

Malley-Gare.

L'urbanisme durable se concrétise.



Malley-Gare.

Site stratégique pour le développement de l'agglomération, le quartier autour de la nouvelle halte de Prilly-Malley s'éveille! Friche industrielle en attente de requalification, ce site recèle un énorme potentiel pour accueillir les besoins en urbanisation et bénéficie d'une situation exceptionnelle entre les centres villes de Lausanne et de Renens. Parfaitement relié aux transports en commun, il disposera même d'une ligne de tram (t1) prévue dans les années à venir. L'ambition des Villes de Prilly et Renens pour ce quartier est de créer un nouveau morceau de ville de haute durabilité offrant logements, bureaux, commerces, services et espaces de loisirs.

En 2011 un concours d'urbanisme et d'espaces publics, portant sur les terrains situés au sud des voies CFF, a retenu le projet des urbanistes-paysagistes FHY et In Situ pour définir la forme urbaine de ce futur quartier. Le bureau lauréat a, par la suite, pu finaliser le projet primé en établissant ce plan de quartier Malley-Gare. A l'enquête maintenant, cette première pièce du puzzle précise ainsi l'avenir du site.

Plan de quartier Malley-Gare: l'urbanisme durable se concrétise

Ce premier plan de quartier permettra de réaliser un morceau de ville qui répond pleinement aux objectifs de durabilité. Le quartier dispose de plusieurs atouts en raison notamment de sa situation centrale dans l'agglomération. Ce positionnement justifie pleinement la réalisation d'un nouveau centre urbain animé, mixte et dense, doté de nouveaux services. L'offre en transports publics – une halte RER, deux axes de transports urbains structurants (m1, t1) et de nombreuses lignes de bus – y est exceptionnelle. Elle favorise le report modal vers les transports publics et les déplacements de proximité en modes doux. Pour y répondre, le plan de quartier prévoit la réalisation d'espaces publics qui donneront une nouvelle vie à ce quartier, telles que deux places publiques et une avenue tranquillisée à 30 km/h.

«Si dans le passé, cette friche «m'allait» moyennement, avec son futur nouveau et dynamique développement, plus de «Malley-se»!»

Alain Gilliéron, Syndic de Prilly



Vue sur la place de Malley, Louhat-FHY/SDOL, 2015

Le plan de quartier Malley-Gare met en place une stratégie globale pour réduire son impact sur l'environnement. La densité élevée du quartier y contribue. Il est également prévu de réduire fortement la génération de trafic grâce à une dépendance globale à la voiture moindre et par conséquent une forte diminution des effets sur le réseau routier existant. Enfin, une gestion écologique des ressources exemplaire (un concept énergétique inspiré de la «société à 2000 W» encourageant l'autonomie des bâtiments, des mesures visant la récupération des eaux pluviales, des toitures végétalisées pour une meilleure biodiversité, l'optimisation des densités bâties) est envisagée.

Malley s'éveille à plus large échelle

Plusieurs projets de planification sont à l'étude dans le secteur de Malley et dans ses alentours. La cohérence d'ensemble de ces projets est assurée par le Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM) qui offre une vision coordonnée du développement. La réalisation des nouveaux quartiers s'accompagnera d'équipements publics tels qu'une école, des places publiques et des espaces de verdure.

Un projet partenarial pour un retour en ville.

4 Fruit d'une démarche partenariale intense, la plaine de Malley entame aujourd'hui sa mue avec ce premier plan de quartier situé aux portes de la gare de Prilly-Malley inaugurée en 2012.

Les villes territoriales de Prilly et Renens et les propriétaires, la Ville de Lausanne et CFF, se sont fédérées depuis 2004 au sein du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) accompagnés du Canton et de la Confédération pour élaborer ce projet de territoire dans le cadre du Programme d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Ensemble, ils ont procédé à des études test et élaboré le Schéma directeur intercommunal de Malley.

