

PARTIE V – OBJECTIFS, PRINCIPES ET MESURES

20 VOCATIONS ET MIXITÉS

AFFECTATIONS (à titre indicatif)

ÉQUIPEMENTS PRÉSCOLAIRES, PARASCOLAIRES ET SCOLAIRES

- ① Garderie
- ② APEMS
- ③ Ecole primaire
- ④ Salle de gymnastique

AUTRES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

- ⑤ Maison de quartier
- ⑥ Déchetterie
- ⑦ Complexe mixte avec bâtiment de grande hauteur (ex SAN)
- ⑧ Affectation à définir – Prison existante

STATIONNEMENT

- ⑨ Parking silo

ACTIVITÉS SPORTIVES

- ⑩ Patinoire
- ⑪ Halle de tennis
- ⑫ Club house
- ⑬ Tennis
- ⑭ Terrain multisport
- ⑮ Dojo
- ⑯ Terrain d'aventure

COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL (CUS)

-  2 à 3
-  3,1 à 4
-  4,1 à 7,5
-  7,6 à 25



20.1

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

<p>ASSURER UN ÉQUILIBRE HABITANT-EMPLOI DANS LE NOUVEAU QUARTIER ET APPORTER UN COMPLÉMENT D'ACTIVITÉS AUX QUARTIERS ALENTOURS.</p> <p>→ Image 1</p>	<p>Permettre l'implantation de logements sur l'ensemble du site, avec une proportion plus élevée (80–90%) dans les secteurs mixtes avec prédominance de logement.</p> <p>Privilegier l'implantation d'activités compatibles avec l'habitation (commerces, secteurs secondaires, tertiaires) dans tout le site, et plus particulièrement à proximité des principaux arrêts TP et dans les secteurs mixtes.</p> <p>Viser un ratio légèrement supérieur à un emploi pour un habitant actif.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

20.2

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

<p>ATTEINDRE UNE DENSITÉ DE CENTRE VILLE.</p>	
<p>Proposer une forme urbaine permettant d'accueillir environ 10'000 habitants-emplois, soit ~290–300 he/ha.</p> <p>→ Image 2</p>	<p>Permettre une urbanisation sous forme d'îlots, avec des principes d'alignement sur rue et de contiguïté.</p> <p><i>Fixer des règles d'alignement et de contiguïté dans les PPA.</i></p>

Image 1

Habitants et emplois des quartiers du secteur (source : tribu architecture)

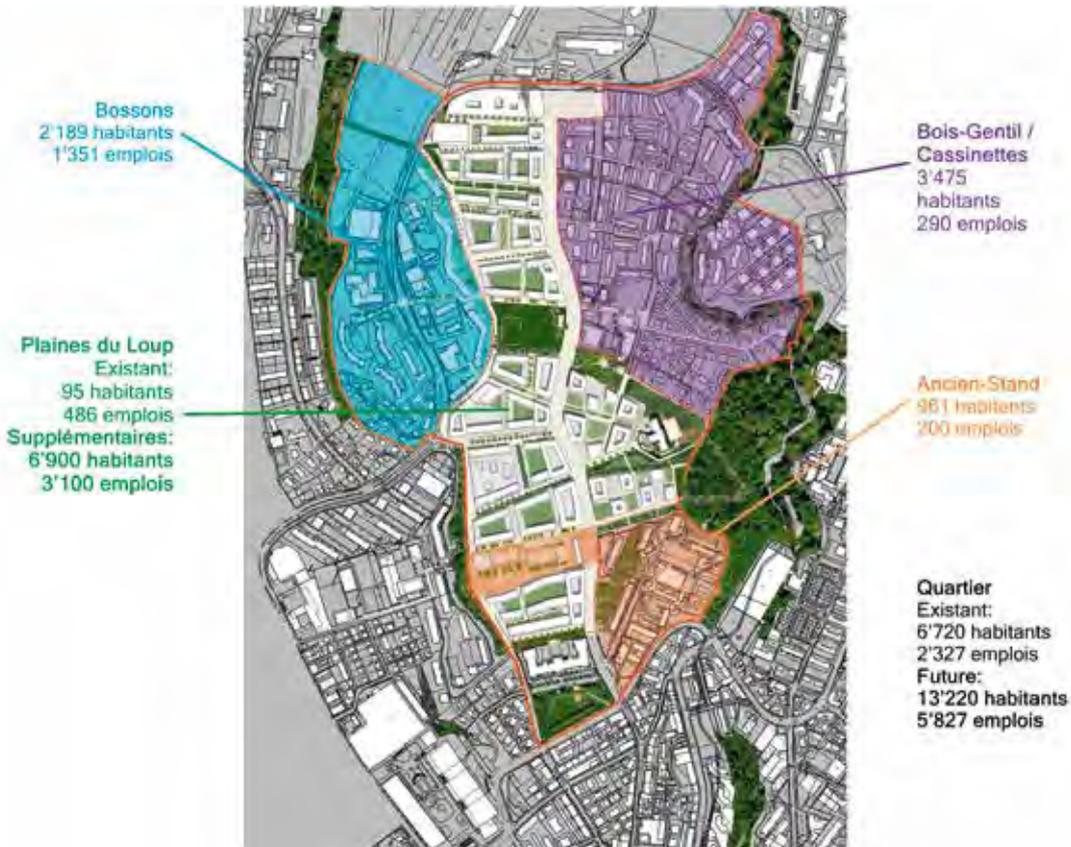
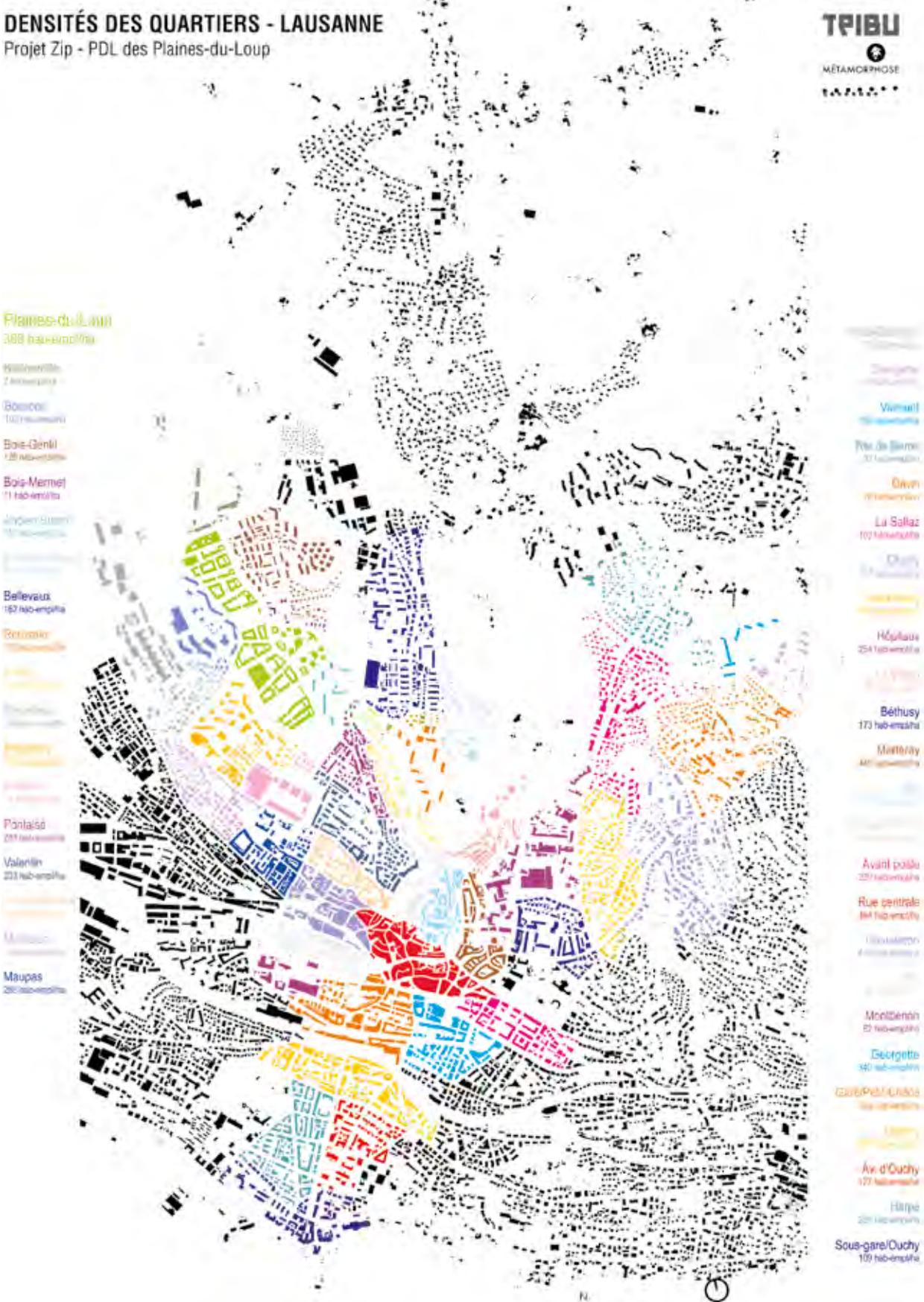


Image 2

Carte densité, Lausanne, cf annexes (source : tribu architecture)

DENSITÉS DES QUARTIERS - LAUSANNE
Projet Zip - PDL des Plaines-du-Loup



20.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
ASSURER LA MIXITÉ SOCIALE.	
Assurer une mixité générationnelle.	Garantir différentes tailles et typologies de logements. <i>Etablir des conventions entre bénéficiaires des DDP et les propriétaires fonciers.</i>
Assurer une mixité sociale.	Proposer un équilibre entre les catégories de logements suivantes : <ul style="list-style-type: none"> > logements subventionnés, > coopérative d'habitants, > logements à loyer contrôlé et > marché libre <i>Etablir des conventions entre bénéficiaires des DDP et les propriétaires fonciers.</i>
Intégrer des populations spécifiques.	Garantir la possibilité d'intégrer des services à la personne (EMS, logements adaptés, EVAM, entre deux, foyer pour population fragilisée,...) répartis dans le quartier. <i>Permettre ces affectations dans les PPA.</i>
Assurer la mixité dans les îlots et, dans la mesure du possible, la mixité jusqu'à l'échelle du bâtiment. → Image 3	Etablir une méthode de répartition des lots permettant une mixité d'acteurs dans la construction des bâtiments. <i>Etablir des conventions entre bénéficiaires des DDP et les propriétaires fonciers.</i>



image 3

Mixité, immeuble de logement à loyers modérés, subventionnés et logements pour étudiants, Les Ouches, Genève (source: Codha)

