

Villes de Prilly et Renens / Malley Centre Aperçu

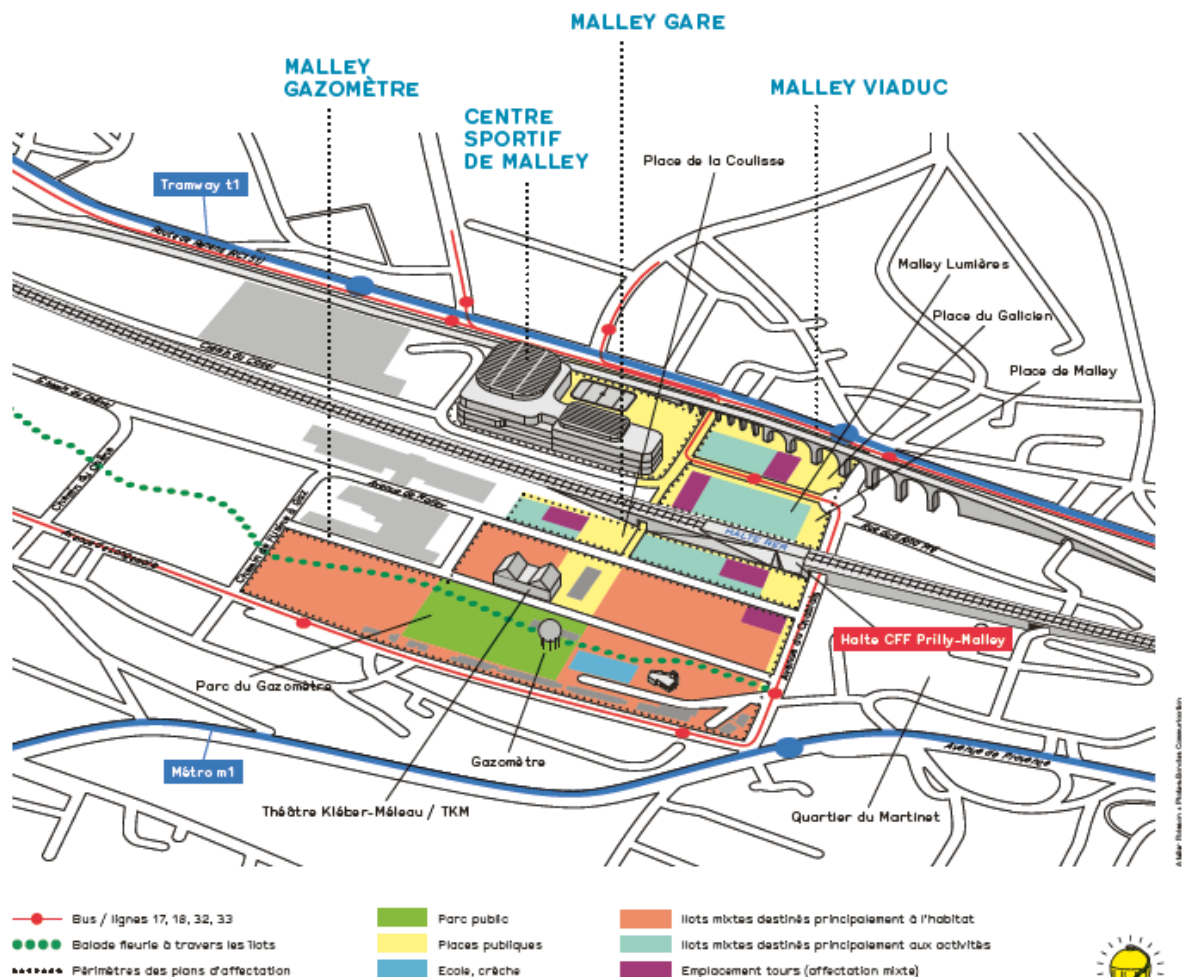
1. Périmètre

Le périmètre de Malley Centre (16 ha) forme l'un des secteurs de Malley (83 ha). Ce dernier fait l'objet du Schéma Directeur Intercommunal de Malley (SDIM) adopté en 2011 qui définit les lignes directrices du développement de ce site stratégique pour l'agglomération.

