

9



MÉTAMORPHOSE

Ecoquartier des Plaines-du-Loup
Attribution des lots aux investisseurs

Mars 2015

Lausanne

INVESTISSONS L'ÉCOQUARTIER !

Sur la base des affectations définies par le premier plan partiel d'affectation (PPA) des Plaines-du-Loup, la Municipalité organise un appel d'offres pour les investisseurs intéressés à développer les différents lots du secteur. En possession de 95% des surfaces foncières du site, la Ville va mettre ces terrains à disposition sous forme de droits distincts et permanents de superficie (DDP).

Soucieuse d'assurer une équité sociale et économique dans la construction et l'offre en logements situés dans l'écoquartier, elle a établi des règles précises pour l'attribution des différents lots aux investisseurs. Ces derniers auront pour mission de développer des habitations accessibles à tous et des surfaces d'activités pour assurer la mixité sociale et fonctionnelle souhaitée. Tour d'horizon des objectifs du futur écoquartier.

LES PLAINES-DU-LOUP, UN ÉCOQUARTIER AUX MULTIPLES FACETTES

L'ÉCOQUARTIER EN UN COUP D'ŒIL

A l'horizon 2030, l'écoquartier accueillera environ 3500 nouveaux logements pour 10'000 habitants, autour desquels se développeront des commerces et des activités totalisant jusqu'à 3500 emplois. Il comprendra des équipements publics, tels que des écoles et leurs salles de gymnastique, des unités d'accueil pour les enfants (garderie, APEMS) et une maison de quartier. Le quartier accueillera diverses infrastructures sportives pour les activités quotidiennes des habitants (parc, terrain de sport pour tous, etc.) et répondant aux besoins des clubs de la ville (tennis, patinoire, dojo).



MOBILITÉ ET TRANSPORTS

Du point de vue de la mobilité, les liaisons transversales du quartier seront aménagées sous la forme d'espaces publics destinés principalement aux usagers de la mobilité douce (piétons, vélos, etc.). L'avenue des Plaines-du-Loup, l'avenue du Grès et le chemin des Bossons assureront les connexions automobiles entre le nord et le sud du quartier. Pour garantir des espaces publics de qualité et limiter le trafic à l'intérieur de l'écoquartier, plusieurs parkings collectifs et centralisés seront aménagés en périphérie, garantissant une offre limitée mais suffisante en stationnement privé. Enfin, le quartier sera desservi et connecté au reste de Lausanne par un réseau de transports publics performant, mêlant plusieurs lignes de bus et l'arrivée du futur métro m3, qui reliera la gare à la Blécherette.



Les traverses est-ouest des Plaines-du-Loup



Les espaces publics et le parc des Plaines-du-Loup

LES PLANS PARTIELS D'AFFECTATION

QUATRE ÉTAPES POUR UN QUARTIER

La construction de l'écoquartier sur le site des Plaines-du-Loup se fera en plusieurs étapes. La vision globale du site, établie par le Plan directeur localisé (PDL) issu du projet lauréat « ZIP », a été découpée en quatre périmètres. Chacun correspond à un plan partiel d'affectation (PPA) qui définit les aménagements destinés à être implantés sur le site et représente une étape de construction du quartier.

ÉTAPE 1 – Le secteur s'étend du sud de la parcelle du Service des automobiles jusqu'au nord du parking du vélodrome.

ÉTAPE 2 – La construction simultanée du m3 et des aménagements en surface sur le périmètre du PPA 2 permettra d'optimiser les synergies entre les deux chantiers (diminution des coûts, phase de chantier groupée, etc.).

ÉTAPE 3 – Les installations sportives actuelles, telles que le Stade de la Pontaise, doivent être utilisables jusqu'à ce que le nouveau stade de football de la Tuilière et le Stade de Coubertin, réaménagé pour les besoins d'Athletissima, soient mis en service.

