



RECOMMANDEE

Ville de Lausanne
Direction des Travaux
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

Lausanne, le 25 avril 2016

PPA1 des Plaines-du-Loup - Propositions, remarques, réserves

Introduction

Le projet des Plaines-du-Loup s'inscrit aujourd'hui, dans le cadre du projet Métamorphose, « métamorphosé en 2013 ». De fait, il n'y a plus de nécessité de concentrer autant de logements sur l'entier de ce périmètre nord. Il faut rappeler qu'au sud de la ville, aux Prés-de-Vidy, les 100'000m² initialement mis à disposition pour des équipements sportifs, seront affectés aux logements. C'est ce que proposaient les initiants dans le projet « Métamorphose autrement ».

Créer du logement pour 13'000 habitants et emplois revient à créer une nouvelle ville (PPA1 avec 1'200 habitants sur 144'300m² et 1'070 emplois sur 32'900 m²). L'expérience montre que d'un point de vue de l'urbanité, dans sa double signification, une création ex nihilo d'importants quartiers pose de nombreux problèmes (manque d'identification, stratification sociale problématique, etc...). Il est toujours préférable de développer une ville dans une extension douce, temporellement bien répartie et dans une planification à plus court terme. L'expérience montre que la qualité des villes est toujours supérieure lorsque l'on évite soigneusement les actes planificateurs de grande taille.

Les prévisions démographiques ont montré aussi de par le passé, que de telles projections sont souvent plus qu'approximatives et il faut être prudent dans l'utilisation de ces chiffres.

Il faudra donc faire très attention à maintenir une certaine qualité, améliorer les infrastructures déjà dépassées et éviter une dégradation des fonctionnalités urbaines et de la qualité du cadre de vie.

Le projet élu, ZIP du bureau Tribu architectures, apporte malheureusement une architecture Haussmannienne, car il offre une densité excessive avec des cours profondes sans soleil ni lumière, des rues étroites, et un manque de diversité architecturales avec des jardins privés ou semi-privés limités.

La mise à l'enquête du PPA no.1 nous permet de formuler les remarques, réserves et propositions suivantes :

A. Zone Mixte d'Habitation et de d'Activités de Forte Densité

1. Volumétrie et Qualité des Espaces

L'écoquartier planifié s'éloigne du lancement du projet métamorphose qui faisait référence à divers écoquartiers (voir les photos suivantes) et il ne répond plus que partiellement à la définition originelle de ce type d'habitat. Initialement, ce type de quartier s'élaborait dans un idéal écologique qui trouve sa richesse dans la pluralité des styles de constructions et de

l'aspiration des habitants à vivre sans voiture. L'écoquartier des Plaines du Loup est au contraire un lieu rigidement planifié par l'autorité et les promoteurs, avec une uniformité de concept qui rappelle les pires réalisations urbaines des années de surchauffe où celles des pays à économie planifiée. Le concept retenu se limite à une construction à impact énergétique réduit et à une mixité sociale.

Le changement d'échelle entre le bâti existant des quartiers avoisinants, d'ailleurs déjà relativement densément construits pour certains, et l'écoquartier est frappante.



BedZED



Malmö, Suède



Métamorphose

2. Propositions et Remarques

Qualité des frontages sur les bandes d'implémentation et les façades nord et sud, évitons que les frontages fassent la part belle au béton. Il est primordial de maintenir un espace de qualité et surtout sur les grandes artères comme la route des Plaines-du-Loup, l'avenue du Grey et le chemin des Bossons en assurant que dans le PPA1 des règles claires pour des frontages de qualité avec plusieurs parties (route, trottoir, espace vert avec arbres en pleine terre, et ensuite les façades). Ce partage allégera les hauteurs des immeubles futures.



Les 4 rues transversales avec 6 mètres semblent très étroites pour créer des espaces comme sur les images de synthèse à moins que les immeubles ne soient pas construits au maximum des limites des bandes d'Implémentations jusqu'à la route. D'après les explications, ces 6 mètres seront partagés entre piétons, vélos, véhicules de livraisons, de la verdure (arbres, jardins...), des trottoirs et autres éléments pour personne handicapées... Cette largeur devrait être augmentée pour supporter ces contraintes.



