

CONVENTION

relative au Plan de Quartier « Chemin des Falaises » et à la viabilisation des parcelles concernées

entre

Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière, futur Maître d'ouvrage de bâtiments et bénéficiaire de droits distincts et permanents de superficie, représentée par Monsieur Christophe Bonnard, président, et Monsieur Thierry Martin, caissier, dénommée ci-après « SCILMO », de première part,

SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA, futur Maître de l'ouvrage de bâtiments et bénéficiaire de droits distincts et permanents de superficie, représentée par Monsieur Grégoire Junod, président, et Madame Martine Fiora-Guttmann, vice-présidente, dénommée ci-après « SILL SA », de deuxième part,

COMMUNE DE LAUSANNE, Maître d'ouvrage du nouveau réservoir du Calvaire, propriétaire des parcelles de base sur lesquelles seront construits le réservoir et les futurs bâtiments de logements et d'activités et futur superficiant des droits de superficie en faveur de SCILMO et SILL SA, représentée par sa Municipalité, dénommée ci-après « la Commune », de troisième part.

Il est exposé préalablement ce qui suit

Le périmètre concerné par le Plan de Quartier (PQ) se situe entre l'avenue de la Sallaz, le chemin des Falaises et la forêt du Vallon au nord-est du centre-ville de Lausanne dans un contexte en pleine mutation lié à proximité immédiate de la station CHUV du m2. La topographie des lieux, sorte de promontoire naturel offrant une vue dégagée à l'ouest sur la vallée du Flon et au sud en direction du centre-ville, fait de ce site un lieu privilégié.

Sur ce site a été construit, en 1868, le premier réservoir d'eau potable lausannois, nommé réservoir du Calvaire, complété en 1924 par un second. Vu leur vétusté, ces deux réservoirs devaient urgemment être remplacés par de nouvelles cuves. L'important chantier et les coûts liés à la reconstruction de nouvelles cuves ont incité la Municipalité à repenser l'urbanisme du site en permettant une substantielle densification du secteur, tout en requalifiant l'espace public du chemin des Falaises. En 2012, elle a lancé un concours d'urbanisme et d'architecture, pour le compte d'eauservice et de deux investisseurs, qui ont retenu le projet du bureau lausannois MPH architectes pour réaliser un ensemble comprenant 152 appartements et des activités, sur le nouveau réservoir.

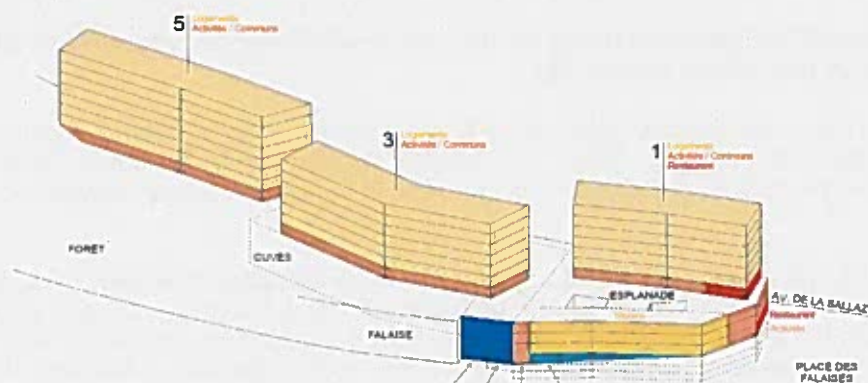


Figure : projet CLIFF, lauréat du concours

Les investisseurs sont: SILL Société Immobilière Lausannoise pour le Logement SA (SILL SA) et la Société Coopérative Immobilière La Maison Ouvrière (SCILMO) œuvrant dans le domaine du logement à loyer modéré et subventionné. Les droits de construire et de propriété des futures constructions sur ce terrain seront constitués sous forme de droits distincts et permanents de superficie.

Il y a lieu de préciser que les redevances des futurs droits distincts et permanents de superficie tiendront compte des plans financiers des investisseurs et seront traités avec la Commission immobilière de la Ville de Lausanne.

