

Des pas importants vers la concrétisation de l'écoquartier des Plaines-du-Loup

Conférence de presse du 30 septembre 2014

Elaboration du premier Plan partiel d'affectation

Processus d'attribution des parcelles

Efficacité énergétique

Les Lausannois appelés à s'exprimer sur le premier Plan partiel d'affectation

Olivier Français, directeur des Travaux

Un processus d'attribution des parcelles inédit, garant de la mixité sociale et de la diversité des investisseurs

Grégoire Junod, directeur du Logement et de la Sécurité publique

Un quartier énergétiquement exemplaire

Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels

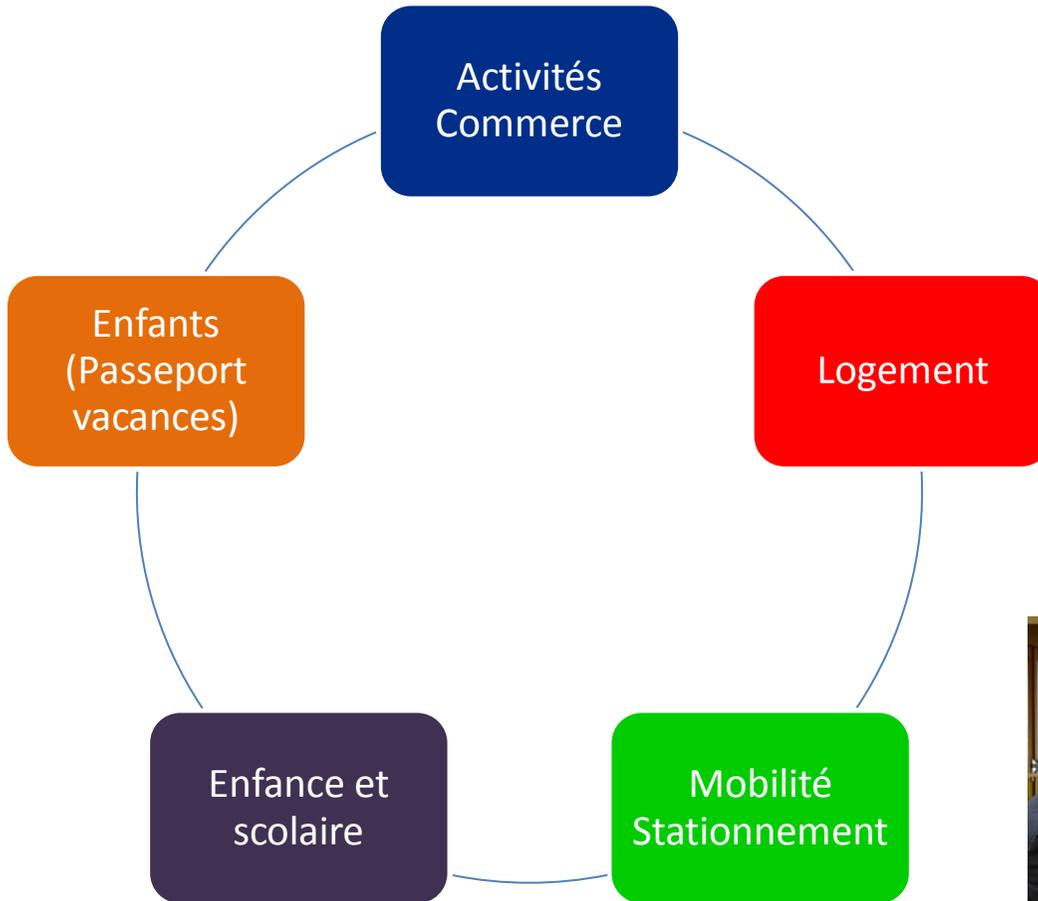
Des pas importants vers la
concrétisation de l'écoquartier des
Plaines-du-Loup

Les Lausannois appelés à s'exprimer sur le premier Plan partiel d'affectation

Premier Plan partiel
d'affectation en 2015

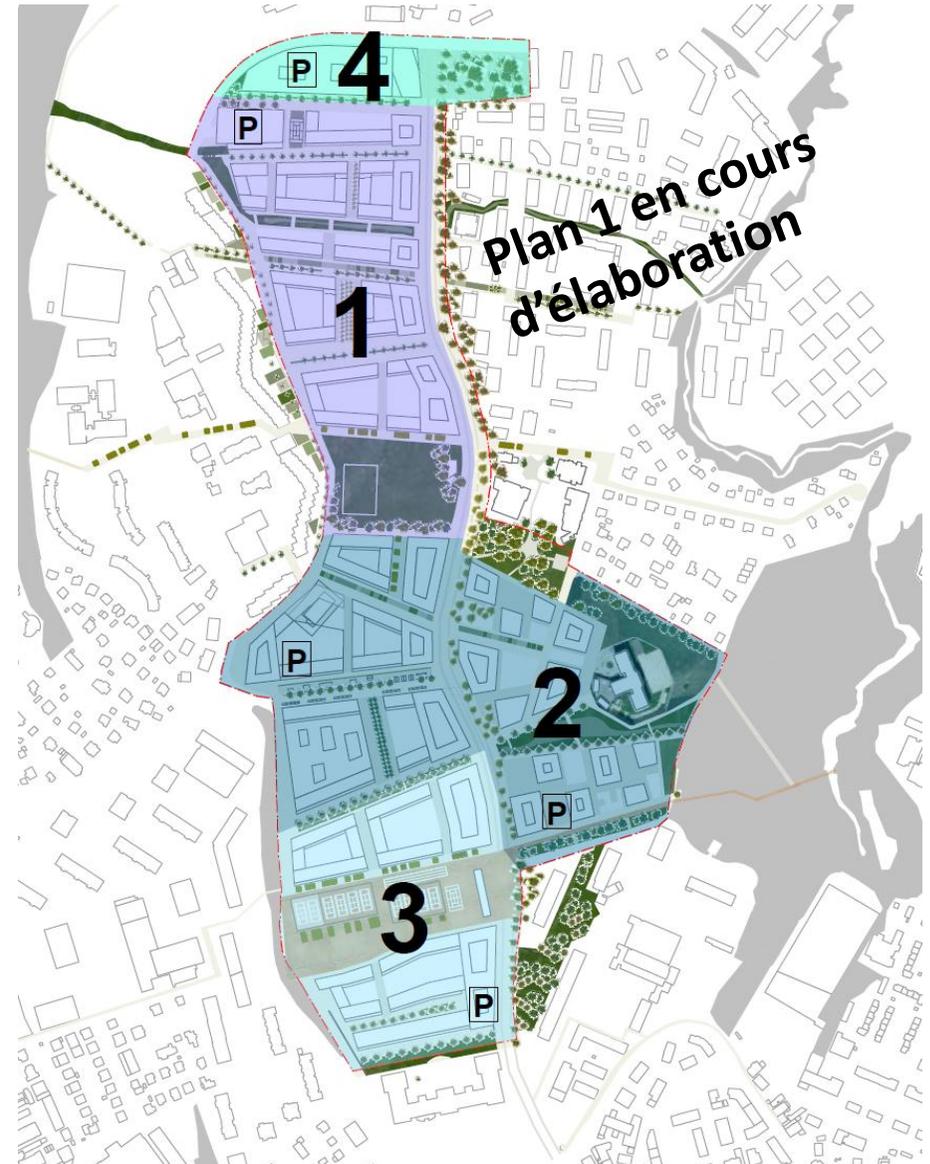
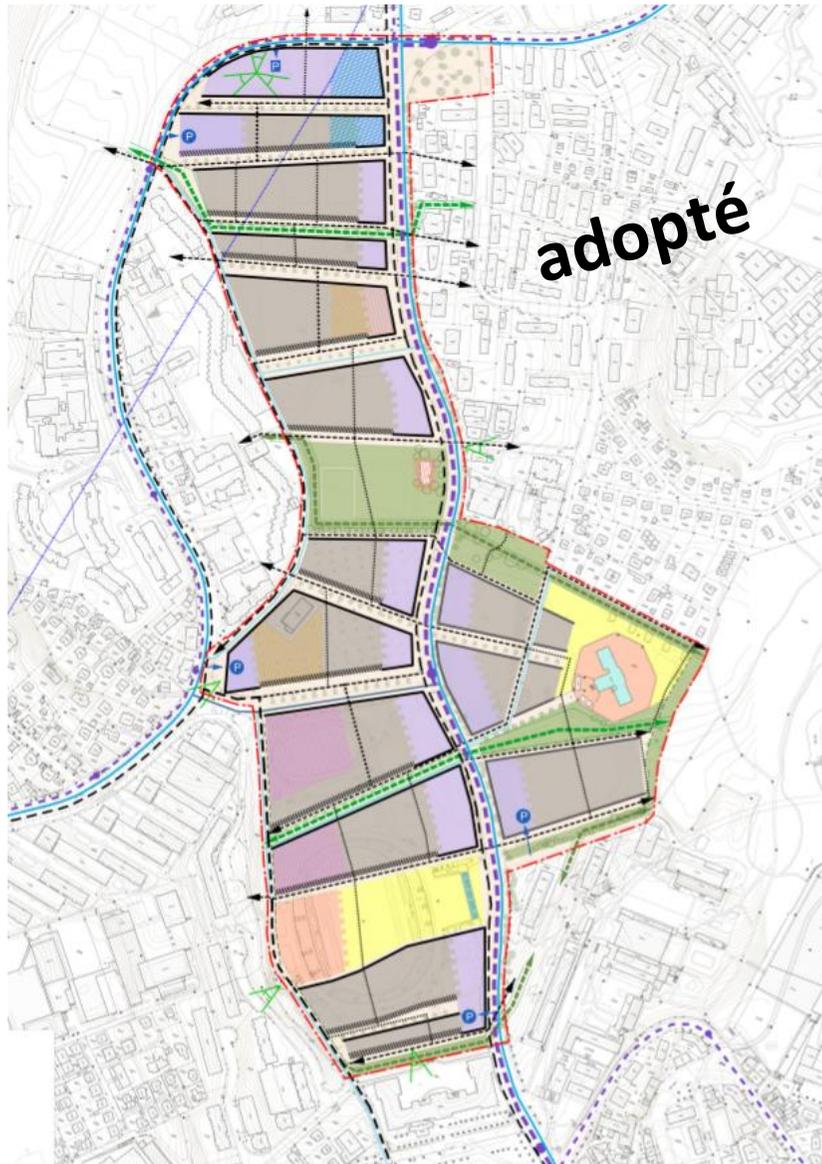
Olivier Français, directeur des Travaux

