

Impasse de Sébeillon-est Réaménagement de la rue et création d'une zone de rencontre

Préavis N° 2016/22

Lausanne, le 24 mars 2016

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

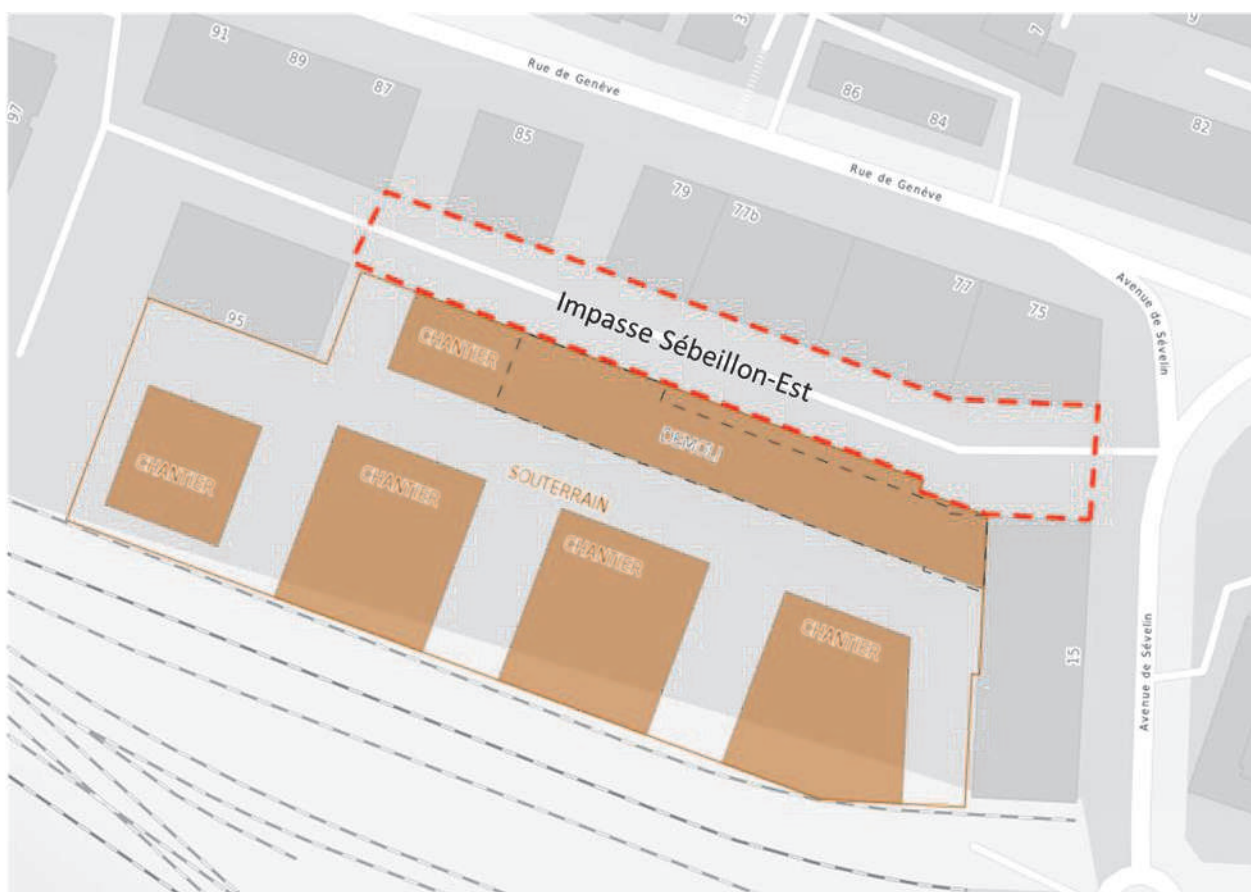
1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 450'000.- pour financer les travaux de réaménagement de l'impasse de Sébeillon-est, en lien avec la construction de cinq nouveaux bâtiments de logements sur la parcelle privée située au sud de ladite impasse. Ces travaux permettront d'aménager une zone de rencontre qui offrira aux habitants du quartier un espace public de qualité où se retrouver. Une nouvelle arborisation, ainsi qu'une amélioration de l'éclairage public, participeront à la transformation de cette impasse en rue de quartier.