L'objectif de la présente convention est de traiter les principales implications des nouvelles affectations définies par le plan de quartier « Chemin des Falaises » en vue de la viabilisation des parcelles concernées, notamment les points suivants :

1. Honoraires d'architectes et d'ingénieurs pour le développement des projets à la suite du concours et frais divers pour le PQ
2. Déplacement des conduites d'eau et de canalisations du réservoir du Calvaire, renforcements de la dalle du réservoir pour la construction de bâtiment et dispositif de soutènement préventif pour travaux d'excavation futurs et démolition des bâtiments
3. Déplacement de la station électrique existante, location de transformateurs mobiles et mise à disposition d'un local adapté pour la nouvelle station électrique
4. Déplacement éventuel de l'armoire Swisscom
5. Transfert d'un accord pour la pose d'une antenne de téléphonie mobile Swisscom
6. Déplacement des activités liées aux boulistes
7. Déplacement des activités liées au tennis
8. Requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz ; y compris le cahier des charges correspondant
9. Usage des terrains laissés à bien-plaire en faveur des futurs DDP
10. Coordination des travaux
11. Exploitation éventuelle de la molasse
12. Déplacement des orchidées
13. Pré-installation d'un jeu de vannes et d'une conduite pour alimentation future de l'installation Sprinkler
14. Pose d'un nouveau collecteur EC et EU dans le chemin des Falaises en direction du Flon
15. Servitudes
16. Dispositions finales

La liste des points traités ne saurait être considérée comme exhaustive, l'évolution du dossier pouvant encore nécessiter des modifications ou des adaptations à la convention par addenda.

Cela exposé, les parties conviennent

1. Honoraires d'architectes et d'ingénieurs pour le développement des projets à la suite du concours et frais divers pour le PQ

La Commune a établi des contrats séparés avec les mandataires architectes et ingénieurs pour le projet de nouveau réservoir du Calvaire. Ainsi, la Commune par eauservice, conduit et finance de manière indépendante les prestations d'architectes et d'ingénieurs pour son nouvel ouvrage et les éléments connexes.

SCILMO et SILL SA auront des contrats communs avec les mandataires architectes et ingénieurs pour leur développement de projet de bâtiments de logements et d'activités ainsi que pour le projet de réaménagement du chemin des Falaises. En conséquence, pour leurs projets, les deux investisseurs conduiront et financeront les prestations d'architectes et d'ingénieurs à l'entière décharge de la Commune.

Les honoraires externes d'architectes et d'ingénieurs ainsi que les frais divers externes (mandataires externes, frais de publication, frais de l'Etat, frais d'enquête, etc.) pour le PQ « Chemin des Falaises » sont à la charge de SCILMO et SILL SA à parts égales. Les factures y relatives seront directement honorées par les deux investisseurs.

Les frais internes à la Commune pour l'établissement du PQ, des différents rapports et de la convention foncière ne seront pas reportés sur les deux investisseurs.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte de la prise en charge par SCILMO et SILL SA des honoraires liés au réaménagement du chemin des Falaises selon justificatifs détaillés, jusqu'à un montant plafond représentant le 10% du coût des travaux de réaménagement du chemin. En cas d'évolution importante du projet de réaménagement du chemin des Falaises, ce pourcentage pourrait évoluer moyennant accord entre toutes les parties à la présente convention.

2. Réservoir du Calvaire et bâtiments existants

2.1 Déplacement des conduites d'eau et de canalisations du réservoir du Calvaire

L'implantation prévue des bâtiments nécessite le déplacement de conduites d'eau et de canalisations importantes du réservoir dont les travaux sont estimés à CHF 660'000.- TTC. Le Maître d'ouvrage sera la Commune.

Il est convenu que SCILMO et SILL SA participeront aux frais du déplacement des conduites pour un montant forfaitaire définitif de CHF 250'000.- TTC chacun, soit un total de CHF 500'000.- TTC. Ces participations forfaitaires ne seront pas indexées.

eauservice procèdera à la contre-facturation de ces participations forfaitaires, le moment venu.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations forfaitaires précitées de SCILMO et SILL SA selon justificatifs.

2.2 Renforcements de la dalle du réservoir pour la construction de bâtiment et dispositif de soutènement préventif pour travaux d'excavation futurs

Les calculs statiques finaux du réservoir ont montré que des renforcements localisés supplémentaires de l'ouvrage étaient nécessaires pour la construction de bâtiment. De plus, la construction d'un dispositif de soutènement préventif a été réalisée afin de faciliter l'excavation future du parking de SCILMO et SILL SA.