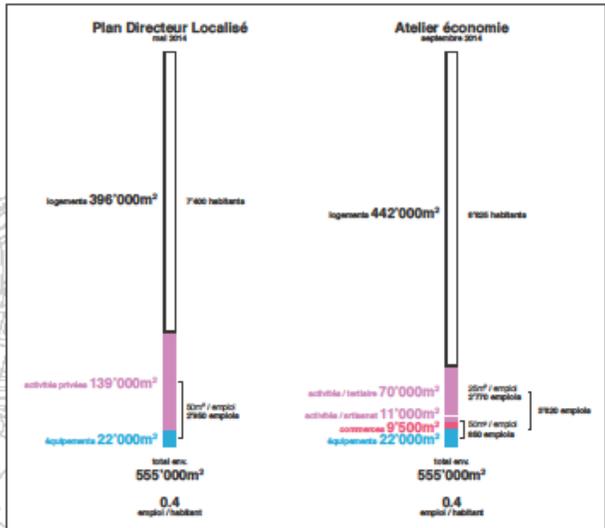
Une élaboration par ateliers successifs



Réalisé	
Crédit du Conseil communal	21 janvier 2014
Mandataire désigné	février 2014
Adoption du Plan directeur localisé	22 mai 2014
Ateliers participatifs professionnels	de mai à août 2014
Passeport vacances	juillet 2014
Prochaines étapes	
Exposition et ateliers avec la population	du 7 au 11 octobre 2014
Examen préalable du Canton	novembre 2014(délai légal de 3 à 6 mois)
Enquête publique	Juin 2015
Adoption par le Conseil communal	Automne 2015
Premiers chantiers	dès 2017
Premiers habitants	dès 2019

Un Plan directeur localisé 4 Plans partiels d'affectation





LE VILLAGE

- POINTS D'INTENSITÉ + OFFRE COMMERCIALE DE QUARTIER AUX CROISEMENTS AXES E - O / VENELLES
- FORTE ACCROCHE AUX QUARTIERS ADJACENTS

ADRESSE SUR L'AVENUE

- UN ILOT = UNE OPÉRATION
- LOGIQUE INVESTISSEUR
- BÂTIMENTS VITRINES POUR DES BUREAUX
- FLEXIBILITÉ D'USAGES

LA CENTRALITÉ

- MÉTRO + AVENUE DU VÉLODROME
- GRANDE MIXITÉ
- REZ-DE-CHAUSÉE ACTIFS
- ÉQUIPEMENTS SPORTIFS, ÉCOLE, PARKING...
- MARCHÉ

CAMPUS

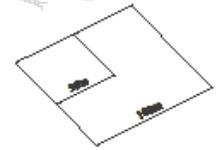
- SITE EXCEPTIONNEL POUR ACCUEIL D'EMPLOIS DE RANG CENTRAL
- RÉSERVE FONCIÈRE
- LOGIQUE «UTILISATEUR»

PRISON DU BOIS - MERMET

- PROGRAMMES PARTICULIERS
- HOTEL ?
- SERVICES AUX ENTREPRISES ?
- OFFRE CULTURELLE ?

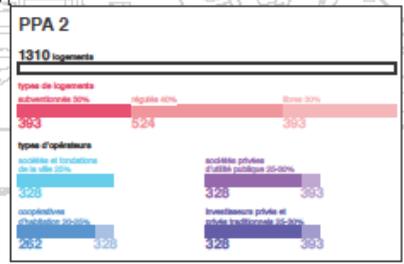
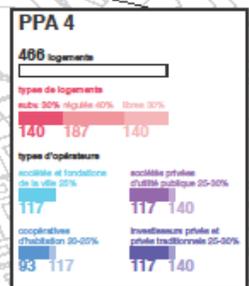
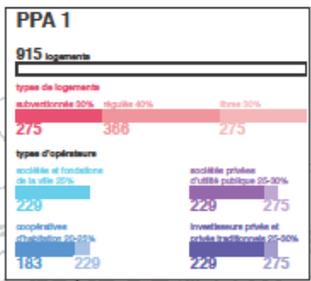
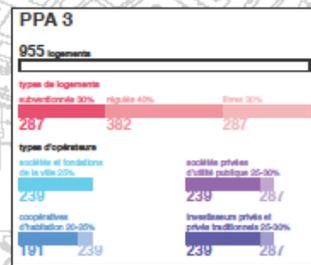
LE BALCON

