

# Écoquartier des Plaines-du-Loup

20<sup>ième</sup> rencontre de la Plateforme  
Francophone des Agglomérations (PFA)

24.06.2024

Bureau de développement & projet métamorphose



MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent



Ville de Lausanne

1. Programme Métamorphose
2. Planification de l'écoquartier des Plaines-du-Loup
3. Étape 1 des Plaines-du-Loup
4. Exigences énergétiques et écologiques
5. Étape 2 des Plaines-du-Loup
6. Démarches participatives

**MÉTAMORPHOSE**

Ici nos vies se rassemblent

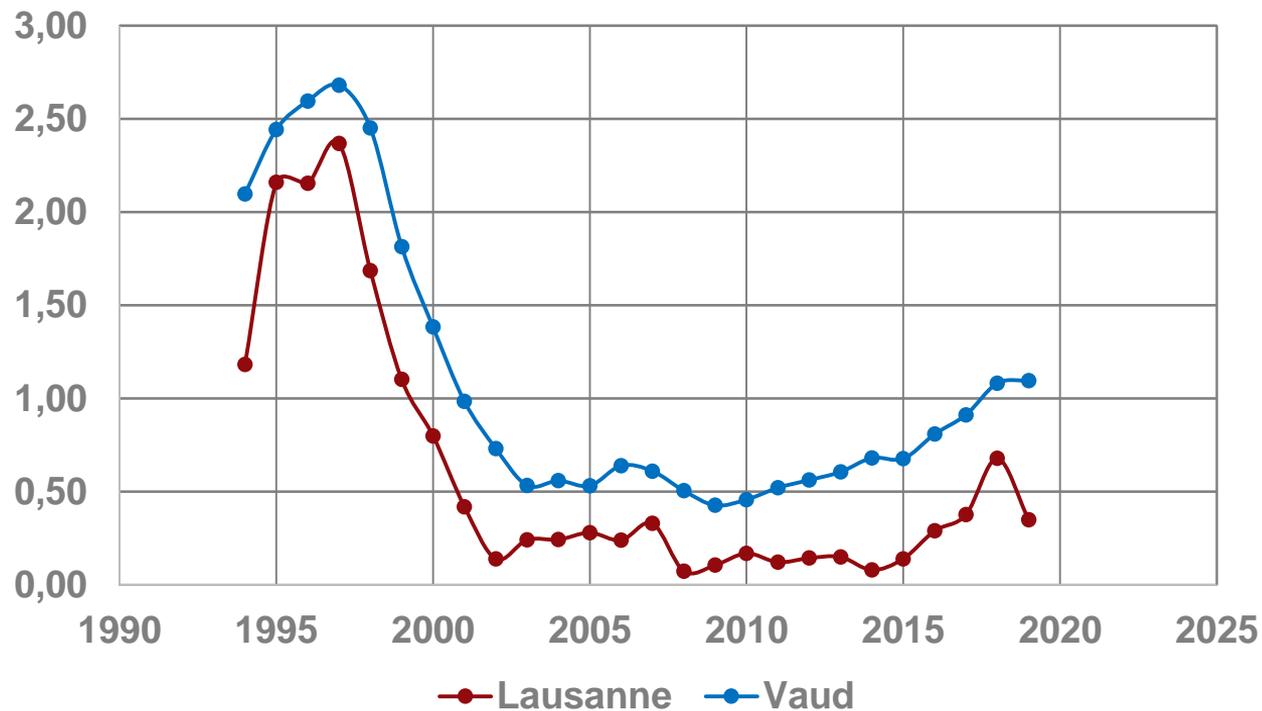
 Ville de Lausanne

1

# Programme Métamorphose

# Pourquoi Métamorphose ?

## Un manque chronique de logements



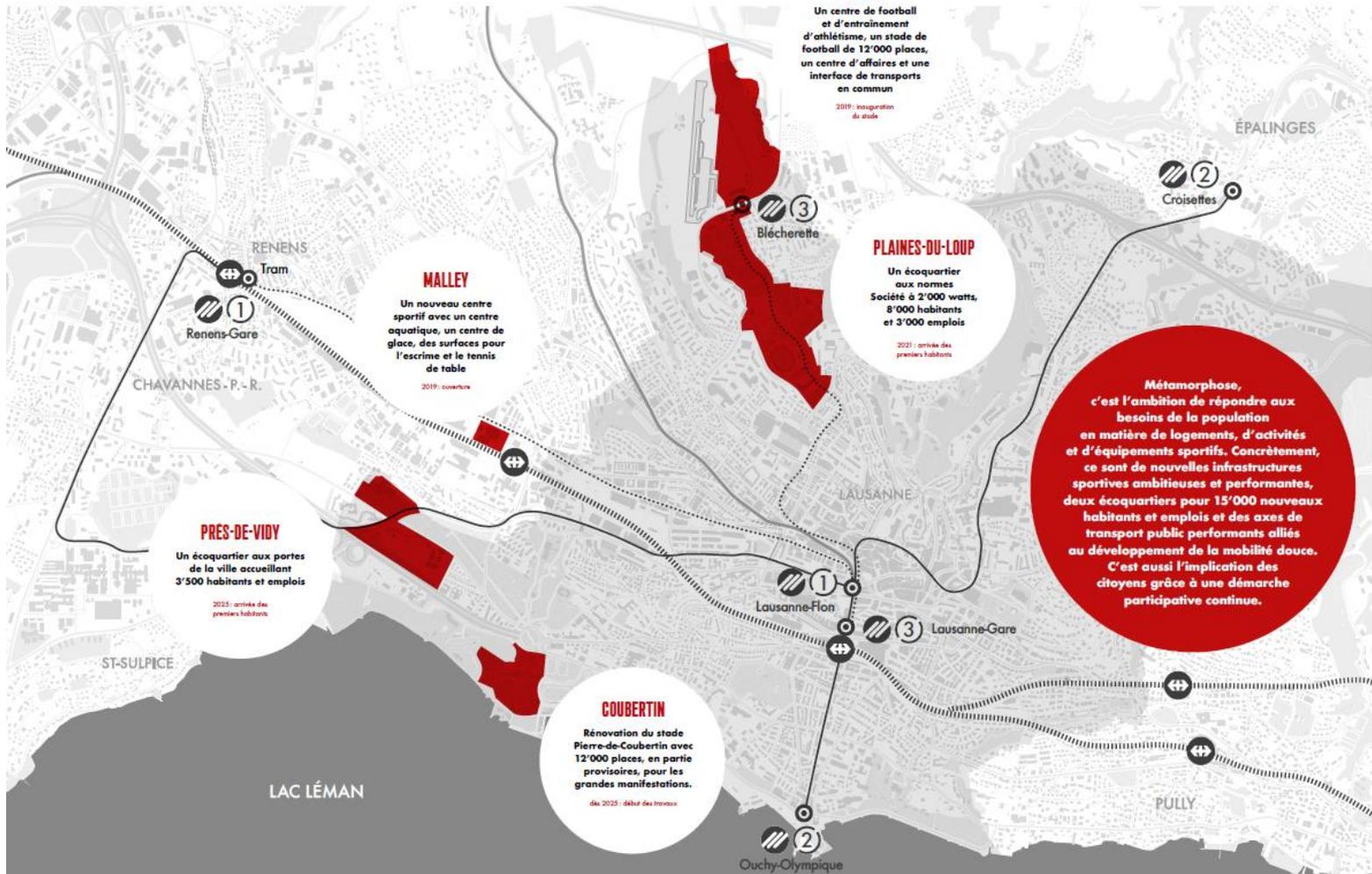
Pourcentage de logements vacants dans le canton de Vaud et à Lausanne