Les surcoûts du renforcement de la dalle du réservoir pour la construction de bâtiment estimés à CHF 200'000.- TTC à la charge de SILL SA qui va construire le bâtiment 3 au-dessus du réservoir et d'autre part le dispositif de soutènement préventif pour l'excavation du parking pour un montant estimatif de CHF 100'000.- TTC à la charge de SCILMO et SILL SA selon une clé de répartition correspondant aux parts de copropriété du bâtiment 1.

eauservice procèdera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés des travaux effectués pour chacun des ouvrages, le moment venu et selon les clés de répartition précitées.

2.3 Démolition des bâtiments

Pour des questions de sécurité et de disponibilité de surface pendant la construction du réservoir, la Commune sera le maître d'ouvrage pour la démolition des bâtiments nord et sud ainsi que du club-house.

Les coûts de procédure et de démolition du bâtiment nord et du club-house seront à la charge de la Commune.

Les coûts de procédure et de démolition du bâtiment sud estimés approximativement à CHF 40'000.- TTC seront à la charge de SCILMO et SILL SA à parts égales.

Le service procédera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA pour la démolition du bâtiment, selon justificatifs détaillés.

3. Station électrique

3.1 Déplacement de la station électrique existante et location de transformateurs mobiles

La station électrique existante devra être déplacée et remplacée durant les travaux jusqu'à la mise en service de la nouvelle station par deux stations électriques mobiles. Les coûts approximatifs de ces opérations sont les suivantes :

- a) CHF 410'000.- HT pour les frais de déplacement de la station existante ;
- b) CHF 1'500.- par mois HT pour la location des deux stations électriques mobiles. La durée est estimée à 45 mois, soit un montant estimatif de CHF 67'500.- HT.

Les montants approximatifs prévus ci-dessus ne sont qu'indicatifs et ne lient pas les parties en l'état. Seuls les coûts effectifs ainsi que la répartition de prises en charge financière, tels que convenus ci-après, lient les parties.

Les coûts effectifs liés au déplacement de la station électrique existante et à la location de transformateurs mobiles seront pris en charge par la Commune dans le cadre de la construction du réservoir, SCILMO et SILL SA, chacune pour un tiers.

Le service procédera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

Le Maître d'ouvrage de ces opérations sera la Commune par son service de l'électricité.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA pour le déplacement de la station électrique existante et la location de transformateurs mobiles, selon justificatifs détaillés.

3.2 Mise à disposition d'un local adapté pour la nouvelle station électrique

SCILMO et SILL SA mettront gratuitement à disposition de la Commune et pour une durée indéterminée, un local adapté pour la nouvelle station électrique du quartier. La répartition des coûts entre les deux entités pour la mise à disposition de ce local spécifique se fera à parts égales.

La localisation, le dimensionnement du local et les caractéristiques techniques se feront selon les indications des services communaux concernés au moment de l'établissement du dossier de demande de permis de construire.

L'entretien constructif du local sera à la charge de SCILMO et SILL SA à parts égales. Les équipements techniques à l'intérieur de la nouvelle station électrique, ainsi que leur entretien, seront à la charge de la Commune.

D'ores et déjà SCILMO et SILL SA donnent leur accord à l'inscription gratuite d'une servitude d'usage du local pour station électrique ainsi que de passages de canalisations en faveur de la Commune. Les frais d'acte, de plans, de Registre foncier et autres seront à la charge de la Commune.

4. Déplacement éventuel de l'armoire Swisscom

Le déplacement éventuel de l'armoire Swisscom sera effectué d'entente entre Swisscom et la Commune sans participation financière des investisseurs.

5. Transfert d'un accord pour la pose d'une antenne de téléphonie mobile Swisscom

Un accord a été conclu entre Swisscom et la Commune pour la pose d'une antenne de téléphonie mobile.

Le PQ prévoit que l'antenne de téléphonie mobile soit localisée en toiture du bâtiment numéro 5 qui sera propriété de SCILMO.

La Commune transmettra gratuitement à SCILMO ledit accord comme objet de sa compétence. SCILMO traitera un nouvel accord avec Swisscom.

6. Déplacement des activités liées aux boulistes

La Municipalité de Lausanne a accepté le principe visant à relocaliser le club de pétanque de Montcharmant sur l'actuel terrain de sport de Pierre-de-Plan avec d'autres activités sportives complémentaires en terme d'équipements.

