



Réalité foncière et projet urbain

Prise en compte du foncier dans les démarches de planification : une nécessité et une chance pour le projet

Ouest lausannois – le plan directeur intercommunal de Malley



I Le SDOL, c'est ...

II Malley

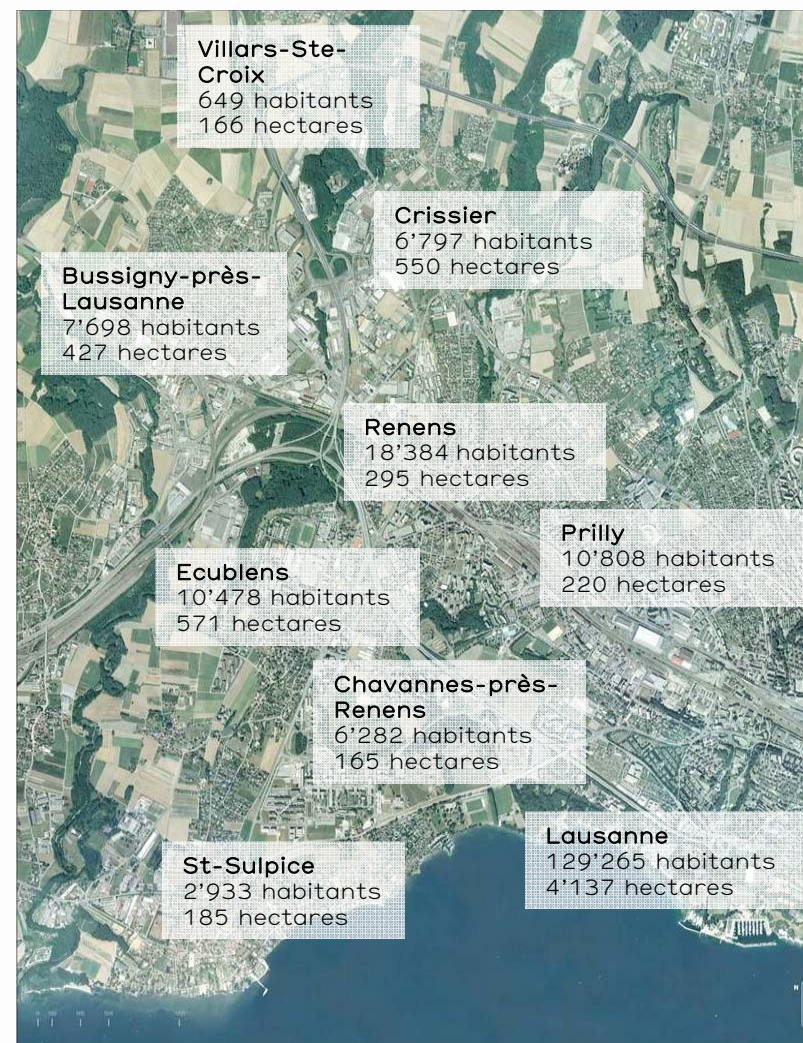
III Les enjeux du foncier



Le SDOL, c'est ...

un outil de gestion territoriale intercommunal, et en partenariat avec le canton

- > l'OL
1 district / 65'000 habitants
(+10'000 avec Lausanne)
- > 2000 / 2003
moratoire / élaboration du schéma directeur de l'OL et ouverture du bureau du SDOL

