



Écoquartier des Plaines-du-Loup

Bureau de développement & projet métamorphose






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. Prochaines étapes 2 et 3

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



1

Programme Métamorphose

Organigramme Ville de Lausanne



MÉTAMORPHOSE

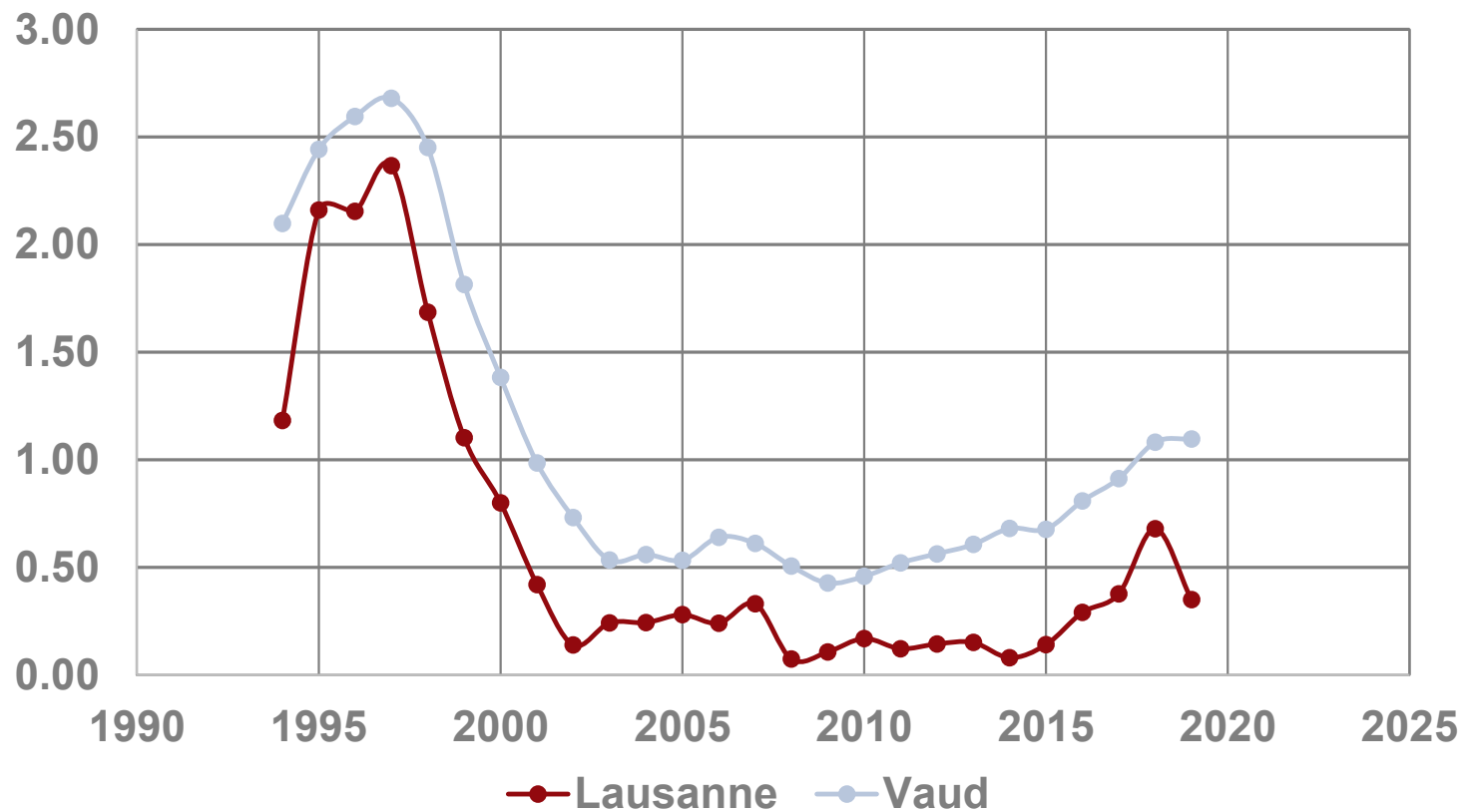
ici nos vies se rassemblent





Pourquoi Métamorphose ?

