

Direction des travaux
Service d'urbanisme
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 25 avril 2016

Commune de Lausanne – Projet Métamorphose – Enquête publique du Plan partiel d'affectation (PPA) « Ecoquartier des Plaines-du-Loup », étape 1 – Position de l'Association écoquartier

Madame, Monsieur,

Impliquée dans le projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup dès ses prémices, l'Association écoquartier (AE) a pris connaissance avec un très grand intérêt du Plan partiel d'affectation (PPA) « Ecoquartier des Plaines-du-Loup », étape 1. Par ce courrier, nous vous transmettons nos remarques et demandes de modifications concernant cet objet.

Tout d'abord, l'AE confirme sa satisfaction générale envers ce premier PPA de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, qui correspond dans l'ensemble aux principes définis dans le Plan directeur localisé (PDL). Nous apprécions également que le Règlement contienne certains aspects qualitatifs, à l'exemple des articles concernant les aménagements extérieurs, plantation et biodiversité, la gestion des sols, la gestion des eaux de surface ou l'énergie, dispositions que nous espérons désormais retrouver dans la plupart des planifications lausannoises.

Malgré la qualité globale du PPA, l'AE tient à relever ici quelques points problématiques, à commencer par les deux aspects que nous ne pouvons accepter tels que soumis à l'enquête publique :

- **angles commerciaux** : alors qu'un des buts du plan (art. 1 du Règlement) est à juste titre de « *garantir une répartition judicieuse des différentes affectations, en privilégiant l'installation des affectations autres que le logement dans les rez-de-chaussée et le long de la Route des Plaines-du-Loup* », et que les recommandations issues de l'atelier « économie », déjà très restrictives sur ce point, prévoyaient encore 12 angles commerciaux, nous sommes surpris et fortement déçus de voir que le PPA n'en prévoit

plus que 5 au cœur du quartier. Cela est largement insuffisant par rapport aux objectifs de mixité fonctionnelle du projet, et alors que ce premier PPA pourrait accueillir quelques 3'300 habitants et emplois. **Nous demandons donc au minimum de remettre sur le plan les 12 angles commerciaux figurant dans les recommandations issues de l'atelier « économie ».** Par ailleurs, en dehors de ces angles commerciaux, nous rappelons que l'affectation des autres rez-de-chaussées doit autant que possible éviter le logement.

- **constructions souterraines** : dans l'objectif 26.3 « Réduire l'énergie grise nécessaire à la construction du quartier » du PDL, il était clairement mentionné les principes « *limiter la construction de locaux en souterrain* » et « *obtenir la possibilité de ne pas construire d'abri antiatomique* ». C'est donc avec étonnement et incompréhension que nous découvrons aujourd'hui l'article 6 « Constructions souterraines » du Règlement du PPA, qui stipule à son 1^{er} alinéa que « *les constructions souterraines sont autorisées pour les équipements collectifs, tels que caves, buanderies, locaux poussettes d'enfants, dépôts, locaux déchets, locaux techniques, abris PC, stationnement des vélos, etc.* ». Si l'existence de quelques rares sous-sols pour des locaux techniques et quelques volumes de dépôt peut être acceptée, nous nous opposons totalement à cette formulation beaucoup trop générale, qui va à l'encontre des objectifs d'un écoquartier. Il est notamment inconcevable de mettre en souterrain le stationnement des vélos et des poussettes, qui doivent être aisément accessibles si la mobilité douce veut être encouragée dans le quartier. D'ailleurs, le chapitre 6.10.4 du rapport 47 OAT (Besoins en stationnement pour les deux-roues motorisés) mentionne qu'« *il est recommandé de réaliser plusieurs installations réparties dans le quartier et proches des entrées* » et que « *les accès doivent être sûrs, aisés, éclairés et visibles depuis le domaine public* », donc assurément pas en souterrain.