# Pourquoi Métamorphose ?

## Le programme sportif de Métamorphose

- Stade de la Tuilière ainsi qu'un centre sportif à la Tuilière
- Vaudoise Arena
- Une adaptation du stade de Coubertin

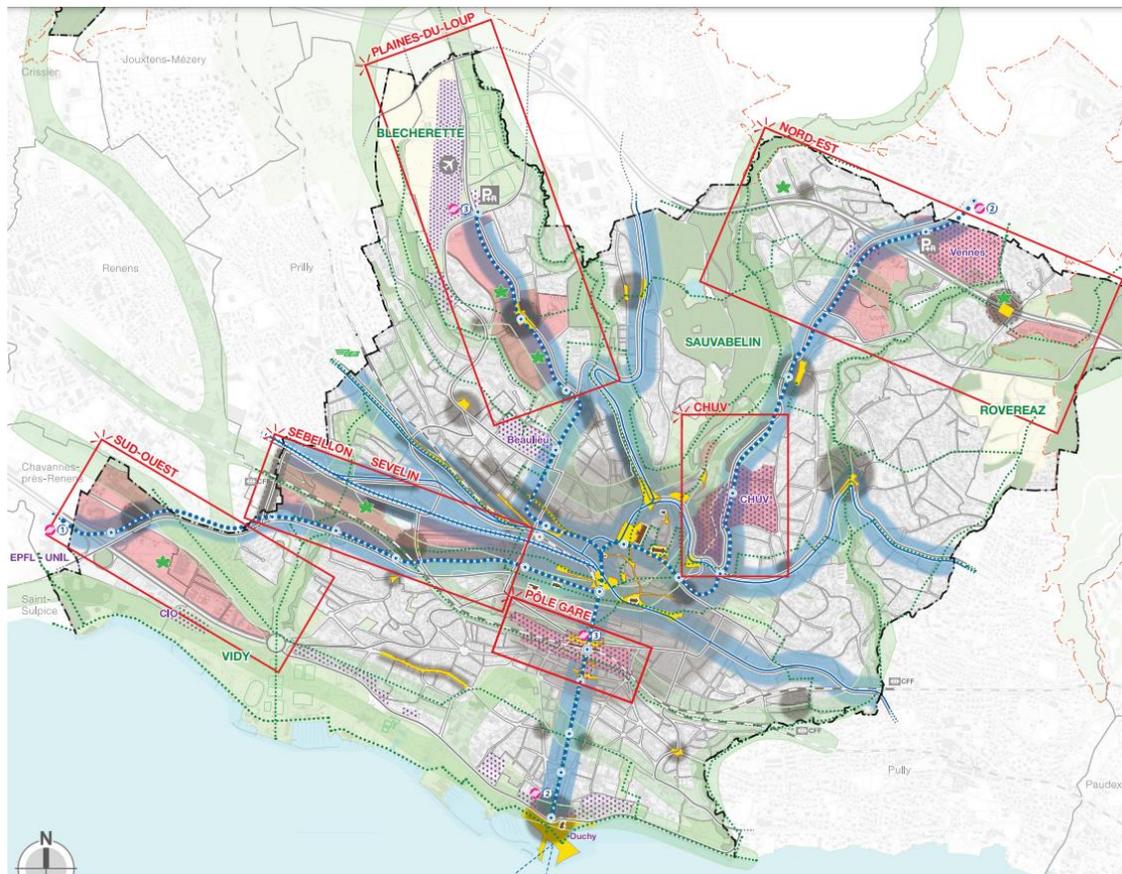




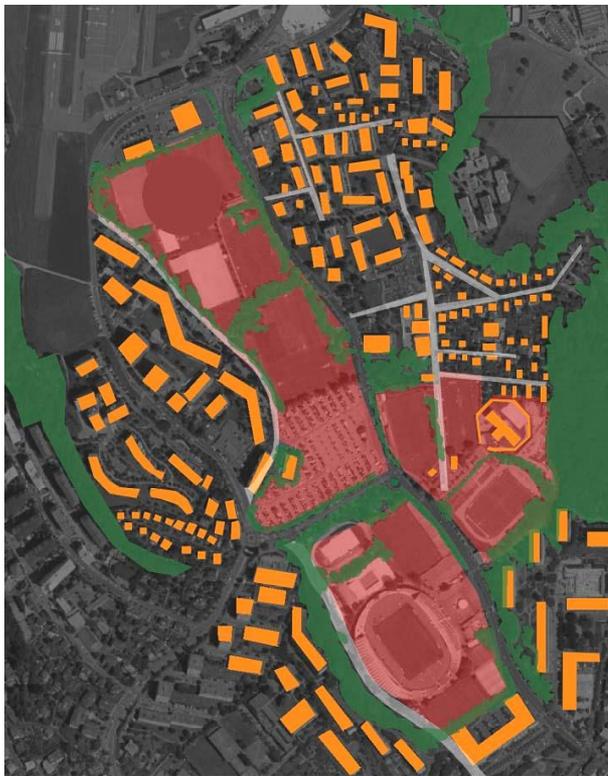
2

# Planification de l'écoquartier des Plaines-du-Loup

# Concept urbain 2030 : plan directeur communal



# Les ambitions Municipales pour les Plaines-du-Loup



Périmètre des Plaines-du-Loup

## 1/ Economie

- Viser une **densité et une forme urbaine** propice, à la réduction des coûts de construction (> 350'000 m<sup>2</sup>, contiguïté, etc.)
- Favoriser l'attractivité du quartier par l'introduction d'une **mixité fonctionnelle** (30% activité – 70% logements) et la création d'un axe TP
- **Investissements privés** sur DDP compensant les équipements publics

## 2/ Société

- Favoriser les **logements** subventionnés et les coopératives d'habitants
- **Qualité de vie** (connexion aux quartiers avoisinants et à la Ville par axe fort, mixité fonctionnelle et services de proximité, maison de quartier et activités sportives)

## 3/ Ecologie

- Réaliser un **quartier 2000 Watts**
- Optimiser la **gestion des eaux et des déchets et préserver la biodiversité du site**, maillage des réseaux de mobilité douce

