



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

Lausanne, le 18 juin 2013

Commune de Lausanne – Projet Métamorphose – Consultation publique du Plan directeur localisé (PDL) des Plaines-du-Loup – Position de l'Association écoquartier

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

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 projet de Plan directeur localisé (PDL) des Plaines-du-Loup. Par ce courrier, nous vous transmettons notre position sur le projet et certains de ses éléments importants, ainsi que quelques suggestions de modifications ou de compléments à apporter aux documents du PDL.

Tout d'abord, l'AE confirme sa satisfaction générale envers le projet retenu pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup, dont les principes sont formalisés dans le présent PDL. Le projet s'intègre bien dans le tissu urbain existant, avec notamment de nombreuses liaisons transversales, dans la continuité de celles qui existent dans les quartiers voisins. La mémoire du lieu est également respectée, avec la conservation de la «maison du gendarme», intégrée comme maison de quartier dans un grand parc, mais aussi avec le maintien du portique d'entrée du Stade Olympique et de plusieurs activités sportives sur le site et dans ses environs. De nombreux autres domaines sont dans l'ensemble traités de façon convaincante : densité, forme urbaine, diversité des espaces publics, gestion du trafic individuel motorisé et du stationnement, réseau dense et continu de mobilité douce, répartition des activités et des équipements sur l'ensemble du quartier, etc.

Malgré la qualité globale du projet de PDL, l'AE tient ici à prendre position sur certains éléments importants :

- **desserte en transport public** : le projet de métro m3 prévoit aujourd'hui une seule et unique station à l'intérieur du futur écoquartier des Plaines-du-Loup, les stations Casernes et Blécherette étant situées aux extrémités. Engendrant la perte de deux arrêts par rapport à la ligne de bus n° 1, le métro m3 péjorera donc la desserte en transport public du quartier par rapport à la situation actuelle, alors que 10'000 nouveaux habitants et emplois sont attendus dans le futur écoquartier des Plaines-du-Loup. La qualité de la desserte en transport public est pourtant un des éléments fondamentaux d'un projet d'écoquartier, indispensable pour inciter les habitants et usagers à modifier leur comportement en termes de mobilité. Dans le cas

présent, nous soulignons que le projet de métro m3 projeté n'est pas conforme au PDL en consultation, puisque celui-ci prévoit au chapitre 23.1 de « mettre en cohérence les arrêts de TP et les axes de mobilité douce » et au chapitre 23.3 de « positionner les arrêts de TP en relation avec les espaces publics majeurs ». Si ces principes étaient respectés dans le projet « ZIP », lauréat du concours d'urbanisme, qui prévoyait une station supplémentaire de tram/métro, ce n'est plus le cas avec l'actuel projet de métro m3. Nous vous invitons donc à revoir le projet de métro m3 pour le rendre compatible avec le concept urbanistique de l'écoquartier des Plaines-du-Loup.

- **esplanade des sports** : si nous pouvons saluer le maintien du portique d'entrée du Stade Olympique et plus encore de la magnifique vue sur les Alpes et Le Léman depuis l'espace public, nous estimons que ce secteur est le moins abouti du projet de PDL, et qu'il mériterait d'être retravaillé. En effet, cet espace public est probablement surdimensionné, alors qu'il devrait être à l'avenir vivant et animé tout au long de l'année. Si nous sommes ouverts à la présence des quelques terrains de tennis nécessaires aux besoins du quartier, nous sommes par contre fortement opposés à la création d'un centre de tennis tel qu'imaginé aujourd'hui, qui constituerait une privatisation d'un espace public, qui deviendrait entouré de grillage, et qui ferait subir des nuisances sonores importantes aux riverains. Et l'hiver, qu'offrirait-il d'autre qu'un espace mort et sans âme ? Le jury du concours d'urbanisme, dont nous faisons partie, avait relevé cette problématique et conseillé de déplacer ce centre de tennis. Nous sommes étonné que ces recommandations n'aient pas été suivies. Ces terrains de tennis devraient donc être déplacés, par exemple à La Tuilière, autour du futur stade de football, voir même en remplacement d'un des neufs terrains de football, l'utilisation de ces terrains pouvant encore être optimisée sur la journée. Nous vous invitons donc à préciser dès maintenant les besoins et fonctions futurs de cette esplanade, afin de la dimensionner en conséquence, et peut-être d'améliorer la valorisation foncière d'une partie de celle-ci, qui nous semble une fois de plus quelque peu surdimensionnée.