20.4

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
<p>ASSURER UNE LOCALISATION ET UNE RÉPARTITION JUDICIEUSE DES DIFFÉRENTS TYPES D'ACTIVITÉS.</p>	
<p>Répartir les affectations dans le quartier en tenant compte de leur compatibilité réciproque. → Image 4</p>	<p>Favoriser d'autres affectations que du logement dans les rez-de-chaussée. ----- Eviter les logements en rez-de-chaussée sur l'avenue. ----- Répartir les affectations en fonction des nuisances exogènes et endogènes. ----- <i>A préciser dans les PPA.</i></p>
<p>Créer et répartir des établissements scolaires, préscolaires et parascolaires sur tout le site, plus particulièrement dans les secteurs à vocation scolaire. → Image 5</p>	<p>Répartir dans le temps et sur le site des équipements scolaires et les salles de gymnastique nécessaires, en fonction des besoins. ----- Prévoir plusieurs garderies réparties dans le temps et sur le site. ----- Prévoir au moins un APEMS-UAPE-réfectoire, en position centrale, couplé ou en relation à la maison de quartier. ----- <i>Positions à définir dans les PPA.</i></p>
<p>Préserver certains équipements sportifs et de loisirs et permettre l'implantation de nouveaux, plus particulièrement dans les secteurs à vocation sportive et de loisirs. → Image 6</p>	<p>Assurer la construction d'un pôle sportif. ----- Prévoir des terrains de tennis sur le site en garantissant une bonne fonctionnalité. ----- Etudier la possibilité d'implanter un terrain d'aventure à proximité du Bois Mermet. ----- Garantir l'implantation de terrains multisports répartis dans le quartier. ----- <i>Positions à définir dans les PPA.</i></p>
<p>Penser globalement des lieux de rencontres et d'échanges entre habitants du quartier ou groupement d'immeubles.</p>	<p>Assurer une répartition judicieuse des équipements, en coordonnant les différents développements immobiliers. ----- Favoriser la création d'espaces d'échanges et de rencontres. ----- <i>A intégrer dans les DDP et à préciser dans les PPA.</i></p>



image 4

Affectation commerciale au rez de chaussée, Tübingen
(source : tribu architecture)



image 5

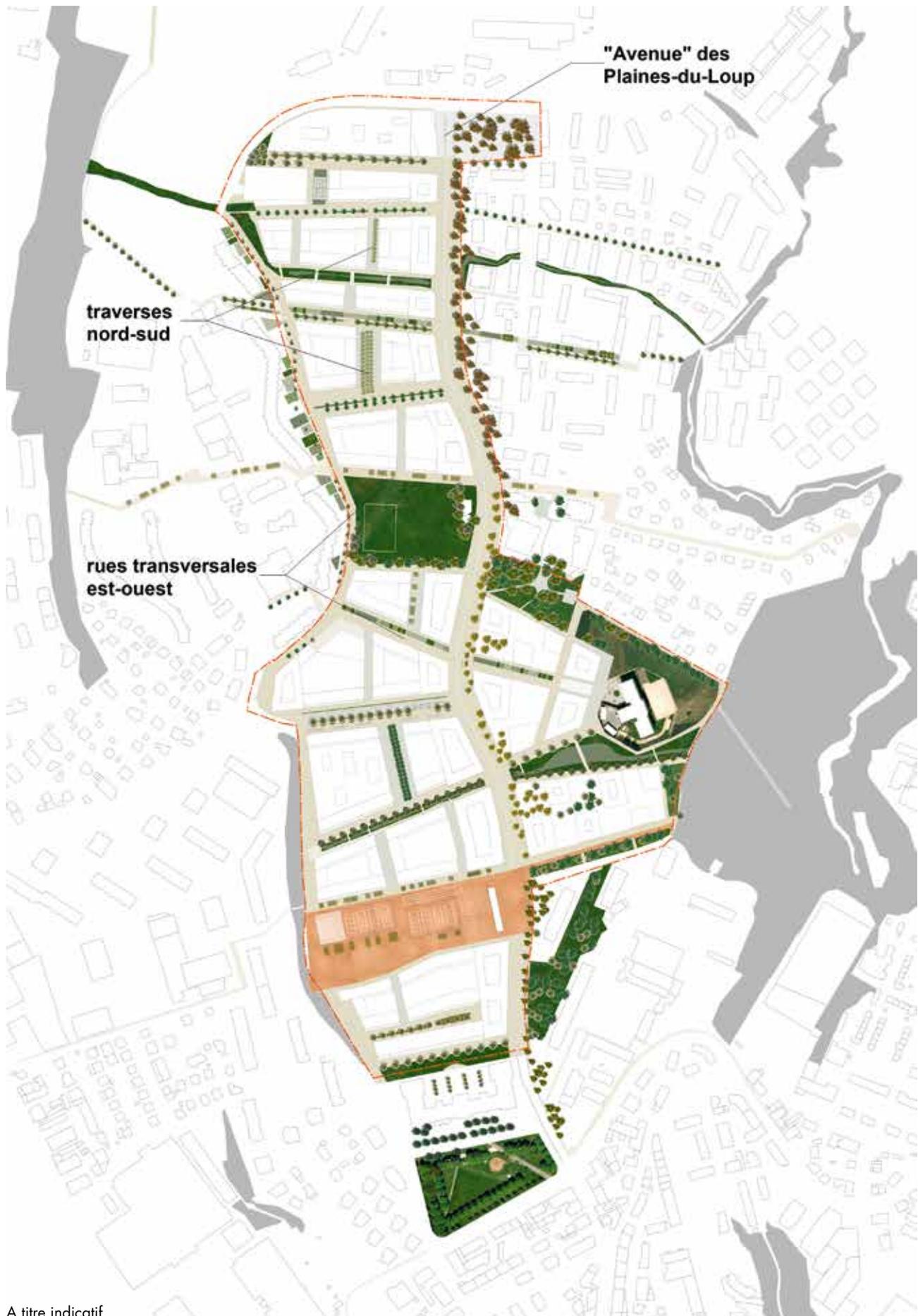
Illustration de localisation des équipements scolaires, préscolaires et parascolaires (source : tribu architecture)



image 6

Illustration de localisation possible d'équipements sportifs et de loisirs (source : tribu architecture)

21 ESPACES PUBLICS



A titre indicatif

21.1

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

ASSURER DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ.	
Structurer un réseau d'espaces publics denses, généreux et différenciés sur l'ensemble du site.	<p>Hierarchiser les espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Des espaces publics majeurs comme éléments structurants du quartier. > L'avenue des Plaines-du-Loup comme « colonne vertébrale ». > Les rues comme « coutures » avec les quartiers existants. > Les traverses comme liaisons piétonnes (vélos admis) d'orientation principale nord-sud internes au quartier. <p><i>A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics.</i></p>
Penser des espaces publics appropriables par tous afin de favoriser la convivialité et la rencontre.	<p>Varié les degrés d'élaboration des aménagements.</p> <p>Varié les degrés d'intimité et de convivialité.</p> <p><i>A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics.</i></p>
Donner une identité propre à chaque lieu par un traitement circonstancié de l'espace public.	<p>Proposer une grande variété d'usages dans les rues, traverses, places, parcs et espaces verts : places de jeux, abris grillade, jardins partagés, garages à vélo,...</p> <p>→ Images 7a</p> <p>Déterminer des identités fortes pour chaque espace public, tels que : parcs, noues, places de jeux, jardins collectifs, etc.</p> <p>Qualifier les parcs et espaces verts.</p> <p><i>A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics, en concertation avec la population.</i></p>
Aménager des espaces et parcs publics permettant de remplir également un rôle de corridor biologique à travers le quartier.	<p>Déterminer des surfaces à valeur biologiques adéquate sur base des besoins du réseau écologique lausannois.</p> <p>→ Images 8</p> <p>Etablir des intensités d'entretien adaptées à l'usage fait des différents espaces.</p> <p><i>A préciser dans les PPA, en concertation avec la population.</i></p> <p><i>Assurer la coordination avec les autres planifications en cours, en particulier le Plan directeur communal.</i></p>



Image 7a

Espace public convivial, rive droite de la Garonne, architecte paysagiste Michel Desvignes, Bordeaux, France
(source : Olivier Lasserre, paysagiste)



Image 8

Aménagements intégrés le long de l'Aire renaturée, Lully GE
(source : Service d'urbanisme, Lausanne)

21.2

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
<p>ASSURER LA POSSIBILITÉ D'AMÉNAGER DES ESPACES PUBLICS MAJEURS DIFFÉRENCIÉS.</p> <p>Aménager un vaste parc urbain contemporain, représentatif, multi-usages et destiné à tous à partir des éléments majeurs existants.</p>	<p>Constituer un vaste espace ouvert au centre de l'écoquartier, repère spatial et lieu d'identification pour le nord de Lausanne. → Image 9</p> <p>Aménager le parc comme lieu de rassemblement, de délasserment et de jeux et intégrant des fonctions de liaison biologique. → Image 10</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
<p>Conférer un statut particulier à l'espace public d'entrée de ville au nord du quartier.</p>	<p>Dimensionner les voiries de manière à créer des espaces publics généreux.</p> <p>Accentuer le caractère d'entrée de ville en aménageant un espace public de qualité, lié à un repère architectural majeur et comprenant un parc de quartier. → Image 11</p> <p>Assurer la fluidité et la sécurité de la mobilité douce en relation avec l'interface TP et l'ensemble du carrefour.</p> <p>Conserver une place de jeux.</p> <p><i>A préciser dans les PPA et les projets d'espace public.</i></p>



Image 9

Parc des Plaines-du-Loup, image 3D du projet
(source : tribu architecture)



Image 10

Vaste espace libre, Berlin, Allemagne
(source : paysagestion)



Image 11

Espace public minéral et végétal, Place Claramatte, Bâle
(source : tribu architecture)

21.3

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

ASSURER LE RÔLE DE COLONNE VERTÉ- BRALE DE L'AVENUE DES PLAINES-DU- LOUP.	
Donner un caractère emblématique d'avenue à la route des Plainnes-du-Loup.	<p>Garantir une circulation directe à tous les modes de transports (TP, mobilité douce, TIM) et assurer la fonction distributive.</p> <p><i>A préciser dans le projet routier.</i></p> <p><i>Changer la dénomination de « route » à « avenue » des Plainnes-du-Loup.</i></p> <p>Déterminer une largeur de trottoir permettant un dégagement extérieur pour les activités implantées à l'ouest de l'avenue.</p> <p>→ Image 12</p> <p>Maîtriser les flux et les nuisances</p> <p>Coordonner l'aménagement des Plainnes-du-Loup avec la mise en place d'un axe fort de TP.</p> <p>Mettre en valeur, par une arborisation, les trois principales séquences topographiques de l'avenue et les différences morphologiques des quartiers est et ouest.</p> <p>Mettre en scène une arborisation indigène généreuse, rythmée sur toute la longueur de l'avenue par l'alternance de bâtiments et de groupes d'arbres.</p> <p>→ Image 13</p> <p>Planter des essences d'arbres indigènes adaptées à la séquence topographique (pente, sommet, creux).</p> <p>→ Image 14</p> <p><i>A préciser dans les PPA et le projet routier.</i></p>



Image 12

Las Ramblas, Barcelone, Espagne

(source : paysagestion)



Image 13

Aménagement public pour intégrer les arbres, Winterthur
sulzer areal (source : Olivier Lasserre, paysagestion)



Image 14

Séquences topographiques (source : tribu architecture)

21.4

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

ASSURER LES LIAISONS AVEC LES QUARTIERS EXISTANTS PAR LA CRÉATION DE RUES FAVORISANT LA CONVIVIALITÉ.

Implanter une série de rues est-ouest en s'appuyant sur les espaces publics existants des quartiers voisins.

Déterminer les gabarits des rues en fonction du contexte.

Favoriser les modes de déplacements doux dans les rues est-ouest (liaisons inter-quartiers).

A préciser dans les PPA et les projets d'espace public.

Permettre dans les rues est-ouest un usage particulier tel que jardins partagés, places de jeux, relais biologiques, etc.

→ Images 15, 16 et 17

Garantir un espace suffisant pour le développement des arbres.

Localiser les espaces de circulation au sud des rues, dans les parties les moins ensoleillées.