2. Préambule

Le sud de l'impasse de Sébeillon-est connaît une mutation importante grâce à la construction de cinq bâtiments de logements sur une parcelle qui accueillait jusqu'ici un parking privé. Ce secteur de la ville va donc s'affirmer encore plus comme un quartier résidentiel, puisque ce sont près de 1'000 nouveaux habitants qui y sont attendus en 2016. En plus des logements, ces bâtiments accueillent une crèche, des appartements protégés, un commerce de proximité et des bureaux.

Cette mutation des abords de l'impasse vient s'ajouter à une importante transformation déjà intervenue dans le secteur, à savoir la disparition des salons de massage anciennement situés dans le bâtiment n° 85 de la rue de Genève. L'ensemble de ces évolutions contribue à renforcer l'aspect résidentiel du quartier de Sébeillon-est, dont l'impasse publique sera le cœur. Ainsi, le réaménagement de cette zone a fait l'objet d'une convention liant la Ville aux propriétaires des parcelles sur lesquelles les nouveaux bâtiments ont été construits.



3. La convention Ville – propriétaires privés signée en 2010

Le 17 juin 2010, la Municipalité a signé la convention qui lie la Ville aux propriétaires privés des nouveaux bâtiments, définissant les engagements de chacun des partenaires pour le réaménagement de l'impasse. Cette convention entérine les modifications cadastrales, les principes de circulation, ainsi qu'une clé de répartition financière des coûts de l'ouvrage.

3.1 Modifications cadastrales

Dans le cadre des discussions préliminaires, il a été décidé que les propriétaires privés céderaient à la Ville plusieurs hors-lignes en vue d'un transfert de ceux-ci au domaine public communal. C'est notamment le cas dans l'impasse de Sébeillon-est où le futur domaine public sera élargi par rapport à la situation préexistante. Dorénavant, le domaine public communal s'étendra de façade à façade, sur une largeur d'un peu plus de seize mètres. Les démarches officielles permettant le transfert de propriété sont actuellement en cours et s'achèveront dans les mois à venir.

Au sud-est du bâtiment n° 15 de l'avenue de Sévelin, le hors-ligne est cédé au domaine public communal afin de permettre la création d'un trottoir traversant à cet endroit.

Finalement, au droit du bâtiment n° 95 de la rue de Genève, le hors-ligne sera lui aussi cédé, mais cette fois au domaine privé communal afin de pouvoir y maintenir des cases de stationnement en faveur de la parcelle n° 812, propriété des CFF.

3.2 Principes de circulation

La convention fixe les principes de circulation suivants qu'il s'agit de mettre en œuvre dans le projet d'aménagement de l'impasse :

- le schéma actuel de circulation, avec un accès unique à l'est pour les véhicules motorisés, est conservé ;
- la perméabilité à l'ouest doit être assurée pour la mobilité douce, puisqu'une possibilité de cheminement existe sur la parcelle CFF située à l'ouest de l'impasse (servitude publique) ;
- l'accès aux parcelles privées est garanti ;
- une zone à trafic modéré est créée.

3.3 Eléments financiers

En plus des principes de circulation précités, la convention ratifiée par la Ville et les propriétaires privés fixe une clé de répartition des coûts du réaménagement de l'impasse. Ainsi, les propriétaires privés se sont engagés à prendre à leur charge un montant forfaitaire de CHF 811'500.- HT, ce qui représente approximativement les 2/3 des coûts estimés des travaux au moment de la signature de la convention. La part restante des coûts, soit CHF 450'000.-, est financée par la Ville au moyen du présent préavis.

4. Le projet de réaménagement

Afin d'étudier le réaménagement de l'impasse, un groupe de travail multidisciplinaire a été constitué, comprenant des représentants des services d'urbanisme, d'architecture, de l'électricité et des parcs et domaines. Ce groupe s'est fixé pour principal objectif de proposer un aménagement qui permette aux habitants actuels et futurs de s'approprier l'impasse et d'en faire un lieu de vie à l'échelle du quartier. Pour ce faire, une attention particulière a été portée à la qualité de l'espace public proposé afin d'inciter les habitants, mais aussi les étudiants de l'Ecole des Métiers située à proximité immédiate, ainsi que les personnes travaillant dans le quartier, à le fréquenter. Le concept paysager développé participera à la qualité du lieu, tout comme l'amélioration de l'éclairage public qui accentuera le sentiment de sécurité.

4.1 Création d'une zone de rencontre

L'impasse étant située au cœur d'un quartier résidentiel abritant près de 1'600 habitants, il est proposé d'y créer une zone de rencontre. Cette dernière a l'avantage de donner la priorité aux piétons sur l'ensemble de la chaussée, où les enfants sont par ailleurs autorisés à jouer et où les véhicules ne doivent pas circuler à une vitesse supérieure à 20 km/h. Ce statut se prête donc particulièrement bien à un tel espace résidentiel.