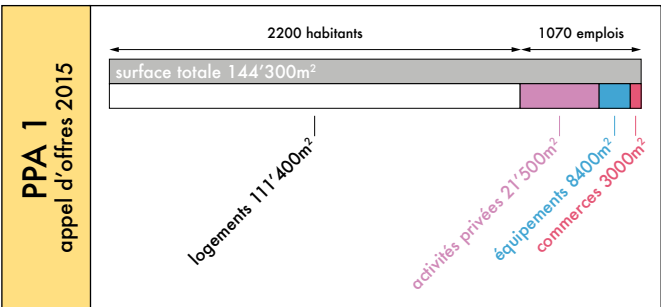
ÉTAPE 4 – Le dernier périmètre des Plaines-du-Loup fera office de point d'articulation entre l'écoquartier et le site de la Tuilière, au nord, où s'établiront le stade et le centre de football. Il prendra forme une fois les travaux sur la Tuilière terminés.

ZOOM SUR LE PPA 1

Le PPA 1 définit les affectations du site sur la partie nord des Plaines-du-Loup. Ce premier plan partiel d'affectation s'appuie sur les résultats des démarches participatives avec la population, les groupes d'intérêts concernés et des professionnels. Les données récoltées lors des ateliers ont été intégrées aux réflexions pour la définition des aménagements du site.

Divers aménagements publics sont déjà prévus dans cette première étape. On y retrouve notamment une école, deux salles de gym, des infrastructures parascolaires (crèche, APEMS), la maison de quartier et le parc. La majorité des surfaces sera allouée au logement, alors que le solde accueillera bureaux et commerces.

Pour les PPA suivants, d'autres infrastructures d'utilité publique sont planifiées. Leur emplacement exact reste encore à déterminer. Les réflexions sur les PPA 2 et 3 doivent débuter durant le deuxième semestre 2015.



INVESTIR LES PLAINES-DU-LOUP

ÉQUITÉ ET MIXITÉ SOCIALE

En adéquation avec les principes du développement durable, la Municipalité a émis des intentions fortes en matière d'accès au logement pour les futurs habitants, afin de garantir une offre diversifiée qui réponde aux besoins de l'ensemble des Lausannois.

Propriétaire foncière de la grande majorité des Plainnes-du-Loup, la Ville va mettre les différents lots du périmètre à disposition de sociétés publiques ou privées d'utilité pu-

blique, de coopératives d'habitants et d'investisseurs privés traditionnels; ils seront au bénéfice de droits distincts et permanents de superficie (DDP). Ils auront pour mission de développer les 550'000 m² de surface de plancher des Plainnes-du-Loup en créant un morceau de ville dense, exemplaire du point de vue énergétique et environnemental, tout en garantissant une mixité fonctionnelle et sociale.

ATTRIBUTION DES LOTS : ÉQUITÉ ET TRANSPARENCE

Pour atteindre ces objectifs, la Municipalité a établi un processus d'attribution des lots assurant équité et transparence. Ce processus prévoit de répartir les droits à bâtir de manière équilibrée entre quatre groupes d'investisseurs distincts : 25% seront attribués à des sociétés propriété de la Ville (SILL, FLCL); 25% à des sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP); 25% à des coopératives d'habitants; 25% à des acteurs institutionnels et privés traditionnels (fonds de pension, caisses d'assurances, etc.).

Ces quatre catégories d'investisseurs seront associées pour la réalisation de chaque pièce urbaine. Ce procédé permettra de créer un écoquartier mixte à l'échelle des Plainnes-du-Loup et de chaque pièce urbaine. Les quatre types d'investisseurs seront invités à s'associer pour coordonner leur action et développer une image globale cohérente et de qualité.

DES LOGEMENTS POUR TOUS

Pour atteindre les objectifs de mixité sociale, la construction des logements devra respecter une mixité prévoyant environ 30% de logements subventionnés, 40% de logements à loyer régulé (fixation du loyer de départ et contrôle communal sur la durée du DDP) et 30% de logements du marché libre ou en PPE.