A préciser dans les PPA et dans les projets routiers et d'espaces publics, en concertation avec la population.

21.5

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

PROLONGER LES ESPACES PUBLICS DANS LES QUARTIERS VOISINS.

Poursuivre le traitement des rues du nouveau quartier (mêmes matériaux, mêmes logiques...) dans les quartiers voisins.

A préciser dans les projets routiers et d'espaces publics, en concertation avec les voisins et les propriétaires et à coordonner avec les PPA futurs hors périmètre (servitudes).



Image 15

Rue des potagers, exemple de rue est-ouest,
image 3D du projet (source : tribu architecture)



Image 16

Structure paysagère, spreebogenpark, arch. paysagiste
w+s Landschaftsarchitekten, Berlin, Allemagne
(source : Olivier Lasserre, paysagestion)



Image 17

Jeux d'enfants dans l'espace public, Square Vinet,
arch. paysagiste Michel Desvignes, Bordeaux, France
(source : Olivier Lasserre, paysagestion)

21.6

Objectifs

Principes

Mesures ou actions

ASSURER LA PERMÉABILITÉ PIÉTONNE ET VISUELLE DES ÎLOTS DANS LE SENS NORD-SUD.

Définir des ouvertures nord-sud (traverses piétonnes) dans les îlots décalées les unes par rapport aux autres afin de ne pas créer une rue rectiligne.

→ Image 18

Positionner les traverses piétonnes majeures à proximité des équipements collectifs.

Interdire ces traverses aux transports individuels motorisés.

Créer des espaces conviviaux, protégés et sûrs qui se prêtent à la rencontre et au jeu.

→ Image 19

Diversifier les usages, les aménagements ainsi que les formes des traverses et déterminer leur statut (place, passage, ...)

→ Image 20

A préciser dans les PPA.



Image 18

Exemple de traverse piétonne, image 3D du projet
(source : tribu architecture)



Image 19

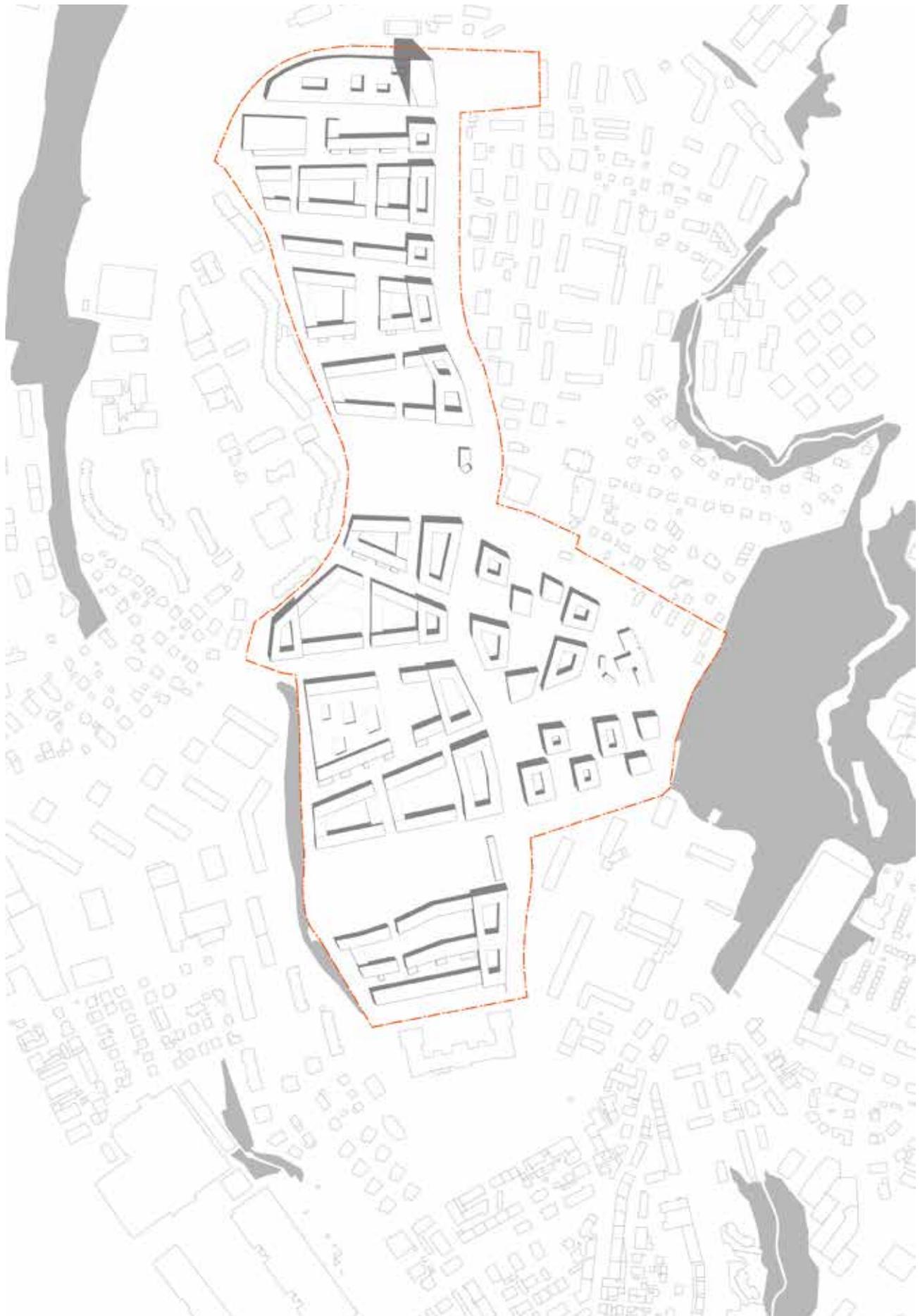
Espace de rencontre, Sion
(source : tribu architecture)



Image 20

Bas d'immeuble aménagement spontané, Tokyo, Japon
(source : Olivier Lasserre, paysagestion)

22 **BÂTI**



22.1

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
<p>PROPOSER UN FRONT BÂTI FORT SUR L'AVENUE DES PLAINES-DU-LOUP.</p> <p>Implanter des bâtiments de grande dimension le long de l'avenue des Plaines-du-Loup.</p>	<p>Dans les secteurs mixtes, proposer des bâtiments plus hauts le long de l'avenue que dans le reste du quartier.</p> <p>→ Image 21</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p> <p>Garantir un apport lumineux important, par des patios généreux, en fixant des proportions plein-vidé.</p> <p>→ Images 22 et 23</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
<p>Accueillir une proportion d'activités plus importante le long de l'avenue.</p>	<p>Permettre aux premiers niveaux d'occuper l'ensemble de l'îlot pour accueillir des affectations nécessitant des surfaces importantes, et offrir une hauteur plus importante permettant une flexibilité d'affectation plus grande (services et activités).</p> <p>→ Image 22</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>



Image 21

Coupe sur l'avenue des Plaines-du-Loup à 2R+6
(source : tribu architecture)

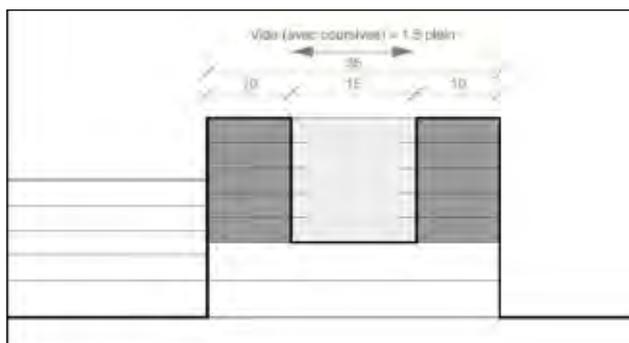


Image 22

Coupe sur un îlot de tête, rapport plein-vide
(source : tribu architecture)



Image 23

Cœur d'îlot, Diener & Diener, Amsterdam, Pays Bas
(source : *Density*, New collective housing, p. 325)

PROPOSER UNE URBANISATION DURABLE SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE.	
A l'ouest de l'avenue des Plaines-du-Loup, proposer une urbanisation sous forme d'îlots.	<p>Définir clairement l'espace public en établissant des règles d'alignement:</p> <ul style="list-style-type: none"> > au sud des rues est-ouest, aligner des bâtiments selon un front d'alignement; > au nord des rues est-ouest, permettre une souplesse dans les alignements (tels qu'avancée ponctuelle ou balcon), en définissant une bande d'implantation. <p>Définir le rapport à la rue en fixant un rez-de-chaussée haut pour une flexibilité d'affectation.</p> <p>→ Image 24</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
A l'est de l'avenue des Plaines-du-Loup, proposer des formes urbaines s'articulant tant avec le nouveau quartier qu'avec le tissu bâti existant.	<p>Admettre des formes urbaines variées en définissant un front d'alignement non continu.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
Assurer un apport solaire passif permettant un ensoleillement maximum des façades sud.	<p>Déterminer les hauteurs des bâtiments en fonction de la largeur de l'espace extérieur au nord des bâtiments (rue ou intérieur d'îlot, selon le rayon incident du soleil au solstice d'hiver 21°).</p> <p>→ Image 25</p> <p>Fixer une hauteur maximale de R+5 tout en envisageant des hauteurs plus élevées pour les bâtiments jouxtant les espaces publics principaux ou donnant sur l'avenue des Plaines-du-Loup, ou dans le cas d'une urbanisation sous forme de plots.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
Réaliser une architecture orientée. → Image 27	<p>Distinguer les façades sud, devant bénéficier d'apport solaire passif, des façades nord devant être plus efficaces thermiquement.</p> <p>→ Image 26</p> <p><i>A préciser dans les contrats de droit distinct et permanent de superficie (DDP), dans la charte paysagère et d'esthétique urbaine et dans la charte architecturale.</i></p>
Permettre une variété architecturale.	<p>Limiter les surfaces de plancher par rapport au gabarit maximum afin de permettre une liberté de forme en toiture.</p> <p>→ Image 27</p> <p><i>A préciser dans les PPA</i></p>



Image 24

Coupe sur rue transversale avec redents
(source : tribu architecture)



Image 25

Coupe sur rue transversale, rapport hauteur de bâtiment et largeur de rue (source : tribu architecture)



Image 26

Grande terrasse au sud, immeuble de la Codha, Genève
(source : tribu architecture)

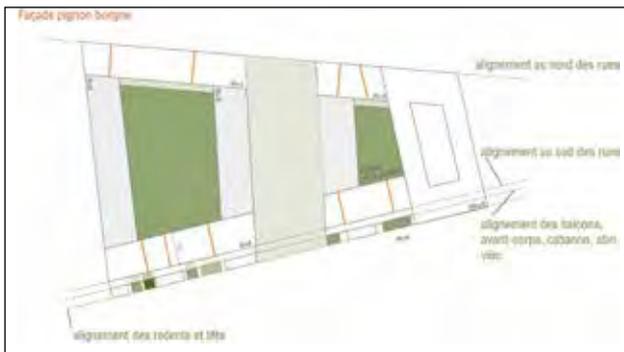


Image 27

Proposition de règles d'alignement pour un îlot
(source : tribu architecture)

22.3

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

<p>GARANTIR LA QUALITÉ ET LA DIVERSITÉ ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS.</p>	<p>Fixer des procédures d'appel d'offre tenant compte de cet objectif.</p>
	<p><i>Elaborer une charte architecturale.</i></p> <p><i>Fixer des règles dans les appels d'offre des investisseurs et les promesses de droits distincts et permanents de superficie.</i></p>