## Concours d'urbanisme

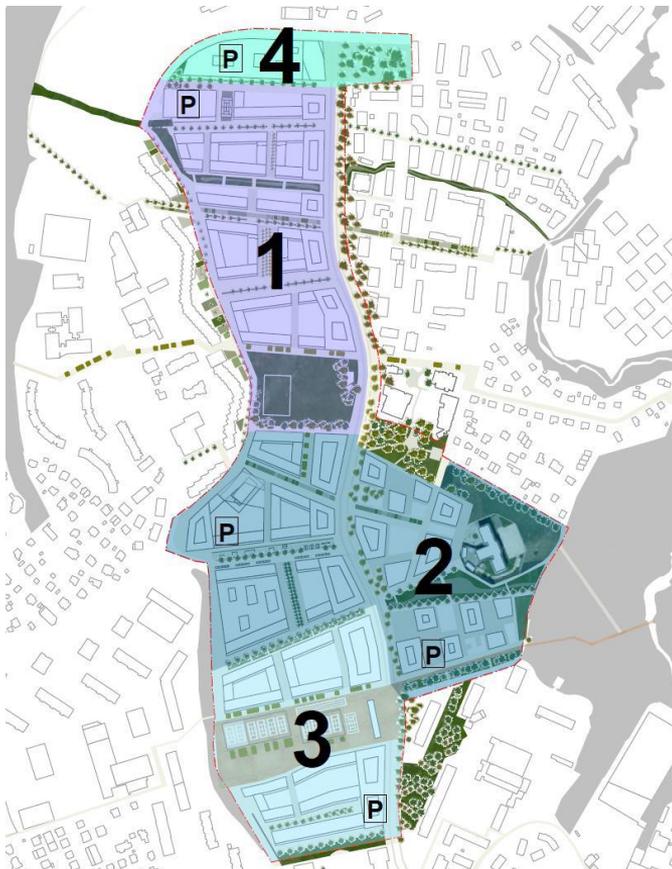
- 3'300 nouveaux logements
- Des espaces verts
- Des commerces
- Des équipements publics
- Des équipements sportifs de proximité



Le projet ZIP  
Lauréat du concours en  
septembre 2011  
*Tribu architecture, Lausanne*



## 4 étapes de réalisation

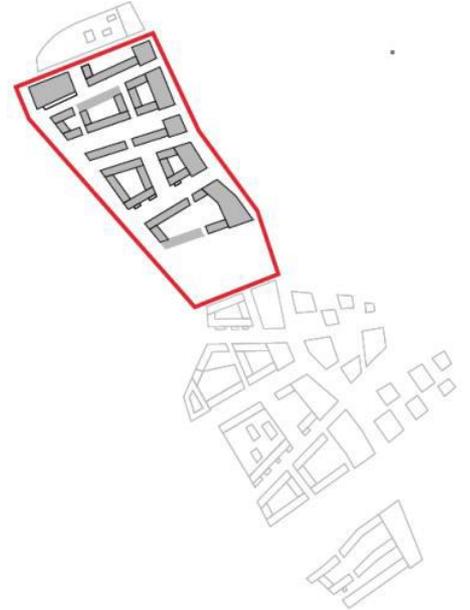


## Les plans partiels d'affectation (PPA) Propriété foncière

	<b>habitants + emplois</b>
PPA 1	3'500
PPA 2	4'200
PPA 3	2'300
PPA 4	1'000
<b>Ecoquartier Plaines-du-Loup</b>	<b>11'000</b>

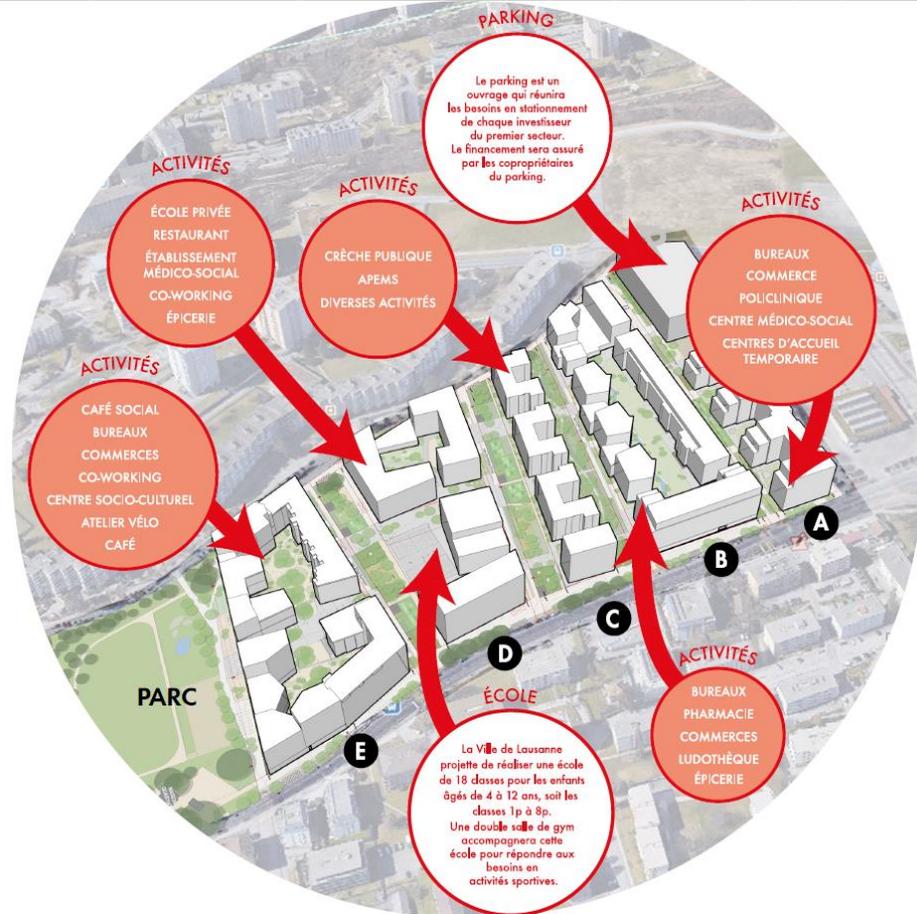
3

## Etape 1 des Plaines-du-Loup



## L'étape 1 en chiffres

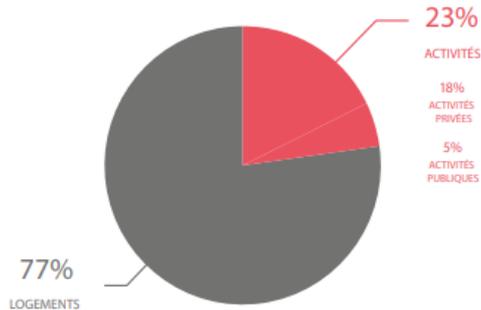
- 142'600 m2 de Surface de plancher.
- ~1100 logements, 24'700 m2 d'activités privées et de commerces, 8'000 m2 d'équipements publics et parapublics.
- 2'200 habitants et environ 1'100 emplois.
- 1 parking centralisé de 710 places : quartier piéton
- 1 école de 18 classes, une salle de gym double .
- Une nouvelle maison de quartier pour le nord Lausannois.
- Un parc public : le parc du Loup.