Dans le cadre de la convention entre les investisseurs pour le lancement du concours d'architecture du 4 août 2012, SCILMO et SILL SA se sont engagés à verser un montant de CHF 150'000.- TTC pour financer le déplacement des activités liées aux boulistes.

Il est admis que le financement du montant de CHF 150'000.- TTC se fera à parts égales entre SCILMO et SILL SA.

Dans le but de favoriser une gestion financière rigoureuse et d'éviter le paiement de taxes à double, les parties conviennent que les entreprises et les mandataires factureront directement leurs prestations aux deux entités à parts égales. Vu que le déplacement des activités liées aux boulistes s'intègre dans la création d'équipements sportifs couvrant plusieurs sports, SCILMO et SILL SA acceptent d'ores et déjà que les factures y relatives concernant la réalisation de ces équipements sportifs en général et non spécifiquement les équipements des boulistes.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations forfaitaires précitées de SCILMO et SILL SA selon justificatifs.

7. Déplacement des activités liées au tennis

De manière semblable aux activités liées aux boulistes, la Municipalité de Lausanne a accepté le principe visant à relocaliser le club de tennis de Montcharmant sur l'actuel terrain de sport de Pierre-de-Plan.

Les frais de déplacement de ces activités seront pris en charge par la Commune à la décharge des investisseurs.

8. Requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz

Les services communaux concernés ont établi un cahier des charges pour la requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz. Ce document dans sa version finale du 2 septembre 2014 est annexé à la présente convention et en fait partie intégrante.

Les travaux liés à la requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz seront réalisés conformément au cahier des charges précité par SCILMO et SILL SA en tant que Maître d'ouvrage, à leurs frais et sous leur entière responsabilité dans les règles de l'art et le respect des exigences relatives au domaine public. Le projet devra être développé dans le cadre du groupe espace public (GEP-Falaises) et validé par le comité des espaces publics (CEP). Les services communaux concernés assureront un suivi général de ces travaux et sont à disposition des investisseurs pour tout soutien et clarification relatifs à cette réalisation.

SCILMO et SILL SA réceptionneront les travaux liés à la requalification exempts de défauts.

Après la réalisation complète de ces travaux de requalification, ces aménagements seront transférés, en pleine propriété, gratuitement et à titre définitif, à la Commune qui supportera, dès ce moment, les frais liés à l'entretien, au service de propreté, au service hivernal, à l'énergie électrique de certains éclairages et aux réfections éventuelles.

Passé la date du transfert précité, et pendant toute la durée restante des délais de dénonciation des défauts et de prescription, SCILMO et SILL SA resteront entièrement responsables de faire valoir les droits du maître d'ouvrage, conformément aux garanties en la matière. Notamment, ils seront responsables de faire corriger tout défaut éventuel.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA, selon justificatifs détaillés, pour la requalification conformément au cahier des charges précité du chemin des Falaises (sans la partie de l'avenue de la Sallaz qui reste à charge des investisseurs car ces travaux ne concernent que la remise en état des zones touchées, selon les règles de l'art).

9. Usage des terrains laissés à bien-plaire en faveur des DDP

Le long de l'avenue de la Sallaz, les terrains compris entre l'arrière du trottoir et la limite des constructions ne feront pas partie des périmètres des droits distincts et permanents de superficie et seront laissés gratuitement en jouissance à bien-plaire aux bénéficiaires des futurs droits distincts et permanents de superficie. Ces derniers réaliseront à leurs frais les aménagements et l'entretien des terrains laissés à bien-plaire, notamment le mur de soutènement qui sera situé le long du domaine public. En cas de réfection du mur de soutènement, les solutions techniques et le rendu final seront discutés préalablement avec la Commune.

Une autorisation à bien-plaire sera établie le moment venu par la Commune en faveur de SCILMO et SILL SA qui définira les détails de cette mise à disposition.

10. Coordination des travaux

SCILMO, SILL SA et la Commune par eauservice s'engagent d'ores et déjà à se coordonner étroitement pour la réalisation des travaux de manière à trouver les solutions économiques les plus avantageuses pour la Commune et les deux investisseurs.

11. Exploitation éventuelle de la molasse

En cas d'exploitation de la molasse dans le périmètre du PQ, il est rappelé que tous les droits y relatifs appartiennent à la Commune de Lausanne.

En conséquence, si cette exploitation se réalise, elle aura lieu selon un concept organisationnel et financier défini par la Commune.