Un manque chronique de logements

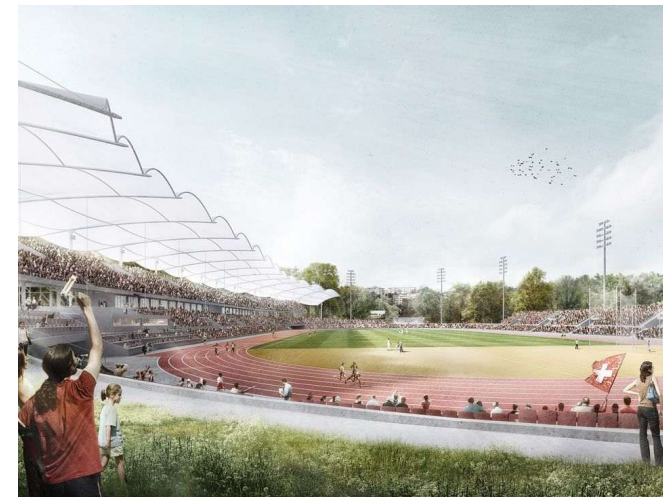
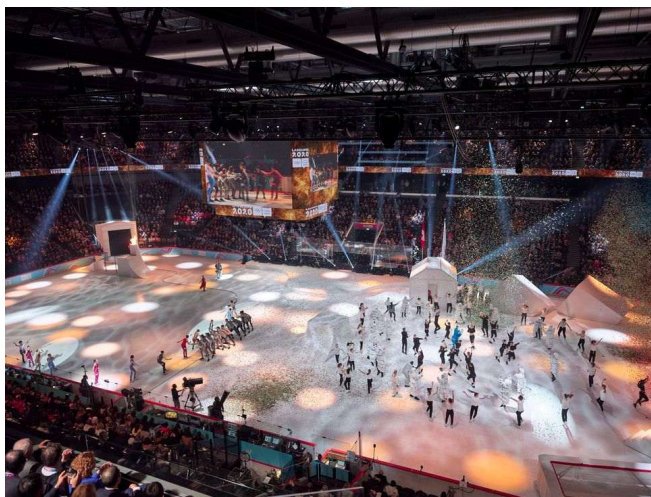


Pourcentage de logements vacants dans le canton de Vaud et à Lausanne

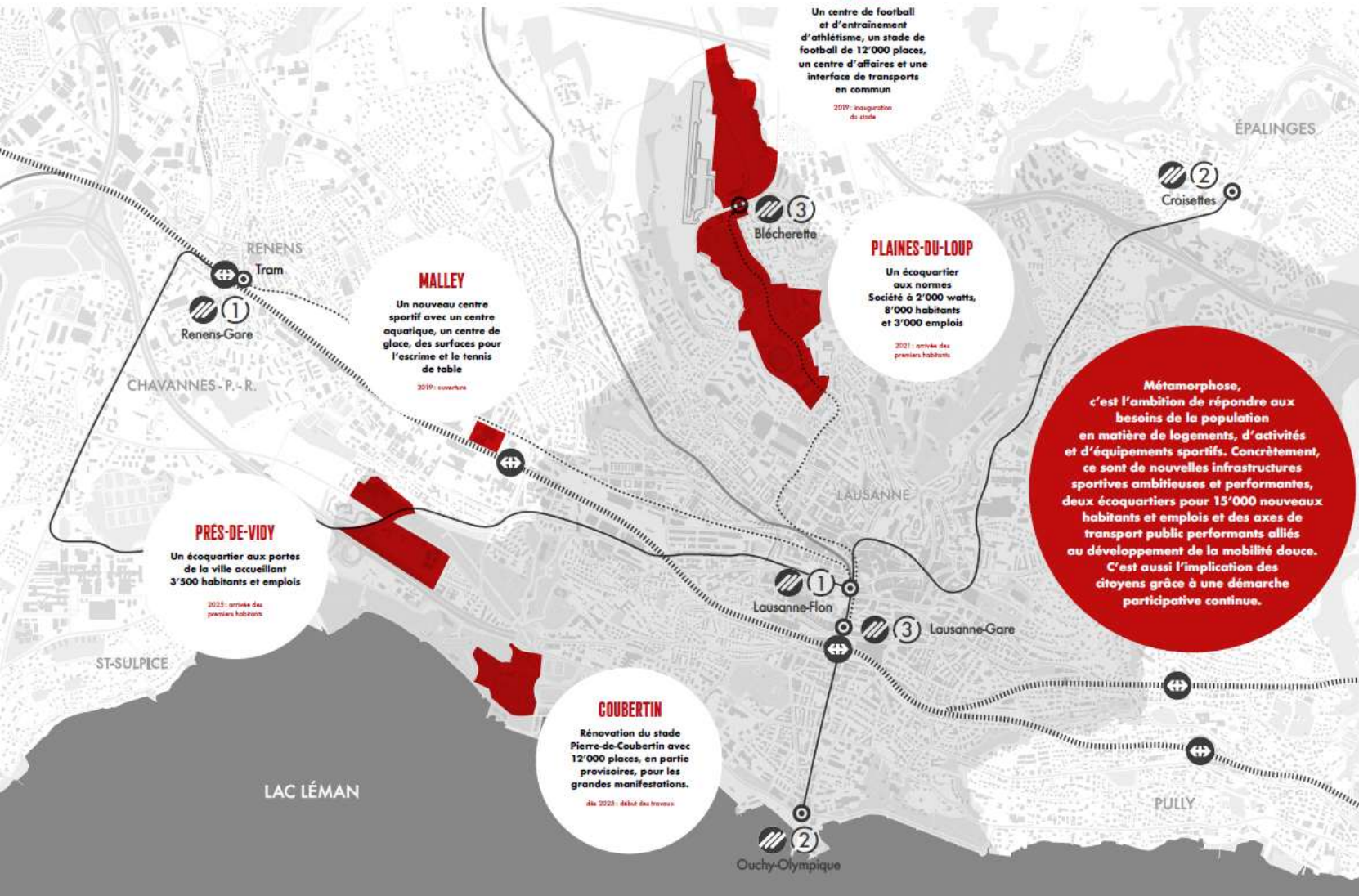
Pourquoi Métamorphose ?