Les cours intérieures devraient être ouvertes au maximum et non fermées malgré que ce soit le concept choisi, penser aussi à baisser l'effet de résonance dans les cours intérieures. Il faudrait les faire grandes (calcul d'ouverture), car 16 mètres entre les façades semble peu pour une cour. Spécialement pour les hauts immeubles en forme d'îlots longeant la route des Plaines-du-Loup.

Neuf niveaux est une hauteur excessive pour un écoquartier. Ce d'autant que la dimension réduite des cours intérieures hypothéquera grandement la qualité des logements. Le gain du captage passif du soleil par une orientation sud est perdu. Il peut représenter jusqu'à 50% des gains dans une construction « minergie ». Certains logements auront une mono orientation, parfois plein nord. C'est la notion même de l'écoquartier qui est remise en question.

Répartitions des volumes des bâtiments A, B, C, D, E, il faudrait diversifier les hauteurs et ouvertures dans les façades pour éviter de faire des ghettos avec des parois de 28 mètres spécialement sur la route des Plaines-du-Loup, assurer que les passages piétonniers perpendiculaires aux 4 rues transversales aient un maximum de verdure et de jardins.

Comment les livraisons vont être faites sur l'intérieur des cours dans les îlots si les passages perpendiculaires aux 4 rues sont que piétonniers ?

Dérogations des superstructures il faudrait éviter pour une fois les dérogations constantes des panneaux solaires, cage ascenseur et autre constructions permises sur les toitures. Mais se limiter à utiliser seulement les 28, 22 ou 19 m sans plus.

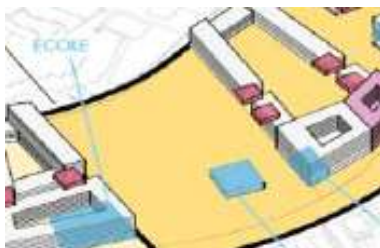
Abri container assurer dans le PPA que les locaux destinés aux containers, poubelles soient à l'intérieur et ne traînent pas sur l'extérieur à côté de la voie publique, trop souvent on voit des mises à l'enquête pour faire des espaces poubelles à l'extérieur ce qui est à éviter pour ne pas nuire à l'esthétique générale. Si des moloks sont prévus, il faudrait assurer qu'ils soient bien cachés par la verdure.

Transport M3 Intégration, Importance de faire des arrêts intégrés dans les nouvelles constructions pour éviter d'alourdir les trottoirs en rajoutant des abris en béton aux pieds des façades de 28 mètres.

B. Zone de Sport, Loisirs, et Installations (Para-) Publiques

Les terrains de sport qui seront déplacés sont aujourd'hui des éléments structurants du quartier car ils apportent des zones de verdure et de dégagements, ils assurent une qualité de vie certaine aux habitants en diminuant d'une certaine façon le risque d'une promiscuité excessive.

Aire d'aménagement paysager et écosystème, l'article 34 mentionne que la hauteur est limitée à 12 mètres sans les superstructures nécessaires (équivalent à un immeuble de 3-4 étages plus les superstructures) et les surfaces de planchers limitées à 2'400m² avec les constructions existantes. Donc avec la maison de quartier (qui sera présentée le 29 avril après la mise à l'enquête du PPA1...) et ses 2 APEMS qui au total feront 2000m² qu'il restera encore 400m² pour d'autres installations sur l'espace dédié aux loisirs et à la verdure (si cet espace n'est pas déjà utilisé pas des éléments existants? Encore une fois nous demandons de limiter les hauteurs à 12m en incluant les superstructures et surtout d'éviter de construire trop haut dans les zones vertes.



Nous espérons que nos remarques serviront à améliorer ce PPA et que nous pourrions au maximum éviter de construire en utilisant la volumétrie maximale, tout en s'assurant que des éléments comme les frontages sur les grandes et autres artères seront largement implémentés afin de limiter l'impact des façades massives qui par comparaison aux quartiers voisins et à d'autres écoquartier types sont très hautes. Tout cela afin d'amener un peu de diversité au modèle choisi et pour augmenter la qualité et le bien être des futurs habitants.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

Mouvement pour la Défense de Lausanne

François Mercanton

Président