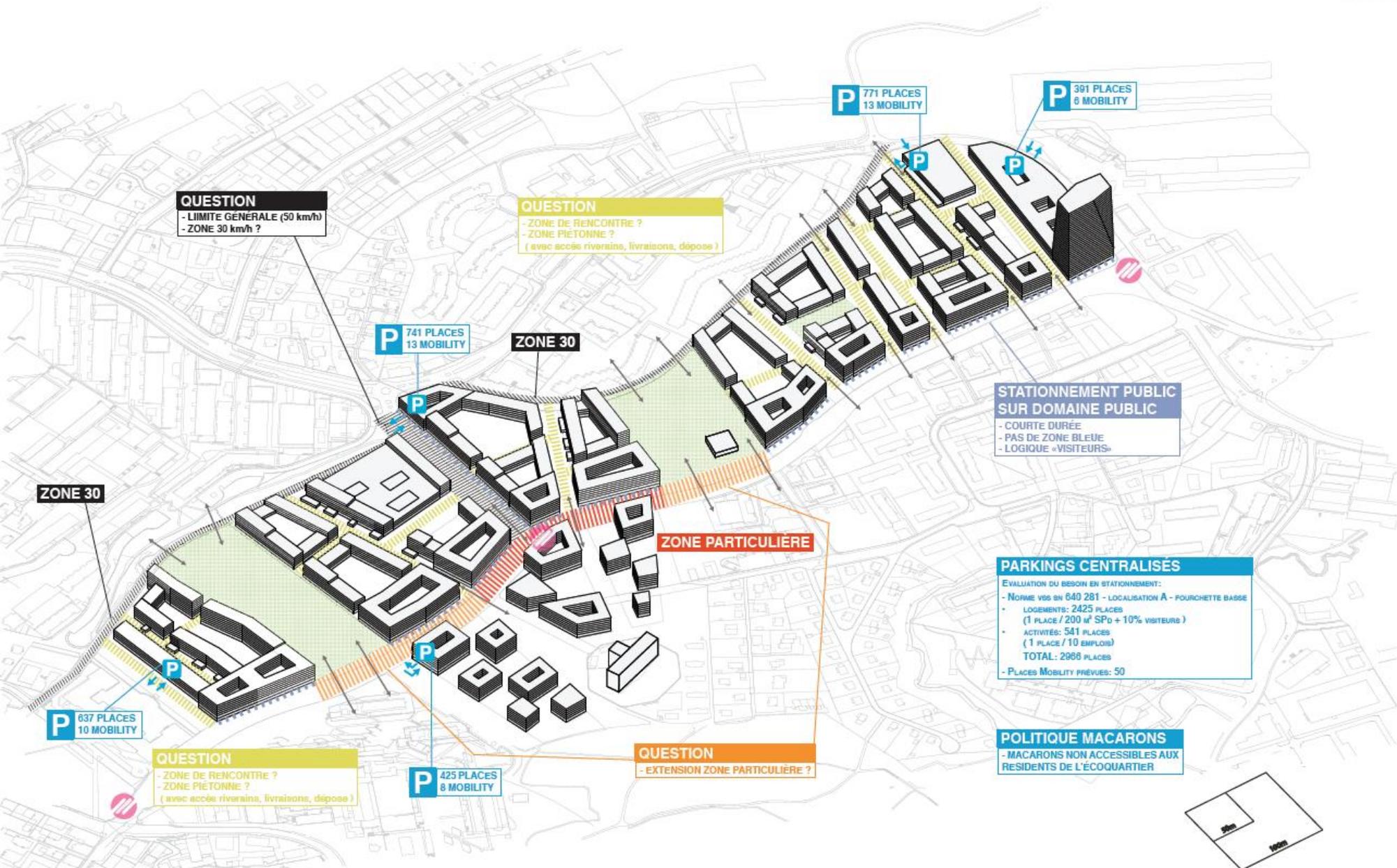
LOGEMENTS

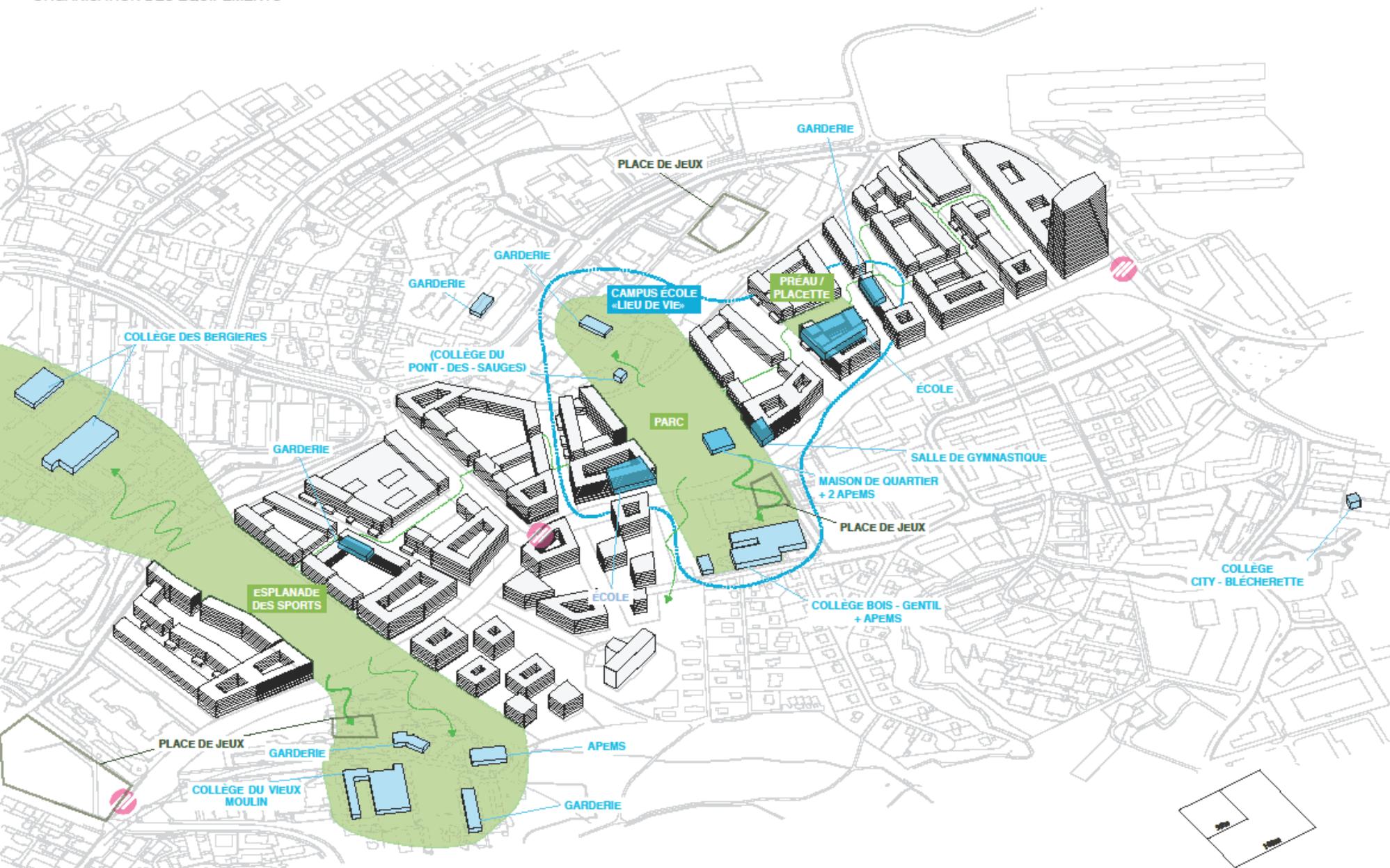


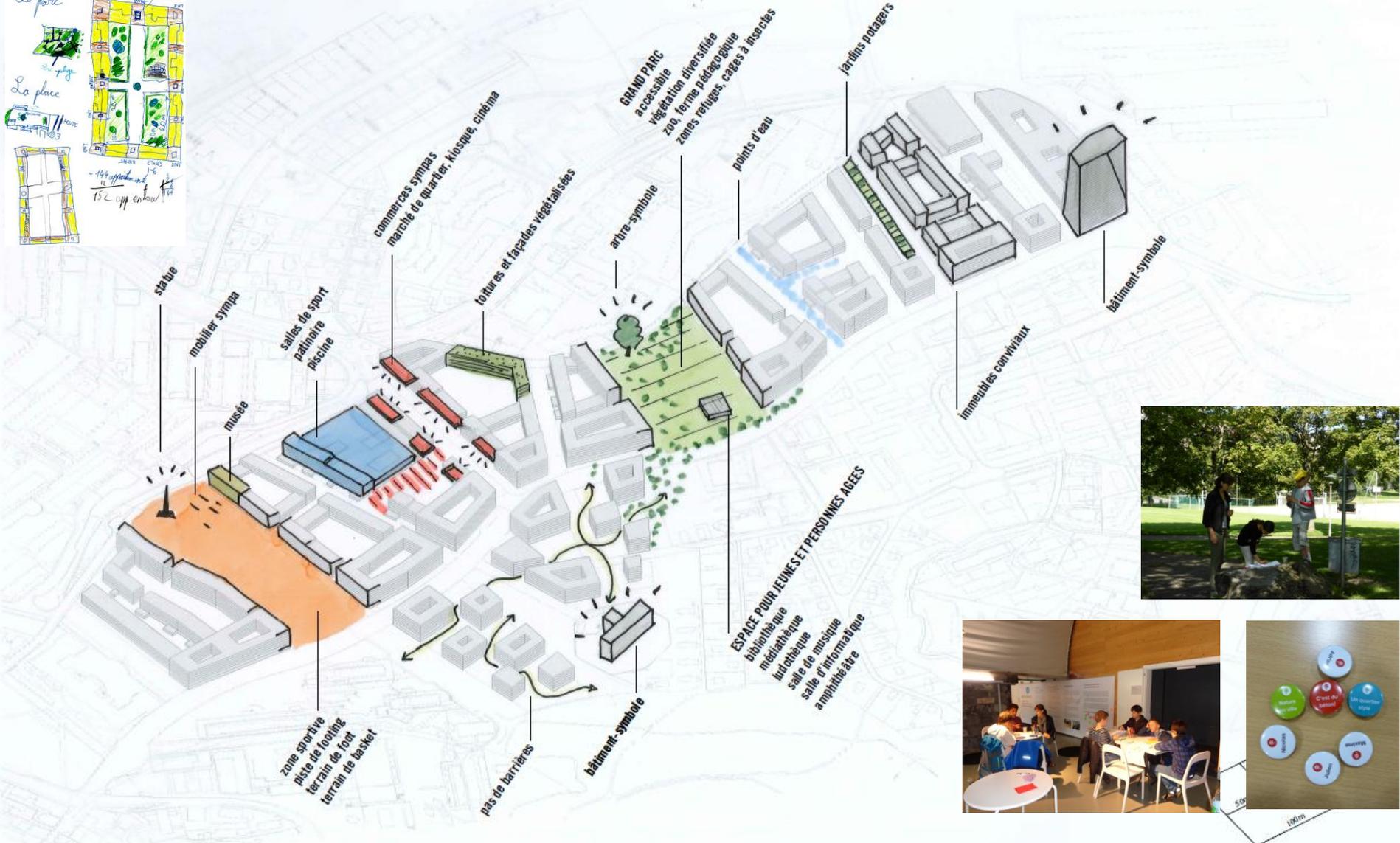
SYNTHÈSE DE L'ATELIER LOGEMENT (1/2)

PDL : RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS ET TYPES D'OPÉRATEURS
 1 LOGEMENT = 121.7 m² bruts (y compris locaux communs + circulations)









PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ECOQUARTIER DES PLAINES-DU-LOUP ETAPE 1 AVANT PROJET

ECHELLE 1:1'000

1 Approuvé par la Municipalité de Lausanne dans la séance du : / /

2 Soumis à l'enquête publique du : / /

3 Le Syndic : Le Secrétaire : Le Syndic : Le Secrétaire :

4 Adopté par le Conseil communal dans la séance du : / /

5 Adopté préalablement par le Département compétent le : / /

6 Le Président : Le Secrétaire : Le Chef de Département : Le Secrétaire :

7 Enté en vigueur le : / /

26 septembre 2014
[1514-FPN-PLAN-1001-1000-14091044m] **urbaplan**

LISTE DES PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaire	Surface parcelle comprise dans le PPA
3423	Commun de Lausanne	99'721 m ²



SCHEMA DES ZONES - ECHELLE 1:1'000

LEGENDE

Affectation et délimitations territoriales (...)

- Ministre de plan partiel d'affectation affecté à la zone mixte
- Aires des constructions A,B,C,D,E
- Aire de parc
- Aire d'aménagements collectifs et paysagers
- Aire de déplacement
- Angle commercial
- Portions d'aires destinées aux activités tertiaires

Insularité des constructions (...)

- Fuot d'implantation du parc
- Fuot d'implantation principal des logements seul
- Fuot d'implantation accessoire des logements seul
- Fuot d'implantation des logements mixte
- Bande d'insularité générale
- Bande d'insularité des bâtiments de 10m
- Ministère d'implantation des appartements tertiaires
- Ministère d'implantation du parking centralisé
- Ministère d'implantation de la trame de quartier (en rouge)

Ordre et hauteur des constructions (...)

- Ministère constructible 1
- Ministère constructible 2