En complément du programme de logements, chacun des groupes d'investisseurs sera également appelé à participer à des

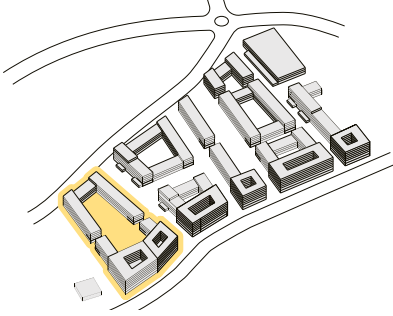
projets comprenant des surfaces d'activité. Les rez-de-chaussée des immeubles, et particulièrement les angles de chaque pièce urbaine, seront destinés au développement de surfaces commerciales ou de bureaux. L'intensité commerciale pourra être renforcée à proximité des stations de métro et certains bâtiments de tête situés le long de l'avenue des Plainnes-du-Loup pourraient recevoir un programme majoritairement dédié à du bureau, de l'administratif, etc.

DÉROULEMENT DE L'APPEL D'OFFRES À INVESTISSEURS

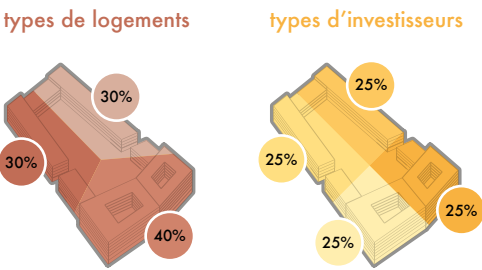
1 - Elaboration du plan directeur localisé des Plainnes-du-Loup et des plans partiels d'affectation



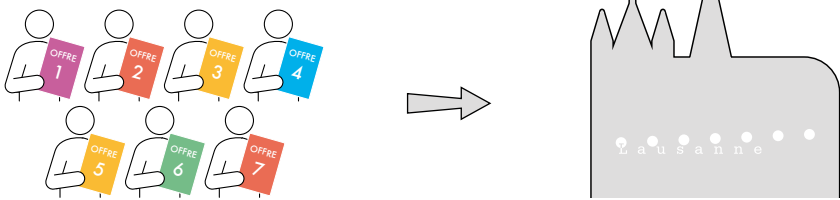
2 - Délimitation des pièces urbaines



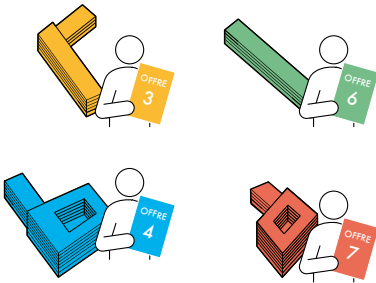
3 - Principes d'attribution des lots dans chaque pièce urbaine



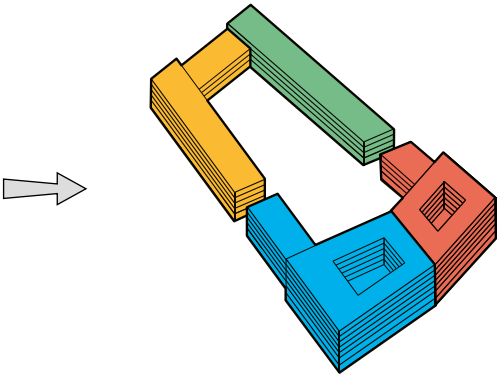
4 - Appel d'offres et réception des offres des investisseurs



5 - Constitution d'un groupement d'investisseurs et attribution à chaque investisseur d'un lot dans la pièce urbaine



6 - Projet d'architecture des investisseurs

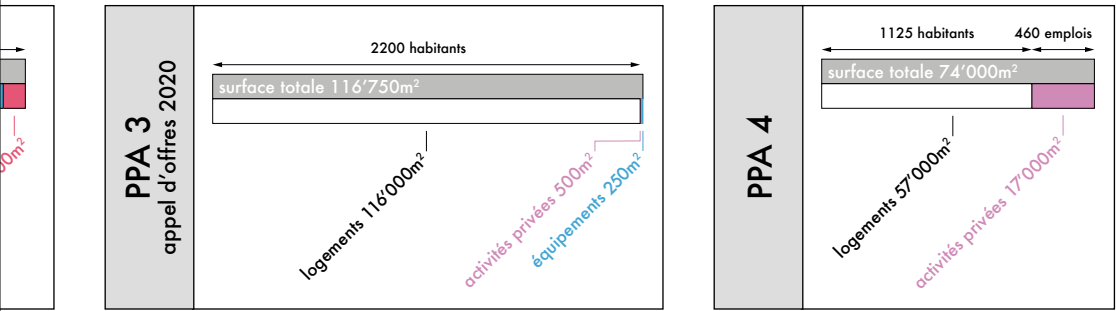
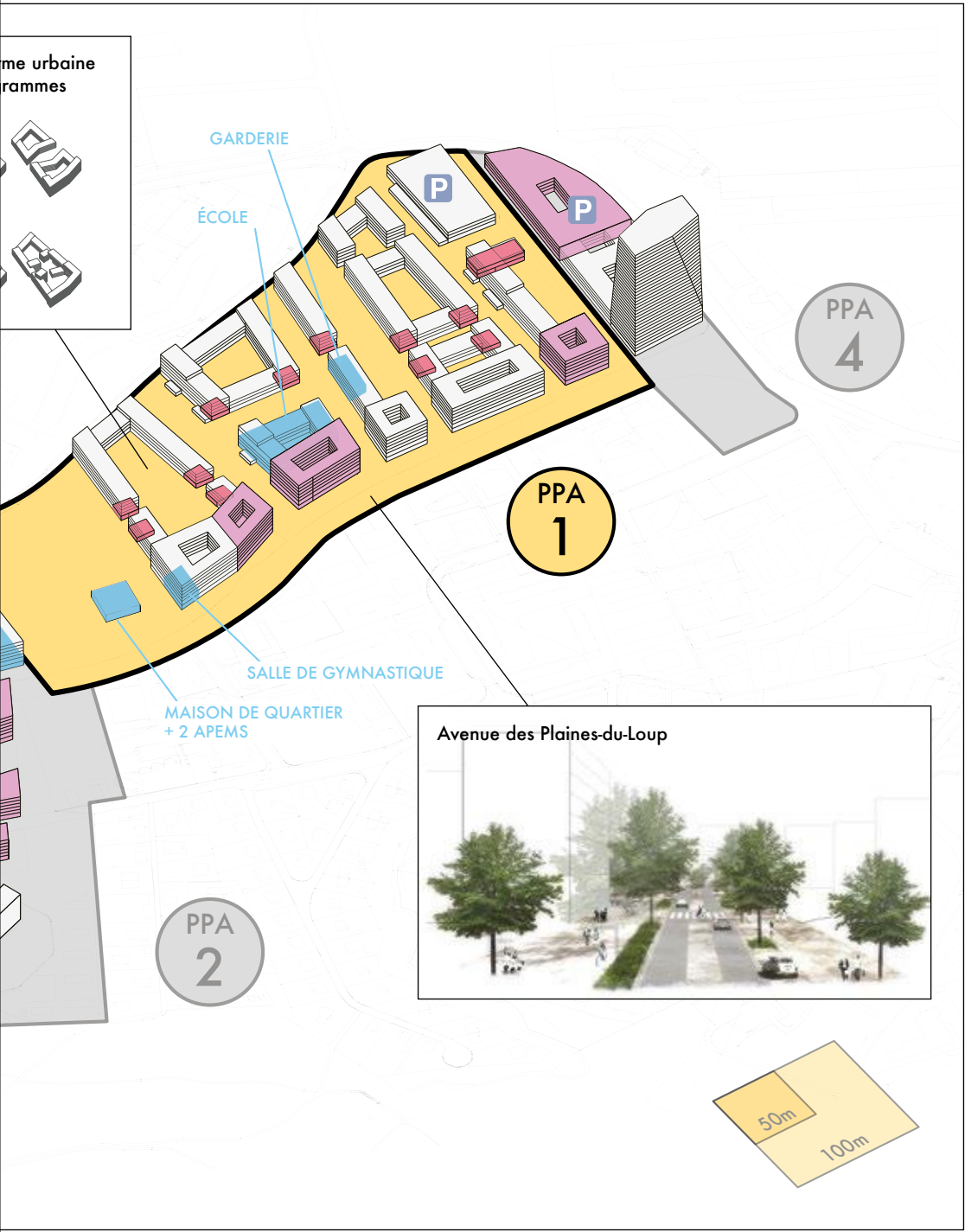


PUBLICATION DES APPELS D'OFFRES, C'EST BIENTÔT !