12. Déplacement des orchidées

Le déplacement des orchidées comme mesures conservatoires de ces plantes, et pour permettre la constructibilité de la parcelle, sera financé par eauservice de la Commune de Lausanne pour un montant estimé de l'ordre de CHF 40'000.- TTC.

Les coûts effectifs liés au déplacement des orchidées seront pris en charge par la Commune dans le cadre de la construction du réservoir, SCILMO et SILL SA, chacun pour un tiers.

eauservice procédera à la contre-facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

Dans le modèle financier du calcul des rentes des DDP, il sera tenu compte des participations financières de SCILMO et SILL SA pour le déplacement des orchidées, selon justificatifs détaillés.

13. Pré-installation d'un jeu de vannes et d'une conduite pour alimentation future d'une installation de Sprinkler

Un jeu de vannes complet sera posé par eauservice en même temps que le déplacement des conduites d'eau afin de pouvoir alimenter la future installation de Sprinkler dans le parking de SCILMO et SILL SA.

Il est admis que le financement du montant de CHF 35'000.- TTC sera pris en charge par SCILMO et SILL SA selon une clé de répartition correspondant aux parts de copropriété du bâtiment 1.

eauservice procédera à la contre facturation des coûts réels, avec justificatifs détaillés, de ces prestations, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

14. Pose d'un nouveau collecteur EC et EU dans le chemin des Falaises en direction du Flon

Un nouveau collecteur d'eaux claires et d'eaux usées (système unitaire) doit être réalisé depuis le chemin des Falaises jusqu'au Flon pour les besoins du réservoir et qui sera également utilisé par une partie des logements. Le coût estimatif de ce collecteur est estimé à CHF 300'000.- TTC.

Il est admis que le financement des coûts réels correspondants sera pris en charge par la Commune pour les deux tiers et par SCILMO et SILL SA à parts égales pour le tiers restant.

eauservice procédera à la contre facturation des coûts réels à SCILMO et SILL SA, avec justificatifs détaillés, le moment venu et selon la clé de répartition précitée.

15. Servitudes

Les parties à la présente convention s'engagent d'ores et déjà à constituer gratuitement toutes les servitudes de passage et de canalisations quelconques nécessaires à la mise en œuvre du plan de quartier.

16. Dispositions finales

La présente convention est subordonnée aux conditions suivantes :

- a) l'entrée en force, tout délai de recours échu, du PQ « Chemin des Falaises » ;
- b) la signature des actes de constitution des droits distincts et permanents de superficie en faveur de SCILMO et SILL SA ;
- c) l'obtention par SCILMO et SILL SA de toutes les autorisations légales et ratifications nécessaires à la réalisation des bâtiments de logements et d'activités.

Pour le cas où l'une ou l'autre de ces conditions ne serait pas remplie, la présente convention liera encore les parties dans un premier temps et devra être adaptée, d'un commun accord entre elles, au nouveau contexte. Les parties s'engagent d'ores et déjà, en cas de non réalisation d'une des conditions précitées, à collaborer pour chercher une solution qui permette la réalisation des projets décrits dans l'exposé préalable. A défaut de conditions suffisantes, d'entente commune sur la solution, la présente convention sera considérée comme caduque, à compter du jour de sa signature, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des montants auraient été payés par SCILMO et SILL SA conformément aux chiffres 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 6, 8, 12, 13 et 14 de la présente convention et que les conditions précitées ne seraient pas remplies, la Commune s'engage à rembourser l'intégralité des montants payés dans les 30 jours dès la demande de SCILMO et de SILL SA. Si la Commune devait renoncer unilatéralement à tout ou partie du projet tel que décrit dans la présente convention, les frais énumérés au chiffre 1 seraient également remboursés intégralement ou proportionnellement au projet effectivement réalisé.

17. Droit et for

La présente convention est soumise au droit suisse.

Le for est à Lausanne.

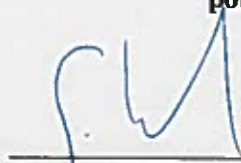
Etablie en trois exemplaires originaux, un pour chaque partie, à Lausanne, le 3 octobre 2014.