- Ministère constructible 3
- Délimitation variable du ministère constructible
- Angle à traitement spécifique

Espaces réservés (...)

- Plaques d'usage publique
- Reserve d'usage public
- A compléter par insérer "usage public"

Dispositifs et accès (...)

- Passage de matériel "doux"
- Possibilité de débouché des passages de matériel "doux"
- Principe d'accès au parking centralisé
- Principe d'accès aux locaux tertiaires
- Principe d'accès principal aux constructions

Aires indicatives (...)

- Ministère SCA 3617 pour les zones
- SMA à décrire

DOCUMENT DE TRAVAIL

Un processus participatif avec la population



VOTRE PARTICIPATION ! UNE GARANTIE POUR LE FUTUR ÉCOQUARTIER.

Métamorphose vous invite à donner vos idées, à exprimer vos besoins et à échanger vos visions pour le futur écoquartier des Plaines-du-Loup, particulièrement autour des questions :

A quoi devrait ressembler le futur parc des Plaines-du-Loup pour que vous vous y promeniez avec plaisir ?

Comment aménager et utiliser les zones piétonnes pour un quartier vivant ?

Comment aménager et utiliser les îlots des bâtiments pour s'y sentir à l'aise ?

Votre participation est indispensable. Elle permet de transmettre les besoins des futurs usagers de ce quartier aux concepteurs du quartier. Et ceci pour le meilleur développement des Plaines-du-Loup.

ATELIER PARTICIPATIF « ENSEMBLE POUR LES PLAINES-DU-LOUP »

L'atelier est animé par des professionnels de la participation. Ouvert à toutes et à tous, il consiste en 3 rencontres de 3 heures sur 3 jours :

Judi 9 octobre à 18h00

Vendredi 10 octobre à 16h00

Samedi 11 octobre à 9h00

Les échanges se font par petits groupes et en réunion plénière. Dans un esprit de tolérance, d'ouverture et de convivialité. Les participants seront informés, bien évidemment, des suites de la démarche participative du projet Métamorphose. Et comme il n'y a pas de participation sans plaisir : un joli apéritif termine chaque séance.