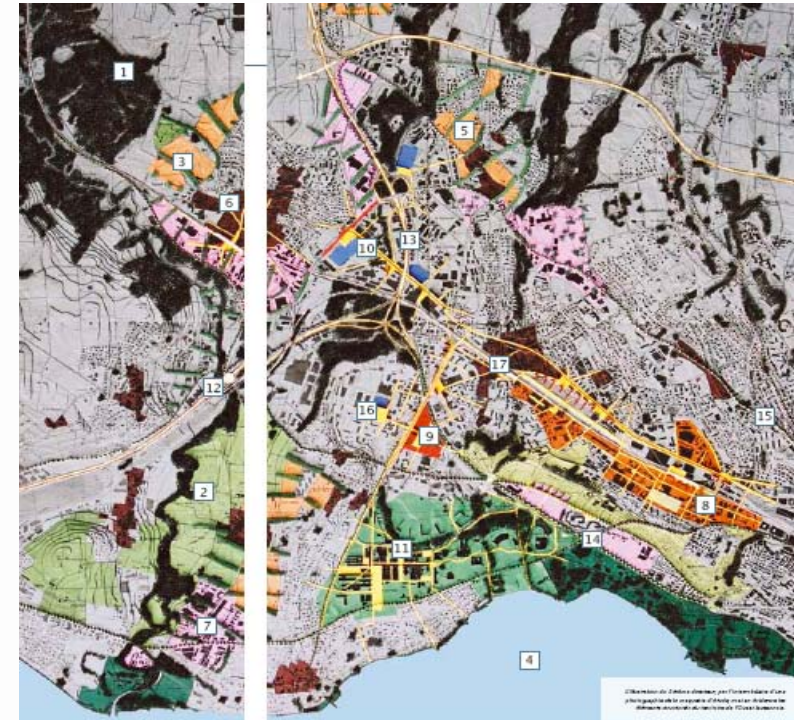




Le SDOL, c'est ...

un processus de planification
interdisciplinaire, orienté
« projet » territorial et
architectural

- > des outils de planification
« flexibles » et une itération entre
la vision et le projet
- > des structures d'accompagnement
de la planification à la réalisation
(cpt – ABC)



Évent. projet Orange ou image
« itération »? Ou schéma
brochure ?

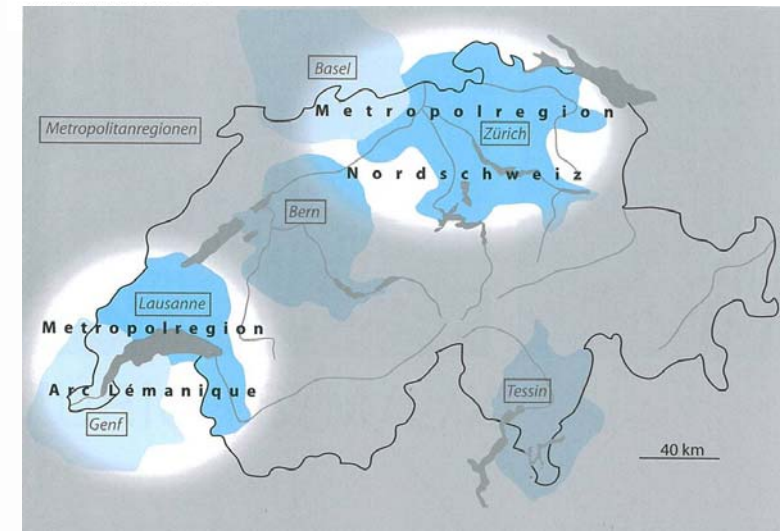
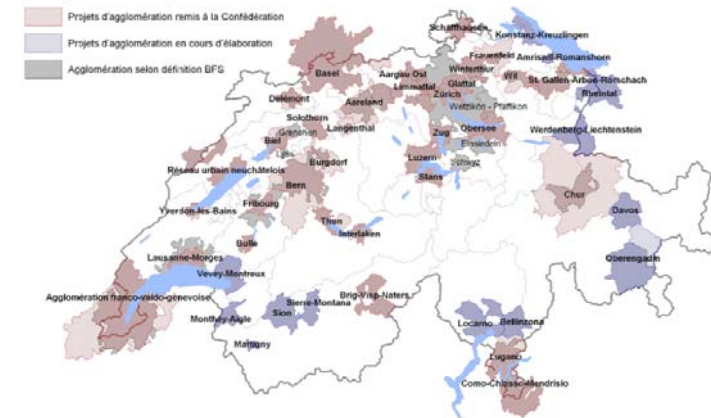


Le SDOL, participe ...

à la politique de la CH pour les agglomérations, avec une orientation stratégique de développement vers l'intérieur

- > agglomérations CH :
70% des Suisses y habitent
80% des Suisses y travaillent
- > agglomération Lausanne Morges :
le SDOL est un des 5 sous-secteurs du PALM / potentiel d'accueil dans l'OL d'ici 2020 : 30 à 40'000 h+e