En rouge, les deux secteurs de séjour

En bleu, les deux secteurs fonctionnels

Dans le périmètre du projet, plusieurs secteurs aux usages différents ont été identifiés. Ainsi, deux secteurs dits de séjour seront aménagés. Le premier se situe à l'est de l'impasse et marque l'entrée dans la zone de rencontre.

Ici, l'aménagement doit, d'une part, faire comprendre aux usagers qu'ils quittent le réseau routier principal pour entrer dans une zone où les piétons sont prioritaires et, d'autre part, offrir un espace où les gens peuvent séjourner. Notons encore que la borne escamotable¹ aujourd'hui installée à l'entrée de l'impasse sera maintenue dans le cadre du projet.

Le deuxième secteur de séjour est situé au droit du parking privé, entre les bâtiments n° 79 et 85 de la rue de Genève. En effet, cet endroit, qui connecte les cinq nouveaux bâtiments à la rue de Genève et à l'avenir, à la station de tram ETML, est marqué par une forte ligne de désir d'utilisation des piétons.

Ces secteurs de séjour seront par ailleurs matérialisés par l'utilisation d'un matériau différent de l'enrobé habituel, à caractère routier trop marqué pour une zone de rencontre. A titre d'exemple, le matériau utilisé pour réaliser des bandes centrales polyvalentes telles que celles que l'on trouve à la rue Centrale pourrait être utilisé sur toute la largeur de l'impasse, dans ces secteurs de « séjour ». Du mobilier urbain, tels que des bancs, sera par ailleurs installé dans ces zones afin d'y favoriser le séjour et les échanges.

En plus des secteurs de séjour, deux secteurs fonctionnels ont été identifiés. Ils sont situés, d'une part entre les deux secteurs de séjour et, d'autre part, à l'ouest de l'impasse. Dans ces secteurs fonctionnels, on retrouve des espaces libres de tout obstacle afin de permettre les livraisons en lien avec les différents ateliers présents dans l'impasse, mais aussi des cases de stationnement public en zone bleue macaron. Par conséquent, et bien que le volume de trafic dans l'impasse soit faible, il faut s'attendre à des manœuvres de véhicules dans ces secteurs fonctionnels. C'est la raison pour laquelle un espace entièrement dédié aux piétons est prévu le long de la façade du nouveau bâtiment. Ainsi, les piétons les plus fragiles pourront y cheminer en toute sécurité, à l'écart des véhicules.

4.2 Concept paysager

La création d'une zone de rencontre contribuera à changer le caractère de l'impasse de Sébeillon-est pour en faire une rue de quartier. A cet effet, une vingtaine d'arbres vont être plantés de façon à apporter du végétal dans un environnement fortement minéral. Les bâtiments bordant l'impasse étant massifs et de hauteur importante, créant ainsi un effet de « couloir », les arbres à grand développement à l'échelle des bâtiments, ne seront pas plantés selon un alignement, mais au contraire de façon aléatoire, afin de rompre la linéarité du construit. Afin de s'assurer de la présence d'éléments végétaux tout au long de l'année, il est proposé de planter des arbres à feuilles persistantes (ex. : chêne vert, pin, etc.) en plus d'arbres à feuilles caduques (frêne, érable, etc.).

En plus des arbres, des frontages végétalisés² sont prévus au pied de certaines façades de bâtiments et vont permettre à la fois d'apporter plus de végétal dans l'impasse, mais aussi d'éloigner les piétons des façades à certains endroits spécifiques. C'est le cas au droit des bâtiments n° 75, 79 et 85 de la rue de Genève qui présentent des logements dont les fenêtres sont à hauteur d'homme, dans l'impasse. Ainsi, sans frontage, les piétons pourraient cheminer le long des fenêtres et voir très facilement à l'intérieur des logements.

Le nouveau bâtiment construit au sud de l'impasse disposant quant à lui de plusieurs courettes intérieures en demi-niveau, il est souhaitable d'éloigner les piétons le long de ce dernier. Comme pour les façades des bâtiments existants, des frontages végétalisés de différents types sont également prévus (végétation rudérale maigre, graminées, etc.).