Cet atelier s'intègre à la démarche participative « Métamorphoz' et vous ».

www.lausanne.ch/metamorphose

Le coup d'envoi de la concrétisation
de l'écoquartier des Plaines-du-Loup
est donné

Un processus d'attribution des parcelles inédit, garant de la mixité sociale et de la diversité des investisseurs

Lancement des appels
d'offre en 2015

Grégoire Junod, directeur du Logement et de la Sécurité
publique



1. Le préavis 2014 / 50 règle et formalise pour la première fois, l'attribution des droits à bâtir sur les Plaines-du-Loup
2. Un écoquartier pour tous les Lausannois, avec une mixité sociale garantie dans chaque ensemble de bâtiments
3. Un quartier vivant avec de nombreuses places de travail
4. Une diversité d'investisseurs avec une importante partie du projet réservée aux sociétés d'utilité publique et aux coopératives d'habitants
5. Un processus d'attribution clair et transparent

Construire un morceau de ville, 12'500 habitants et emplois, des équipements publics, 90'000 m² d'activités privées et 3'600 nouveaux logements

Réaliser un écoquartier

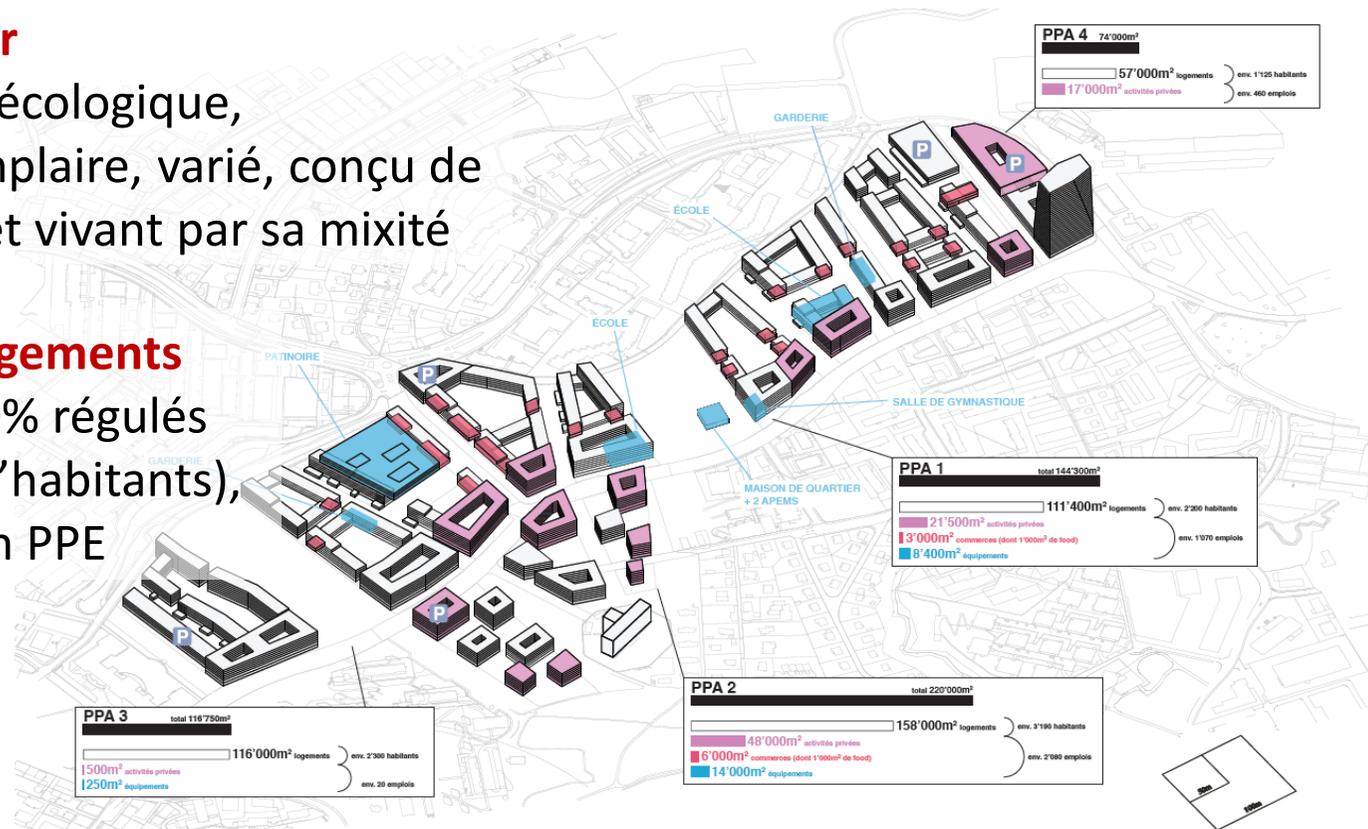
connecté, assurément écologique, énergétiquement exemplaire, varié, conçu de manière participative et vivant par sa mixité

Diversifier l'offre en logements

30% subventionnés, 40% régulés (dont ½ coopératives d'habitants), 30% marché libre ou en PPE

Dynamiser le quartier

réserver 20% des surfaces à l'accueil de 3'600 emplois





↑ Malmö

70% de logements d'utilité publique

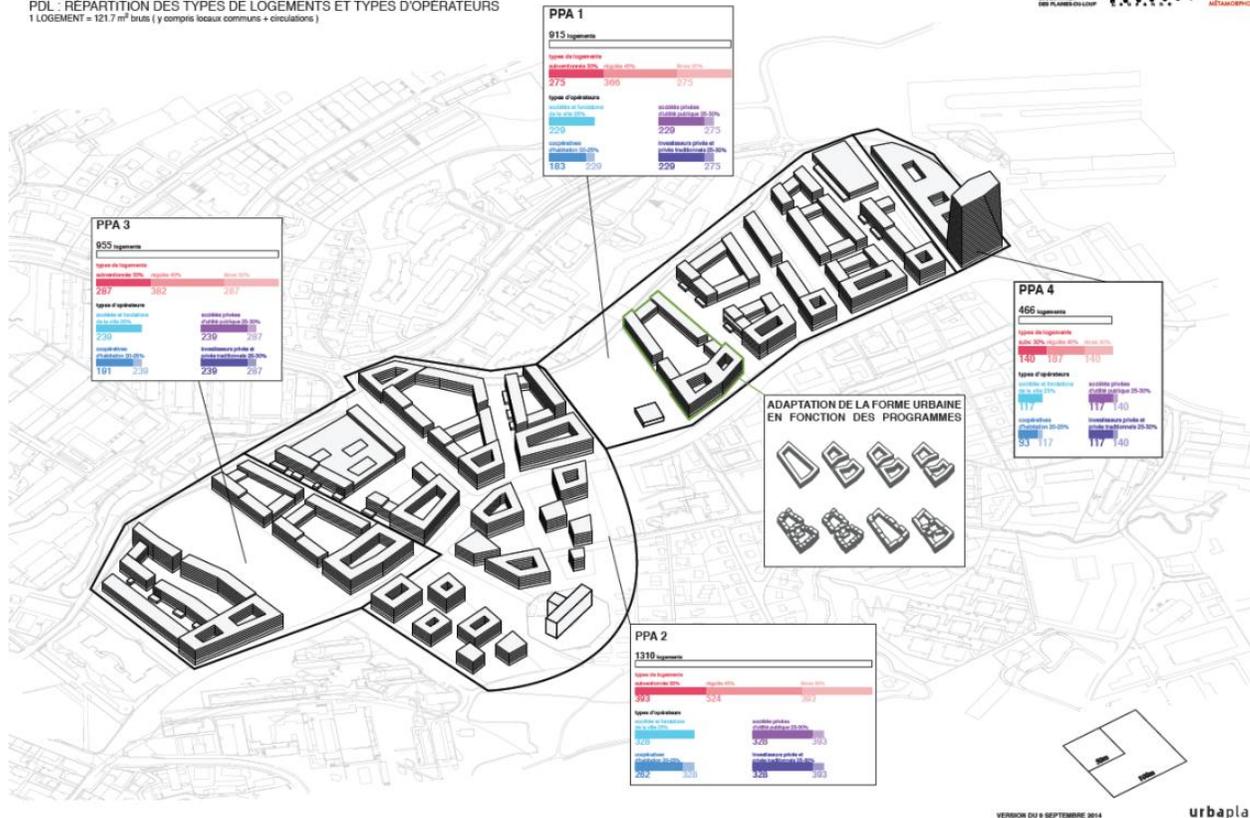
En complément de l'accompagnement au développement de projet effectué par son bureau de développement immobilier, la Ville pourra actionner les outils usuels prévus par le droit cantonal, en particulier le **cautionnement solidaire** ou **l'octroi de prêts chirographaire**.