- **intérieurs d'îlots** : si la forme urbaine majoritairement en îlots nous satisfait pleinement, nous tenons à insister sur l'importance de l'aménagement et du fonctionnement de l'intérieur des îlots, qui font partie des lieux de rencontre et d'échange entre les habitants du quartier ou du groupement d'immeubles. Ainsi, les intérieurs des îlots ne devraient pas être occupés par des espaces privés, mais par des espaces semi-publics, au minimum partagés entre les habitants et usagers de l'îlot. De plus, un soin particulier devrait y être apporté, afin de favoriser des intérieurs d'îlots accueillants. Selon nous, le PDL ne décrit pas suffisamment l'aménagement et le fonctionnement de ces intérieurs d'îlots (chapitre 22.4, p. 100), il devrait être complété en ce sens.

- **circulation et stationnement** : la gestion du trafic individuel motorisé et du stationnement est un des éléments fondamentaux d'un projet d'écoquartier. Si elle est dans l'ensemble traitée de façon convaincante dans le présent PDL, plusieurs précisions devraient cependant être apportées, afin de clarifier les intentions. Tout d'abord, au chapitre 23.5 (p. 108), il est mentionné « limiter le stationnement voiture, selon la décision municipale ». Nous sommes étonnés de l'absence de valeurs chiffrées, alors qu'il a toujours été convenu d'un maximum de 0.5 place de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou par logement. Nous vous invitons donc à reformuler le principe susmentionné en « limiter le stationnement voiture, selon la décision municipale, mais au maximum 0.5 place de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou par logement ». De plus, au chapitre 19 (p. 70, dernier paragraphe), nous vous suggérons d'enlever le « , en principe, » concernant la concentration

du stationnement des véhicules motorisés dans plusieurs parkings accessibles depuis les axes principaux. Cela constitue un des principes majeurs du projet retenu, il ne doit pas être dénaturé par des exceptions autres que les places de stationnement pour handicapés et les places de stationnement de courte durée mentionnées plus bas dans le texte. D'ailleurs, aux chapitres 19 et 20 (p. 71 et 75), un parking centralisé est illustré sur la figure de la page 71 à l'est de la Rte des Plaines-du-Loup, en lien avec l'étape 2 du développement du quartier. Cependant, celui-ci ne figure pas sur la figure de la page 75 avec un chiffre 9 symbolisant les parkings silo. Pour autant que ce parking soit vraiment nécessaire, il devrait aussi être réalisé en silo, un parking souterrain sous les bâtiments étant contraire aux principes retenus. Enfin, au chapitre 23 (p. 102 ss), il devrait clairement être précisé que les rues faisant partie du réseau modéré sont de type « zone de rencontre », soit avec une priorité aux piétons. De même, le réseau de distribution (Av. du Vélodrome) devrait être au minimum une zone 30, éventuellement même une zone de rencontre également.

- **PPA « Tuilière Sud »** : si le plan partiel d'affectation (PPA) « Tuilière Sud » n'est pas compris dans le périmètre du PDL, il pourrait pourtant avoir une influence considérable sur l'écoquartier des Plaines-du-Loup. En effet, ce PPA prévoit notamment plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés de surface brute de plancher dédiés à des activités, dont une dizaine pour du commerce. Nous sommes très préoccupés par le programme de ce PPA, tant la présence de certaines activités ou de certains commerces pourrait nuire fortement à l'écoquartier. Ainsi, il est important de proscrire toute activité qui pourrait entrer en concurrence avec celles de l'écoquartier, notamment d'éviter tout commerce de détail sur le site de La Tuilière. Si nous comprenons la volonté de maximiser la valorisation foncière de ce terrain, il est cependant regrettable de ne pas conserver une partie des surfaces avoisinant le futur stade de football comme réserve stratégique. Cela permettrait en effet d'avoir encore quelques surfaces à disposition dans 15 ans, lorsque le développement de l'écoquartier touchera à sa fin, pour répondre aux besoins futurs du quartier, besoins qui ne sont peut-être pas encore connus ou existants aujourd'hui. De plus, le développement de ces surfaces d'activités supplémentaires sur le site de La Tuilière n'est actuellement pas un besoin. La priorité doit au contraire être donnée à l'occupation des nombreuses surfaces d'activité prévues au sein même de l'écoquartier, en occupant notamment autant de rez-de-chaussées que possible.

En complément aux quelques thématiques développées ci-dessus, l'AE vous transmet également par la suite quelques suggestions de modifications ou de compléments à apporter aux documents du PDL :

- chapitre 3, p. 21 : la démarche participative « OLA ! » ne s'est pas déroulée du printemps à la fin de l'année 2008, mais formellement du 4 juin 2008 au 4 juin 2009. De plus, vous avez oublié de mentionner l'événement « Investissez les lieux ! » des 16-17-18 juin 2011, qui a pourtant rencontré un très grand succès et faisait selon nous aussi partie de l'information-concertation, avec notamment la présentation des plans et de la maquette du projet, des balades dans le quartier, des tables-rondes, etc. Enfin, nous vous serions reconnaissants de mentionner dans le paragraphe où vous citez l'Association écoquartier notre publication « *métamorphosons! – Recommandations urbanistiques de l'Association écoquartier* », qui était un élément important de la démarche participative, qui était annexée au cahier des charges du concours d'urbanisme, et dont plusieurs concurrents se sont inspirés.