¹ Cette borne escamotable a été installée en décembre 2011 suite à une pétition des habitants du quartier qui se plaignaient des nuisances sonores liées au trafic nocturne en lien avec la prostitution. Cette borne est en position « haute » de 22h à 5h et empêche ainsi d'entrer dans l'impasse. Toutefois, la sortie de l'impasse est par contre possible pour tous les véhicules grâce à une boucle de détection fraisée dans le sol.

² Le frontage est « l'espace du bord de rue », ou autrement dit l'espace entre la façade d'un bâtiment et la rue. Dans le cas de l'impasse de Sébeillon, le frontage situé sur le domaine public se trouve soit entre une façade et un cheminement piéton, soit entre une façade et du stationnement.

4.3 Un éclairage public à la fois fonctionnel et d'ambiance

Dans le cadre du projet de réaménagement, l'étude de l'éclairage s'est appuyée sur la démarche du plan lumière. L'analyse du site a mis en évidence la situation spécifique de l'impasse située à proximité de la zone légale de prostitution, à l'origine d'une certaine activité nocturne dans le quartier. La prise en compte de ce contexte a permis d'amener une réponse adaptée visant à assurer le sentiment de sécurité et l'attractivité de la zone de rencontre pour les nouveaux habitants.

Le niveau d'éclairement prévu respecte la norme en vigueur (SLG EN 13201 « Eclairage public ») et garantit une visibilité optimale et sécurisée entre les différents usagers, piétons, cyclistes et automobilistes.

L'implantation de huit mâts multi-projecteurs d'une hauteur de six mètres s'intégrant à l'architecture permet d'assurer le niveau d'éclairage fonctionnel et de le compléter par un éclairage d'ambiance qui valorise l'espace public nouvellement créé. L'ambiance lumineuse nocturne plus conviviale favorisera la présence des piétons.

5. Sécurisation des cheminements piétons à l'ouest du giratoire de l'avenue de Sévelin

La convention prévoit la cession du hors-ligne de la parcelle 599, située à l'ouest du giratoire de l'avenue de Sévelin, qui va par conséquent se transformer en domaine public communal.

Dans sa configuration actuelle, l'ouest du giratoire précité n'offre aucun espace sécurisé pour les piétons, puisque ces derniers doivent cheminer sur la route. Avec la construction des nouveaux bâtiments et l'arrivée de nombreux nouveaux habitants dans le quartier, ce cheminement, qui permet notamment d'accéder à la station Montelly du métro m1, sera d'autant plus utilisé. Qui plus est, cette partie ouest du giratoire constitue le nouvel accès au quartier en construction, ce qui a pour conséquence l'augmentation du nombre de passage de véhicules à cet endroit. Ainsi, afin de sécuriser le déplacement des piétons au droit de la partie ouest du giratoire, la Ville s'est engagée à réaliser un trottoir traversant qui leur offrira un cheminement continu et sécurisé.

6. Bilan du stationnement

Le projet de création d'une zone de rencontre dans cette impasse a un impact relativement faible en termes de stationnement public puisque ce sont quatre cases zone bleue – macaron C destinées aux voitures qui seront supprimées sur les trente-cinq existantes, sans incidence financière notable pour la bourse communale. Le nombre de places de stationnement pour véhicules deux-roues motorisés reste stable, alors que l'offre en stationnement pour vélos est légèrement augmentée puisqu'un nouvel arceau sera mis en place dans le cadre de ce projet.

7. Structure routière et écoulement des eaux

Le projet prévoit la reconstruction complète de la structure routière adaptée à une classe de trafic T1 (trafic très léger). Le profil-type de la chaussée en toit inversé permettra une récolte des eaux de ruissellement par une ligne de pente au pied des places de stationnement et une évacuation par des caniveaux placés tous les 20 mètres environ. Les eaux de pluie seront ensuite conduites dans le réseau d'eaux claires du collecteur de l'avenue de Sévelin.

8. Bases légales et procédures

Les interventions prévues pour le réaménagement de cette impasse font l'objet d'une procédure de mise à l'enquête selon l'article 13 alinéa 2 de la loi sur les routes (LRou) et les mesures de signalisation doivent être publiées, conformément à l'ordonnance sur la circulation routière (OSR).

9. Calendrier et programme des travaux

Sous réserve des ratifications légales, l'obtention du permis de construire est attendue au début de l'été 2016. Les travaux pourraient débuter dès l'automne, à condition que les propriétaires privés disposent des crédits pour ce faire cette année encore. Dans le cas contraire, le début des travaux est envisagé en mars 2017, pour une durée estimée à une année.