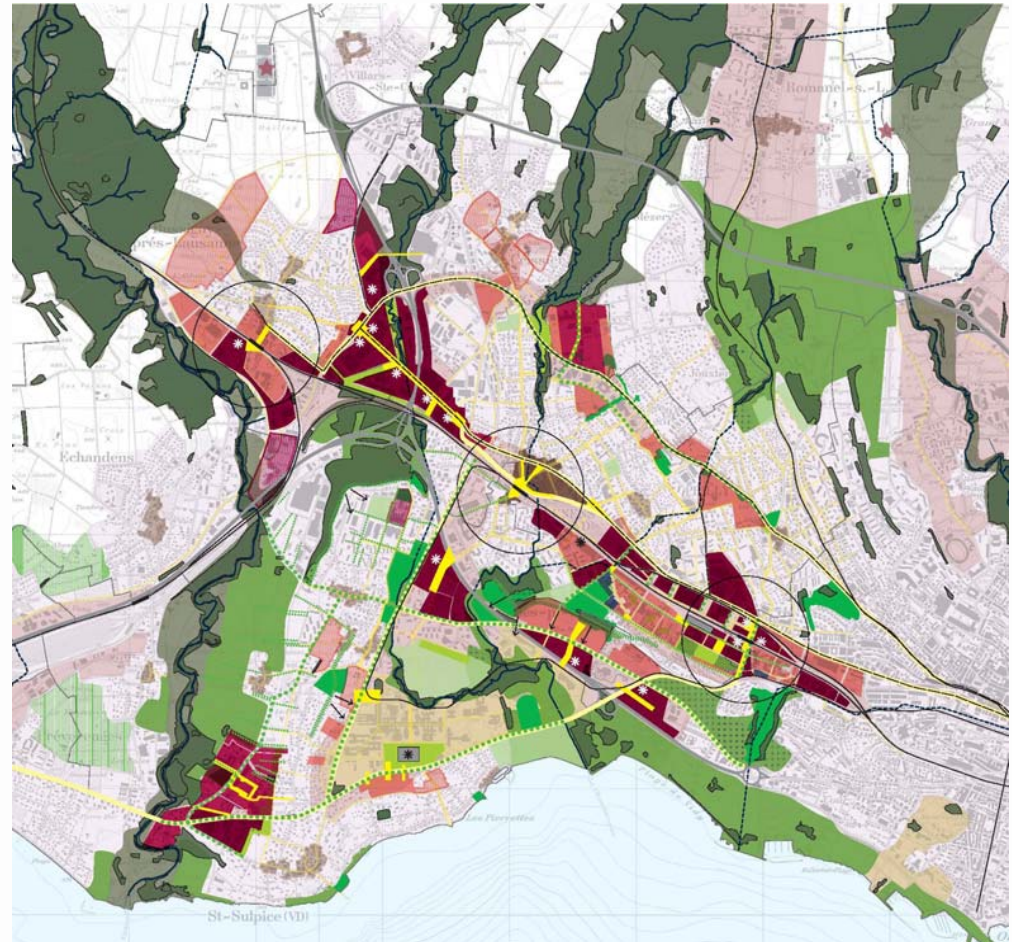
Projets d'agglomération
(Etat janvier 2008)





Le SDOL, c'est un projet de développement territorial fondé sur les principes du DD

- > **Environnement**
mesures air / bruit / énergie
mise en valeur du paysage
requalification de l'espace public
- > **Urbanisation**
coordination urbanisation / transports
mixité, densité pour favoriser le développement des TP
nouveaux pôles de référence
- > **Mobilité**
limiter l'accroissement du trafic
développer l'offre TP
créer un maillage fin TNM
- + **concertation et partenariat**
- + **structure de gouvernance**





Le SDOL conduit 3 types d'études (chantiers) :

Les études thématiques et de concepts généraux / politiques publiques coordonnées