22.4

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

<p>GARANTIR LA QUALITÉ DES INTÉRIEURS D'ÎLOTS.</p>	
<p>Assurer des cœurs d'îlots végétalisés de taille généreuses. → Image 28</p>	<p>Définir un concept paysager pour l'aménagement des intérieurs d'îlots.</p> <p>Définir des possibilités limitées de constructions à l'intérieur des îlots.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p> <p><i>Elaborer une charte paysagère et d'esthétique urbaine.</i></p>
<p>Définir des traverses d'îlots nord-sud variées. → Image 29</p>	<p>Pour les bâtiments bordant les traverses, proposer des hauteurs plus basses (p. ex. R+2) que dans le reste de l'îlot.</p> <p>Garantir un accès des véhicules de secours aux arrières des bâtiments de tête.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>

22.5

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

<p>MARQUER L'ENTREE DE VILLE ET DU QUARTIER. → Image 30</p>	<p>Permettre l'implantation d'un repère architectural majeur (par exemple immeuble-tour) en entrée de ville et du quartier.</p> <p>Proposer une urbanisation compatible avec les contraintes liées à l'exploitation de l'aéroport régional de la Blécherette (notamment le périmètre de limitation d'obstacle).</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p> <p><i>Mener des négociations foncières avec le propriétaire.</i></p>
------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Image 28

Cœur d'îlot généreux et arboré, îlot 13, Genève
(source : tribu architecture)



Image 29

Une traversée d'îlot, image 3D du projet
(source : tribu architecture)



Image 30

Coupe de principe avec un immeuble-tour
(source : tribu architecture)

23 MOBILITÉ

MOBILITÉ DOUCE

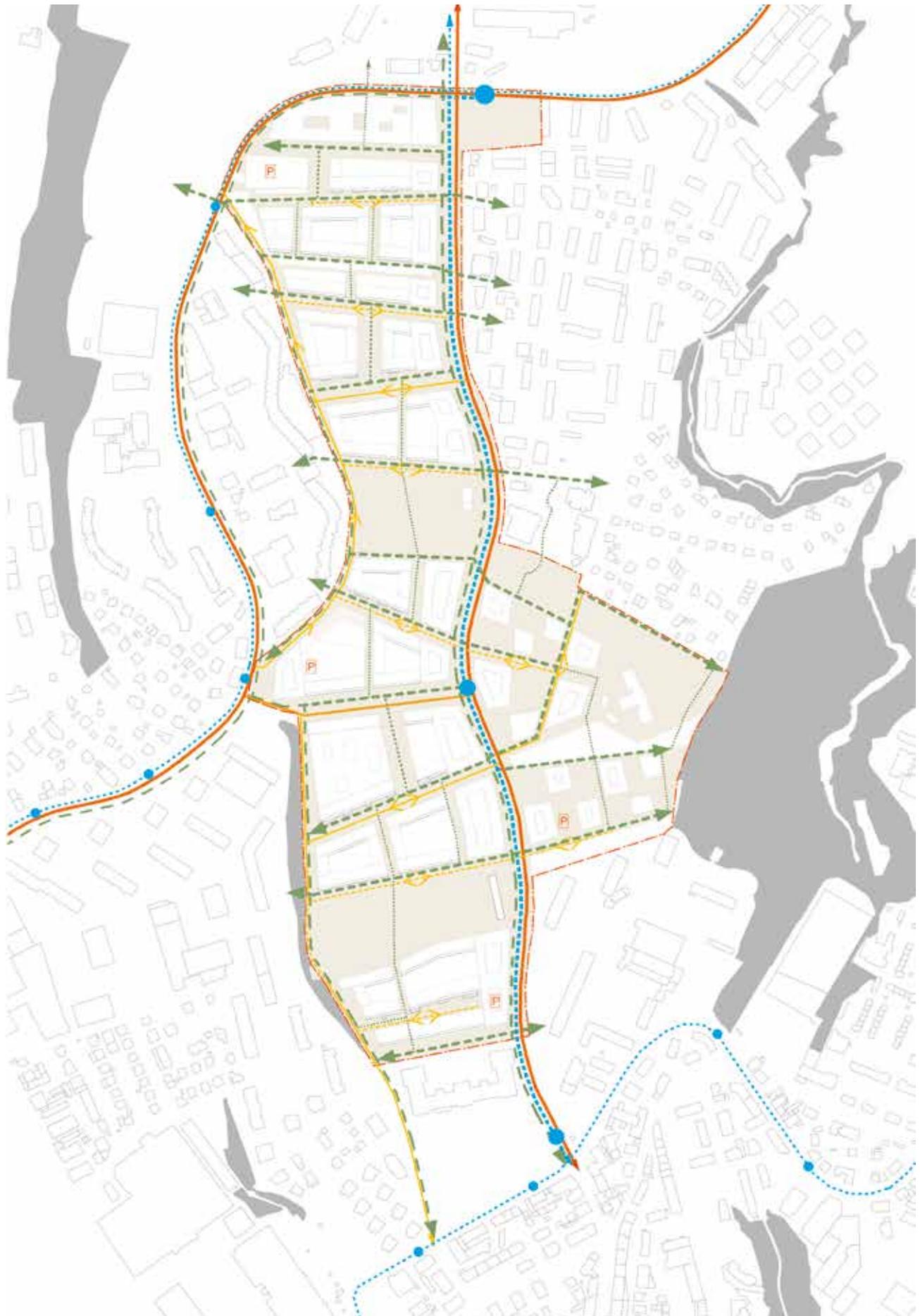
- Traverse piétonne nord-sud
- Traverse piétonne majeure nord-sud
- Liaison inter-quartier de mobilité douce
- - - Axe structurant de mobilité douce

TRANSPORTS PUBLICS

- --- Métro m3
- --- Ligne de bus et arrêts

TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISÉS

- Rue à trafic limité
- Réseau modéré
- Réseau de distribution
- Réseau principal
- Ⓟ Parking centralisé



23.1

Objectifs	Principes Mesures ou actions
ASSURER L'ACCESSIBILITÉ MULTIMODALE EN INCITANT L'USAGE DES MODES ALTERNATIFS AUX TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISÉS.	
Déterminer le degré de mixité modale des espaces publics. → Image 31	Avenue des Plaines-du-Loup: séparation des modes Rues: mixité modale. Traverses piétonnes d'orientation nord-sud (vélos admis): mobilité douce uniquement. <i>A préciser dans les projets routiers et établir des servitudes.</i>
Garantir à tous les modes de déplacement une continuité vers la ville. → Image 31	Aménager en tenant compte de tous les modes. <i>A préciser dans les projets routiers et établir des servitudes.</i>
Aménager les arrêts de transports publics afin de favoriser l'intermodalité avec les modes doux.	Prévoir du stationnement vélos aux arrêts TP. <i>Suivi dans les projets d'aménagement.</i> Mettre en cohérence les arrêts de TP et les axes de mobilité douce. Garantir une accessibilité aux personnes à mobilités réduites. <i>Assurer la compatibilité avec le futur axe fort de TP (métro m3).</i>

23.2

Objectifs	Principes Mesures ou actions
FAVORISER LE RECOURS À LA MOBILITÉ DOUCE (MD).	
Offrir un réseau direct pour rejoindre les quartiers et espaces verts environnants. → Image 32	Garantir des liaisons vers les établissements publics et les pôles d'intérêt du quartier et les quartiers voisins. Garantir la réalisation de liaisons cyclables vers le centre ville. <i>A préciser dans les PPA et les projets routiers.</i> <i>Etudier les liaisons mobilité douce vers Bellevaux.</i>
Offrir un réseau dense pour se déplacer à l'intérieur du quartier.	Prévoir des traversées d'îlots avec vélos admis. <i>A préciser dans les PPA et établir des servitudes.</i>
Favoriser l'utilisation du vélo dans le quartier. → Image 33	Mettre en place des stations de vélos en libre service. Permettre le double sens vélo dans toutes les rues. Mettre en place une voie cyclable le long de l'avenue des Plaines-du-Loup. <i>A préciser dans les PPA et les projets routiers.</i>
Garantir l'accessibilité du quartier aux personnes à mobilité réduite (PMR).	Aménager l'espace public en évitant les entraves. Garantir accès et confort aux PMR. Gérer les ruptures de pente hors espaces publics. Encourager les rez-de-chaussée de plain pied, directement accessibles depuis l'espace public. <i>A indiquer dans les projets d'espace public.</i>



Image 31

Voie cyclable, Bâle (source : tribu architecture)



Image 32

Passerelle piéton-vélo, Kehl, Allemagne
(source : www.myfrenchwindow.com, pumpkin pie)



Image 33

Vélos en libre service, Bâle (source : velopass)

23.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
FAVORISER LE REPORT MODAL DE LA VOITURE VERS LES TRANSPORTS PUBLICS (TP).	
Desservir le quartier par des transports publics performants. → Image 34	<p>Coordonner le développement du quartier avec un axe fort de transports publics (métro m3).</p> <p>Mettre en place une desserte adaptée en TP pendant la période de transition précédant la mise en service de l'axe fort (métro m3).</p> <p>Améliorer les lignes de TP existantes.</p>
Situer les arrêts de TP de manière optimale.	<p>Positionner les arrêts de TP en relation avec les espaces publics majeurs.</p> <p><i>Coordonner les différents projets : PPA, axe fort TP et projets routiers.</i></p>

23.4

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
LIMITER L'IMPACT DES TRANSPORTS INDIVIDUELS MOTORISÉS (TIM).	
Limiter l'impact des TIM à l'intérieur du quartier.	<p>Confirmer le statut des avenues du Grey et des Plaines-du-Loup en réseau principal urbain (qui a pour fonctions de collecter et distribuer le trafic à l'intérieur des secteurs urbains de l'agglomération et d'assurer les liaisons entre les quartiers).</p> <p>Requalifier l'avenue du vélodrome en réseau de distribution (qui a pour fonctions de collecter le trafic local des quartiers et en assurer la distribution et de connecter le réseau routier local des quartiers au réseau principal), tel que mentionné dans le PALM.</p> <p>Qualifier les autres rues internes au quartier autorisées aux TIM en réseau de desserte (qui a pour fonction d'assurer la desserte fine des quartiers).</p> <p><i>Modifier la hiérarchie du réseau TIM du plan directeur communal.</i></p> <p>Organiser la circulation automobile en évitant le trafic de transit tout en garantissant une bonne accessibilité. → Image 35</p> <p><i>A préciser dans le projet d'espace public.</i></p> <p>Inciter à la réalisation de plans de mobilité. <i>Rendre obligatoires les plans de mobilité dans les DDP.</i></p>



Image 34

Méto m2, Lausanne

(source: Maurice Schobinger)



Image 35

Zone de rencontre, rue du Midi, Sion

(source: tribu architecture)

23.5

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

DÉFINIR UNE POLITIQUE DE STATIONNEMENT COHÉRENTE AVEC UN ÉCOQUARTIER.

Garantir des places de stationnement vélo de qualité (couvertes, sécurisées et accessibles) et en suffisance.

 Limiter le stationnement voiture, selon la décision municipale (ratios définis pour les emplois, les résidents et leurs visiteurs).

 Permettre la mise en place, pour chaque étape, d'un parking centralisé accessible depuis le réseau principal urbain pour les résidents, actifs et leurs visiteurs.

 → Image 36

 Evaluer le potentiel de mutualisation des places de stationnement.

A préciser dans les PPA et à coordonner avec les projets routiers.