À cheval sur deux communes (Prilly et Renens), le périmètre de Malley Centre est délimité au Nord par la Route de Renens, à l'Est par l'Avenue du Chablais, au Sud par l'avenue de Longemalle et à l'Ouest par l'Avenue de l'Usine à Gaz. Le périmètre comprend quatre plans d'affectation :

- Viaduc (PPA, Prilly)
- Centre Sportif de Malley (PAC, Prilly et Renens, travaux en cours)
- Malley Gare (PQ, Prilly et Renens)
- Malley Gazomètre (PQ, Renens et Prilly)

Les périmètres de Malley Gare et Gazomètre forment le secteur dit *Les Couliesses* (selon concours d'urbanisme et d'espaces publics de 2012).



2. En chiffres

Habitants et emplois

En ce qui concerne le potentiel d'accueil de Malley celui-ci avait été évalué à environ 16'000 habitants et emplois (soit environ un doublement des habitants et emplois existants). Ce potentiel a été depuis été revu à la baisse et sa réalisation complète n'est prévue qu'à long terme. Malley-Centre constitue donc une première étape de ce développement.

En termes d'habitants et emplois existants et nouveaux ceci signifie que le secteur de Malley Centre peut accueillir au total environ 5'000 habitants et emplois (environ 500 existants et 4500 nouveaux). Les habitants nouveaux se répartissent comme suit :

		env. habitants nouveaux	emplois nouveaux	total nouveaux
Au nord des voies CFF :	PPA Viaduc	503	376	879
	PAC Centre Sportif	-	130	130
Au sud des voies CFF:	PQ Gare	420	630	1'050
	PQ Gazomètre	1'841	574	2'415
<i>Total nouveaux h+e</i>		<i>2'764</i>	<i>1'711</i>	<i>4'475</i>
total arrondi nouveaux h+e		2'800	1'700	4'500

Mis à jour le 08.09.2016

Surfaces

Les quatre plans d'affectation prévoient les surfaces de planchers nouvelles suivantes :

		env. m2
Au nord des voies CFF :	PPA Viaduc	43'960
	PAC Centre Sportif	50'506
Au sud des voies CFF:	PQ Gare	52'500
	PQ Gazomètre	120'755
<i>Total surfaces nouvelles</i>		<i>267'721</i>
total arrondi surfaces nouvelles		270'000

Mis à jour le 08.09.2016

Densités

Les quatre plans d'affectation prévoient les densités suivantes :

Site	IUS			h+e/ha		
	SDIM 2011	Concours 2012	PPA/PAC 2016	SDIM 2011	Concours 2012	PPA/PAC 2016
Centre sportif	-	-	1.6	-	-	41
Viaduc	2.4	-	3.2	640 et 1083	-	630
Malley-Gare	3.2	3.2	3.2	640 et 950	642	648
Malley-Gazomètre	1.3	1.3	1.4	256 et 400	266	263
Total			1.8			

selon mail de M. N. Wisnia du 19.10.2016

Exemples : Bel-Air à Lausanne : 653 h+e/ha
 Saint-François à Lausanne : 651 h+e/ha
 Rue Centrale à Lausanne : 530 h+e/ha
 Marterey à Lausanne : 440 h+e/ha
 Avenue Floréal à Lausanne (sous Gare): 348 h+e/ha

3. Enjeux

Malley, et en particulier le secteur de Malley Centre, est amené à vivre de profondes mutations. Il est destiné à devenir, au sein de l'agglomération Lausanne Morges, une nouvelle centralité dense et mixte, de haute durabilité urbaine, sociale et technique, en accueillant notamment des équipements sportifs d'importance cantonale et des lieux culturels diversifiés. Ce processus de mutation a été confirmé avec l'inauguration de la halte RER en 2012.

Les enjeux pour ce projet d'envergure se déclinent à plusieurs niveaux:

- *Enjeux cantonaux* : Malley est un site considéré comme stratégique par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM, site E1) et il figure parmi les sites de la politique des pôles de développement économique (PPDE sites 9b2) du canton de Vaud (création d'environ 2'100 emplois et 1'100 logements, d'équipements publics d'intérêt régional et en lien avec les JOJ 2020).
- *Enjeux communaux* : la réalisation des projets compris dans le secteur de Malley Centre permet de reconverter et revaloriser, en partenariat avec les propriétaires fonciers, des terrains, situés à cheval sur les communes entre de Renens et Prilly, anciennement occupés par l'industrie. Les projets planifiés répondent aux besoins de nouveaux logements. Ils permettent la création de nouveaux emplois et comprennent la réalisation de plusieurs infrastructures publiques d'intérêt communal, régional et cantonal (places publics, parc du Gazomètre, établissement scolaire, Centre sportif de Malley. Le développement de ce quartier à haute ambition environnementale participera au rayonnement des villes de Renens et Prilly.

