



Séance du lundi 12 mai 2014

22-2011-2016 – Plan de quartier (PQ) Lentillières-Nord et du projet « Côté Jardin » de Patrimonium SA

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

Par le présent communiqué, la Municipalité fait le point sur l'avancement des études et démarches relatives à l'établissement du plan de quartier (PQ) Lentillières-Nord et du projet « Côté Jardin » de Patrimonium SA. Notre information comprend deux parties :

- Une synthèse du rapport du 6 mars 2014 que la Commission consultative d'urbanisme a adressé à la Municipalité,
- La feuille de route de ce projet de son début à aujourd'hui.

1. Synthèse du rapport de la commission

Etudes BAUART (bureau retenu par le collège d'experts)

- Le concept d'aménagement comprend 5 îlots urbains, 1 parc public et 1 bâtiment monolithique, avec des parkings souterrains et des toitures végétalisées.
- Le rapport logements/activités est basé sur un système souple prévoyant 70 % de logements pour 30 % d'activités. Un système à coulisse permet de faire évoluer ces pourcentages entre 20-80 % et 40-60 %.
- Un ordre des constructions est imposé afin d'assurer une protection sonore si la réalisation se fait par étapes.
- Production d'un imposant document « charte de qualité » qui n'a pas de force légale mais qui permettra aux autorités de veiller à sa mise en œuvre.
- Une surface est réservée pour permettre la mise en place des élargissements de voirie pour les futurs BHNS.
- Des règles précises donnent les objectifs de qualité des façades et des toitures (5^{ème} façade). Une réflexion a été menée sur la réversibilité d'affectation des rez-de-chaussée.

Etudes de mobilité (bureau Transitec)

- Les études de mobilité ont été menées dans un contexte déjà difficile. Toutefois, les améliorations programmées montrent qu'à l'horizon 2030 la situation devraient être acceptable et même meilleure qu'actuellement. La ligne TL 36 sera déplacée avec un arrêt spécifique pour le Plan de Quartier. Les cheminements piétons seront soignés ainsi que ceux pour les cyclistes.
- Il est prévu environ 1 place de parc par logement et un taux de 40% des besoins pour les activités, en tenant compte des complémentarités d'usage. Le projet prévoit aussi 750 à 850 places de parc pour les vélos (normes).

- Le trafic sur le chemin des Lentillières sera d'environ 3'500 véhicules par jour (à mettre en comparaison avec les 5 à 6'000 véhicules/jour de la rue des Alpes).
- Deux points sensibles ressortent de la planification de trafic, il s'agit du carrefour En Praz, qui fait l'objet d'une étude de redimensionnement par le Canton, et du giratoire au pied du pont MMM.
- En résumé, il ressort qu'en 2030, avec les infrastructures prévues, l'accessibilité du quartier sera garantie.

Etudes sur l'environnement (bureau Ecoscan)

- Le thème environnemental a également été détaillé et devra être performant.
- Le raccordement au chauffage à distance, CRICAD, est prévu et la capacité de celui-ci est garantie.
- Les valeurs d'immissions de bruit sont dépassées sur les fronts Nord et Est. Des mesures architecturales et constructives sont prévues pour y remédier.
- Le quartier est également soumis à l'OPAM en raison de la fréquentation (>20'000 v/j) de la route de Crissier. Des mesures organisationnelles sont également prévues.
- Un chêne devrait être protégé. Toutefois, la perte de surface constructive et l'effet paysager presque nul font pencher pour une solution d'abattage et de remplacement.

Gouvernance

Le règlement du plan de quartier mentionne, sous point 6.2, l'existence d'un document de gouvernance. Son objectif sera d'intégrer et concilier les intérêts multiples et, parfois, divergents, de partenaires publics et privés au travers d'un processus dynamique, flexible et réactif. Ce document aura la structure indicative suivante : volet organisationnel, volet des processus et volet des thématiques.

Rentabilité économique

La Municipalité rappelle que suite à l'intervention de la Commission des finances, une étude de rentabilité économique a été demandée à un bureau spécialisé. Elle est notamment basée sur l'arrivée dans le quartier de personnes de classe moyenne et sur la disponibilité de logements à prix raisonnables. La réalisation de ce plan de quartier est positive pour les finances communales à moyen et long terme.

Prise de position de la commission

- La commission unanime relève la grande qualité de ce Plan de Quartier. Elle souligne la valeur de la procédure du MEP qui a permis d'en établir les bases et constate aujourd'hui, avec satisfaction, que les principales et plus importantes lignes directrices établies dans le cadre du MEP sont reproduites dans les actes du règlement du Plan de Quartier.
- Les mesures mises en œuvre par la Municipalité pour assurer une mixité sociale, tout en préservant une rentabilité économique suffisante pour la Commune, sont jugées suffisantes par la Commission.
- La Commission encourage la Municipalité à poursuivre les discussions avec les propriétaires, pendant que la procédure est en cours, pour s'assurer que toutes les mesures sont prises pour permettre d'obtenir des loyers modérés et abordables. Elle encourage également la poursuite des discussions au sujet de la possibilité d'obtenir une partie de loyers à prix bloqués.
- Le fonctionnement de la mobilité et de l'accessibilité au quartier sont liés à de nombreuses mesures d'amélioration indispensables des voies de circulation environnantes (Autoroute, carrefour en Praz, etc.) dont la Commune n'est pas maître. La Commission encourage la Municipalité à suivre ces divers objets et à intervenir par tous les moyens possibles si l'un ou l'autre ne suivait pas la planification prévue, avec le risque de créer une situation inacceptable lors de la mise en service du quartier.