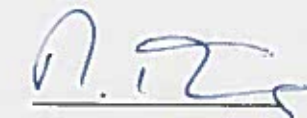
**Société Coopérative Immobilière
La Maison Ouvrière (SCILMO)**


Christophe Bonnard
Président


Thierry Martin
Caissier

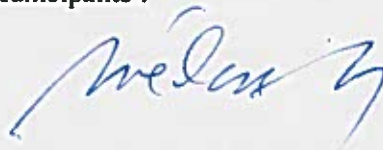
**Société Immobilière Lausannoise
pour le Logement SA (SILL SA)**


Grégoire Junod
Président


Martine Fiora-Guttmann
Vice-présidente

COMMUNE DE LAUSANNE
Au nom de la Municipalité :

Le Syndic
Daniel Brélaz



Le Secrétaire
Sylvain Jaquenoud





Annexe :

- cahier des charges pour la requalification du chemin des Falaises et de l'avenue de la Sallaz, version définitive du 2 septembre 2014

AFFAIRE : 165956

Réaménagement du chemin des Falaises

CAHIER DES CHARGES

Version finale

Lausanne, le 2 septembre 2014

1. Contexte

1.1 Introduction

Dans le cadre du développement du Plan de quartier Falaises et du développement du projet de construction d'un nouveau réservoir et de nouveaux logements, la constitution d'un GEP (Groupe Espace Public) a été décidée pour s'assurer du suivi et de l'insertion du projet dans l'espace public existant.

Ce cahier des charges a été développé dans le cadre du GEP Falaises (Groupe espace public). Il est constitué d'un représentant pour chacune des entités suivantes de la ville de Lausanne: Service des routes et de la mobilité, Service d'urbanisme, Service d'architecture et Service parcs et domaines.

1.2 Situation générale

Le secteur compris entre le chemin du Calvaire, chemin des Falaises et la rue du Bugnon, se profile en tant que lieu stratégique du point de vue de l'usage, de lieu de rencontre, de communication et d'échanges. De nombreuses infrastructures existantes et futures contribuent à cette nouvelle dynamique: le CHUV, le M2, la future passerelle qui connectera le quartier du Vallon au secteur du CHUV, le projet de l'hôpital des enfants, la proposition d'une nouvelle affectation pour l'édicule du Bugnon ainsi que les activités commerciales existantes et futures.

1.3 Objectifs du projet

Réalisation dans le cadre de la construction des nouveaux logements et activités sur le site du Calvaire, d'un espace public délimité par le périmètre d'intervention, conforme aux normes et aux règlements en vigueur ainsi qu'au présent cahier des charges.

Les aménagements seront réalisés dans les règles de l'art et le respect des exigences relatives au domaine public (prise en compte des personnes à mobilité réduite, sécurité, accessibilité, ect).

Dans le cadre du concours la place esquissée par les architectes lauréats avait séduit par ses qualités spatiales et son ouverture sur le carrefour ainsi que pour la proposition de créer une zone de rencontre. Cet esprit émanant de cette proposition devra être développé dans le projet du chemin des Falaises.

1.4 Acteurs et financement

Le projet sera étudié et développé par MPH Architectes lauréat du concours d'urbanisme et d'architecture, sur la base de ce qui avait été présenté dans le cadre de celui-ci.

L'interlocuteur des architectes pour ce projet est le groupe d'espace public GEP Falaises.

Les investisseurs privés (SILL SA et SCILMO) financent la réalisation du projet en vertu de la convention établie dans le cadre du PQ. Ils sont invités à faire partie du GEP Falaises.

Le projet définitif devra être validé par le comité des espaces publics (CEP) avant l'exécution.

L'étude et la réalisation de cet espace public sera financé par les investisseurs privés partenaires du projet et au bénéfice du DDP accordé par la Commune.

Le « dit » projet du chemin des Falaises, inscrit dans le *périmètre d'intervention*.

Comme marqué dans le plan, le projet de l'espace public devra être prolongé jusqu'à la façade sud, au pied des espaces commerciaux.

Le projet devra tenir compte de l'ensemble de l'espace public en lien avec le futur développement du secteur. Pour cette raison le *périmètre de réflexion* comprend le chemin des Falaises, le trottoir le long de l'av. de la Sallaz (objets d'intervention dans le cadre du PPA et du chantier d'eaux service) et il s'élargit jusqu'au carrefour Sallaz/Decker.