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



Les sites Métamorphoses




MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent



MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

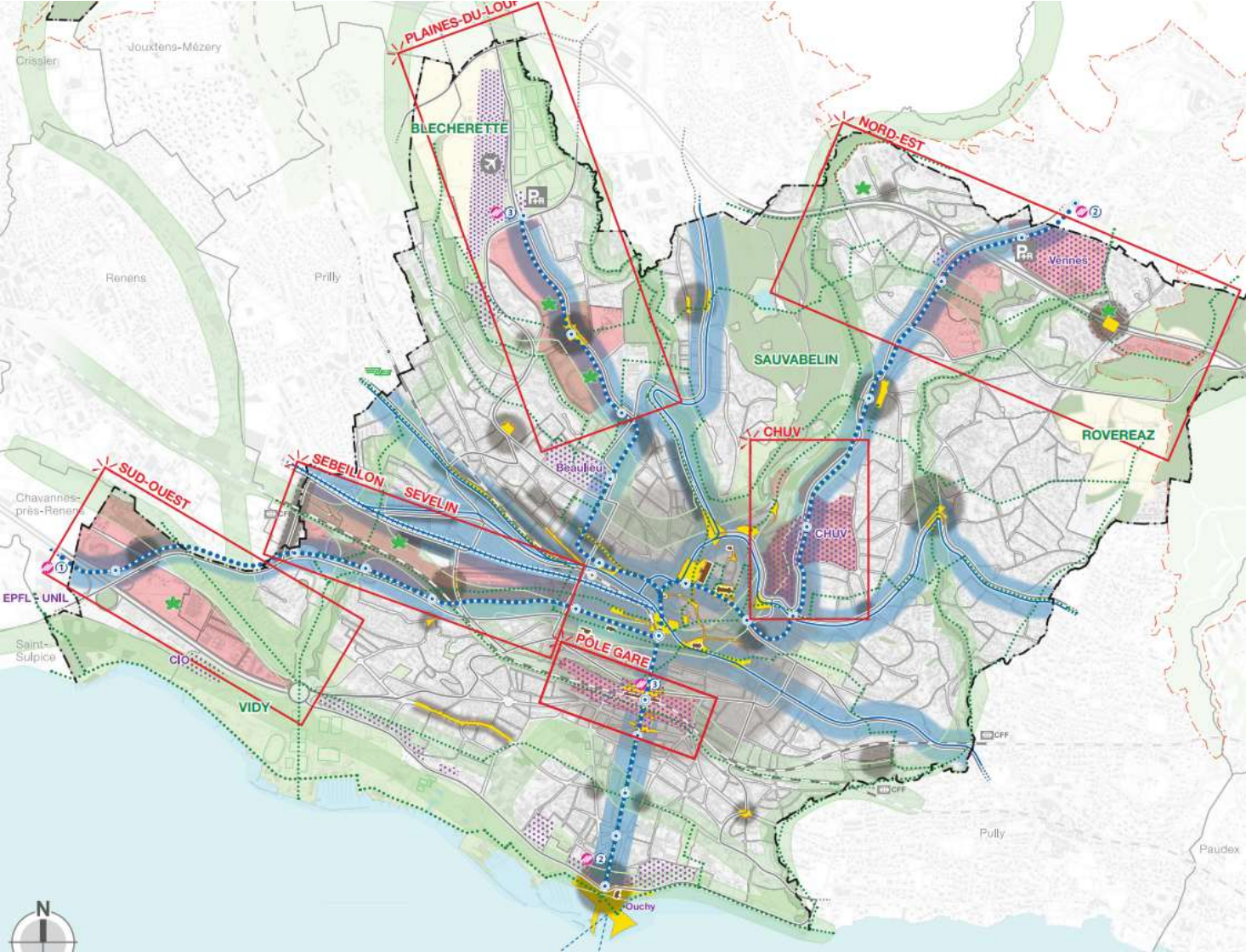
 Ville de Lausanne



2

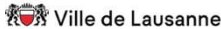
Planification de l'écoquartier des Plaines-du-Loup