 Etudier la mise en place de stationnement de courte durée en surface pour les besoins de dépose, de livraison et des commerces.

A préciser dans les projets d'espaces publics.

 Favoriser l'auto-partage par la mise à disposition à cet usage de places de stationnement réparties sur l'ensemble du quartier.

Prendre contact avec les acteurs de Car-sharing

 Etudier le stationnement des deux roues motorisés en cohérence avec le stationnement voiture.

 Etudier les emplacements pertinents pour le stationnement PMR.

A préciser dans les PPA.



Image 36

Parking mécanisé Autostadt, Wolfsburg, Allemagne
(source : www.focus.de)

24 GRAND PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

RAPPORT AU GRAND PAYSAGE

 Point de vue sur le grand paysage

RELATION AUX ESPACES NATURELS PROCHES

 Maillage vert

 Colonne vertébrale verte

ESPACES PUBLICS MAJEURS

- 1 - Promenade de la Blécherette
- 2 - Parc des Plaines-du-Loup
- 3 - Esplanade des sports

ESPACES PRIVATIFS

 Zone de circulation occasionnelle



24.1

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
<p>VALORISER LE RAPPORT AU GRAND PAYSAGE.</p>	<p>Aménager et créer des ouvertures sur le grand paysage.</p> <p>Mettre en valeur l'espace vert au nord des Casernes comme belvédère ouvert sur les Alpes. Tirer profit de la rupture de pente. → Image 37</p> <p>Mettre en valeur le belvédère historique des Grandes-Roches.</p> <p>Aménager un espace sur la toiture de la parcelle du SAN pour profiter de la vue dégagée.</p> <p><i>Prévoir les règles et servitudes nécessaires dans les PPA concernés.</i></p>
<p>Relier l'écoquartier aux entités et structures paysagères voisines majeures</p>	<p>Aménager des espaces publics à caractère naturel, avec des zones à valeur biologique élevée, traversant le quartier jusqu'aux bois voisins (Bois Mermet, Grandes-Roches).</p> <p><i>A préciser dans PPA.</i></p> <p>Assurer une liaison à travers les espaces ouverts sportifs, aéroportuaires et agricoles vers le parc d'agglomération au nord.</p> <p>→ Image 38</p> <p><i>A coordonner avec le PPA Tuilière.</i></p>



Image 37

Vue sur les Alpes depuis le belvédère des Grandes Roches
(source : tribu architecture)

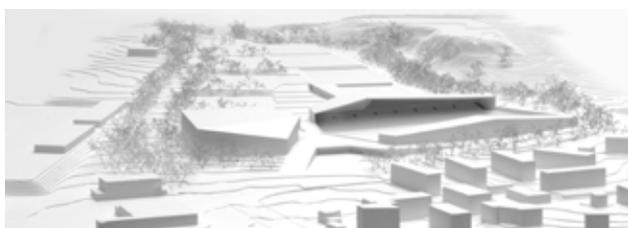


Image 38

« Bend it like Beckham », du bureau MCM, projet Tuilière
(source : Graeme Mann & Patricia Capua Mann)

24.2

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
FAVORISER LA BIODIVERSITÉ.	
Connecter les principaux massifs forestiers proches par la création de liaisons biologiques à travers les quartiers.	<p>Créer plusieurs nouvelles liaisons biologiques importantes à travers le quartier.</p> <p>→ Image 39</p> <p>Intégrer la gestion des eaux pluviales par l'aménagement de fossés ou de noues, voire de bassins de rétention à caractère écologique, dans certaines liaisons.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
Intégrer et mettre en scène des dispositifs de rétention et d'écoulement des eaux pluviales à caractère biologique.	<p>Planter dans les noues, fossés et bassins une végétation adaptée et caractéristique des surfaces inondables.</p> <p>→ Image 40</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
Assurer une végétalisation de qualité dans le quartier.	<p>Baser les aménagements sur une végétation indigène.</p> <p>-----</p> <p>Limiter l'entretien pour favoriser l'émergence d'une végétation naturelle et spontanée et réduire les coûts (entretien différencié).</p> <p>Réaliser des aménagements favorables à la petite faune (zone de limitation du piétinement, barrière perméable, murgiers, tas de bois mort, etc.)</p> <p>→ Image 41</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA et les DDP.</i></p> <p><i>Prévoir les principes d'aménagement des espaces verts publics et privés dans une charte paysagère et d'esthétique urbaine.</i></p>
Préserver le patrimoine naturel classé et les surfaces soumises à la législation forestière.	<p>Respecter les massifs et cordons boisés affectés à l'aire forestière, y compris la bande inconstructible à la lisière de 10 m. du côté des Grandes Roches et de 15 m. du côté du bois Mermet.</p> <p>-----</p> <p>Mettre en valeur cette bande inconstructible de 10 à 15 m. par des aménagements paysager et écologiques de qualité.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>

24.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
RÉPONDRE À UN BESOIN CROISSANT DES CITADINS EN NATURE.	
Viser une végétation de taille importante dès l'arrivée des premiers habitants.	<p>Conserver la végétation existante lorsque cela est possible.</p> <p>-----</p> <p>Préverdier le site.</p> <p>-----</p> <p><i>Etudier la faisabilité en parallèle des PPA.</i></p>



Image 39

Rue Le Corbusier, Genève
(source : paysagestion)



Image 40

Intégration d'un ruisseau remis à ciel ouvert (et possibilité de rétention) dans un nouveau quartier, Weissenstein et Neumatt, Köniz et Berne
(source : Service d'urbanisme, Lausanne)



Image 41

Liaisons biologiques intégrées au quartier, Weissenstein, Köniz (source : Service d'urbanisme, Lausanne)

25 PATRIMOINE



25.1

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE VIAIRE ET PAYSAGER.	
Protéger le point de vue depuis le belvédère des Grandes-Roches. → Image 42	Protéger, restaurer et mettre en valeur le point de vue en relation avec l'aménagement de l'esplanade des sports. ----- <i>A préciser dans les PPA et dans la charte paysagère et d'esthétique urbaine.</i>
Conserver une vue sur les Alpes et la ville à l'arrière des Casernes.	Créer un belvédère surplombant les Casernes. ----- <i>A préciser dans les PPA.</i>
Préserver les valeurs paysagères et patrimoniales des forêts bordant le site.	Valoriser la lisière entre l'Ancien Stand et le chemin du Bois-Gentil. ----- Garantir la sauvegarde du bois des Grandes-Roches, en tenant compte de ses valeurs patrimoniales (présence de tombes, affleurement molassique, etc.). ----- <i>A préciser dans les PPA et les projets routiers.</i>
Prendre en compte le tracé historique de l'avenue des Plaines-du-Loup inscrit à l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de Suisse (IVS). → Image 43	Conserver la sinuosité de l'avenue et la mettre en évidence par des plantations. ----- Etudier la possibilité de maintenir la substance historique dans le cadre de l'implantation de l'axe fort TP (métré m3) sur le tracé de l'avenue. ----- <i>A préciser dans les projets routiers et d'axe fort (métré m3).</i>

25.2

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
CONSERVER ET VALORISER LES ESPACES VERTS EXISTANTS.	<p>Conserver les essences exogènes et les éléments anciens (bornes-fontaines, etc.) de la Promenade du Bois-Gentil qui font l'identité de ce parc et rappellent son affectation passée de cimetière. → Image 44 ----- <i>A préciser dans la charte paysagère et d'esthétique urbaine.</i></p> <p>Conserver et valoriser la fonction de parc de quartier de la promenade de la Blécherette et son arborisation. → Image 45 ----- <i>A préciser dans les PPA.</i></p>



Image 44

Vue sur les Alpes depuis le belvédère des Grandes-Roches
(source: tribu architecture)



Image 45

Extrait de l'IVS



Image 46

Promenade du Bois-Gentil
(source: tribu architecture)

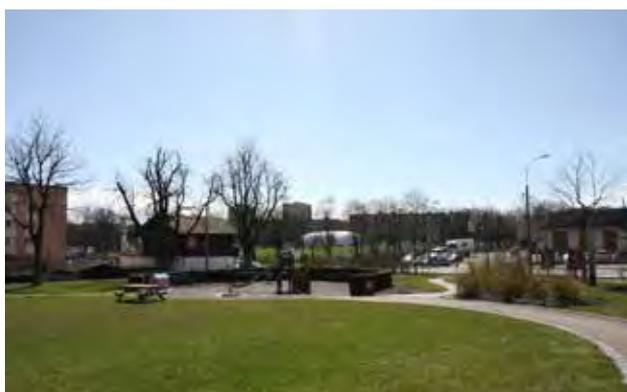


Image 47

Promenade de la Blécherette
(source: tribu architecture)

25.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
<p>CONSERVER ET METTRE EN VALEUR LES QUALITÉS PATRIMONIALES DES BÂTIMENTS ET OBJETS REMARQUABLES.</p>	
<p>Mettre en valeur les qualités patrimoniales de la prison du Bois Mermet. → Image 48</p>	<p>Réaffecter le bâtiment dans un usage de préférence à vocation publique permettant de conserver l'intégrité du bâtiment et la qualité de son enceinte.</p> <p>Définir le site de la prison jusqu'aux murs d'enceinte comme secteur d'utilité publique.</p> <p>Valoriser le site de la prison par le maintien de l'alignement le long de l'allée menant à la prison, voire par de nouvelles plantations.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i> <i>Mener des négociations foncières avec le Canton.</i></p>
<p>Mettre en valeur l'espace existant du belvédère des Grandes-Roches. → Image 49</p>	<p>Valoriser le lieu tout en respectant son aménagement et sa substance patrimoniale</p> <p>Assurer la qualité du cheminement de mobilité douce.</p> <p><i>A préciser dans les projets d'espaces publics.</i></p>

25.4

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
<p>CONSERVER LA MÉMOIRE SPORTIVE DU SITE.</p>	
<p>Préserver la mémoire et l'aspect identitaire du stade pour le quartier. → Image 50</p>	<p>Créer une esplanade des sports à la place du stade.</p> <p>Concevoir les nouveaux dispositifs d'espaces extérieurs en s'appuyant sur les éléments caractéristiques du stade et de son environnement bâti et végétal.</p> <p>Conserver le portique du stade olympique dans sa fonction de définition de l'espace public.</p> <p>Assurer la conservation et la valorisation des œuvres d'art.</p> <p><i>A préciser dans les PPA et les projets d'espaces publics.</i></p>
<p>Préserver la valeur patrimoniale, architecturale et sociale du stade de la Pontaise jusqu'à sa démolition.</p>	<p>Prévoir des mesures d'accompagnement pour la phase d'exploitation finale du stade, et sa démolition.</p> <p><i>Mettre en place une structure d'accompagnement ad hoc.</i></p>



Image 48

Prison du Bois-Mermet
(source: Odile Meylan)



Image 49

Belvédère des Grandes-Roches
(source: paysagestion)



Image 50

Stade de la Pontaise
(source: tribu architecture)