# La mixité sous toutes ses formes, un pari relevé

## Mixité fonctionnelle

Avec presque un quart du PPA1, les activités sont au rendez-vous et conformes aux objectifs politiques.

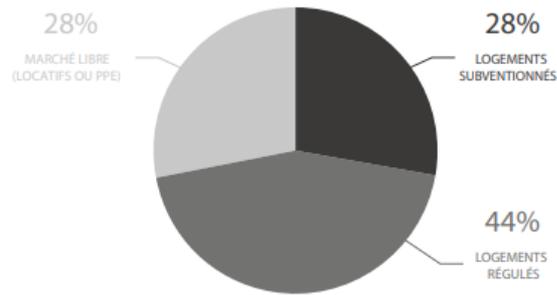


## Mixité sociale

La Municipalité a affiné ses objectifs de mixité sociale selon la politique des 3 tiers, qui se décline de la manière suivante :

- 40% de logements régulés
- 30% de logements subventionnés
- 30% de logements en marché libre (locatifs ou PPE)

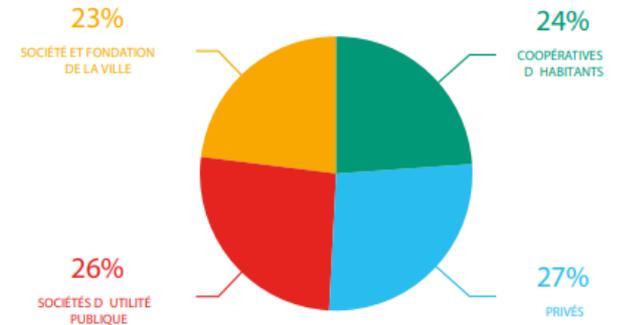
Celle-ci est satisfaite au PPA1 des PdL.



## Mixité des investisseurs

La Municipalité a défini une répartition équilibrée entre les 4 types d'investisseurs suivants :

- Les sociétés propriétés de la Ville
- Les coopératives d'habitants
- Les sociétés privées d'utilité publique
- Les investisseurs institutionnels, privés traditionnels

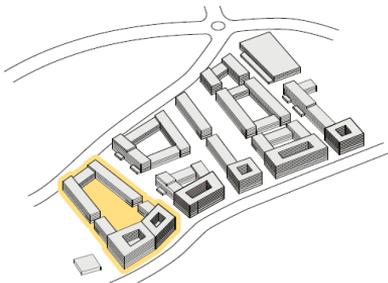


## Le droit de superficie : outil d'une politique foncière volontariste

- La Ville de Lausanne est propriétaire du foncier.
- Elle les met à disposition de tiers investisseurs (privés ou publics) sous la forme de **droit de superficie** d'une durée de 90 ans.
- Ce système permet à la collectivité de générer une recette sous la forme de rente (unique et/ou annuelle).

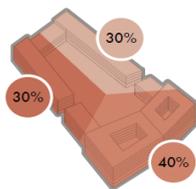
# Processus d'appels d'offres et d'allotissement

## 1 – Délimitation des pièces urbaines

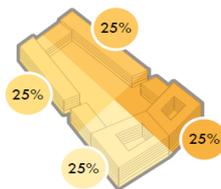


## 2 – Principe d'attribution des lots

types de logements



types d'investisseurs



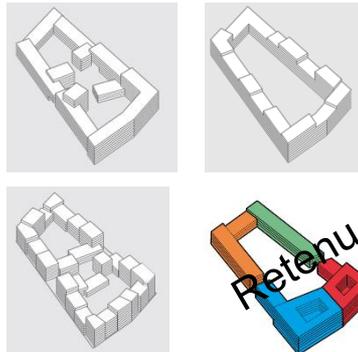
## 3 – Appel d'offre, réception des offres et choix par la ville des investisseurs



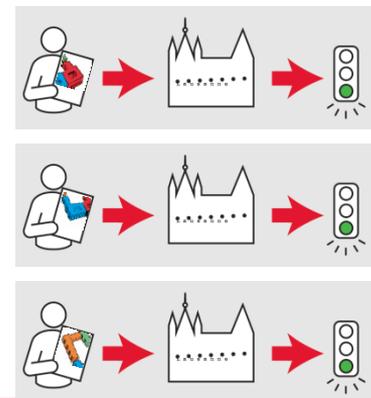
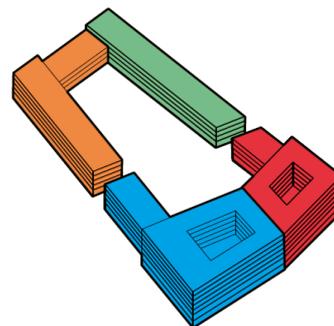
## 4 – Les investisseurs retenus forment une société simple par pièce urbaine



## 5 – La société simple organise un concours visant à donner une forme urbaine et à localiser précisément les investisseurs



## 6 – La pièce urbaine fait l'objet d'un concept d'ensemble puis chaque investisseur présent un permis de construire



## Vision d'ensemble des espaces publics

- 4 nouvelles rues transversales dédiées à la mobilité douce et aux caractères diversifiés.
- Des espaces publics généreux entre les constructions.
- Un concept étendu aux rues existantes (Route des Plaines-du-Loup et chemin des Bossons) avec une requalification liée à l'arrivée du métro m3 notamment.