4. Les étapes des études

2002	Concours European : avec la fermeture des abattoirs, une nouvelle page de l'histoire s'ouvre pour Malley
2005	« Secteur Bussigny à Sébeillon (chantier 2 du SDOL) : Lignes directrices et stratégie d'aménagement
2006	Etudes test : des premières réflexions donnent une nouvelle orientation au développement de Malley
2007-11	Elaboration du Schéma directeur intercommunal de Malley (y compris nombreuses études techniques (trafic, faisabilité foncière et financière, pollution des sols, OPAM, durabilité, etc.).
2011	Validation du Schéma directeur intercommunal de Malley : les lignes directrices sont définies à travers une collaboration entre plusieurs communes
2012	Inauguration de la halte Prilly-Malley : l'arrivée de cette gare préfigure le nouveau quartier
2012	Concours d'urbanisme et d'espaces publics pour Malley Gare et Gazomètre : parcs et places se dessinent, l'orientation des bâtiments s'inspire des traces du passé
2015	Le premier plan de quartier Malley-Gare est mis à l'enquête publique. Suite à un concours, le projet lauréat pour le nouveau Centre sportif de Malley est rendu public
2016	Adoption du plan de quartier Malley Gare par les Conseils communaux de Prilly et Renens et référendum spontané décidé par le Conseil communal de Prilly avec le soutien de la Municipalité
2016-2017	Mises à l'enquête publique des plans de quartiers Malley Viaduc et Gazomètre
2017	Concours d'architecture pour Malley Gare
2017-2019	Réalisation du Centre sportif de Malley et inauguration pour les JOJ 2020
2018	Concours d'architecture pour Viaduc et Gazomètre
2020	Premiers logements livrés

5. Communication

Les communes et leurs partenaires ont mené depuis 2005 une communication publique, continue et transparente. Cette communication ne s'est jamais limitée à informer seulement, mais elle a, de manière active et répétée, invité la population à s'exprimer sur les études en cours.

2005	Mise en consultation (non exigée par la loi) de l'étude « Secteur Bussigny à Sébeillon » (chantier 2 du SDOL)
2006	Tenue de portes ouvertes organisées dans le cadre des études test « Reconvertir une friche » dans le but de prendre note de ses remarques
2011	Tenue de séances d'information (population et propriétaires) ainsi que d'une consultation (non exigée par loi) du Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM)
2012	Présentation et exposition publique des résultats du concours d'urbanisme et d'espaces publics ayant choisi le projet lauréat « Les Coulisses »
2015	Présentation publique du plan de quartier Malley Gare et enquête publique

Par ailleurs, peuvent être mentionnés les informations et moments d'échange suivants :

2007-2012	Marchés du SDOL 2007 à 2012 Un stand d'information présentant l'avancement du projet de Malley permettait au visiteur des Marchés du SDOL de s'informer sur l'avancement des études et d'échanger avec les responsables du projet.
2012-	Palissade d'affiches au sud de la halte Prilly / Malley : Sept séries d'affiches ont présenté le développement de Malley
2015	Lancement du projet REPLAY Animer la friche de Malley et inauguration publique des jardins de Malley. Le projet est accompagné d'une information sur le développement de Malley et en particulier sur les espaces publics futurs
2016	Inauguration de la buvette La Galicienne et organisation de 5 rencontres thématiques avec les acteurs concernés

6. Financement

Coûts d'investissement des communes

Les investissements à réaliser comprennent les équipements techniques et les équipements communautaires. Ces coûts seront répartis entre les communes et les propriétaires (50% des équipements techniques). Les projets bénéficieront de subventions fédérales et cantonales et d'une taxe sur les équipements communautaires.

Les coûts totaux de ces investissements s'élèvent à environ Fr. 46 millions d'équipements techniques et environ Fr. 37 millions d'équipements communautaires, soit un total d'environ Fr. 83 millions. La clé de répartition entre Prilly et Renens doit encore être adoptée.