mobilité – TP TIM TNM

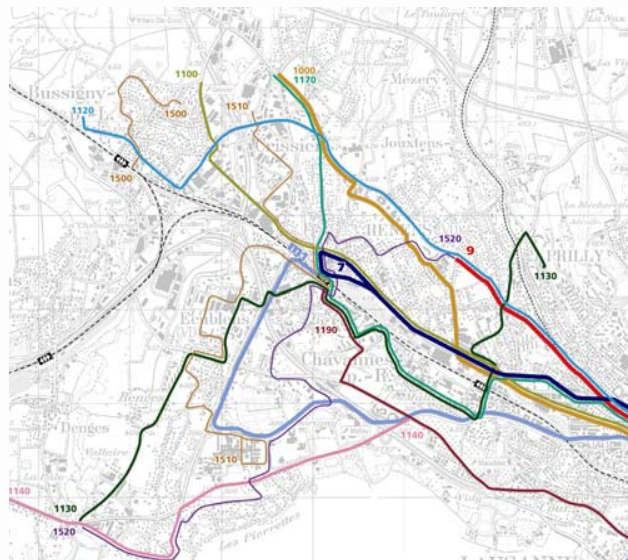
paysage

espaces publics – balades accompagnées

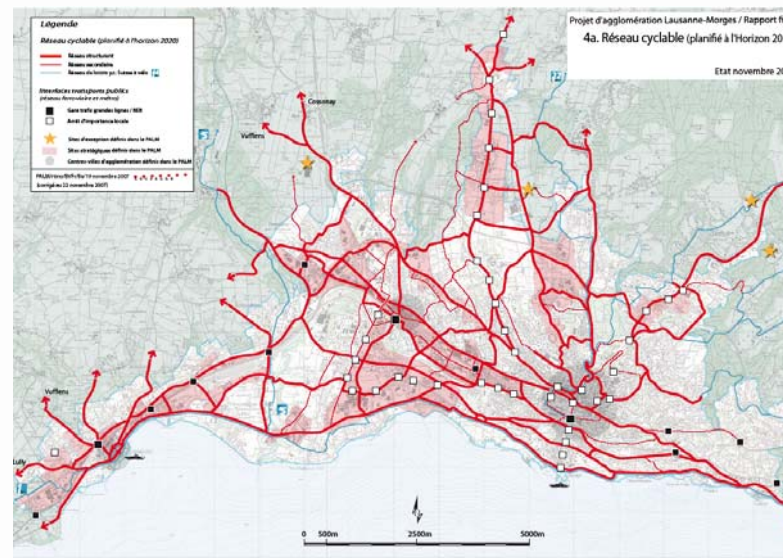
politique de stationnement

stratégie d'implantation de tours

réseau bus OL



réseau TNM d'agglomération





Le SDOL conduit 3 types d'études (chantiers) :

Les projets de développement territorial - densification, mixité + coordination urbanisation et transports + paysage / porteurs de projets privés