Concept urbain 2030 : plan directeur communal

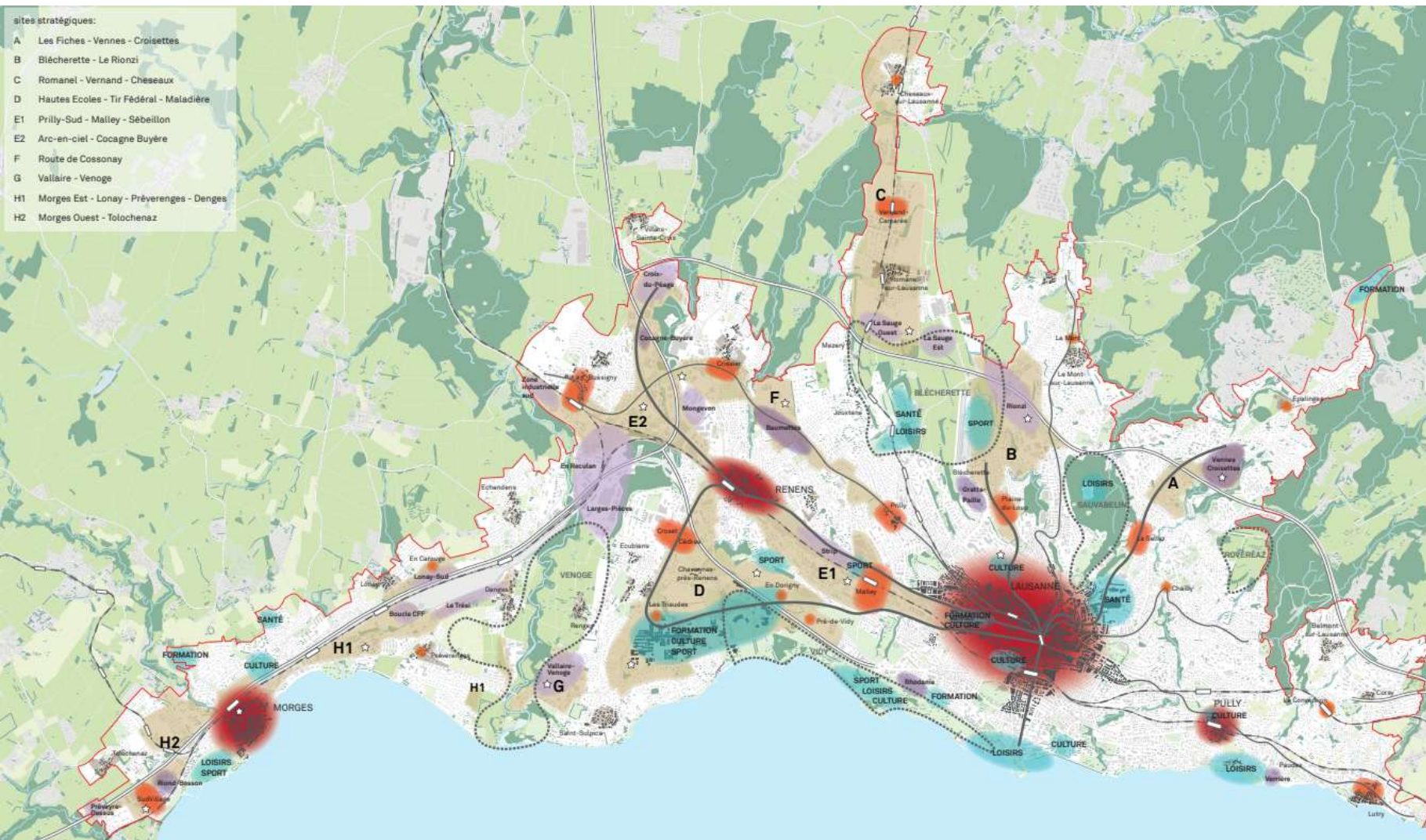


MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent



Agglomération Lausanne-Morges (PALM)