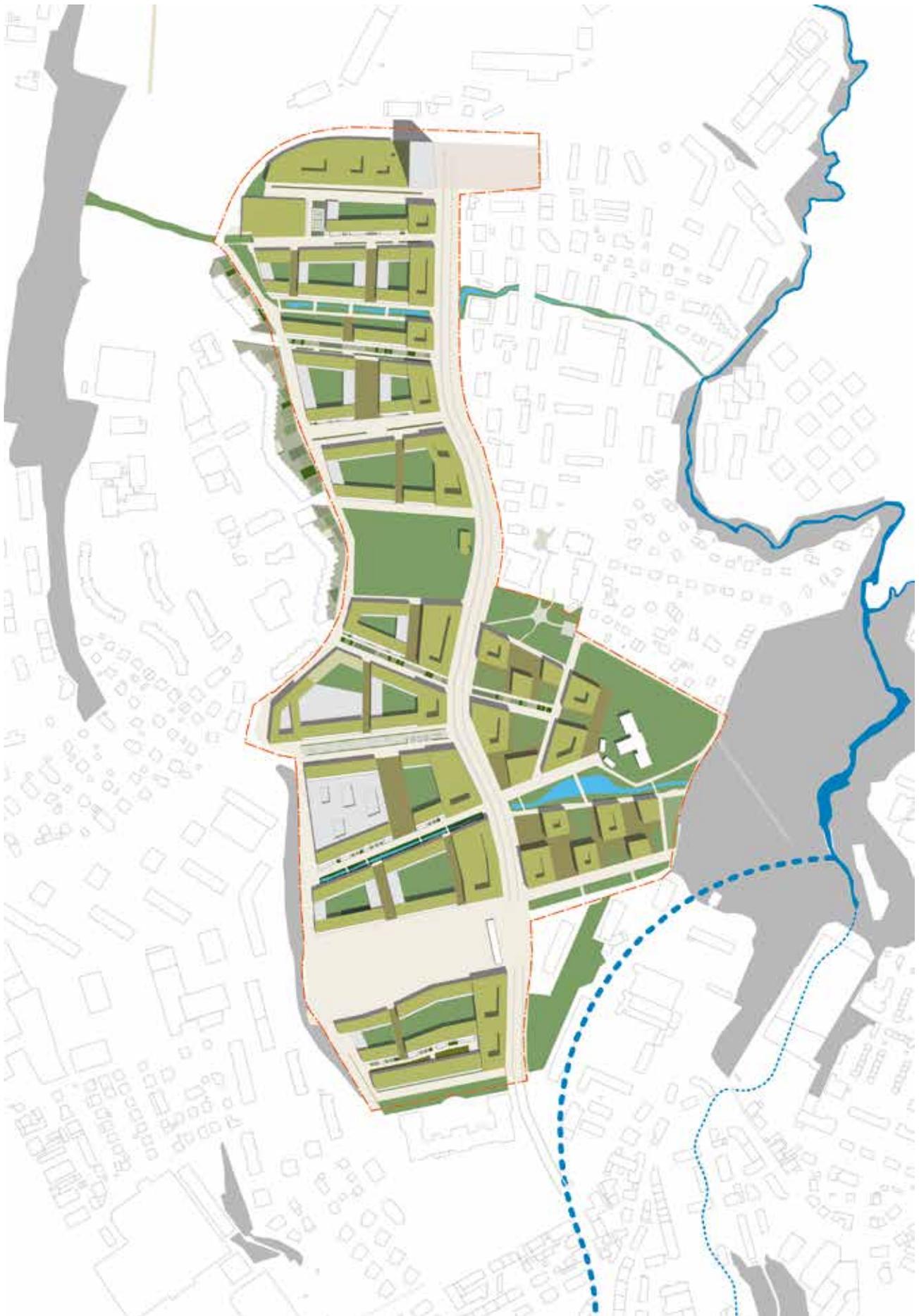
26 GESTION DES EAUX, DÉCHETS ET ÉNERGIE

PERMÉABILITÉ DES SOLS

-  Surfaces végétalisées en pleine terre
-  Toitures végétalisées (75% des toitures)
-  Surfaces minérales perméables

GESTION DES EAUX

-  Récupération et rétention des eaux pluviales dans fossé-ru
-  Petit Flon - Louve
-  Canalisation vers la station du Capelard
-  Louve canalisée



26.1

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
<p>LIMITER LA PERTURBATION DU CYCLE NATUREL DE L'EAU.</p> <p>Tendre vers un taux de perméabilité équivalent à 70%.</p>	<p>Maximiser les surfaces perméables par une implantation optimale des bâtiments et un traitement approprié du domaine public et des espaces extérieurs privés.</p> <p>→ Image 51</p> <p><i>Suivi tout au long du projet (sméo). Mesure du service d'assainissement conforme au PGEE.</i></p>
<p>Permettre une temporisation et une régulation des débits des eaux de toitures.</p>	<p>Végétaliser les toitures non accessibles.</p> <p>→ Images 52 et 53</p> <p><i>A préciser dans les PPA et les DDP.</i></p>
<p>Permettre la rétention des eaux de ruissellement, étant donné l'infiltration limitée (due aux caractéristiques géologiques du secteur).</p>	<p>Créer des noues ou des fossés à travers le quartier fonctionnant comme bassins de rétention en cas de fortes pluies, mais également comme liaisons biologiques.</p> <p>→ Image 54</p> <p><i>A préciser dans les PPA et/ou les projets routiers.</i></p>
<p>Valoriser les eaux claires.</p>	<p>Diriger les eaux des bassins de rétention dans la Louve pour turbinage au Capelard.</p> <p>Evaluer la possibilité d'utiliser les eaux de toitures pour satisfaire des besoins in situ (arrosage, buanderie, etc.)</p> <p><i>Réaliser une étude de faisabilité.</i></p>



Image 51

Perméabilité du sol, Bâle
(source : tribu architecture)



Image 52

Toit végétalisé et panneaux solaires photovoltaïques
(source : extrait du document SI-REN, *Analyse : toits végétalisés et installations solaires photovoltaïques*)

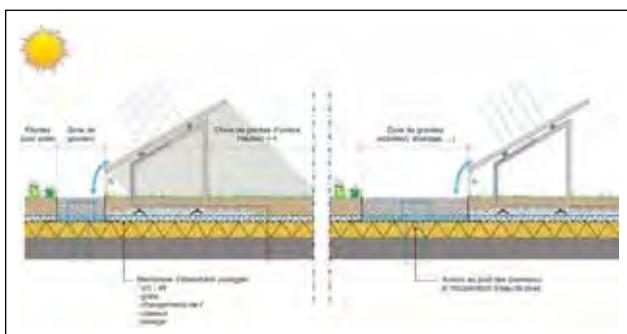


Image 53

Exemple de détail en pied de panneaux permettant de faciliter la récolte de l'eau de pluie tout en limitant l'impact du ruissellement sur la toiture verte (érosion localisée du substrat)
(source : extrait du document SI-REN, *Analyse : toits végétalisés et installations solaires photovoltaïques*)



Image 54

Noe, Tübingen, Allemagne
(source : tribu architecture)

26.2

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
OPTIMISER LE RECYCLAGE ET LE TRAITEMENT DES DÉCHETS.	
Gérer les déchets de déconstruction et de construction.	<p>Recycler un maximum de déchets de déconstruction sur place ou à proximité immédiate, notamment comme élément de construction.</p> <p><i>A préciser dans les contrats de DDP.</i></p> <p><i>Mettre à jour l'étude sur l'utilisation des bétons de recyclage à l'exemple du stade de la Pontaise qui préavise favorablement cette utilisation (TFB, octobre 2007).</i></p> <p>Exiger un tri et une élimination adéquate des déchets de construction.</p> <p><i>Mettre en place un contrôle sous la forme d'un suivi environnemental des réalisations.</i></p> <p><i>A préciser dans les PPA et les études environnementales liées.</i></p>
Minimiser les déplacements liés aux collectes des déchets.	<p>Evaluer la pertinence de la mise en place de conteneurs enterrés dimensionnés pour rationaliser le nombre de collectes.</p> <p>→ Image 55</p> <p><i>Définir le concept de collecte des déchets.</i></p> <p>Positionner la déchetterie du quartier au centre de celui-ci et des ecopoints à proximité de la majorité des usagers.</p> <p>Inciter les habitants au tri en mettant, par exemple, des espaces accessibles dédiés au tri et à l'entreposage des déchets à acheminer en déchèterie, à l'intérieur des bâtiments.</p> <p><i>A préciser dans les contrats de DDP.</i></p>

26.3

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
RÉDUIRE L'ÉNERGIE GRISE NÉCESSAIRE À LA CONSTRUCTION DU QUARTIER.	
Limiter les mouvements de terre.	<p>Limiter la construction de locaux en souterrain.</p> <p>Planifier des parkings centralisés et éventuellement mécanisés plus compacts.</p> <p>→ Image 56</p> <p>Profiter du dénivelé du terrain pour positionner les parkings.</p> <p>Obtenir la possibilité de ne pas construire d'abri antiatomique.</p> <p><i>A préciser dans les PPA. Demander une dispense de construction d'abris antiatomiques.</i></p>
Limiter l'énergie grise des matériaux de construction.	<p>Utiliser en priorité des matériaux recyclés ou nécessitant peu d'énergie sur leur cycle de vie, tant pour les infrastructures que pour les bâtiments.</p> <p>Autoriser la contiguïté et les bâtiments de grande dimension.</p> <p>Fixer des valeurs limites et cibles pour les facteurs de forme des constructions.</p> <p><i>A préciser dans les PPA. A préciser dans les DDP.</i></p>



Image 55

Conteneur enterré, Istres, France

(source : www.istres.fr)

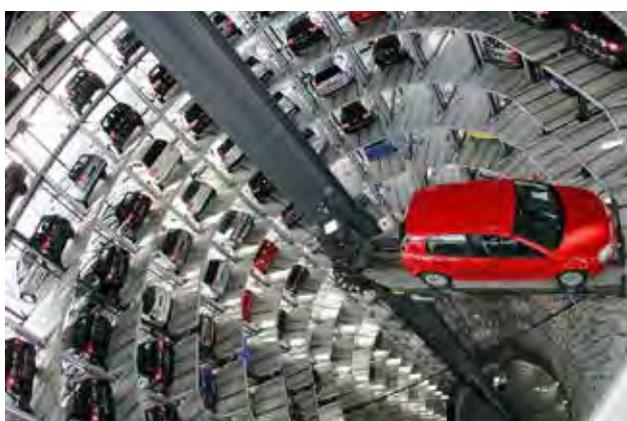


Image 56

Parking mécanisé Autostadt, Wolfsburg, Allemagne

(source : www.gqmagazine.fr)

26.4

Objectifs

Principes
Mesures ou actions

Objectifs	Principes Mesures ou actions
<p>RÉDUIRE LES BESOINS ÉNERGÉTIQUES DU QUARTIER AU STRICT NÉCESSAIRE.</p>	
<p>Réduire les besoins de chauffage au minimum.</p>	<p>Exiger la classe énergétique A « besoins en chauffage » (selon SIA 2031 ou équivalent), par exemple en fixant des valeurs limites et cibles sur les facteurs de forme en permettant une valorisation optimale des gains solaires, etc.</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA et DDP.</i></p>
<p>Éviter les surchauffes estivales et maîtriser le climat intérieur.</p>	<p>Développer une stratégie de protection solaire permettant de contrôler les apports solaires directs.</p> <p>→ Image 57</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA et les DDP.</i></p> <p>Encourager les bâtiments à forte inertie.</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les DDP.</i></p>
<p>Diminuer les besoins en lumière artificielle.</p>	<p>Exiger un éclairage naturel suffisant pour la grande majorité des locaux.</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les DDP.</i></p>
<p>Réduire la consommation électrique et limiter la pollution lumineuse des éclairages extérieurs.</p>	<p>Mettre en œuvre des éclairages privés et publics efficaces.</p> <p>Respecter les recommandations pour la prévention des émissions lumineuses de l'OFEFP.</p> <p>-----</p> <p><i>A préciser dans les PPA ou DDP.</i></p>