Répondre aux défis du développement durable et aux besoins d'une population croissante nécessite une adéquation fine au contexte. Le développement du secteur de Malley a fait l'objet d'une information continue auprès des riverains et de la population. Des ateliers de travail ont ouvert leurs portes à la population en 2006 et en 2007 déjà. Le schéma directeur a ensuite fait l'objet d'une large consultation en 2011 et a été l'occasion de balades guidées sur le terrain.

L'ambition des collectivités de créer une nouvelle centralité urbaine de qualité, constituée de logements, d'activités, de services et d'espaces publics conviviaux dans un contexte favorable à la mobilité douce, trouve réponse dans ce premier projet au profit des habitants à venir.

Tinetta Maystre

Municipale de l'urbanisme et des travaux de la Ville de Renens et Présidente du Groupe décisionnel Malley du SDOL



Vue sur le parc avec l'ancien gazomètre, FHY – In Situ/SDOL, 2012

Historique des études et participations publiques.

- 2002 *Concours European*: premières réflexions urbanistiques pour la transformation du site des anciens abattoirs.
- 2005 *Secteur Sébeillon à Bussigny/Lignes directrices et stratégie d'aménagement*: étude sur le développement des terrains situés aux abords des voies CFF, dont Malley, reconnu comme une nouvelle centralité, et consultation publique.
- 2006 *Etudes test* pour le développement de Malley avec deux soirées «portes ouvertes» pour la population avec consultation publique.
- 2011 *Schéma directeur intercommunal de Malley (SDIM)*: définition du développement urbain de Malley coordonné entre les communes, soirée d'information avec consultation publique et balades accompagnées sur le terrain.
- 2012 Inauguration de la halte Prilly-Malley.**
- 2012 Affichage public au sud de la halte Prilly-Malley pour informer des développements prévus.
- 2012 *Concours d'urbanisme et d'espaces publics pour Malley Les Coulisses*: soirée d'information et exposition publique.
- 2013 Etudes préliminaires pour les espaces publics, la gestion du trafic, le concept énergétique et l'impact sur l'environnement du nouveau quartier.
- 2015 *Plan de quartier Malley-Gare*: enquête publique du premier plan de quartier avec soirée d'information publique.

Les principales études mentionnées ci-dessus peuvent être consultées sous www.ouest-lausannois.ch

«Un partenariat fructueux entre les Communes de Renens et Prilly et la Ville de Lausanne pour concevoir un projet ambitieux de requalification urbaine».

Grégoire Junod, Conseiller municipal et directeur du logement et de la sécurité publique, Ville de Lausanne

Image directrice du quartier.

6

 Périmètre plan de quartier Malley-Gare



7

L'ambition d'un projet immobilier tourné vers l'avenir.

8 Le projet immobilier mené par les CFF sur le site de Malley s'inscrit dans la vaste dynamique de mutation de l'ensemble de la plaine orchestrée depuis plusieurs années par le SDOL. La promotion de la qualité urbaine est au cœur de cette ambitieuse transformation. Les CFF y souscrivent. C'est la raison pour laquelle ils ont accompagné le concours d'urbanisme conduit en 2011 et en envisagent de nouveaux pour définir au mieux les futures constructions. Ces démarches rendues possibles par la légalisation du plan de quartier «Malley-Gare» qui porte sur une surface de terrain d'environ 16 000 m².

Le plan de quartier, conçu avec une très grande intelligence, permettra d'accueillir des bâtiments avec une variété de programmes et de formes architecturales inscrits dans l'esprit du site. Les futurs bâtiments développeront une surface de plancher totale de 52 500 m² et accueilleront des activités tertiaires (environ 20 000 m²), et jusqu'à 200 logements. Ils s'inscriront dans le grand paysage planifié et pourraient atteindre ponctuellement la hauteur maximale de 75 mètres sachant que les gabarits prévus par le plan de quartier sont plus généreux que sa capacité constructive et permettent donc de disposer les nouvelles surfaces avec souplesse et créativité sans obligatoirement atteindre les hauteurs maximales autorisées. Avec des espaces publics de qualité, des rez-de-chaussées le plus souvent commerciaux de plain-pied d'une hauteur minimale de 4 mètres, le projet offrira une grande qualité de vie urbaine.