Investissements privés

Les Investissements privés qui seront réalisés dans le cadre du projet de développement prévu pour le secteur de Malley sont estimés à presque un milliards de francs.

7. Les tours à Malley

Malley Centre est un lieu de convergence et une centralité urbaine en devenir. A ce titre, il a besoin de projets à image forte qui fonctionnent comme repère et symbole. Les divers projets de Malley Centre forment un « bouquet » de bâtiments hauts qui marqueront la silhouette urbaine. En outre, grâce à la densité verticale, des espaces publics spacieux se dégagent. Les tours auront des programmes mixtes et offriront des points de vue inédits sur le grand paysage lémanique.

Le principe de l'implantation de tours à proximité de la halte RER, ainsi que leur hauteur et leur morphologie, préconisé par l'ensemble des études préliminaires, ont été testés (variantes et ombres portées) et confirmés, pour le secteur des Coulisses, par le jury du concours.

Pour Malley Viaduc, dans le but d'assurer la qualité et la cohérence des tours planifiées au Nord avec celles prévues au Sud des voies, la Ville de Prilly a par ailleurs décidé de consulter le Pool d'expert de l'agglomération et cela avant la mise à l'enquête publique du PPA.

8. Organisation

La mise en œuvre du projet de Malley Centre est une entreprise de grande envergure qui s'étendra sur plusieurs années et qui nécessitera des ressources importantes et des compétences multiples. Pour répondre à ce défi et pour assurer la qualité du processus et des résultats, une démarche conjointe entre Communes et Canton a été initiée dans le but de mettre en place, en renforcement aux services communaux concernés, une équipe de projet spécifiquement dédiée à ce projet.

ANNEXE

Extraits de la liste de mesures d'urbanisation du PALM 2016 (horizon 2040), version juillet 2016

	Existants			Supplémentaires			Total (2040)		
	Habi- tants	Emplois	Total	Habi- tants	Emplois	Total	Habi- tants	Emplois	Total
Malley-Gare (Prilly)	0	0	0	256	384	640	256	384	640
Malley-Gare (Renens)	0	0	0	164	246	410	164	246	410
Malley-Gazomètre (Prilly)	2	68	70	585	186	771	587	254	841
Malley-Gazomètre (Renens)	381	246	627	888	225	1113	1269	471	1740
Viaduc	4	365	369	499	467	966	503	832	1335
Centre sportif de Malley ¹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malley Centre total²	387	679	1066	2433	1648	4081	2820	2327	5147

Financement

Equipements techniques

Les équipements techniques comprennent notamment les rues, les places et le franchissement sous voies. Les coûts de ces équipements sont estimés à Fr. 45.8 millions. Ce montant se compose comme suit :

		Fr. en millions
Prilly	PPA Viaduc	6.4
Prilly et Renens	PQ Gare	28.7
Prilly et Renens	PQ Gazomètre	10.7
<i>total</i>		45.8
Total arrondi		46

Ces coûts seront répartis entre les communes et les propriétaires. Les communes bénéficieront de subventions fédérales et cantonales.

La répartition entre les communes et les propriétaires est fixée par voie conventionnelle de la manière suivante :

	Communes	Propriétaires
Equipements généraux	50%	50%
Equipements de raccordement		100%

¹ Il existe actuellement 67 emplois générés par le Centre Sportif de Malley. Cependant, ces emplois ne sont pas comptabilisés car le centre sportif est considéré comme un équipement public, et pas comme une activité.

² Les bâtiments du SALV et CIL ne font pas partie du périmètre de Malley Centre, en termes d'emplois et de surfaces.

Equipements communautaires

Les équipements techniques comprennent notamment le parc du Gazomètre, l'établissement scolaire (inclus garderie et maison de quartier) et le terrain y relatif. Les coûts de ces équipements sont estimés à environ Fr. 37 millions. Ce montant se compose comme suit :

		Fr. en millions
Prilly	PPA Viaduc	0
Prilly et Renens	PQ Gare	0,25
Prilly et Renens	PQ Gazomètre	37
<i>total</i>		37,25
Total arrondi		37

Ces coûts seront partiellement compensés par la taxe sur l'équipement communautaire.