Image 57

Différenciation des façades nord et sud avec balcon au sud,
coupe sur rue transversale
(source : tribu architecture)

26.5

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
LIMITER LES NUISANCES ET L'IMPACT SUR LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	
Réduire les rejets de polluants atmosphériques.	<p>Contenir les rejets de polluants atmosphériques à des valeurs aussi basses que possible.</p> <p>Maîtriser la génération de trafic.</p> <p>Exiger la classe A « gaz à effet de serre » pour les bâtiments (selon SIA 2031 ou équivalent).</p> <p><i>A préciser dans les PPA et DDP.</i></p>
Lutter contre les îlots de chaleur.	<p>Favoriser une urbanisation «verte et bleue» en préservant des axes ventilés, végétalisant les surfaces au sol et les toitures non accessibles, créant des systèmes de rétention des eaux écologiques à ciel ouvert.</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
Préserver la population des nuisances sonores et liées aux rayonnements non ionisants.	<p>Planifier et construire en tenant compte des affectations, des sources de bruit et de rayonnements non ionisants actuels et futurs.</p> <p>Minimiser les nouvelles nuisances sonores et préserver des «poches de tranquillité».</p> <p><i>A préciser dans les PPA.</i></p>
Éviter les pollutions dues aux matériaux de construction.	<p>Construire en favorisant les matériaux exempts de polluants et n'entraînant aucun effet néfaste sur les milieux récepteurs.</p> <p><i>A préciser dans les DDP.</i></p>

26.6

Objectifs	Principes <i>Mesures ou actions</i>
TENDRE VERS L'AUTONOMIE ÉNERGÉTIQUE PAR LE RECOURS À DES ÉNERGIES RENOUVELABLES ENDOGÈNES.	<p>Utiliser prioritairement les potentiels locaux.</p> <p>Valoriser les surfaces des constructions adaptées à la production énergétique in situ.</p> <p>Maximiser la part renouvelable de l'énergie utilisée pour la production d'eau chaude sanitaire, voire d'électricité.</p> <p>Évaluer les potentiels géothermique, hydroélectrique, solaire, thermique et photovoltaïque et leur faisabilité technico-économique.</p> <p>Exiger la classe «Energie primaire A» (selon SIA 2031 ou le respect du standard société 2000 Watts).</p> <p><i>Décliner les conclusions de ces études dans les contrats de DDP.</i></p>

PARTIE VI – MISE EN ŒUVRE

27 AFFECTATION DU SOL

Suite à la réforme du projet Métamorphose consécutive à la consolidation de son équation financière, la Municipalité entend tout mettre en œuvre pour que la planification territoriale des Plaines-du-Loup aboutisse rapidement. Dans ce but, les plans partiels d'affectation nécessaires à la construction de l'écoquartier seront lancés sitôt le PDL adopté. Le périmètre du PDL fera l'objet de 4 PPA distincts qui seront établis au fur et à mesure. Un appel d'offre en procédure ouverte à un bureau d'urbanisme a été lancé en septembre 2013.

28 PROGRAMME

L'ambition est de planifier et de réaliser un véritable morceau de ville et ce, particulièrement en terme de mixité fonctionnelle. Le programme actuel des Plaines-du-Loup vise donc l'implantation d'activités publiques et privées permettant de tendre vers un objectif global d'un emploi par personne active habitant le quartier. En complément de cette cible quantitative et pour des questions tant de dynamisation de la vie de quartier que de maîtrise de la mobilité induite, le programme devra en particulier favoriser l'implantation d'une diversité de commerces et services de proximité. Sur le même registre, un certain nombre d'équipements publics en lien avec les activités sportives et de délasserment, scolaires (écoles, garderies, APEMS, etc.) ou de vie de quartier seront distribuées sur l'ensemble des Plaines-du-Loup de manière à favoriser les rencontres.

A ce titre, les besoins scolaires et parascolaires sont étudiés dans une réflexion globale intégrant les besoins du nouveau quartier et des quartiers voisins, tout en prenant en considération le concordat inter-cantonal sur l'harmonisation de la scolarité obligatoire HARMOS. Enfin, une maison de quartier devrait compléter le programme public et prendre place dans le bâtiment actuellement dénommé « Maison du Gendarme » qui sera donc rénové voire agrandi.

29 DURABILITÉ

Le concept de développement durable repose principalement sur une logique de vision à long terme. De ce point de vue, la recherche d'un équilibre entre ses trois piliers a fait et continuera de faire l'objet d'études visant à assurer une évaluation et une optimisation continue de la durabilité du quartier. A ce titre, nous pouvons d'ores et déjà évoquer l'initiation des investigations et démarches suivantes :

- › le suivi de la planification avec l'outil de management de la durabilité SméO (www.smeo.ch). Cette démarche assurée à l'échelle du quartier (cf. synthèse SméO annexée au présent PDL), se déclinera également à l'échelle des différents lots et ce, à l'occasion de chaque réalisation,
- › l'évaluation environnementale stratégique portant sur l'ensemble du programme Métamorphose qui reste un élément de référence (Jules de Heer Consulting et Ecoscan, juin 2008),
- › les études environnementales qui accompagnent chaque étape de planification, comme la notice environnementale annexée au présent PDL ou les études d'impact sur l'environnement qui accompagneront chaque PPA à venir,
- › les engagements de durabilité à satisfaire par les futurs investisseurs qui seront traduits dans chaque droit distinct et permanent de superficie leur octroyant une parcelle communale sur le périmètre des Plaines-du-Loup,

- › l'expérimentation et l'éventuelle mise en œuvre de baux écologiques¹ étudiés par la Ville dans le cadre de la réponse à la motion Ghelfi,
- › le concept énergétique des Plaines-du-Loup visant à clarifier les ambitions municipales en la matière et à décrire un chemin permettant d'atteindre la « Société 2000 Watts » (cf. synthèse du concept énergétique ci-annexée),
- › l'étude sociologique visant d'une part, à identifier les pratiques et représentations spatiales des habitants des quartiers existants et d'autre part, à réaliser un suivi de leur évolution au cours du temps, avec pour principaux objectifs :
 - › l'optimisation des catégories et des localisations de nouvelles fonctions urbaines,
 - › l'évaluation du profil de mixité fonctionnelle et de l'offre commerciale du secteur,
 - › le suivi des nouvelles fonctionnalités offertes ou de la qualité des espaces publics créés et l'étude de leur incidence sur la vie de quartier.
- › le suivi de l'impact socio-économique du quartier sur la Ville et réciproquement,
- › l'évaluation de l'impact du projet sur la santé.

30 CHARTES

Les chartes constituent des ouvrages de référence et d'intention. Ce ne sont pas des documents réglementaires, mais des outils complémentaires aux projets. Créées pour que tout à chacun puisse bénéficier d'une source d'information, elles ont pour but d'accompagner les projets au-delà des plans partiels d'affectation, de façon à obtenir une vision d'ensemble et de long terme sur l'identité du quartier.

Elles s'adressent aussi bien aux professionnels de la construction et de l'immobilier qu'aux futurs habitants.

Enfin, de manière à ce que leur esprit se concrétise, elles seront constituées de deux parties, une incitative et une contraignante, cette dernière trouvant place dans les futurs droits distincts de superficie.

CHARTRE PAYSAGÈRE ET ESTHÉTIQUE URBAINE

Cette charte se veut être un recueil des aménagements qui peuvent être envisagés afin de garantir le bien-être des habitants, la biodiversité et la qualité des aménagements dans le quartier. Elle traitera en particulier de l'organisation de l'espace végétal ou encore du type de plantation, de mobilier et d'éclairage urbain. Elle déterminera également la nature des liaisons biologiques à réaliser en précisant les espèces cibles, les caractéristiques des zones relais ou encore les types d'aménagements verts favorables.

Cette charte traitera également de la qualification des aménagements privés.

CHARTRE ARCHITECTURALE

Cette charte a pour but d'encourager une architecture en harmonie avec le site et le contexte apportant des solutions pour favoriser le confort et la qualité de vie des habitants tout en tenant compte des incidences financières et environnementales.

¹ Bail écologique : prenant souvent la forme d'une convention annexée au bail, cette démarche vise à encourager les efforts conjoints des propriétaires et des locataires, dans une optique de réduction de l'empreinte écologique des ménages. Dans ce type de convention, le propriétaire s'engage par exemple à augmenter la part d'énergie renouvelable dans la production de chaleur alors que les locataires s'engagent à adopter un comportement responsable en termes d'usage des bâtiments.

31 RELATIONS AUX QUARTIERS VOISINS ET AUX INFRASTRUCTURES DE LA VILLE

Afin de garantir une bonne intégration du quartier au sein de la ville, plusieurs études portant sur les thématiques suivantes doivent être poursuivies :

- › l'implantation de liaisons de mobilité douce aussi bien vers le centre-ville que vers les quartiers environnants (sera repris dans le cadre de la révision du Plan directeur communal),
- › la possibilité de prolonger les liaisons de mobilité douce sur les quartiers de la Cassinette et des Bossons, afin de favoriser la rencontre entre les quartiers et d'améliorer l'accessibilité aux arrêts de transports publics notamment de la ligne 21,
- › la faisabilité de la rétention d'eau de pluie dans les noues du quartier ainsi que la possibilité de turbinage de ces eaux dans l'infrastructure du Capelard sise à la vallée de la jeunesse.

De plus :

- › une réflexion sur l'intégration du m3 sous l'avenue des Plaines-du-Loup considérant la problématique du futur quartier est en cours. Un mandat spécifique a été donné par la direction de projet Métamorphose au groupement "paragraf" en charge du projet du futur m3. La direction de projet Métamorphose sera représentée au groupe technique chargé de suivre l'évolution du projet afin de s'assurer à chaque phase de la coordination entre ces deux projets,
- › une réflexion sur la nature et le dimensionnement des carrefours des Casernes sera lancée, afin de garantir les relations des différents modes de déplacements avec le reste de la ville.
- › la réflexion sur le carrefour de la Blécherette sera reprise en coordination avec l'étude sur le futur développement du secteur Tuilière Sud.

32 DÉMARCHE FONCIÈRE

Hormis quatre parcelles, la Ville est propriétaire foncière de l'ensemble du périmètre des Plaines-du-Loup. S'agissant de ces quatre parcelles, des négociations foncières devront être menées en parallèle des PPA avec pour principaux objectifs les suivants :

- › en contrepartie des nouveaux droits à bâtir octroyés et de la requalification globale du périmètre, négocier la perception d'une partie des plus-values foncières en faveur de l'aménagement du quartier,
- › coordonner les différentes actions permettant de déboucher sur une valorisation de ces parcelles dans un horizon de 10 ans, de manière à avoir un développement cohérent sur l'ensemble du périmètre.

Enfin, de manière à assurer la continuité des cheminements de mobilité douce (piéton et vélo) et des liaisons écologiques, des démarches foncières complémentaires devront ponctuellement être menées dans les quartiers voisins. Ces dernières seront assurées en parallèle à l'établissement des PPA et pourront se traduire par l'obtention de servitudes publiques ou par le passage au domaine public de certaines rues.

33 DROIT DE SUPERFICIE, RÉPARTITION DES LOTS, MISE EN CONCURRENCE

Le quartier des Plaines-du-Loup sera divisé en lots de tailles diverses qui, à la suite d'un processus de mise en concurrence des investisseurs, seront attribués sous la forme de droits distincts et permanents de superficie généralement octroyés pour une durée de 90 ans.