La formulation du 2^{ème} alinéa, soit « *la réalisation de niveau(x) souterrain(s) dédié(s) au stationnement des véhicules et des deux-roues motorisés, localisé(s) dans le secteur d'évolution du parking centralisé, est autorisée* », est également inacceptable. Tout au plus, elle pourrait permettre la réalisation d'un seul niveau souterrain, mais en aucun cas de plusieurs, le parking devant ensuite être construit en ouvrage aérien afin de limiter les terrassements et l'énergie grise nécessaire à sa construction.

Nous demandons donc que la formulation des 2 alinéas de cet article 6 soit modifiée afin de limiter les constructions souterraines au strict minimum, conformément au PDL et aux engagements pris à de nombreuses reprises par la Municipalité.

Enfin, concernant la construction des abris antiatomiques, la Ville de Lausanne a-t-elle demandé une dispense et si oui, quel en est le résultat ?

En plus de ces deux modifications indispensables à la qualité de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, nous souhaitons apporter les remarques et suggestions suivantes :

- **accès au parking centralisé** (art. 8, al. 2) : nous regrettons que la sortie du parking centralisé se fasse sur le Chemin des Bossons et non directement sur l'Avenue du Grey. Les véhicules parcourront une distance importante au cœur du quartier, sur le DP 849, avec des conséquences fâcheuses en termes de bruit, de pollution et de sécurité. Etant donné que la très grande majorité des véhicules sortant se dirigera vers le carrefour de la Blécherette, une sortie sur l'Avenue du Grey, directement au nord de l'entrée projetée, permettrait également d'améliorer la fluidité du trafic, en évitant que les véhicules qui sortent ne viennent surcharger le giratoire et entrent en conflit avec ceux qui entrent dans le parking. Nous demandons donc d'ajouter une sortie du parking centralisé sur l'Avenue du Grey et que si celle sur le DP 849 devait également subsister, qu'elle soit sensiblement rapprochée du giratoire.

- **aménagements extérieurs, plantation et biodiversité** (art. 9) : en page 57 du rapport 47 OAT, il est mentionné que « *le règlement prévoit certaines règles de principe concernant l'aménagement des espaces extérieurs, notamment au niveau des dispositifs paysagers ou naturels à mettre en place ainsi qu'en ce qui concerne les restrictions liées à l'édification de séparations (haies, murs, clôtures), que ce soit en cœur d'îlot ou sur rue* ». Aucune restriction de ce type ne figure pourtant dans le Règlement. Celles-ci étant d'une grande importance pour la qualité du projet, nous vous prions donc de les intégrer au Règlement, conformément au rapport 47 OAT.

- **surface des activités commerciales** (art. 15, al. 3) : pour les activités commerciales, nous nous étonnons de la limite fixée à 2'000 m² par enseigne, qui est démesurée et pourrait être fixée à 800 m², surface qui correspond à un centre commercial de quartier.

- **superstructures techniques** (art. 21, al. 1) : afin de soigner l'esthétique du quartier, particulièrement des toitures visibles et accessibles, les superstructures techniques devraient être comprises dans la hauteur maximale des constructions, afin d'encourager leur intégration dans le volume bâti ; à contrario, celles-ci devraient au minimum être bien intégrées (bardage, etc.).

A la lecture attentive des différents documents soumis à l'enquête publique, nous vous transmettons encore les remarques et interrogations suivantes :

- Rapport 47 OAT, chapitre 3.2.5 (p. 20) : le plan de synthèse du PDL (figure 8) n'est pas celui qui a été adopté par le Conseil communal.

- Rapport 47 OAT, chapitres 4.6, 6.8 et 8.2.12 : le chapitre 4.6 relève l'importance des cordons boisés existants sur le site, éléments paysagers mais également éléments majeurs du réseau écologique. Nous souhaitons que tous les arbres existants qui peuvent être maintenus le soient et que ceux-ci figurent clairement sur un plan à destination des différents acteurs impliqués dans le développement du quartier. Pour les nouvelles plantations, nous réitérons

notre souhait qu'un concept de préverdissement soit élaboré, afin d'éviter de devoir attendre une décennie avant d'avoir des arbres d'une taille suffisante. L'importance de l'arborisation existante étant par ailleurs relevée autant dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS, p. 85) que dans l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS, p.86), nous attendons à ce qu'une plus grande importance lui soit accordée par la Municipalité.