Chantier 1 Hautes Écoles

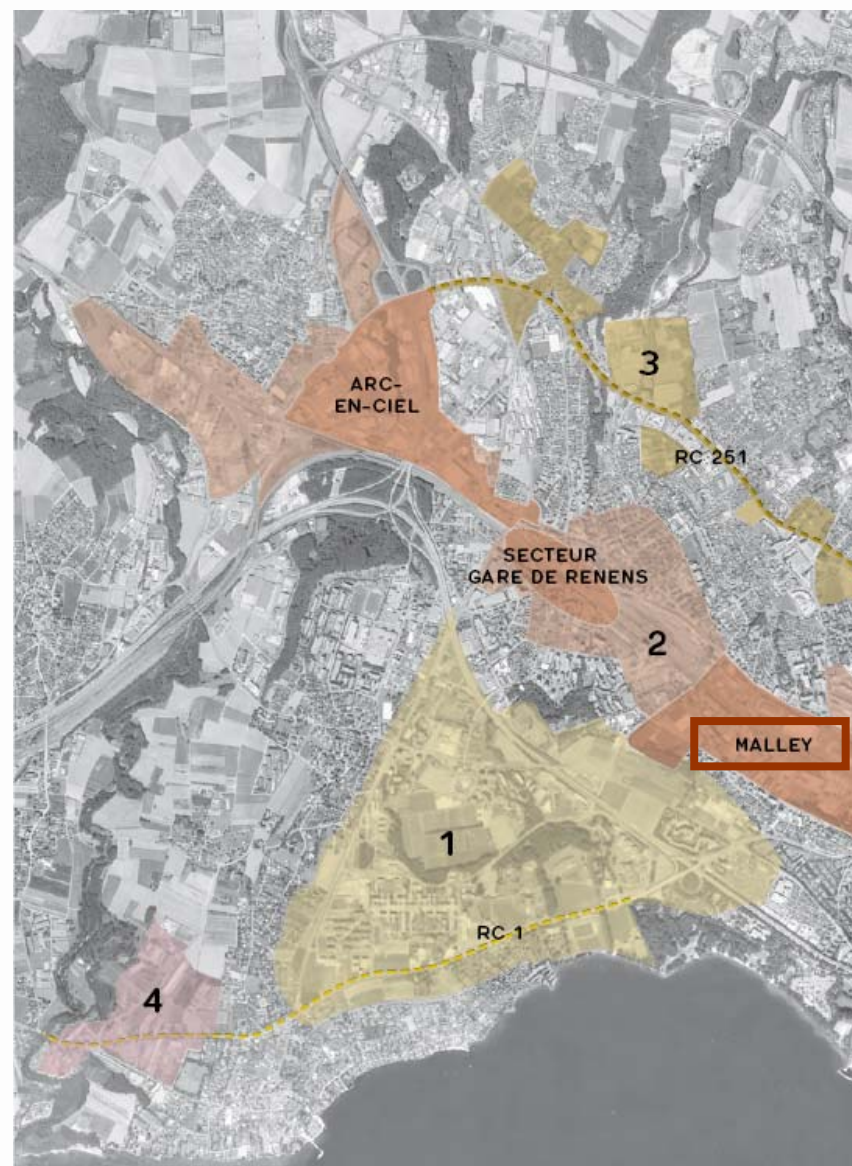
Chantier 2 Bussigny à Sébeillon

Chantier 3 Route de Cossonay

Chantier 4 St-Sulpice - Ecublens

Chantier 5 Espaces publics / TNM

Chantier 6 Transports / TP TIM





Le SDOL conduit 3 types d'études (chantiers) :

Les projets d'infrastructures - mesures du PALM avec possible subvention du fonds d'infrastructure de la CH / investissements publics

halte RER Prilly / Malley

gare CFF Renens

réseau d'axes forts d'agglomération

requalification routes

aménagement mobilité douce

Halte RER Prilly / Malley



Renens Gare CFF / projet « Rayon vert »





SDOL Schéma Directeur de l'Ouest Lausannois

I Le SDOL, c'est ...

II Malley

III Les enjeux du foncier



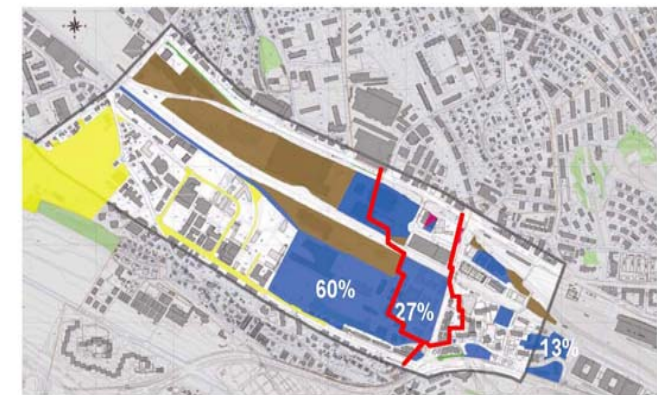
Le contexte

- > **Territoire de 70ha**
Zone maraîchères et de services
partiellement en friche (anciens abattoirs)
Projet de halte RER : un détonateur pour
le développement attendu
Foncier en main public : une mise en
œuvre facilitée
- > **Partenaires**
3 communes : Renens, Prilly et Lausanne
+ Canton + CFF immobilier
Structure de gouvernance
- > **Potentiel de développement**
8'400 h+e existant (2005)
17'000 h+e total futur, mais
d'importantes contraintes
environnementales

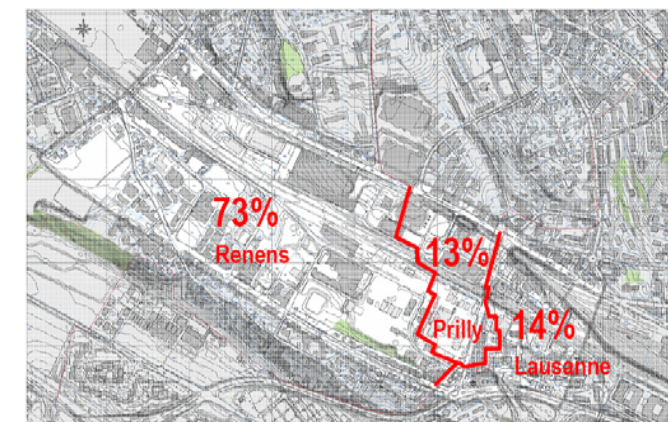
Evaluation de l'existant

Analyse

■ Répartition géographique du foncier privé des partenaires du SDOL



■ Répartition géographique du foncier





Les enjeux de la revalorisation de la friche de Malley

> Processus de projet

2003 / SDOL

> site stratégique + halte RER

2005 / Étude générale

> confirmation de la vocation : centre urbain mixte et dense (chantier 2)