La répartition des lots entre les différents investisseurs devra être corrélée avec les objectifs de diversité architecturale mais surtout de mixité fonctionnelle et sociale. S'agissant spécifiquement de la mixité sociale, si la règle des trois tiers (1/3 subventionné; 1/3 contrôlé; 1/3 marché libre), constitue ici le fil rouge de la Municipalité concernant sa politique du logement, cet équilibre n'est toutefois pas figé. Les proportions de chaque catégorie de logements pourront ainsi, le cas échéant (en fonction des différents projets et des contraintes financières de la Ville), être adaptées. Dans un contexte désormais durable de tension du marché lausannois du logement, cette politique vise à augmenter l'offre en logements et particulièrement en logements à loyer abordable. Enfin, comme rappelé dans son programme de législature 2011-2016, la Municipalité entend donner un rôle accru aux coopératives et plus largement à l'habitat d'utilité publique (sociétés et fondations publiques ou privées pratiquant des loyers fondés sur les coûts avec un contrôle des loyers et une rémunération raisonnable des fonds propres).

Si le processus d'attribution des lots doit encore être débattu à l'occasion de la réponse au postulat Charles-Denis Perrin ², la Municipalité souhaite qu'il repose sur les principes généraux suivants :

- › équilibre social : les objectifs de mixité sociale décrits ci-dessus devront être appliqués à chaque étape de réalisation, voire au sein de chaque lot,
- › équité et transparence : le choix des investisseurs interviendra sur la base de critères d'attribution préétablis, communiqués et servant de base à l'évaluation des dossiers reçus à l'occasion d'appels d'offres organisés par la Ville,
- › accompagnement et contrôle : la solidité des plans financiers, les niveaux de loyers, l'atteinte des objectifs écologiques, énergétiques et de mixité sociale seront suivis tout au long du processus de développement du quartier, depuis l'attribution des lots jusqu'à la réalisation.

2 « Etablissement d'un règlement pour l'attribution des droits de superficie dans le cadre du projet Métamorphose »

34 DÉMARCHE PARTICIPATIVE

La démarche participative est un des enjeux du programme Métamorphose.

C'est ainsi que l'avis des Lausannois, des personnes habitant les quartiers voisins ou désireuses de s'établir dans le nouveau quartier des Plaines-du-Loup, ont été pris en compte dans le cadre de la démarche participative initiée en 2008. Un document intitulé « 1001 idées pour l'écoquartier des Plaines-du-Loup » relate les résultats des ateliers organisés dans le cadre de la démarche OLA. Il a fait partie intégrante du cahier des charges du concours d'urbanisme lancé en 2009.

Après cette première phase, la démarche participative a été mise entre parenthèses pendant la phase d'évaluation des coûts et de redimensionnement du projet.

Aujourd'hui les grandes options ont été prises par la Municipalité. L'écoquartier des Plaines-du-Loup, objet du présent plan directeur localisé et le centre de football de la Tuilière sont confirmés. C'est dans ce cadre que la démarche participative va être relancée avec la volonté de couvrir les différents échelons d'implication de la population.

Information : le site internet du projet Métamorphose est régulièrement mis à jour. Lors de la consultation du Plan directeur, une exposition et des espaces de discussions avec la population ont été programmés. Des publications pour tous seront régulièrement éditées pour informer la population de l'état d'évolution du projet.

Consultation : outre les procédures habituelles et obligatoires de consultation (mise à l'enquête publique, etc.), des plateformes de consultation sont mises en œuvre notamment sur le site internet et sur Facebook où un espace sondage permet à la direction de projet Métamorphose de mettre en discussion différents objets ou thèmes du projet.

Concertation : des ateliers de consensus de deux jours seront proposés chaque année à la population (futurs habitants, voisins, investisseurs, etc.), et permettront de débattre de thèmes choisis selon l'état d'avancement du projet.

Co-construction : afin d'aider les habitants à s'identifier à leur nouveau quartier, il est prévu d'organiser des ateliers de plantages ou dédiés à l'installation de la maison de quartier, dès la livraison des premiers logements. Durant la période de réalisation des Plaines-du-Loup, la direction de projet organisera une fête annuelle afin d'amorcer une véritable vie de quartier.

35 DÉMARCHE PATRIMONIALE

Certains éléments patrimoniaux du quartier vont disparaître avec la construction de cet écoquartier. Afin de respecter, d'une part la valeur historique et, d'autre part, l'attachement émotionnel de la population à ces objets, une démarche d'accompagnement est prévue. Le travail de documentation des ouvrages, qui a déjà commencé, doit être poursuivi. Par exemple, une fête d'accompagnement des objets patrimoniaux sera organisée, dans la même idée que celle réalisée pour le démantèlement de la «Ficelle» (ancien métro Lausanne-Ouchy).

Le potentiel de réutilisation des objets patrimoniaux conservés doit être soigneusement étudié. Par exemple, la prison est aujourd'hui et par définition, un espace de réclusion. Elle pourrait devenir demain un espace de liberté dédié à la création et à l'expression.

Enfin, la relation aux ensembles modernistes doit également être soigneusement étudiée avec les propriétaires et les habitants.

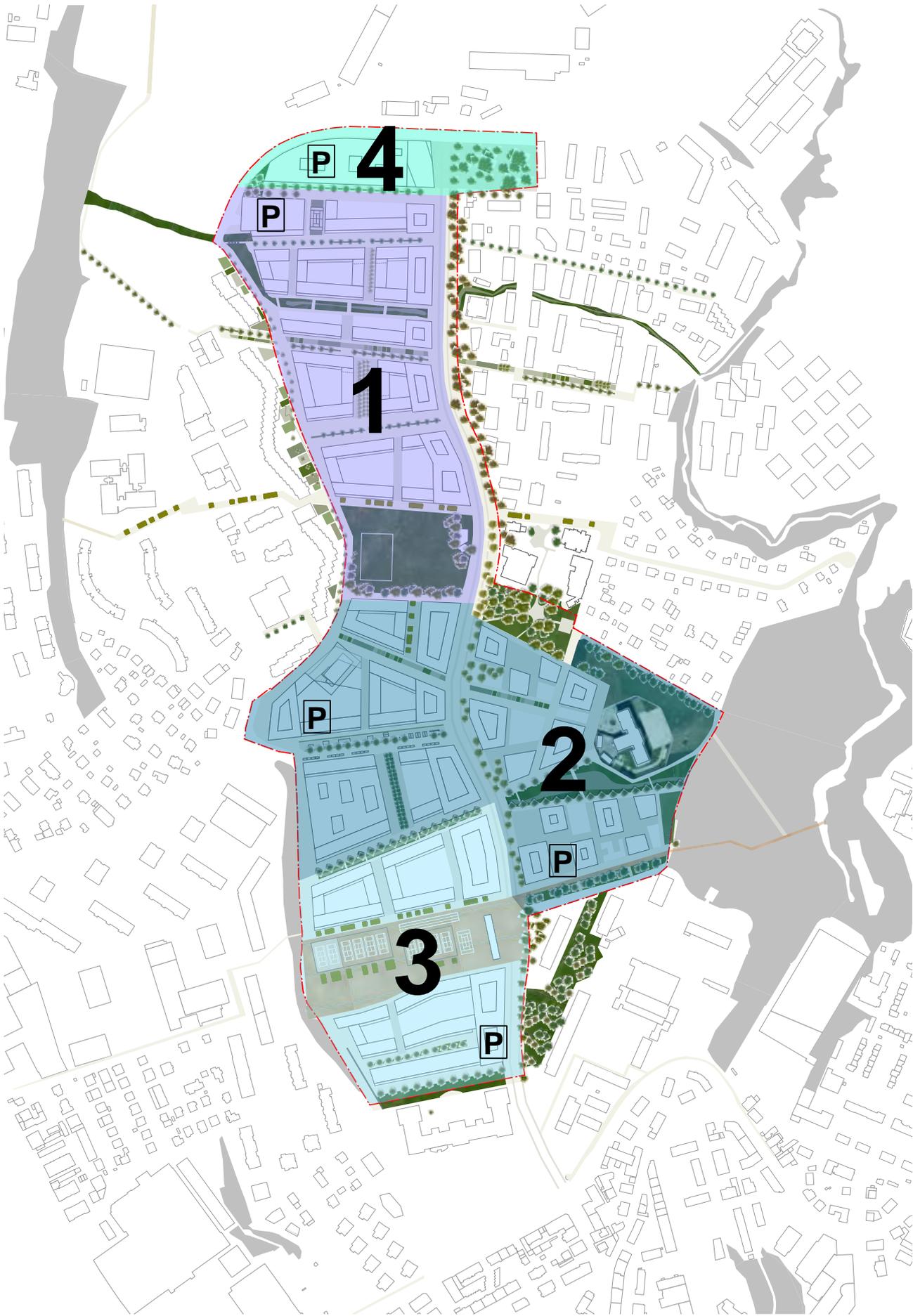
Une démarche patrimoniale est mise en œuvre afin d'accompagner la disparition des édifices devant laisser place au nouveau quartier, tout en mettant en valeur les patrimoines bâtis et végétaux qui seront conservés.

36 ÉTAPES DE RÉALISATION

Compte tenu de l'ampleur du périmètre concerné et des interactions entre les Plaines-du-Loup et les autres sites du projet Métamorphose, une planification en étapes successives est prévue. Cette dernière devra permettre un enchaînement logique et fluide entre les différents chantiers liés à Métamorphose. Afin de garantir une compréhension aisée de ce développement par la population, les plans partiels d'affectation devraient sensiblement correspondre aux différentes étapes de réalisation du quartier. Toutefois, dans le but de flexibiliser et de dynamiser la réalisation de l'ensemble du périmètre, un échelonnement des constructions à l'intérieur d'une même étape ainsi que d'éventuels chevauchements entre celles-ci seront possibles.

Le quartier devrait se construire sur une période de 10 à 15 ans. Il n'est en effet pas envisageable de mettre simultanément sur le marché la totalité des surfaces brutes de plancher du quartier. De plus, la construction d'un quartier nécessite un investissement important de la part de la Commune (écoles, garderies, équipements, voies d'accès, etc.) rendant éventuellement nécessaire un étalement des investissements dans le temps. Le phasage imaginé à ce jour est le suivant :

- › la première étape s'étendra depuis la limite nord de l'actuel P+R jusqu'à la parcelle du SAN. La partie actuellement occupée par les terrains de football ne sera disponible qu'une fois le nouveau centre de football de la Tuilière opérationnel,
- › la deuxième étape est prévue sur les parties parking du Vélodrome, Vélodrome et Marronnier. Le front bâti sera construit simultanément au m3 et il faudra attendre que la prison ait déménagé pour construire la partie jouxtant,
- › la troisième étape est la partie actuellement occupée par le stade de la Pontaise. Ce n'est qu'une fois les fonctions de stade de football et de stade d'athlétisme retrouvées ailleurs que le stade de la Pontaise pourra être démoli,
- › la quatrième étape est celle prévue sur la parcelle du SAN. Des discussions sont actuellement menées avec le canton afin de trouver un lieu de relocalisation plus adapté à ce service.



37 SIGNATURES

Plan directeur localisé approuvé par la municipalité de Lausanne dans sa séance

du

Le Syndic

Le secrétaire

Soumis à la consultation publique

du au

Le Syndic

Le secrétaire

Adopté par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance

du

La Présidente

Le secrétaire

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance

du

L'atteste, le Chancelier

38 PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ