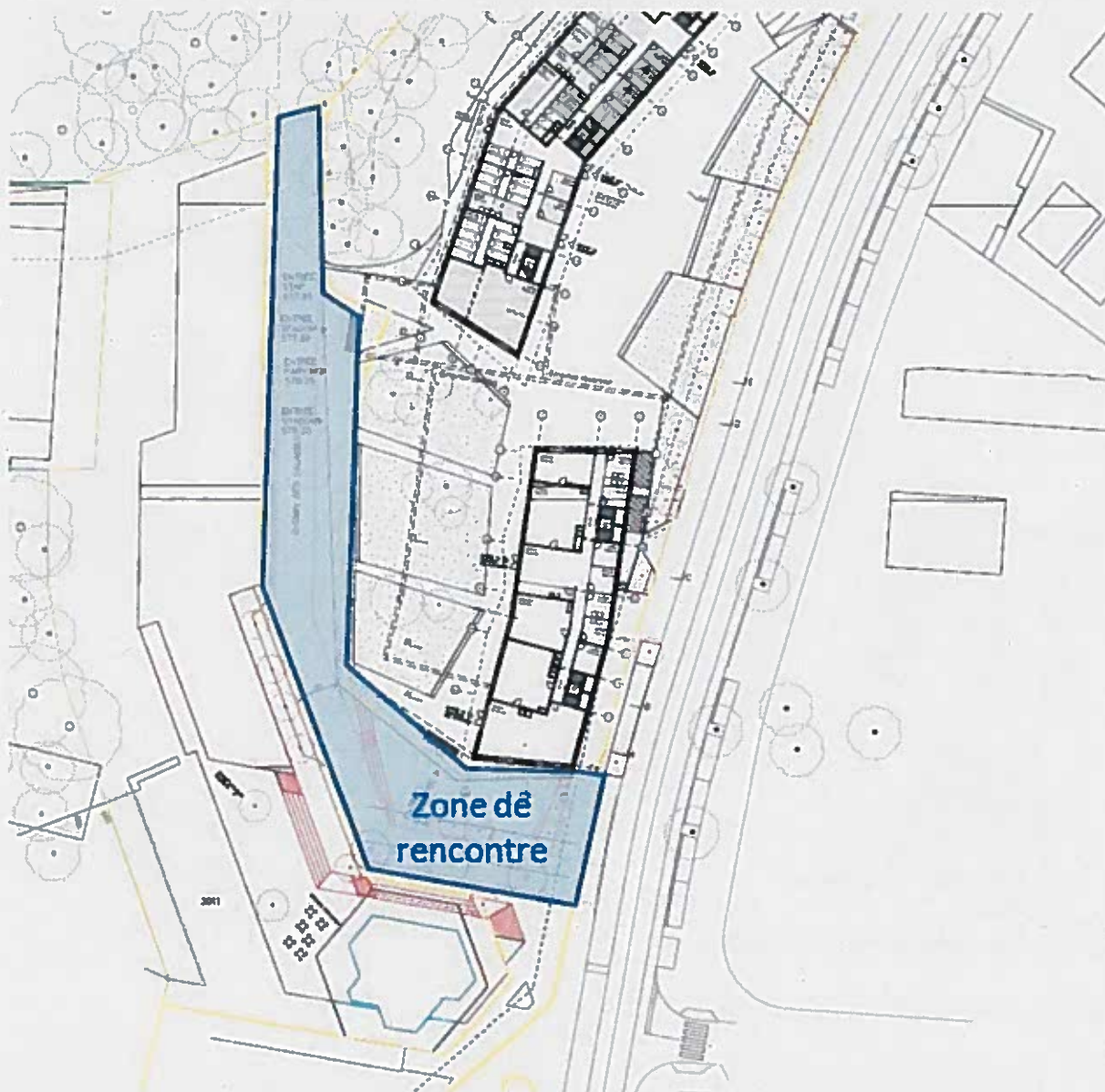
Le *périmètre d'intervention RM-SPADOM* indique, quant à lui, le tronçon traité par les services des Routes et de la Mobilité et Spadom dans le cadre des réflexions concernant particulièrement le déplacement des casiers des feuilles.

2. Cahier des charges

2.1 Enjeux relatifs à la mobilité

Sur le plan le périmètre d'étude s'apparente à la volonté de créer une future zone de rencontre (zone 20).

La zone de rencontre « désigne des routes situées dans des quartiers résidentiels ou commerciaux, sur lesquelles les piétons et les utilisateurs d'engins assimilés à des véhicules peuvent utiliser toute l'aire de circulation. Ils bénéficient de la priorité mais ne doivent toutefois pas gêner inutilement les véhicules » art. 22b OSR. La vitesse de circulation est limitée à 20km/h.