«Les CFF ont à cœur de développer des bâtiments de qualité dans un pôle dynamique de l'agglomération lausannoise.»

Jürg Stöckli, Responsable CFF Immobilier et membre de la Direction du groupe

9 Pour atteindre un haut niveau de durabilité, les CFF poursuivront les mesures proposées dans les planifications de rang supérieur. Le projet bénéficie en effet d'une excellente accessibilité grâce à la desserte de la halte Prilly-Malley avec un train par ¼ d'heure à partir de 2020, à la proximité du futur tram t1, celle du m1, et de 4 lignes de bus tl. En parallèle, le nombre de places de stationnement voitures a été limité à 340 places, tandis que plus de 700 places de vélos sont planifiées. Des mesures particulièrement volontaristes en matière d'économie d'énergie sont envisagées.

Ainsi, les CFF souhaitent participer activement au développement du quartier de Malley et confirmer son rôle de pôle majeur de l'agglomération lausannoise.

Informations.

Communes concernées par le plan de quartier: les villes de Prilly et Renens.

Propriétaires du terrain: CFF SA, Ville de Lausanne.

Surface du plan de quartier: 15 932 m²

Surfaces brute de plancher: 52 500 m²

Part de logements: min. 10 %, max. 40 % soit jusqu'à 200 logements

Part de commerces: max. 13 %

Part d'activités: min. 47 %, max. 77 %

Nombre d'étages: entre 4 à 9

Nombre d'étages pour les bâtiments hauts: entre 11 à 18 (aire A) et 17 à 23 (aire B)

Surface totale des deux places publiques: environ 6000 m²

Des qualités urbaines indéniables.


10

S'appuyant sur la géographie du site marquée par l'axe ferroviaire parallèle au coteau, l'armature urbaine du nouveau quartier s'organise en un système de «coulisses»: cœurs d'îlots, grandes promenades, rues et successions de places qui établissent les porosités vers les quartiers existants, à l'est et en devenir, à l'ouest. L'avenue de Malley, les places de la Gare et des Coulisses constituent les prémices de cette nouvelle structure.

Ce territoire n'est pas une étendue vierge, des traces industrielles (gazomètre, hangars, rails, plantes pionnières...) comme le théâtre voisin, forgent l'identité des lieux.



Vue aérienne du site du PQ Malley-Gare, Joël Christin/SDOL, 2011

 Périmètre plan de quartier

«Du dialogue entre la friche du passé et la ville qui y naît, du dialogue entre la densité et les espaces libres, naît la qualité urbaine: ce qui donne envie de vivre dans un endroit.»

Marianne Huguenin, Syndique de Renens et présidente du Groupe de pilotage du SDOL

11

Le plan de quartier retranscrit en volume la majesté et la diversité des architectures industrielles passées. Des socles unitaires servent d'ancrage à des bâtiments qui émergent à des hauteurs variées. Les immeubles les plus élevés mettent l'accent sur la place de la gare et affirment la silhouette du nouveau Malley dans le *skyline* de l'ouest lausannois.

Ces émergences contribuent à rythmer et à jalonner le quartier tout en offrant des vues lointaines et un meilleur ensoleillement aux habitants grâce à un système de quinconces.

Des fonctions différenciées cohabitent au sein des aires bâties, en synergie avec les espaces libres qui les bordent et enrichissent les usages quotidiens.

Astrid Hervieu

Architecte urbaniste FHY, lauréate du concours d'urbanisme «Malley»

Calendrier intentionnel.

Mise à l'enquête du plan de quartier:	2015
Vote des conseils communaux:	2015
Concours d'architecture:	2016
Permis de construire:	dès 2018
Réalisations par étapes:	2018 à 2022

CFF SA

Immobilier Développement Ouest

Place de la Gare 1

1001 Lausanne

www.cff.ch