- Rapport 47 OAT, chapitre 6.6.1 (p. 50) : concernant l'aire de construction 1 et la notion des «Adresses sur l'Avenue», il est mentionné « *considérer le front bâti continu sur l'Avenue des Plaines-du-Loup comme une « vitrine » à disposition d'entreprises tertiaires prestigieuses* ». Nous souhaiterions connaître les critères éthiques, sociaux et environnementaux retenus par la Municipalité pour le choix de ces entreprises, afin qu'elles soient en cohérence avec les principes d'un écoquartier.

- Rapport 47 OAT, chapitre 6.6.1 (p. 51) : concernant les relations entre les droits à bâtir définis pour chaque périmètre et les hauteurs définies pour chaque aire de construction, serait-il possible de donner à titre indicatif un nombre d'étage moyen des bâtiments sur l'ensemble du PPA correspondant aux droits à bâtir, par exemple sur la base de la variante qui figure dans différents documents (par exemple en p. 10 de la présentation à la presse du 22 mars 2016).

- Rapport 47 OAT, chapitre 6.9.2 (p. 66) : si nous saluons de manière générale le concept énergétique de l'écoquartier des Plaines-du-Loup, nous souhaitons toutefois relever ici que le modèle de contracting énergétique envisagé par les Services industriels pour la production de chaleur ne doit pas être une solution unique pour l'ensemble du quartier et qu'il doit laisser une place pour d'autres projets, que ce soit des panneaux solaires thermiques ou d'autres solutions innovantes.

Enfin, nous ne saurions terminer cette prise de position sans rappeler quelques éléments concernant l'évolution de la densité du projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup au fil des années. En 2010, dans le programme du concours d'urbanisme, l'objectif initial était de 250'000 m² de logement et 100'000 m² d'activité. Le projet ZIP (Tribu'architecture), lauréat du concours, a proposé une densité légèrement supérieure, avec 280'000 m² de logement et 120'000 m² d'activité. Par la suite, c'est la refonte du projet Métamorphose présentée en septembre 2012 qui fait passer la surface de plancher totale à 550'000 m², pour 10'000 habitants-emplois. Enfin, le projet actuel prévoit toujours 550'000 m², mais pour 12'600 habitants-emplois. Ainsi, entre les objectifs initiaux et la présente mise à l'enquête, la densité a été augmentée de 57% en densité bâtie et 100% en densité humaine (dont 25% par la simple adaptation des ratios suite aux recommandations issues de l'atelier « économie »). Si nous sommes persuadés que le projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup peut accueillir une densité importante tout en conservant ses objectifs qualitatifs, nous considérons toutefois que la densité retenue dans le présent PPA est vraiment un plafond, et qu'il serait utile de le



tester dans cette première étape avant de continuer avec les mêmes valeurs de densité sur l'ensemble de l'écoquartier. Nous rappelons d'ailleurs que l'objectif 20.2 du PDL est «*proposer une forme urbaine permettant d'accueillir environ 10'000 habitants-emplois, soit environ 290-300 he/ha*». Un éventuel passage à 12'600 habitants-emplois nécessitera donc une modification du PDL. Il est par ailleurs étonnant que cette dernière augmentation de 25% de la densité humaine ne s'accompagne d'aucune modification dans les espaces publics et autres infrastructures destinées à une population pourtant soudainement beaucoup plus nombreuse. A cet égard, nous précisons qu'il sera d'autant plus important que les cœurs des îlots soient de véritables espaces communs au bénéfice d'usages partagés.

Nous vous remercions d'avance pour l'intérêt que vous porterez à nos remarques et demandes de modifications, nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Valéry Beaud, co-président

Sylviane Gosteli, co-présidente

Copie : Municipalité de Lausanne, Place de la Palud 2, Hôtel de Ville, Case postale 6904, 1002 Lausanne

Ville de Lausanne, Projet Métamorphose, Rue du Port-Franc 18, Case postale 5354, 1002 Lausanne