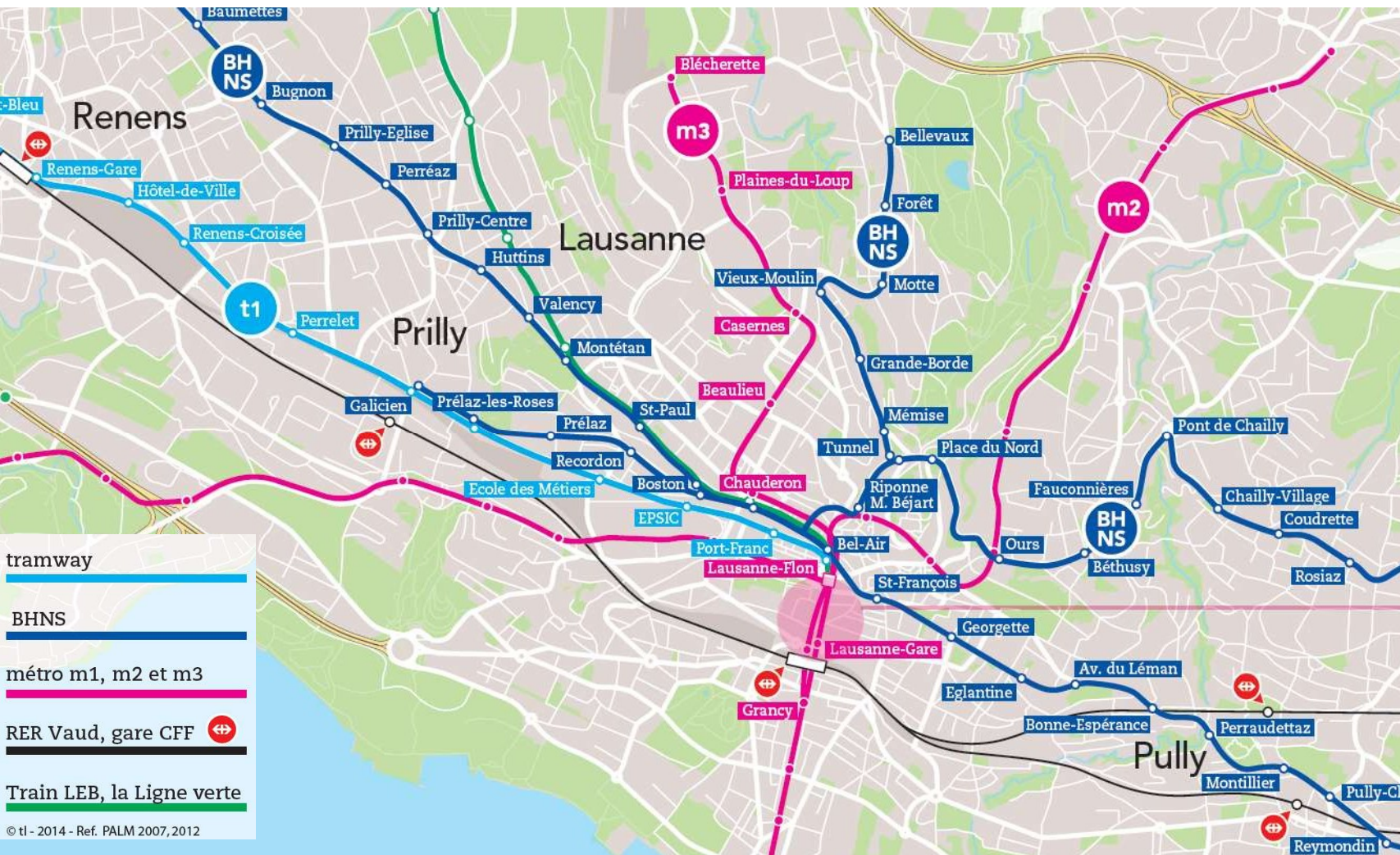
MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent



Axes forts de transports publics

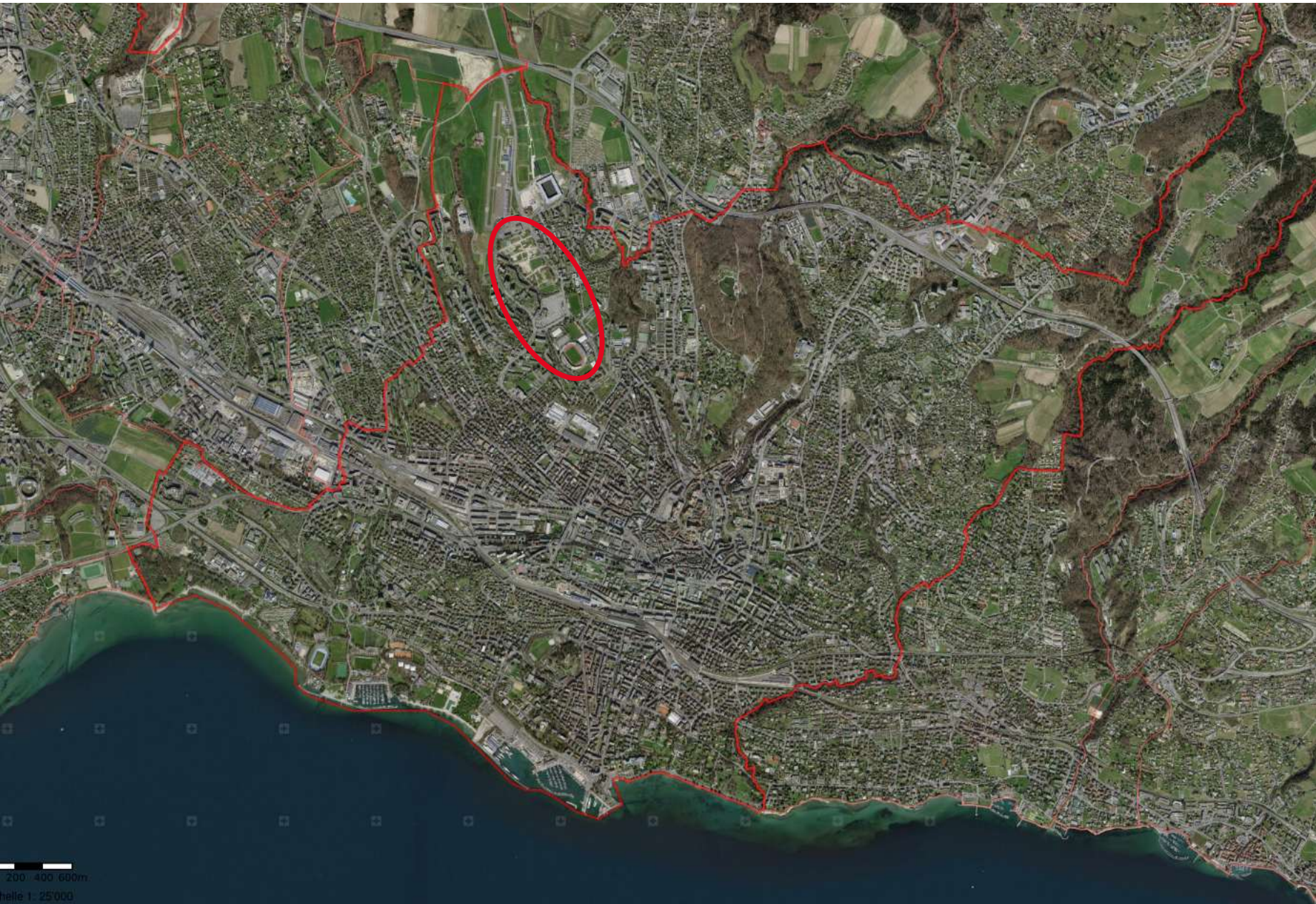
Le développement du réseau



MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent

Ville de Lausanne



MÉTAMORPHOSE
Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent



Concours d'urbanisme

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

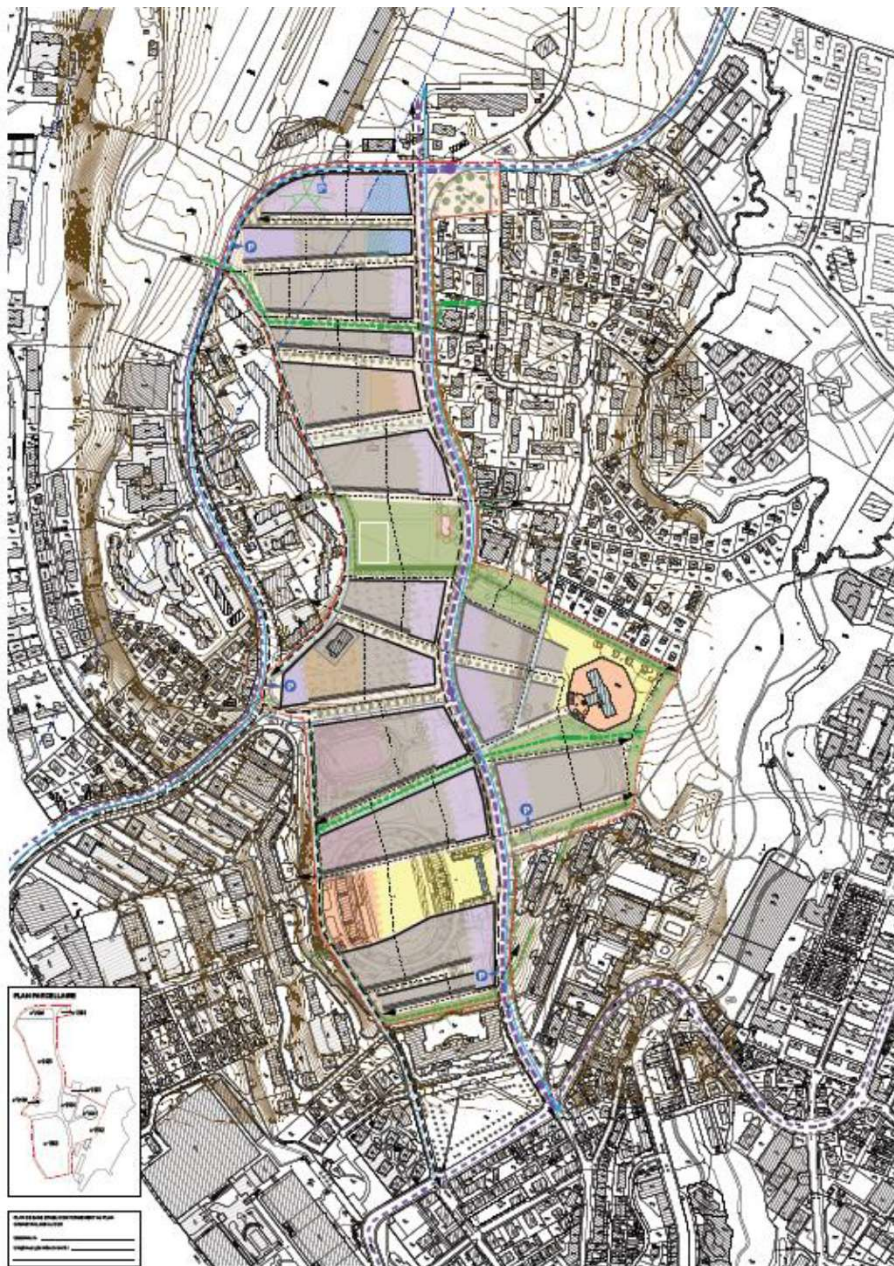
Le projet ZIP
Lauréat du concours en
septembre 2011
Tribu architecture, Lausanne



MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



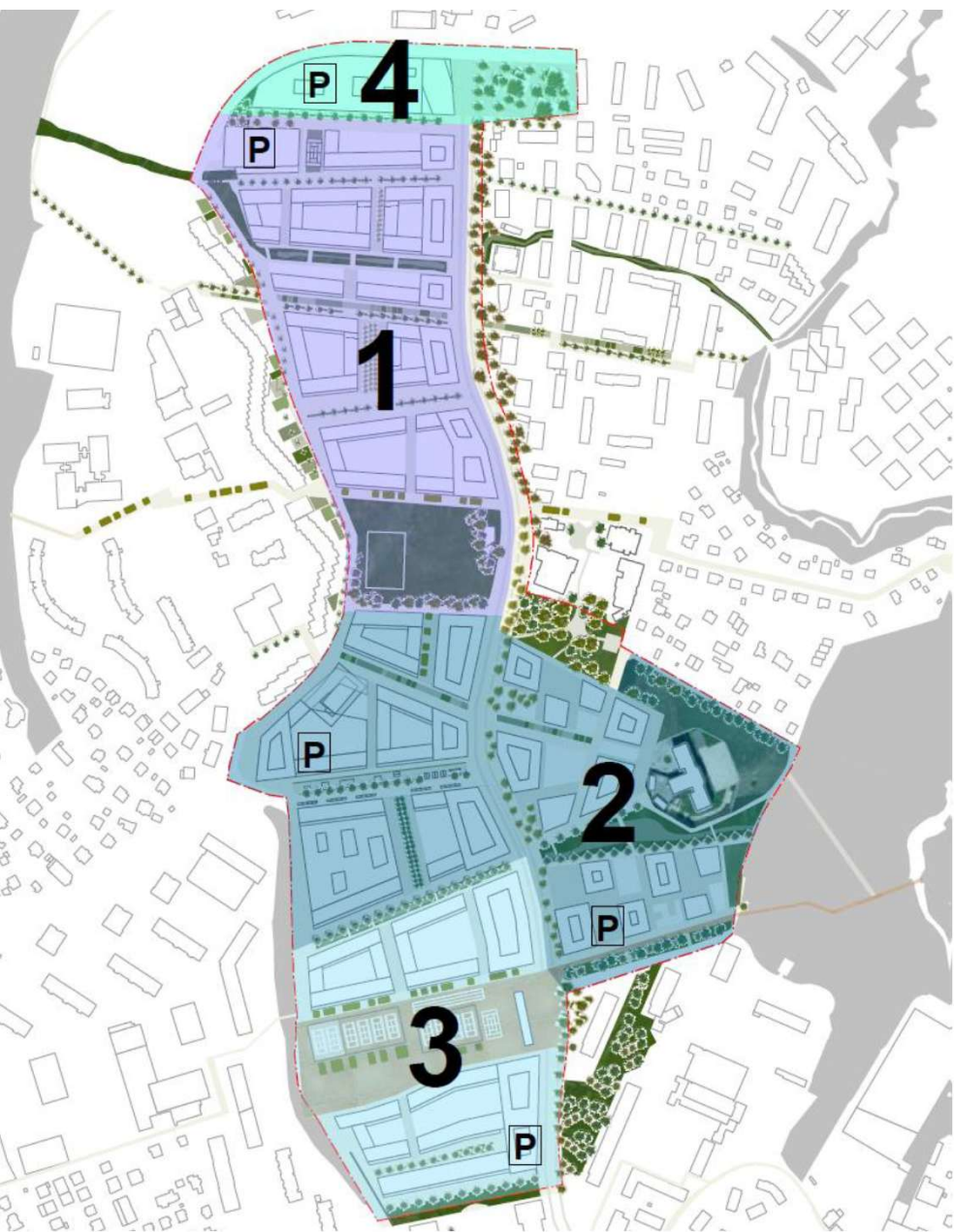
Plan directeur localisé

- Réaliser un morceau de ville de **30 hectares** et env. **500'000 m²** de plancher.
- **Diversifier l'offre en logement** en respectant la règle des trois tiers (subventionné, régulé, libre).
- Relever le défi de la **mixité fonctionnelle** en accueillant env. 10'000 habitants et emplois.
- Concrétiser un des plus grands **quartiers 2'000 watts** de Suisse.