## Le parc du Loup



## La maison de quartier

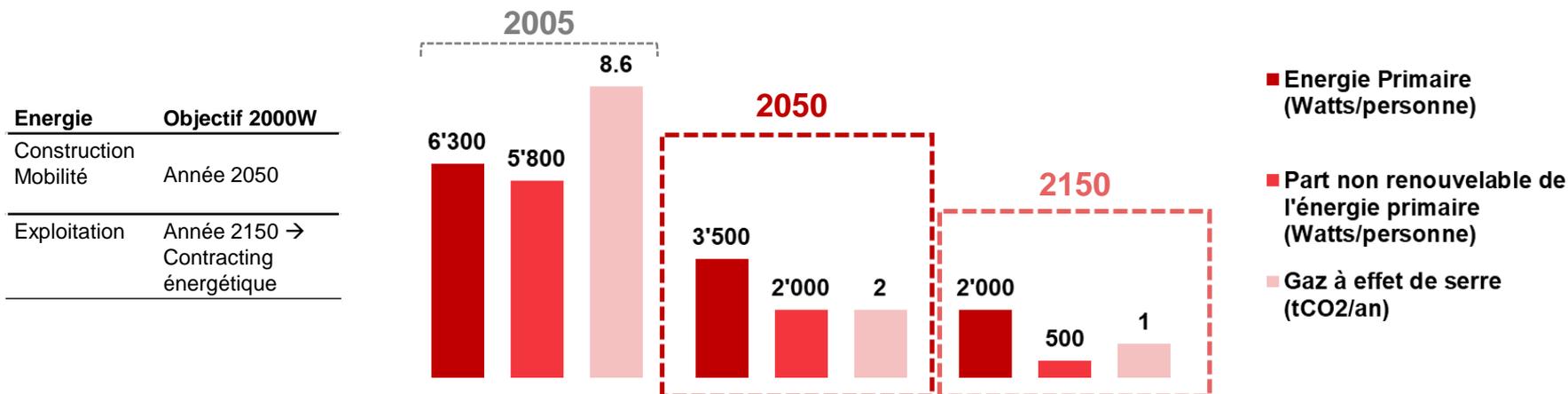


4

## Exigences énergétiques et écologiques

## Objectifs de durabilité

- Quartier à **2000 watts**, avec énergies renouvelables, quasi neutre en CO2
  - *Un Site 2000 watts est à la pointe en matière d'efficacité énergétique, d'énergies renouvelables et de respect du climat, mais aussi au niveau de la mobilité durable, d'un environnement de vie attrayant et de la qualité des bâtiments. Il rassemble les gens, les implique activement, eux et leurs besoins, et favorise une gestion responsable des ressources.*



## Objectifs de durabilité

- Bâtiments du type **Minergie P Eco** ou équivalent
  - Longue durée de vie, faible proportion d'E grise, meilleure aération, faible nuisance sonore, luminosité naturelle, écologie de la construction, peu de substances polluantes...etc.

- Critères **SméO** de durabilité



### Besoins & gouvernance

Légitimité politique (programme de législature) + démarche **participative** accompagnant tout le processus, mais **besoins** doivent encore être en partie affinés



### Ressources

Objectif 2000 watts validé par la municipalité en décembre 2009 & mentionné **dans le programme du concours** d'urbanisme



### Site & Architecture

Recensement du **patrimoine** bâti et naturel, justification de la démolition/reconstruction du stade et de la patinoire, volonté de s'inscrire dans le tissu urbain bordant le quartier



### Collectivité

Objectifs clairs de **mixité sociale** (règle des 3 tiers) et **fonctionnelle** (30% d'activité avec priorité au rdc pour animer les rues), **connexion** au centre ville par axe fort



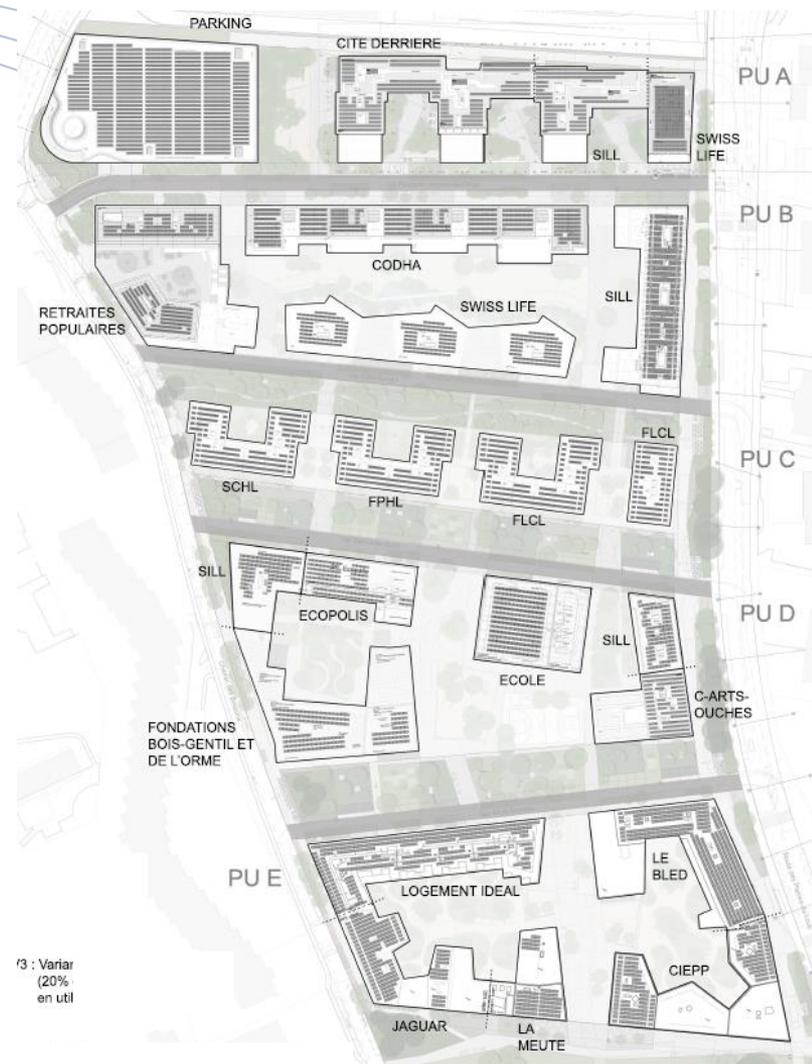
### Coûts & finances

Enjeux = répondre à la pénurie de **logements** et attirer de nouveaux **contribuables**  
Postulats = les **équipements publics** devront être financés par les rentes des DDP...

## Production d'énergie

### • Electricité

- Réduction des besoins électriques : norme SIA 380/4
- Chaque superficiaire doit couvrir un min. de 25% de ses besoins en électricité par des PV compatibles avec de la végétalisation ; solde souscrit à du courant 100% renouvelable produit au niveau régional  
→ 5'000 panneaux photovoltaïques



## Production d'énergie

- **Chaleur** (chauffage et eau sanitaire)
  - Pompes à chaleur connectées à 35 sondes géothermiques à 800m de profondeur et alimentées en courant électrique 100% renouvelable produit au niveau régional
  - 5 fosses de récupération de chaleur sur les eaux usées
  - Branchés sur un réseau commun (réseau Anergie)
  - Contracting énergétique avec les SIL