2006 / Étude test

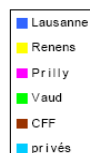
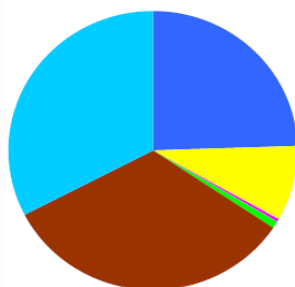
> objectifs et principes d'aménagement

2007-08 / PDL Malley

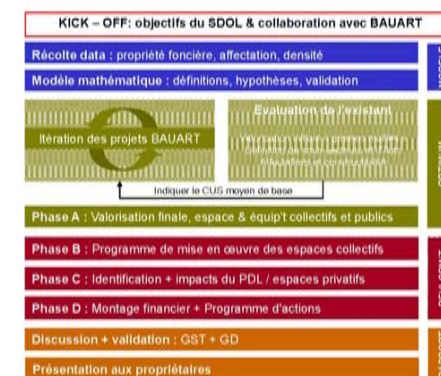
> principes d'aménagement + stratégie mise en œuvre + faisabilité foncière et financière

■ Structure du foncier: toutes les propriétés publiques et privée:

Méthodologie



	[part]	[part]
Commune de Lausanne	24.5%	
Commune de Renens	8.4%	
Commune de Prilly	0.7%	
Etat de Vaud	0.9%	
collectivités publiques	34.5%	
CFF immobilier (hors voies)	32.9%	
partenaires moteurs SDOL	67.4%	67.4%
propriétaires privés	32.6%	32.6%
total du périmètre	100.0%	100.0%



RAPPORT FINAL 18 MAI 2008





Malley – urbanisation : relatives plus-values foncières (domaine privé) et de lourds investissements publics

- Vocation / affectation
- > centralité secondaire de l'agglomération,
 - > restructuration de terrains déjà affectés
- Densité
- > densification : doublement de la densité humaine
214 h+e / ha
- Espaces publics
- > réseau de rues et de places, parcs à (ré)aménager
 - > terrains à équiper



>





Malley – mobilité : de « l'espace » public à créer

Transports publics > halte RER, métro, tram et réseau bus

Réseaux mobilité douce > création d'axes et de franchissements nouveaux, espaces publics



>





Malley – environnement : objectifs ambitieux et « coûteux »

- Énergie > concept énergétique du site
- Espaces verts > offre diversifiée d'espaces publics, semi-publics et privés
- Nuisances > accidents majeurs, bruit, air
- Pollution des sols > risque financier



>





Malley – un processus de mise en œuvre à définir

> Projets « privés » - suite planification

Définir les mesures détaillées pour la mise en œuvre des plans d'affectation -
charte Malley durable / mobilité / foncier / processus contrôle qualité
Accompagner l'élaboration des plans d'affectation

> Projets « publics » : investissements à planifier

Projet des espaces publics, projets de franchissement
Projet d'aménagement du parc du Gazomètre
Projet d'équipements publics (écoles, etc.)

> Participation

Poursuivre le processus de concertation et de partenariat

> Développement du site et gestion foncière

Mettre sur pied une **structure** de développement - forme juridique?
partenaires publics et privés? etc.
Priorisation des investissements publics



SDOL Schéma Directeur de l'Ouest Lausannois

I Le SDOL, c'est ...

II Malley

III Les enjeux du foncier



Les enjeux de la revalorisation de la friche de Malley

- 1/ les spécificités de Malley qui déterminent le processus la suite de la mise en œuvre
 - > friche intercommunale en milieu urbain : de nombreuses contraintes alourdissent le processus de réalisation et qui diminuent les plus-values
 - > de nombreux propriétaires, mais 2 principaux propriétaires (ville de Lausanne et CFF) avec terrains situés aux endroits stratégiques
 - > excellente accessibilité, mais de nouvelles infrastructures et investissements publics indispensables



Parc du Bois du Gazo-duc



Les enjeux de la revalorisation de la friche de Malley

2 / les enjeux du foncier à Malley :

- > La nécessité d'élaborer les objectifs et mesures du PDL intercommunal **en itération** avec la vérification de la faisabilité foncière et financière
- > L'**équilibre** entre le rendement et les investissements est fragile : le processus foncier doit se poursuivre dans les prochaines étapes du projet
- > Les modalités pour l'accompagnement du projet par une structure de gestion du site doivent être définies
- > Les (pré) investissements publics doivent être planifiés



Ballade fleurie



... merci pour votre attention!