Mesures supplémentaires pour les coopératives d'habitants

La Municipalité propose la création d'un fonds, dédié à octroyer des **crédit relais**, visant à avancer une partie des frais d'étude jusqu'à l'obtention du permis de construire. Soumis à intérêts, ils seraient intégralement remboursés dès l'obtention du crédit d'ouvrage.

La mixité sociale par la diversité des investisseurs

SYNTHÈSE DE L'ATELIER LOGEMENT (1/2)
PDL : RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS ET TYPES D'OPÉRATEURS
1 LOGEMENT = 121,7 m² bruts (y compris locaux communs + circulations)



Répartition par types de logements



Répartition par types d'investisseurs



Pour garantir la **mixité sociale** répondant à la **règle des trois tiers** et dans une optique d'équité, la répartition entre les différents **types d'investisseurs** appelées à réaliser le programme privé du quartier (2 milliards), répondra à la **règle des quatre quarts**

- Subventionnés
- Régulés
- Marché libre et PPE
- Sociétés de la Ville
- SUP classiques
- SUP coopératives d'habitants
- Institutionnels et privés traditionnels

Comment attribuer les droits à bâtir ?

Sociétés de la Ville et investisseurs privés

1. Sociétés et fondations de la Ville

pour 25% des droits à bâtir,

la Municipalité propose de **réserver les lots à la SILL et la FLCL**. A l'échelle du quartier cela représenterait 900 logements.

2. Grandes sociétés d'utilité publique

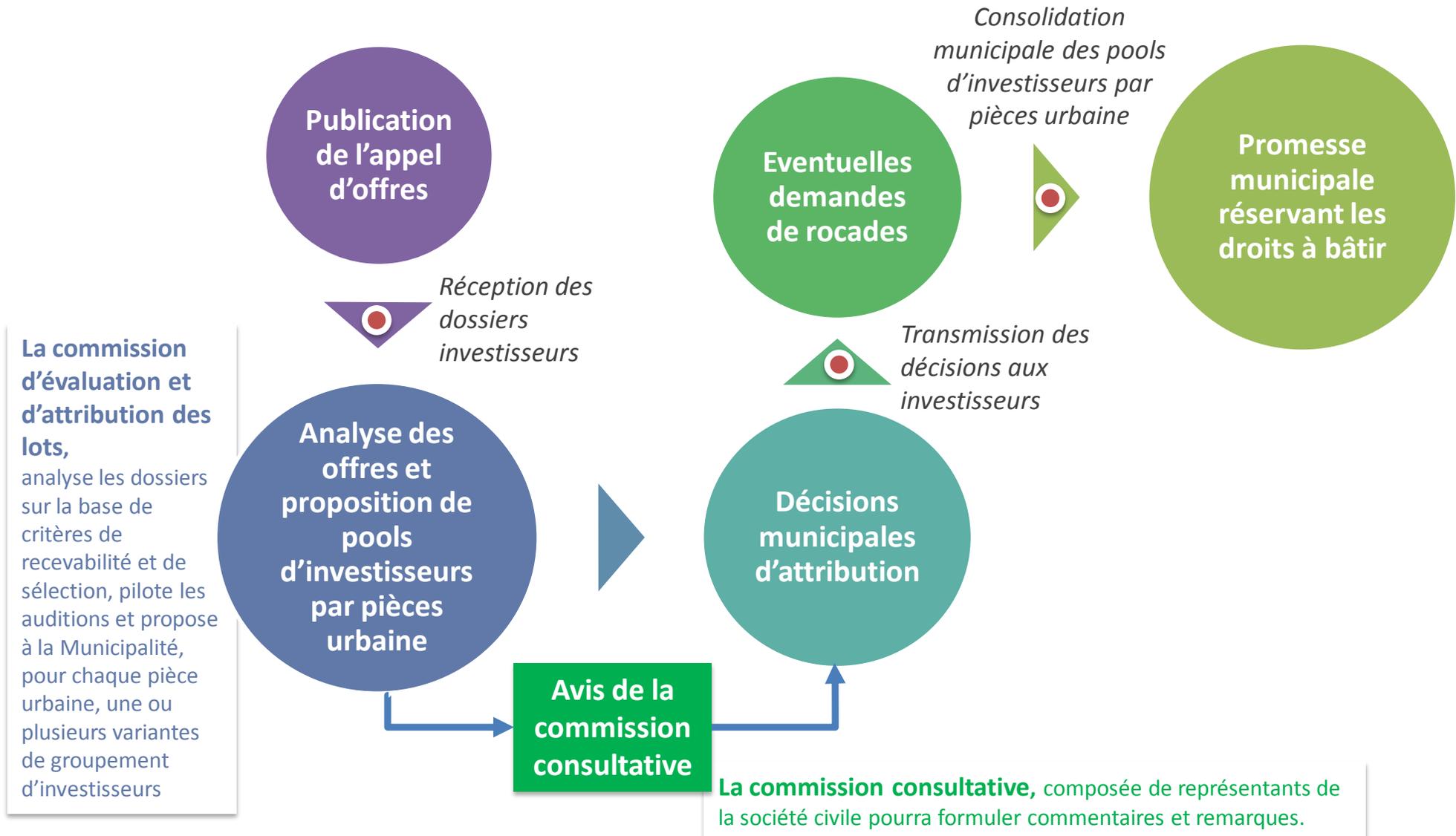
pour 75% des droits à bâtir,

3. Coopératives d'habitants

la Municipalité propose d'organiser, pour chaque étape de réalisation du quartier, **un appel d'offre ouvert**, d'évaluer la qualité des candidatures sur la base de critères préétablis et de réserver des droits à bâtir à chaque catégorie d'investisseurs, de manière équilibrée