5

## Étape 2 des Plaines-du-Loup

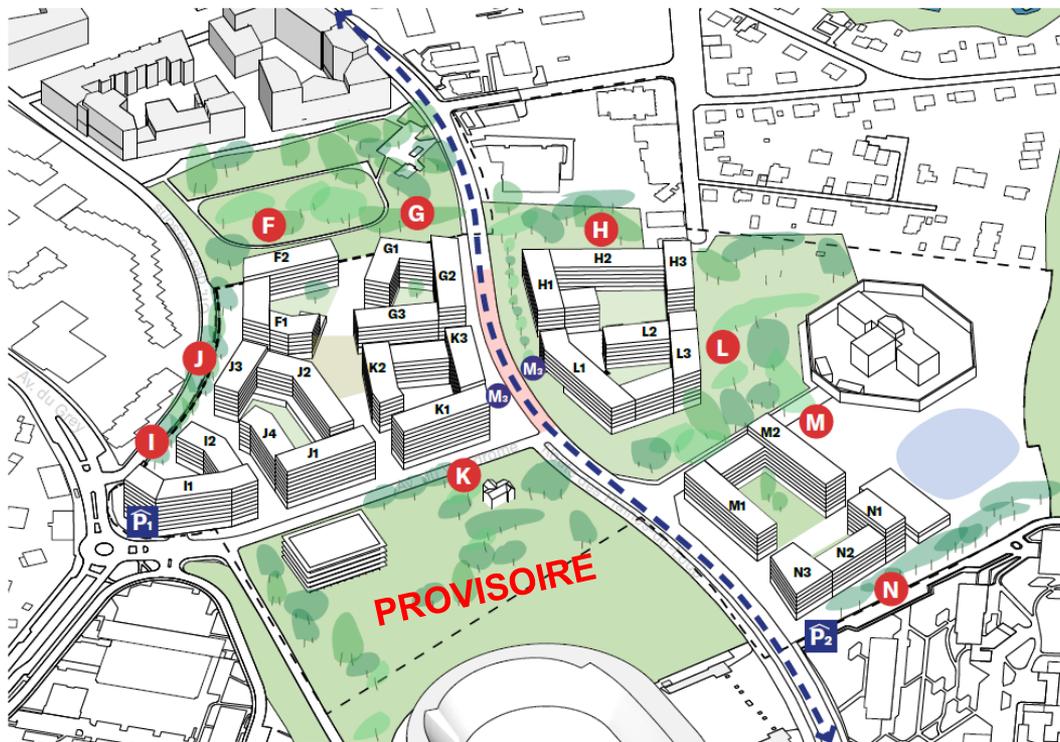
## Image directrice 2ème étape des Plaines-du-Loup

### Principes urbanistiques

1. *Un parc urbain fédérateur*
2. *Une trame urbaine robuste*
3. *Un programme mixte et flexible*



## 2ème étape des Plaines-du-Loup



©AETC

### Projet

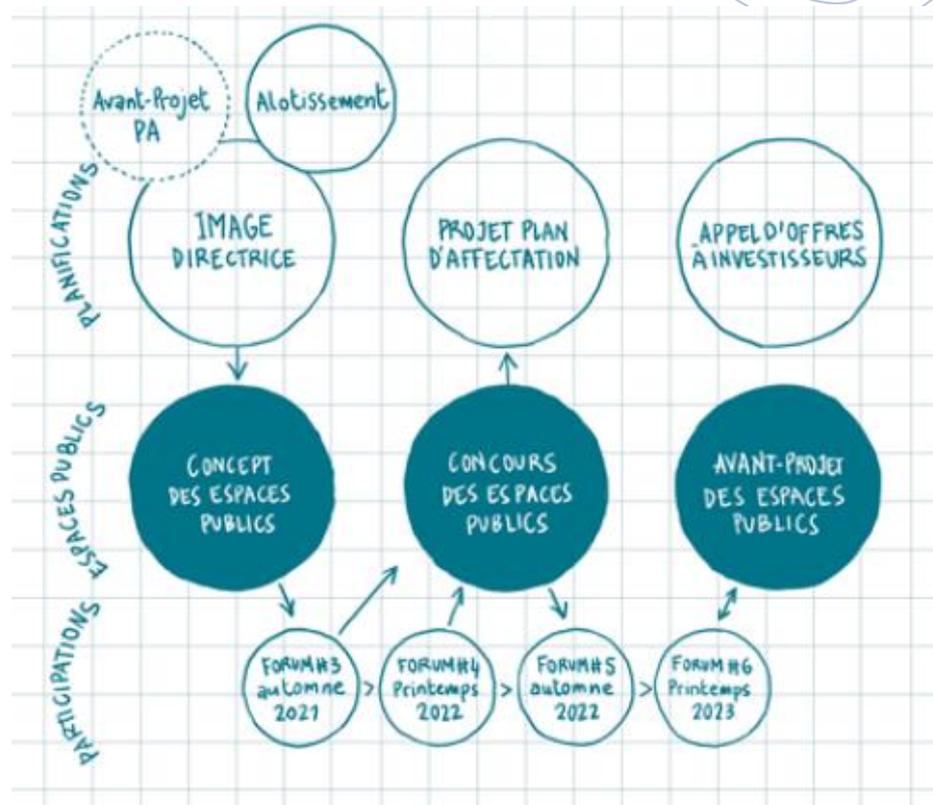
- 169'000 m<sup>2</sup> SPd (y.c. prison)
- 3'600 habitants-emplois
- 1'200 logements
- 1'500 emplois

### Objectifs

- Ecoquartier mixte
- 70% de logements
- Objectifs de la société à 2000 watts
- Grand parc urbain
- Équipement scolaire et salle de gymnastique triple
- Intégration d'une station m3

## Un processus innovant

1. Un concept des espaces publics
2. Un concours des espaces publics
3. Un jury d'expertise d'usages
4. La participation dans le cadre des forums



## Concept des espaces publics



6

## Démarches participatives

## Les plus-values pour les politiques et l'administration

La participation, c'est **mobiliser et intégrer toutes les personnes concernées** par un sujet donné. Encadrée par un processus précis, elle permet d'aboutir à des **décisions partagées** et/ou des **actions communes**.

Elle renforce et **complémente la démocratie locale** en donnant un rôle actif à la population dans son ensemble (pas besoin d'être suisse ou majeur).

