site de l'actuel Stade de la Pontaise et sa limite sud qui se situe au nord des Casernes. Il permettra la construction d'environ 1'200 logements, de bureaux, de commerces, d'une garderie, d'un espace public majeur, de services publics et d'un parking centralisé.

3.5 Plan partiel d'affectation 4

Le PPA 4 se limite à la parcelle 2568 propriété du Canton et située au nord du quartier, vers le carrefour de la Blécherette et occupée actuellement par le SAN. Il permettra la construction d'environ 550 logements, de bureaux, de commerces, de services publics et d'un parking centralisé.

3.6 Cahier de prescriptions

Le PPA est un outil de planification qui a force obligatoire pour la collectivité et les particuliers. Les mesures énoncées dans le plan directeur localisé et formalisées dans le PPA constituent une base légale et seront assurément mis en œuvre. Néanmoins certaines mesures ne peuvent pas être intégrées aux PPA. Ces derniers sont en effet contraints par un cadre légal fédéral et cantonal. Afin de garantir les qualités de l'écoquartier, il est prévu d'établir un cahier de prescriptions de compétence municipale qui liera la Ville et les investisseurs sur la base d'une relation de droit privé, au travers des droits distincts et permanent de superficie.

Les prescriptions de ce document devront être respectées par les maîtres d'ouvrage de chaque construction ou aménagement. Il constitue un document fédérateur et liant la collectivité et les porteurs de projets.

3.7 Ateliers professionnels

Pour la mise en œuvre des PPA 2, 3 et 4, d'autres ateliers professionnels sont prévus. Ils permettront de traiter des thèmes comme la place du sport dans le quartier, la typologie de l'école, la gestion des déchets et la relation entre l'urbanisme et la santé (Métasanté).

3.8 Aspects environnementaux

Instituée par l'article 9 de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE), l'étude d'impact sur l'environnement (EIE) est réglementée quant à son déroulement par l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE) du 18 octobre 1988.

Selon le règlement cantonal d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement³ (RVOEIE), le seuil fixé pour un parking qui nécessite la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement est de 500 places. Les 4 PPA devraient être assujettis à une telle étude.

4. Projet d'espace public

4.1 Partie 1

L'étude sur l'espace public a été lancée parallèlement à l'établissement du premier PPA. Un groupement de mandataires a été retenu à la suite d'un appel d'offres. Son travail sur la partie 1 et le concept général a débuté en juillet 2014.

Conformément à l'article 25a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), le principe de coordination doit être assuré entre les projets routiers (accès aux bâtiments) et le PPA. Le projet d'espace public a ainsi

³ RSV 814.03.1.

permis de déterminer les différentes affectations de l'espace public. Des dispositions liées à l'aménagement des espaces libres de construction, notamment par la création d'une aire d'aménagements collectifs, paysagers et écologiques ont été inscrites dans le PPA.

Les avant-projets sur la route des Plaines-du-Loup et au chemin des Bossons ont permis de déterminer le positionnement des fronts d'implantation sur ces deux axes.

4.2 *Partie 2*

Le projet d'espace public doit se poursuivre afin notamment de déterminer les fronts d'implantation sur l'avenue du vélodrome. Il permettra également de traiter la zone de verdure et de loisirs située autour de la prison et de déterminer l'emprise du domaine public futur.

4.3 *Partie 3*

Pour la partie 3, la place publique et le promontoire des Casernes seront les éléments essentiels du projet. Le projet d'espace public permettra également de déterminer l'emprise du domaine public futur.

4.4 *Partie 4*

Le projet de modification du carrefour de la Blécherette et de l'avenue du Grey aura un impact direct sur la délimitation du front d'implantation des bâtiments de la partie 4.

5. **Ateliers participatifs**

5.1 *Consultation publique du plan directeur localisé des Plaines-du-loup*

Une des préoccupations de la Municipalité est de donner la parole à la population afin de pouvoir récolter l'avis de tous.

Lors de la consultation publique du plan directeur localisé des Plaines-du-Loup, des visites, des débats et une exposition ont été autant d'occasions d'aller à la rencontre de la population et ainsi de créer une vision partagée entre tous les acteurs.

Dans ce cadre, les visiteurs ont été invités à s'exprimer sur le sujet de leur choix. Les remarques ont été publiées sur Facebook. Une réponse y était associée. Trois tables rondes ont été organisées sur des thèmes comme la mobilité, le logement et la place de la nature dans le quartier. Les différents échanges ont permis de faire évoluer le projet. Les remarques récoltées sont une des bases de la préparation des PPA. Il a notamment été demandé que l'esplanade des sports qui devait accueillir les tennis prévue initialement dans le plan directeur localisé soit rendue à la population. Elle est ainsi devenue la place du Stade Olympique. L'emplacement des tennis a dû être repensé. Leur localisation précise sera déterminée dans le PPA 2.

5.2 *Passeports vacances*

Dans le cadre de Passeport vacances de juillet 2014, la direction de projet Métamorphose a invité des enfants âgés de 8 à 15 ans à découvrir le projet d'écoquartier. Cela a été pour eux l'occasion d'exprimer leurs envies et leurs rêves et de partager leur perception de la vie en ville.

Des thèmes comme la nature en ville, l'environnement construit ou la vie de quartier ont été particulièrement investis par les enfants. Ce sont des dizaines d'envies qui sont transmises pour être intégrées dans les réflexions notamment sur le projet d'espace public.

5.3 *Ensemble pour les Plaines-du-Loup*

L'atelier « Ensemble pour les Plaines-du-Loup » a été organisé avant le dépôt du premier PPA à l'examen préalable du Canton. Il s'est déroulé sur trois jours et a été précédé d'une exposition-présentation du PPA 1.

Des propositions concrètes sur l'esprit du quartier, l'espace public ou la réappropriation de l'urbanisation par le citoyen ont été formulées. Au vu du succès de l'atelier, d'autres seront prévus régulièrement.

6. Calendrier

La planification du projet prévoit la construction de la partie 2 dès 2022, soit simultanément à la construction du m3. La construction de la partie 3 est également prévue dès 2022, soit une fois les stades de la Tuilière et de Coubertin opérationnels, ce qui permettra la démolition du Stade olympique de la Pontaise. Pour ce faire, l'étude de ces PPA devrait débuter courant 2015.

7. Incidences sur le budget

7.1 Conséquences sur le budget d'investissement

7.1.1 Récapitulatif des coûts

Elaboration des PPA 2, 3 et 4 et des études d'impact sur l'environnement	CHF 600'000.-
Projet d'espace public partie 2, 3 et 4	CHF 400'000.-
Total du crédit demandé	CHF 1'000'000.-

7.1.2 Plan des investissements

Le plan des investissements 2014 pour les années 2015 à 2018 prévoit un montant de CHF 1'000'000.- pour les PPA et les études les accompagnant, ainsi que le projet d'espace public présenté dans ce préavis.

Néanmoins, le montant demandé par le présent préavis est concentré sur les années 2015, 2016 et 2017 afin de répondre aux exigences du dernier planning des Plaines-du-Loup.

7.1.3 Conséquences sur le budget d'investissement – Tableau

(en milliers de francs)	2014	2015	2016	2017	Total
PPA 2, 3 et 4 et études		250	200	150	600
Etude espace public		200	100	100	400
Total		450	300	250	1'000

7.2 Conséquences sur le budget de fonctionnement

7.2.1 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux d'intérêt moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 15'100.- par année à compter de l'année 2016.

7.2.2 Charges d'amortissement

En raison de l'importance des dépenses prévues et de leur nature très anticipée par rapport à la réalisation des projets en cause, il paraît opportun d'amortir les dépenses réelles l'année suivant leur engagement effectif.

7.2.3 Charges d'exploitation

Les études présentées dans ce préavis n'induiront pas de charges d'exploitation supplémentaires.

Les impacts financiers attendus durant la période 2014 à 2018 sont les suivants :

	2014	2015	2016	2017	2018	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(en milliers de francs)						
Charges d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Charge d'intérêts	0.0	0.0	15.1	15.1	15.1	45.3
Amortissement	0.0	0.0	450.0	300.0	250.0	1'000
Total charges suppl.	0.0	0.0	465.1	315.1	165.1	1'045.3
Diminution de charges	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Revenus	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	0.0	0.0	465.1	415.1	165.1	1'045.3

8. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2015/15 de la Municipalité ;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;

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

décide :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 1'000'000.- destiné à financer la mise en œuvre des PPA 2, 3 et 4, les études les accompagnant et les projets d'espace public de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

La secrétaire adjointe :
Sylvie Ecklin