Le carrefour existant Bugnon/Decker devra apparaître dans le plan.

Actuellement, l'insertion des véhicules sortant du chemin des Falaises à l'aide d'un cédez-le-passage se fait dans de bonnes conditions. Si on prend en considération le projet du PPA Calvaire, les véhicules seront plus nombreux à l'avenir. Si l'attente avant l'insertion devenait importante, le feu pour les piétons pourrait permettre, comme dans le cas de l'avenue Pierre-Decker, d'écouler les véhicules en attente. Il pourrait également être envisagé d'enclencher le feu piéton régulièrement afin de réguler cette sortie.

Le long du ch. de Falaises, il faudra garantir le croisement des véhicules (environ 5.0m) et l'accès pour l'entretien de la forêt.

Les propositions liées au stationnement (vélos, éventuellement motos ou voitures) devront être clairement définies.

In fine, une claire démarcation de la dite zone de rencontre du reste de la voirie devra être établie.

2.2 Enjeux urbanistiques et architecturaux

L'aménagement de la place des Falaises devra répondre aux caractéristiques liées à une zone de rencontre.

Le traitement de la pente devra se faire en conciliant les usages (activités aux rez-de-chaussée). La volonté d'ouverture ainsi que les proportions de la place qui furent appréciées lors du concours devront être maintenues.

L'ouverture vers la terrasse de la maison des étudiants est également appréciée mais, en vu des implications financières, une solution qui privilégie une ouverture et une extension vers la route du Bugnon doit être recherchée.

Le traitement et la position de la liaison publique piétonne entre l'esplanade et la place des Falaises doit être revue, tant pour l'ascenseur que pour l'escalier, de manière à trouver un équilibre/rapport intéressant entre la place et la continuité de la promenade. La largeur de l'escalier qui monte vers l'esplanade (environ 1m) semble assez étroite par rapport à l'usage; une ouverture plus généreuse vers la rue du Bugnon sera à rechercher.

2.3 Enjeux relatifs aux piétons

L'aménagement devra privilégier la fluidité de la circulation piétonne. Cet aménagement devra notamment être compatible avec les personnes à mobilité réduite, au niveau des nouvelles activités prévues au rez-de-chaussée et des parcours en lien avec les traversées menant au M2, ch. du Calvaire et av. de la Sallaz. Sur le domaine public, une alternative aux marches doit être recherchée.

Le mobilier urbain devra tenir compte des personnes à mobilité réduite (bancs, matériaux, traitement du sol...)

Une connexion compatible pour le PMR (ascenseur) entre « place des Falaises » et l'esplanade est souhaitable.

2.4 Enjeux relatifs aux vélos

Un concept de stationnement vélos à court terme doit être pris en considération en lien avec les activités prévues.

2.5 Enjeux relatifs aux espaces verts

L'aménagement devra tenir compte des arbres existants qui bénéficient de très bonnes conditions de croissance. Si l'intégration est impossible, des compensations et un projet de qualité doivent être proposés. L'aménagement prévu le long de l'av. de la Sallaz contribue au concept global du projet. L'arborisation proposée devra être compatible avec les conduites souterraines.

2.6 Matérialisation

Une proposition sur la matérialité (traitement du sol, matériaux..) devra être développée en coordination avec le GEP Falaises, en tenant compte des normes et règlements en vigueur et des standards de la Ville de Lausanne. Les matériaux seront choisis de manière à s'intégrer dans le contexte.

Les détails constructifs devront être validés par les services compétents de la Ville de Lausanne.

2.7 Eclairage et Mobilier urbain

La place des Falaises sera éclairée selon un concept à développer d'entente avec le GEP Falaises et le Service de l'électricité – division éclairage public et sera équipée de mobilier urbain (bancs, poubelles..) de manière à créer une place conviviale.

3. Contraintes impératives

- Conduites souterraines. Le projet le long du ch. des Falaises et le long de l'av. de la Sallaz devra être compatible avec les conduites souterraines existantes et en projet, notamment les conduites prévues par le Service des eaux.
- Les futurs niveaux et les matériaux ne devront pas créer de difficultés à l'usage et l'entretien du futur DP (les marches sont à éviter).
- Les eaux de surface de la place devront être récoltées et acheminées vers un collecteur.