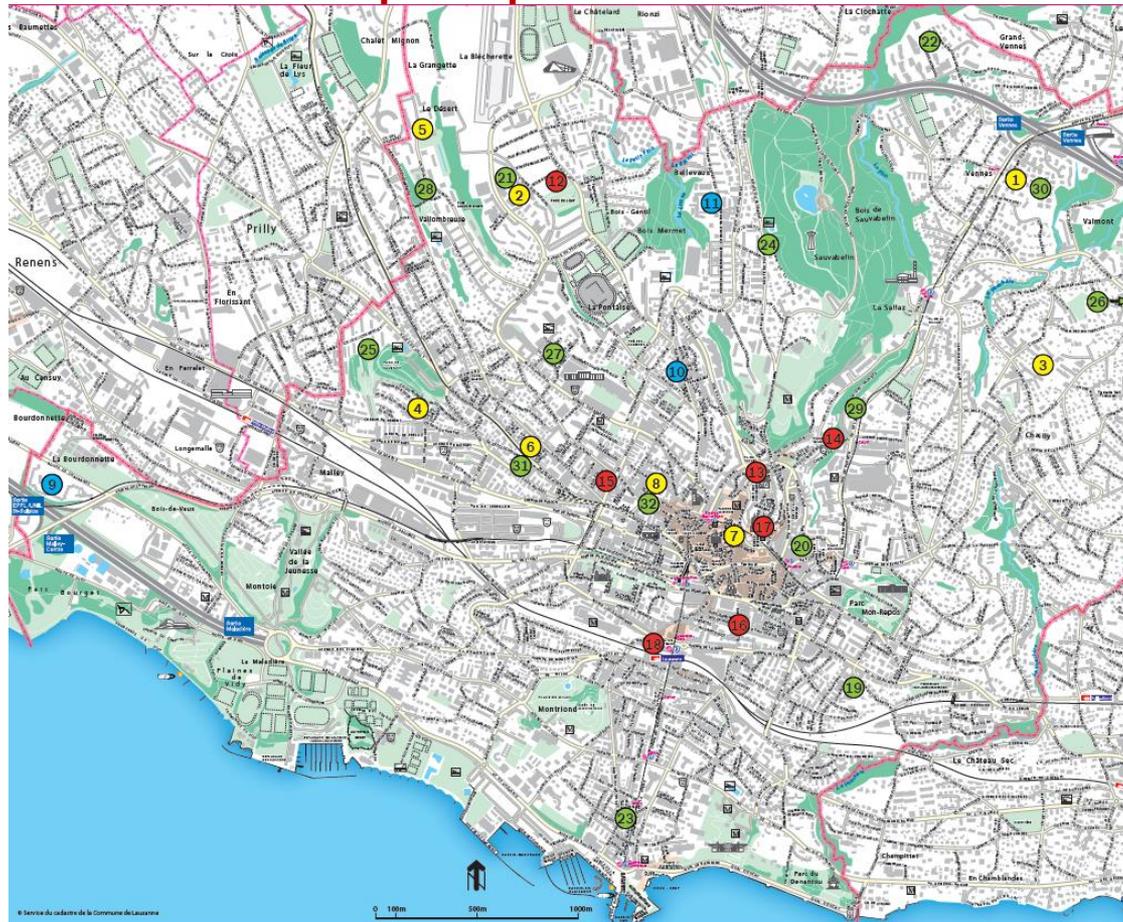


## La participation a des exigences légales/normatives

- En matière d'**aménagement du territoire et d'urbanisme**
  - en veillant à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans tant au niveau fédéral (LAT art. 4) que cantonal (LATC art. 2, 5 et 6).
- Dans la Loi vaudoise sur le soutien aux **activités de la jeunesse** (art. 11)
  - « en mettant sur pied et développant des expériences participatives pour les enfants et les jeunes domiciliés ou résidant sur leur territoire ».
- Dans les objectifs du **développement durable** de l'Agenda 2030 de l'ONU et les Droits de l'enfant de l'Unicef.



# Les démarches participatives à Lausanne



## Quelques projets participatifs à Lausanne

### Enfance et jeunesse

- 1 Le Conseil des Enfants des Fiches
  - 2 Le Conseil des Enfants des Bossons
  - 3 Le Conseil des Enfants de Chailly
  - 4 Le Conseil des Enfants de Prélaz
  - 5 Le Conseil des Enfants du Désert
  - 6 Le Conseil des Grands
  - 7 Le Conseil des Jeunes
  - 8 Aménagement du préau du collège de St-Roch
- Découvrez aussi le projet Pousses urbaines qui présente des réalités vécues par les enfants à Lausanne ainsi que l'appel à projet pour les familles.

### Vie de quartier

- 9 La Caravane des quartiers des Faverges
  - 10 La Caravane des quartiers de Maillefer
  - 11 Le Contrat de quartier d'Entre-Bois
- Déposez vos projets collectifs au budget participatif et participez à la boîte à idées communale. Chaque année, les Assises du climat vous permettent d'agir et de participer en faveur du climat dans vos quartiers.

### Urbanisme et mobilité

- 12 Les Forums des Plaines-du-Loup
- 13 La démarche participative Riponne-Tunnel
- 14 La démarche participative du Vallon
- 15 Le réaménagement participatif des Echelettes
- 16 Le projet Rues vivantes à Midi/Beau-Séjour
- 17 Le projet Rues vivantes à La Cité
- 18 Le projet Pôle gare

Et à l'échelle de la Ville, la démarche participative Lausanne 2030 pour l'élaboration du nouveau plan d'affectation communal.

### Espaces verts et ludiques

- 19 La promenade de Messidor et la place de jeux au collège de l'Eglantine
- 20 Le Parc de la Solitude
- 21 La place de jeux des Bossons
- 22 La place de jeux du Champ du Grand-Chêne
- 23 Le jardin des Jordils

### Projets lauréats du concours Nature en ville :

- 24 Une mare et un verger permaculturel à Bellevaux
- 25 Nouvelle zone de biodiversité à Valençy
- 26 Abris pour les mustélidés
- 27 Plus de biodiversité dans les jardins privés de Beaulieu-Bergeries
- 28 Une lisière favorable à la biodiversité au Terrain d'Aventure de Pierrefleur
- 29 Biodiversifions les Falaises
- 30 Ensauvagement des Fiches Nord
- 31 «Abris et arbustes» projet de revitalisation des espaces verts d'un immeuble
- 32 Comm'une allée verte

Pour renforcer le lien avec la nature dans vos quartiers, partez à la découverte de la biodiversité avec le projet 123 Nature et créez un Jardin de poche au pied de chez vous.

7

## Démarches participatives aux Plaines-du-Loup

# Premières démarches 2008

OLA! (Oui, Lausanne avance!), toute première démarche participative du projet.

**1001 idées**  
POUR L'ÉCOQUARTIER  
DES PLAINES-DU-LOUP

Bienvenue dans l'Écoquartier des Plaines-du-Loup! Un quartier à haute valeur environnementale qui doit regrouper environ 2000 logements dans les prochaines années.

Un quartier imaginé par les personnes qui ont répondu à l'invitation de la Municipalité. A partir d'une page blanche, plus d'un millier d'idées! Des plus précises aux plus farfelues, mais toutes légitimes (elles sont répertoriées dans un catalogue disponible sur le site [ola.lausanne.ch](http://ola.lausanne.ch) ou par courrier). Elles traduisent l'expérience des habitants, leur façon de vivre sur site, leurs souhaits, transposés dans l'Écoquartier à naître. Sans oublier, sans grandes phrases, l'avis de la cabine des changes de concours d'architectes privés, toutes les idées peuvent influencer dans le sens du développement durable. Les autres seront précieusement conservées pour les étapes ultérieures.

Sous la forme de huit textes courts, directement inspirés de ces 1001 idées, présentés sur la trace des ateliers, voici donc un premier dessin de l'Écoquartier des Plaines-du-Loup. Vous vous y retrouverez certainement, c'est le vôtre.