4. Institutionnels et acteurs privés

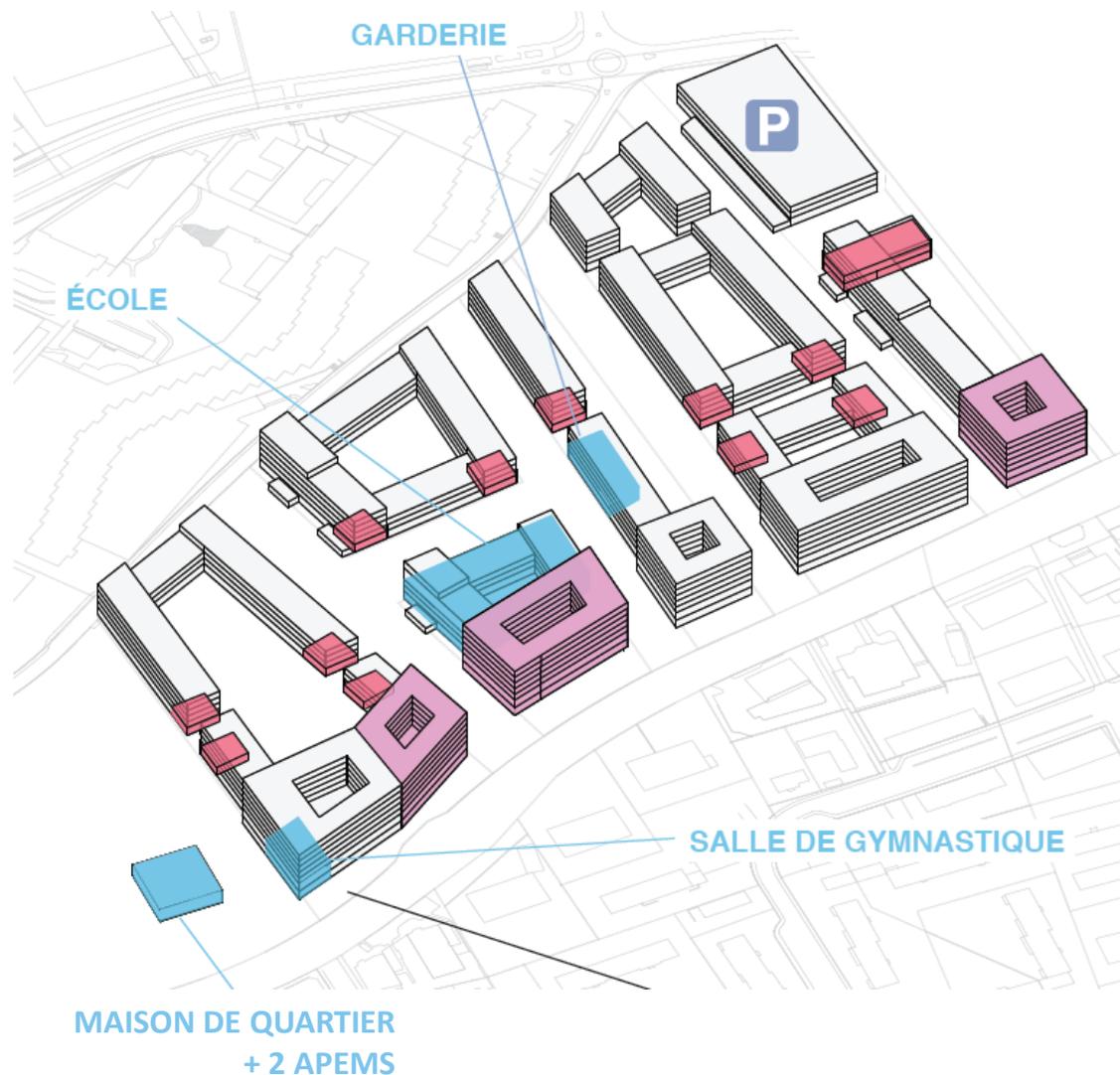
Un processus d'attribution transparent et équitable



Critères d'évaluation des offres

objectifs et préétablis

Critères de sélection	Subventionnés et régulés	Coopératives d'habitants	Marché libre et PPE
Qualité des références dans la construction de logements durables	X		X
Compétence de l'équipe formée ou de l'architecte retenu par les coopératives d'habitants	X	X	X
Solidité du montage économique et financier	X	X	X
Attractivité des loyers et prix de vente	X	X	X
Prix proposé pour le foncier			X
Vision stratégique de l'offre	X	X	X
Objectifs qualitatifs	X	X	X
Spécificité novatrice du projet permettant de dépasser les objectifs sociaux, économiques et environnementaux exigés par la Ville	X	X	X



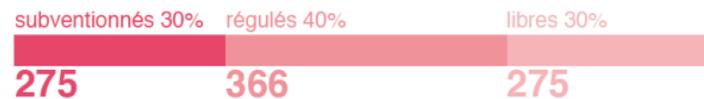
Etape 1

total 144'300m²



915 logements **2'200 habitants**

types de logements



types d'opérateurs



Les Plaines-du-Loup

premier appel d'offres, début 2015

● Adoption du processus d'attribution des parcelles

Procédure d'appel d'offres n°1

Concours d'architecture sur l'étape 1

Développement des projets de l'étape 1

● Octroi des premiers DDP

Chantiers de l'étape 1

Arrivées des habitants

01/2015

06/2015

01/2016

06/2016

01/2017

06/2017

01/2018

06/2018

01/2019

06/2019

01/2020

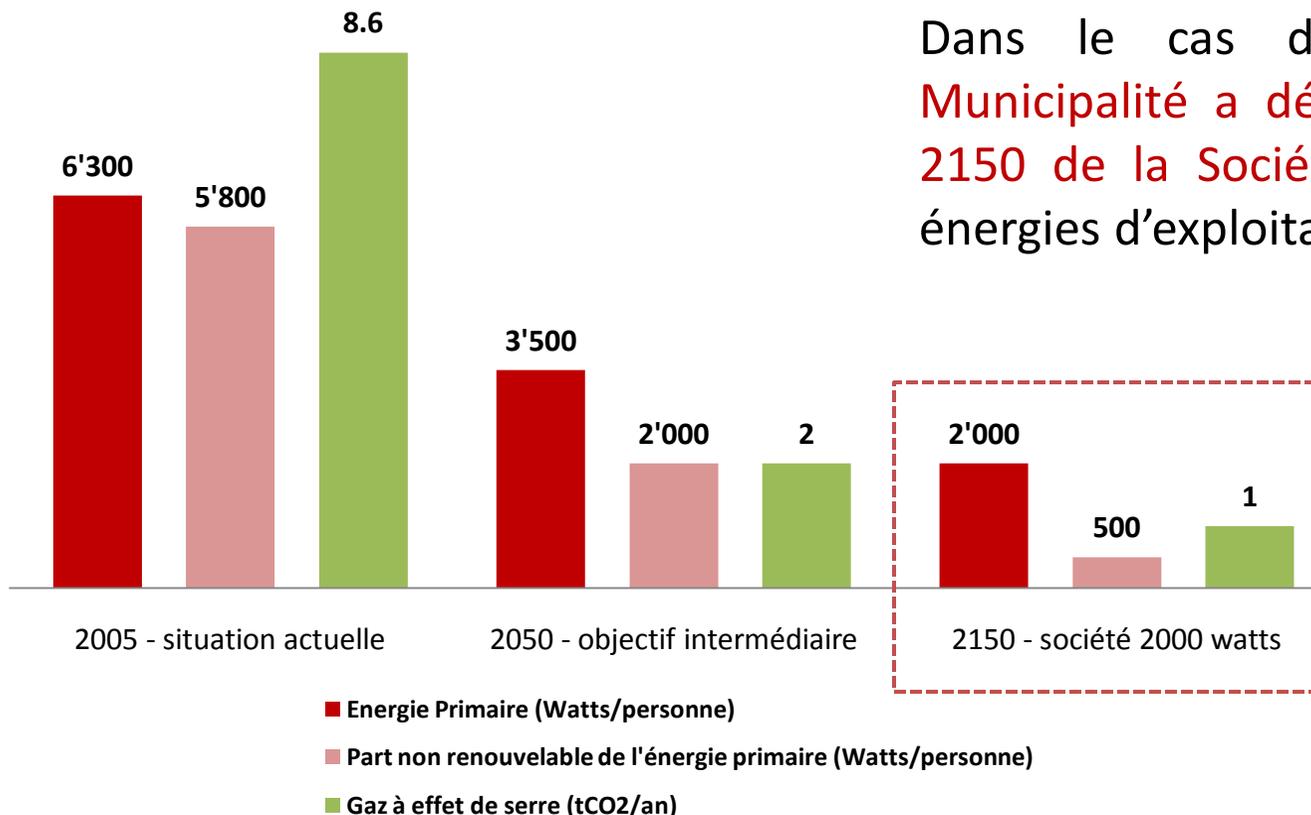
Des pas importants vers la
concrétisation de l'écoquartier des
Plaines-du-Loup

Un quartier énergétiquement exemplaire

Premier sondage
géothermique en 2014

Jean-Yves Pidoux, directeur des Services industriels

En 2013, le Conseil communal adoptait le rapport-préavis 2013/20 imposant que toute construction érigée sur parcelle communale soit énergétiquement et écologiquement exemplaire, en respectant le concept de société à 2000 watts



Dans le cas des Plaines-du-Loup, la Municipalité a décidé d'imposer l'objectif 2150 de la Société 2000 watts (pour les énergies d'exploitation)

Défis

- Diviser l'énergie primaire par 3
- Diviser les émissions de gaz à effet de serre (GWP) par 9
- Limiter la part des énergies non renouvelables à seulement 25% des consommations globales (principalement requises pour la construction et la mobilité)

La Ville

- planifie des Plans partiels d'affectation en faveur de la réduction des besoins en énergie (forme urbaine compacte et ensoleillée, parkings collectifs, etc.)
- traduit dans les appels d'offres et les droits de superficie, les obligations des investisseurs en terme de standard constructif
- fournira une solution de contracting énergétique renouvelable et efficiente

Les investisseurs

- réaliseront des bâtiments compatibles avec le concept 2000 watts
- la production d'énergie étant à charge du fournisseur, ils n'auront à financer que les mesures de réduction des besoins énergétiques (surépaisseur d'isolation, triple vitrage, électroménager et éclairages efficaces, etc.)