10. Agenda 21 – Développement durable

La réalisation de cette zone de rencontre est conforme à l'état d'esprit du développement durable tel que défini dans le rapport-préavis N° 2005/36, du 26 mai 2005, relatif à la « Mise en place d'un Agenda 21 en Ville de Lausanne ». En effet, le chapitre 4.6 du rapport-préavis met en avant la création de zones de rencontre comme étant une des manières de promouvoir la qualité de vie, dans le sens d'un développement durable.

La zone de rencontre permet de redonner la priorité aux piétons vis-à-vis du trafic motorisé, grâce notamment à une redistribution de l'espace public entre usagers, au profit des piétons. Par ailleurs, la création d'une zone de rencontre implique la diminution de la vitesse de circulation à 20 km/h, ce qui est particulièrement favorable à la fois en termes de sécurité et de réduction des nuisances liées au trafic motorisé.

11. Aspects financiers

Le coût total des travaux est estimé à CHF 1'325'000.- TTC, dont CHF 875'000.- à la charge des propriétaires privés, comme stipulé dans la convention de 2010, et CHF 450'000.- à la charge de la Ville.

	Coût (TTC)	Total
<i>Service des routes et de la mobilité</i>		
Travaux de génie civil et récolte des eaux	810'000.-	
Signalisation, marquage, revêtements particuliers	50'000.-	
Mobilier urbain	55'000.-	
Trottoir traversant au giratoire de Sévelin	50'000.-	
Divers et imprévus	80'000.-	1'045'000.-
<i>Service des parcs et domaines</i>		
Arbres et fosses	200'000.-	
Frontages végétalisés	50'000.-	250'000.-
<i>Service de l'électricité</i>		
Génie civil, matériel et main d'œuvre interne	93'000.-	93'000.-
Coût total du projet		1'388'000.-
Co-financement par préavis N° 2013/60 « Plan lumière : Lausanne, c'est du gris, du vert et du bleu		- 63'000.-
Participation privée		- 875'000.-
Montant final à la charge de la Ville		450'000.-

12. Plan des investissements

12.1 Différence par rapport au plan

Le crédit d'investissement de CHF 450'000.- sollicité par le présent préavis figure au plan des investissements 2016 – 2019 (4 – TRX) de septembre 2015. Telle qu'annoncée, la dépense sera consentie sur l'exercice 2017.

12.2 Conséquences sur le budget d'investissement

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Dépenses d'investissements	0.0	450.0	0.0	0.0	0.0	450.0
Recettes d'investissements	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Total net	0.0	450.0	0.0	0.0	0.0	450.0

13. Incidences sur le budget de fonctionnement

13.1 Charges d'intérêts

Calculés sur la base d'un taux moyen de 2.75%, les intérêts théoriques moyens développés par le présent préavis s'élèvent à CHF 6'800.- par année à compter de l'année 2018.

13.2 Charges d'amortissement

Les charges d'amortissement s'élèvent à CHF 22'500.-, dès 2018 et pendant 20 ans, pour le Service des routes et de la mobilité.

13.3 Charges d'exploitation

Pour l'ensemble des services, il n'y a pas de charge d'exploitation supplémentaire par rapport à la situation actuelle.

14. Conséquences sur le budget de fonctionnement

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, les impacts financiers attendus durant la période 2016 – 2020 sont les suivants :

(en milliers de CHF)	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Personnel suppl. (en EPT)	0	0	0	0	0	0
Charges d'exploitation	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Charge d'intérêts	0.00	0.00	6.80	6.80	6.80	20.40
Amortissement	0.00	0.00	22.50	22.50	22.50	67.50
Total charges suppl.	0.00	0.00	29.30	29.30	29.30	87.90
Diminution de charges						
Intérêts intercalaires	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Main d'œuvre internes facturées	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total net	0.00	0.00	29.30	29.30	29.30	87.90

15. Conclusions

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

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2016/22 de la Municipalité, du 24 mars 2016 ;

ouï 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'approuver le projet tel que décrit dans le présent préavis ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 450'000.- pour financer la part communale liée au réaménagement de l'impasse de Sébeillon-est en zone de rencontre ;
3. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser les charges d'amortissements du crédit mentionné sous chiffre 3, pour une durée de 20 ans, sur la rubrique 331 du Service des routes et de la mobilité ;
4. d'autoriser la Municipalité à calculer et à comptabiliser, en fonction des dépenses réelles, les intérêts y relatifs sur la rubrique 390 du Service des routes et de la mobilité.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Simon Affolter