**De la glace pour s'activer**  
Au début du projet de la Haute-Vallée, les habitants ont été invités à participer à un atelier de réflexion collective. L'objectif était de définir ensemble les grandes orientations de l'Écoquartier à naître. Les idées ont été recueillies et regroupées en huit thèmes. Ces thèmes ont été présentés lors d'un atelier de réflexion collective. L'objectif était de définir ensemble les grandes orientations de l'Écoquartier à naître.

**Grandir ensemble**  
L'Écoquartier doit être un lieu où les habitants peuvent vivre ensemble, se connaître et se soutenir. C'est pourquoi il est important de créer des espaces de rencontre et de favoriser les liens sociaux.

**D'organiser, avec ou sans charte**  
L'Écoquartier doit être un lieu où les habitants peuvent vivre ensemble, se connaître et se soutenir. C'est pourquoi il est important de créer des espaces de rencontre et de favoriser les liens sociaux.

**Construire peu à peu**  
L'Écoquartier doit être un lieu où les habitants peuvent vivre ensemble, se connaître et se soutenir. C'est pourquoi il est important de créer des espaces de rencontre et de favoriser les liens sociaux.

**Le vide et le plein**  
L'Écoquartier doit être un lieu où les habitants peuvent vivre ensemble, se connaître et se soutenir. C'est pourquoi il est important de créer des espaces de rencontre et de favoriser les liens sociaux.

**Boisier ou douceur**  
L'Écoquartier doit être un lieu où les habitants peuvent vivre ensemble, se connaître et se soutenir. C'est pourquoi il est important de créer des espaces de rencontre et de favoriser les liens sociaux.

**Échanger possible mais pas obligatoire**  
L'Écoquartier doit être un lieu où les habitants peuvent vivre ensemble, se connaître et se soutenir. C'est pourquoi il est important de créer des espaces de rencontre et de favoriser les liens sociaux.



## Premières démarches 2010-2013

Concours d'urbanisme pour l'écoquartier des  
Plaines-du-Loup remporté par Tribu architecture.



Exposition et consultation publique  
du plan directeur des Plaines-du-Loup.



## Premières démarches 2016-2018

Démarche participative et de co-construction du parc du Loup aux Plaines-du-Loup.



## Les forums des Plaines-du-Loup depuis 2020

La Ville a mis en place **6 forums participatifs (2020-2024)** pour accompagner la sortie de terre de l'écoquartier.

→ 4 thèmes au cœur des échanges :

- Vie de quartier,
- Parc du Loup,
- Espaces publics,
- Maison de quartier.



© Metis



© Ville de Lausanne



## Groupes de travail existants

### Groupe de suivi

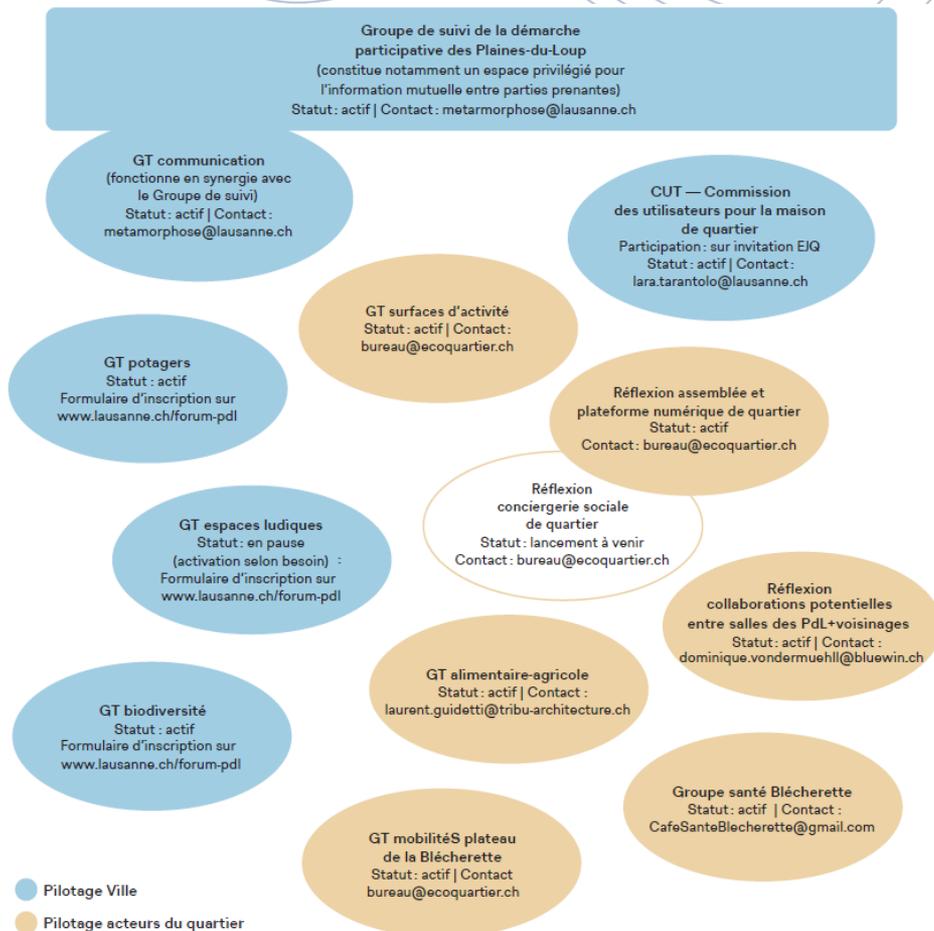
Composé du BDM / EJQ, d'au moins 1 représentants par GT et de quelques investisseurs. Se réunit tous les 3-4 mois pour échanger sur les GT, les prochaines actions de communication et mobilisation et la mise en place d'une assemblée de quartier.

### GT potagers

Une association pour la gestion des potagers des Plaines-du-Loup est en cours de mise en place.

### GT mobilitéS et alimentaires

Se réunissent tous les 2 mois.



# Plateforme numérique

## Plateforme Lausanne participe

Un module pour le quartier du «Plateau de la Blécherette» initié par des habitant-es est en cours de finalisation.

Les onglets prévus en priorité sont :

- Page d'accueil
- Agenda des événements
- L'offre en salles (type, couts, etc.) voire à terme des chambres
- Groupes de travail (PV, contacts, dates)
- Formulaire de contact

Les modules suivants seront ajoutés ensuite:

- Cours dans le quartier
- Propositions / idées
- Petites annonces

Un stratégie de communication pour le lancement de la plateforme au printemps 2024 est en cours d'élaboration par le Groupe de suivi.

L'objectif est de communiquer dans le quartier par ce biais.



## La suite



- Mise en place d'une assemblée de quartier
- Ajustement de la gouvernance
- Des forums participatifs pour la suite du développement du projet



# MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

**Merci pour votre attention et  
départ pour la visite !**