Postulat de départ

Relever le défi 2000 watts en maîtrisant les coûts pour que les Plaines-du-Loup soient accessibles à tous et fondés sur un concept reproductible

Stratégie

Réduire de manière drastique les besoins à l'exploitation, en construisant un quartier Minergie P Eco ou équivalent

Produire une chaleur renouvelable à l'aide de pompes à chaleur couplées à des forages > 500 m et alimentées par du Nativa+

Produire in situ 25% des besoins en électricité du quartier par du photovoltaïque. Réduire les coûts d'investissement directs et induits en imposant la souscription de contrat Nativa+ pour les 75% restant

Proposer un contracting énergétique basé sur un modèle économique compétitif et favorable aux économies d'énergie

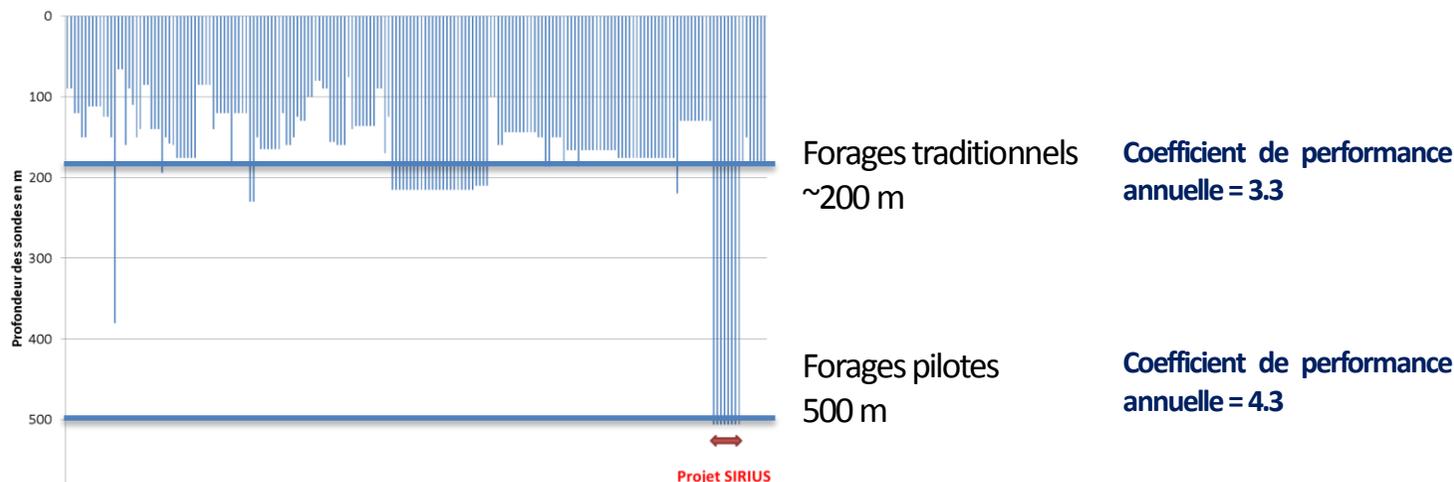
Le projet pilote Sirius est en cours de réalisation et a pour but de :

Vérifier **la faisabilité de l'implantation de sondes géothermiques à 500 mètres en ayant recours à une technique de forage standard** (installation de chantier compacte et coûts réduits par rapport à la solution éprouvée pour les grandes profondeurs)

Mesurer les performances de l'installation en phase d'exploitation

Malgré les conditions géologiques défavorables, 8 sondes géothermiques ont été implantées à des profondeurs comprises entre 450 mètres et 510 mètres

Profondeurs des forages à Lausanne



Le coefficient de performance indique la quantité de chaleur produite par rapport à la quantité d'électricité consommée par le système

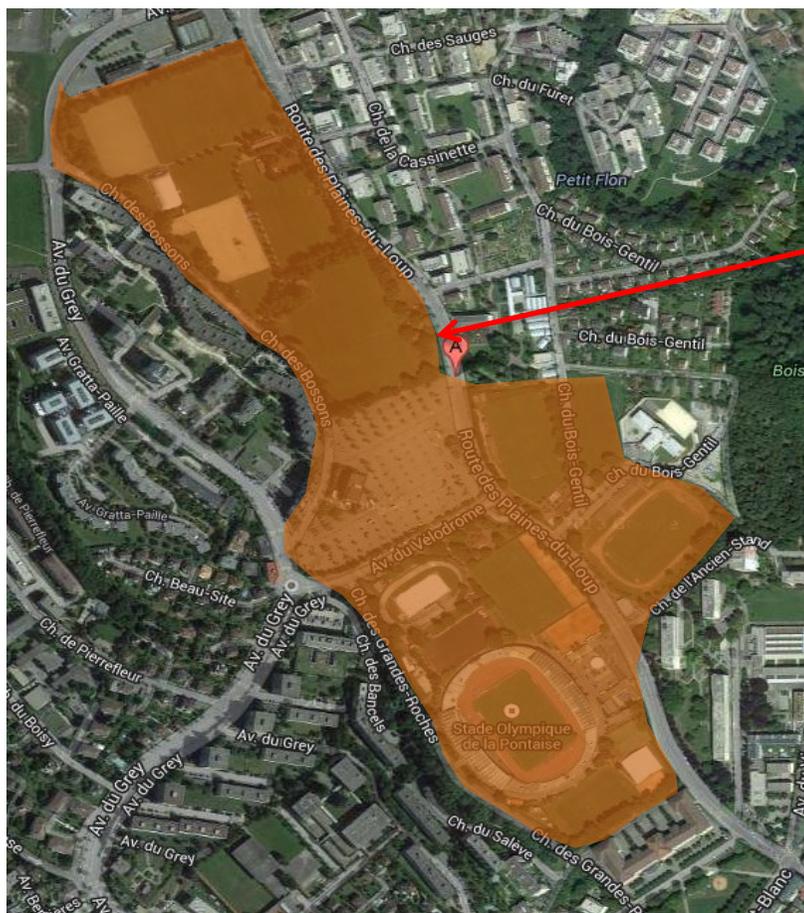
Foreuse pour la géothermie à l'avenue de Morges



↑ Projet Sirius : 104 logements Minergie Eco



Le projet Képi a pour objectif de vérifier les conditions géologiques aux Plaines-du-Loup en réalisant un forage de reconnaissance dans la future zone d'implantation du champ de sondes (début du forage fin octobre 2014)



Le site retenu pour le forage test est la parcelle n°2'423 appartenant à la Ville et qui accueillera la future maison de quartier des Plaines-du-Loup. La sonde géothermique pourra à terme être intégrée au futur champ de sondes

Etablissement de la nature du sous-sol jusqu'à 500 mètres de profondeur, voire plus en cas de conditions géologiques favorables

Vérification des conditions géologiques pour l'implantation de sondes géothermiques profondes aux Plaines-du-Loup (en prévision de l'écoquartier)

Mesure des performances de la sonde test et du terrain pour le dimensionnement du futur champ de sondes

Ces informations sont nécessaires pour adapter le concept énergétique de l'écoquartier en répondant à la fois aux exigences de la société à 2000 watts et aux conditions géologiques locales