- chapitres 12, 13 et 14 (p. 58-59) : à la lecture des chapitres « Enjeux locaux et régionaux », « Objectifs de la Ville » et « Principes méthodologiques », on reste un peu sur notre faim, tant ces chapitres sont succincts. Ils devraient mieux expliciter certains concepts, tels que la société à 2000 Watts ou la mixité sociale, et donner une véritable vision politique, aussi en termes de politique foncière et de logement.
- chapitre 14, p. 59 : parmi les principes méthodologiques permettant de répondre aux objectifs de la Ville, le dernier mentionne un « suivi de l'atteinte des objectifs jusqu'à l'octroi des droits distincts et permanents de superficie (DDP) ». Selon nous, ce suivi devrait se poursuivre après l'octroi des DDP, et jusqu'au terme de la réalisation de l'objet.
- chapitre 20.4, p. 80 : dans le premier principe de répartition des activités, intitulé « favoriser d'autres affectations que du logement dans les rez-de-chaussée », le terme « favoriser » n'est à notre avis pas assez fort, tant il faudrait pouvoir l'imposer aussi souvent que possible, en l'accompagnant de conditions cadres permettant aussi l'implantation d'activités peu rentables.
- chapitre 21.2, p. 86 : le principe intitulé « 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 » semble malheureusement difficile à mettre en œuvre dans le cas présent. En effet, alors que selon les propres termes du bureau Tribu'Architecture, « le socle et le rapport au sol sont d'une importance primordiale pour assurer l'intégration d'une tour », principe que nous partageons totalement, la tour et le parc seront ici séparés par la Route des Plaines-du-Loup et son important trafic individuel motorisé.
- chapitre 24.1, p. 112 : dans le tableau, l'image 37 correspond à la vue depuis le belvédère des Grandes-Roches, pas du nord des Casernes.
- chapitre 26.1, p. 124 : nous saluons le principe intitulé « végétaliser les toitures non accessibles », mais tenons à préciser que des toitures accessibles doivent également pouvoir être végétalisées, particulièrement sous forme de cultures.
- chapitre 26.2, p. 126 : un troisième objectif pour « optimiser le recyclage et le traitement des déchets » pourrait être ajouté, celui d'une gestion sur site de certains déchets, limitant ainsi les distances de transport et les nuisances liées. C'est particulièrement le cas des déchets végétaux, qui pourraient produire du compost pour les cultures du quartier.
- chapitre 26.3 et 26.5, p. 126 et 130 : les principes liés à la qualité des constructions devraient être complétés, car il manque certains aspects liés à la santé (éclairage naturel, bruit, polluants) et à l'écologie du bâtiment, au sens par exemple de la partie « -ECO » du label « Minergie ».
- chapitre 30, p. 136 : tout en vous encourageant à réaliser les chartes décrites (charte paysagère et esthétique urbaine et charte architecturale), nous vous recommandons d'ajouter une charte de quartier, par laquelle les investisseurs, puis par la suite les habitants et usagers, s'engagent au respect des objectifs fixés pour le quartier.
- chapitre 33, p. 137 : la description de la règle des trois tiers ne correspond pas à la décision du Conseil communal, qui comprenait explicitement un tiers de logement en coopérative d'habitant. Cela doit rester un objectif fort du projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup. Il

devrait donc être mentionné comme tel, en ajoutant que le principe des trois tiers s'applique d'ailleurs à chacune des étapes de développement du quartier.

- chapitre 34, p. 138 : dans la description des activités de co-construction, nous vous suggérons d'ajouter la conception et la réalisation des espaces communs, ce qui favoriserait notamment leur appropriation par les habitants et usagers.

- chapitre 36, p. 140 : vous avez oublié de décrire la cinquième étape.

Pour terminer, nous tenons à rappeler qu'au-delà de ces aspects urbanistiques, il faudra que la Ville de Lausanne se donne ensuite les moyens de ses ambitions pour que chaque réalisation soit de qualité et participe à la réussite de l'ensemble du quartier. En ce sens, le choix des investisseurs et des projets sera déterminant. Pour ces aspects, nous vous renvoyons à notre récente publication « *Construisons ensemble! – Recommandations et critères d'attribution des terrains pour la réalisation d'un écoquartier* ».

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Valéry Beaud, co-président



Philippe Solms, coordinateur

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