Les appels d'offres seront publiés dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud (FAO) et sur le site internet de la Ville. En complément à ces canaux de diffusion, une information sera faite à l'ensemble des inves-

tisseurs qui ont ou auront déjà manifesté leur intérêt à participer à la réalisation du quartier. Le premier appel d'offres, concernant l'étape 1, est attendu avant l'été 2015.

Il est possible de faire part de son intérêt en écrivant à metamorphose@lausanne.ch.



UN ÉCOQUARTIER À 2000 WATTS

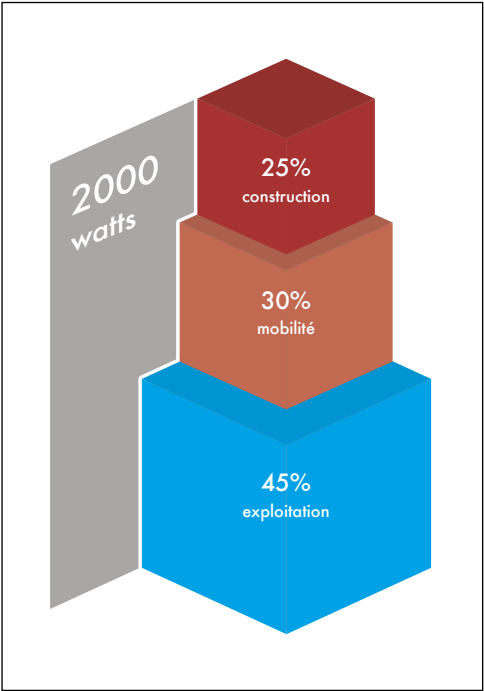
LES QUALITÉS D'UN ÉCOQUARTIER

Un écoquartier, ou quartier durable, est avant tout un nouveau lieu de vie conçu avec l'ambition de donner la parole aux générations futures. Pour planifier et réaliser un écoquartier, il est essentiel de se questionner sur tous les éléments qui le composent et de dégager des réponses concertées. Pour ces raisons, les Plaines-du-Loup font l'objet d'une démarche participative active.

Les Plaines-du-Loup se veulent un quartier vivant et porteur d'une identité forte, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, les espaces de rencontres et la mobilité douce. La démarche participative, l'implication des coopératives d'habitants et les espaces collectifs participeront au développement de cette identité.

Issu du projet « ZIP » de Tribu Architecture, l'écoquartier sera connecté aux quartiers voisins par des traverses est-ouest ainsi qu'au centre-ville et à la gare par le métro m3 et différentes lignes de bus. Ses espaces de rencontres seront reliés les uns aux autres par des cheminements de mobilité douce, qui invitent à la promenade et à l'exercice physique.

Les Plaines-du-Loup seront assurément écologiques, que ce soit par la variété des espaces verts, la végétalisation des toitures ou la mise en place de cordons écologiques propices à la biodiversité. Énergétiquement exemplaire, le quartier devra être conforme à la « société à 2000 watts » et n'exploiter que des énergies renouvelables très pauvres en CO₂.



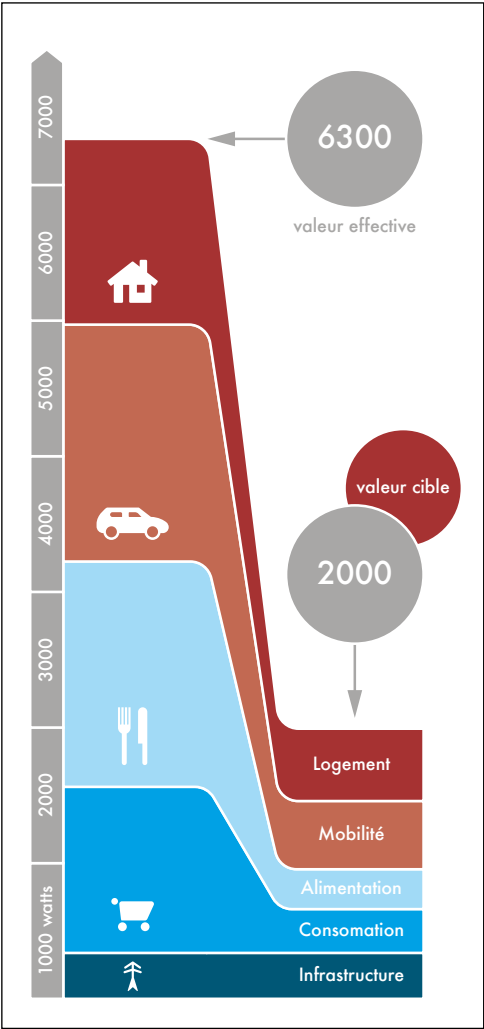
Répartition des consommations énergétiques dans un quartier 2000 watts

LES ENJEUX DE LA SOCIÉTÉ À 2000 WATTS

Le dérèglement climatique et la raréfaction des énergies fossiles constituent deux enjeux majeurs auxquels notre société doit faire face. Fortes de ce constat, les écoles polytechniques fédérales ont développé une vision prospective sous l'intitulé « société à 2000 watts ». Ce concept repose sur le triple objectif de répartir équitablement les ressources énergétiques disponibles à l'échelle planétaire, de lutter contre le réchauffement climatique et d'opérer cette mutation écologique et solidaire tout en maintenant notre qualité de vie.

A l'échelle du pays, le défi est de réduire la consommation d'énergie par trois et les émissions de CO₂ par neuf, ce qui signifie revenir au niveau de consommation suisse des années 1960. Toutefois, grâce aux innovations récentes, cette réduction n'aura aucun impact sur notre confort et notre qualité de vie.

Ci-dessous : objectifs visés par la mise en œuvre de la société à 2000 watts



Ci-contre : zone d'aménagement concerté (ZAC) de Bonne à Grenoble et écoquartier à Bordeaux



Ci-dessus : 104 logements Minergie Eco sis à l'av. de Morges 139, Lausanne. Production de chaleur par pompes à chaleur connectées à 8 sondes géothermiques de 500 m de profondeur
Ci-contre : foreuse pour sondage géothermique sur les Plaines-du-Loup
Ci-dessous : Ecoquartier de Malmö



27 MESURES POUR UN QUARTIER DURABLE

En tant que propriétaire foncier d'une majeure partie des Plaines-du-Loup, la Ville de Lausanne possède une grande marge de manœuvre pour réaliser ses ambitions de développement durable. Afin d'appliquer ses recommandations et ouvrir la voie aux initiatives privées, la Municipalité a choisi les objectifs de la « société à 2000 watts » comme modèle pour sa politique énergétique. Leur mise en œuvre dans le futur écoquartier se fera à travers les dispositions contenues dans les droits distincts et permanents de superficie octroyées aux investisseurs finaux.

Les mesures précises décidées par la Municipalité se regroupent en trois domaines : la construction, la mobilité et l'exploitation des bâtiments. Les initiatives pour économiser l'énergie et limiter les rejets de CO₂ comprennent entre autres des normes strictes sur l'utilisation des matériaux de construction et l'efficacité énergétique des bâtiments, des réflexions précises sur la mobilité douce et les transports publics, ou encore l'installation de panneaux solaires sur les toitures non-accessibles des immeubles.



Pour de plus amples informations sur les mesures décidées pour le futur écoquartier, vous pouvez vous référer à la brochure « 27 mesures énergétiques pour les Plaines-du-Loup » éditée par la Ville de Lausanne.

IMPRESSUM

Conception, graphisme et rédaction
Fulguro + Plates-Bandes communication

Textes et images
Direction de projet Métamorphose

Plan directeur localisé des Plaines-du-Loup
Tribu architecture sàrl, Lausanne
Plans partiels d'affectation
Urbaplan, Lausanne
Espaces publics des Plaines-du-Loup
L'Atelier du Paysage Jean-Yves Le Baron Sàrl
Team+
BG ingénieurs conseils SA

Direction des Travaux

Direction Logement et sécurité publique

TENEZ-VOUS INFORMÉ !

L'équipe Métamorphose est à votre disposition pour tout renseignement :

Direction de projet Métamorphose
Rue du Port-Franc 18
Case postale 5354
1002 Lausanne

metamorphose@lausanne.ch
www.lausanne.ch/metamorphose