Le PDL
Mise en vigueur en juin
2014
Tribu architecture, Lausanne

MÉTAMORPHOSE
Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



4 étapes de réalisation

Les plans partiels d'affectation (PPA)
Propriété foncière

	Habitant-e-s + emplois
PPA 1	3'500
PPA 2	4'200
PPA 3	2'300
PPA 4	1'000
Ecoquartier Plaines-du-Loup	11'000

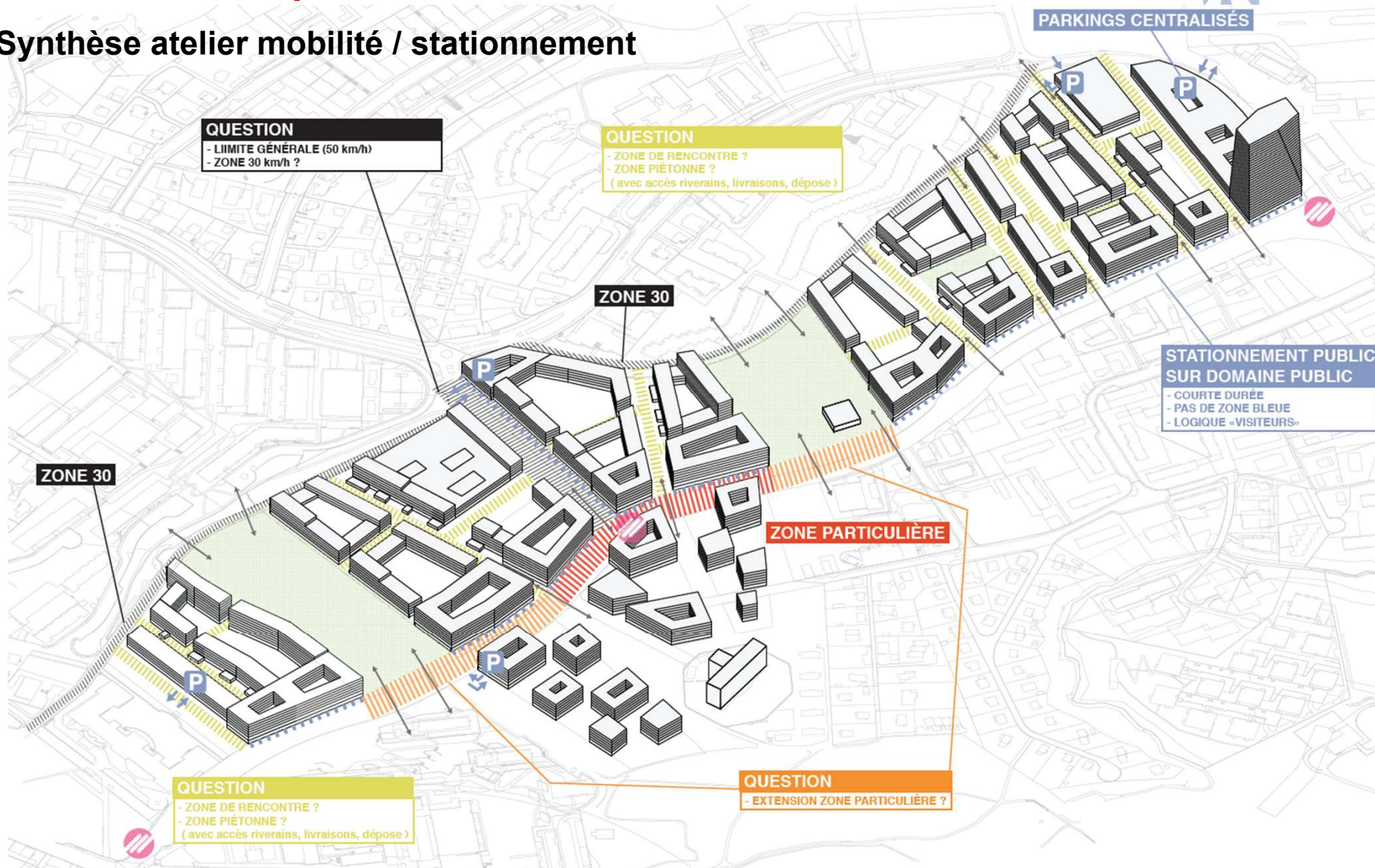
MÉTAMORPHOSE

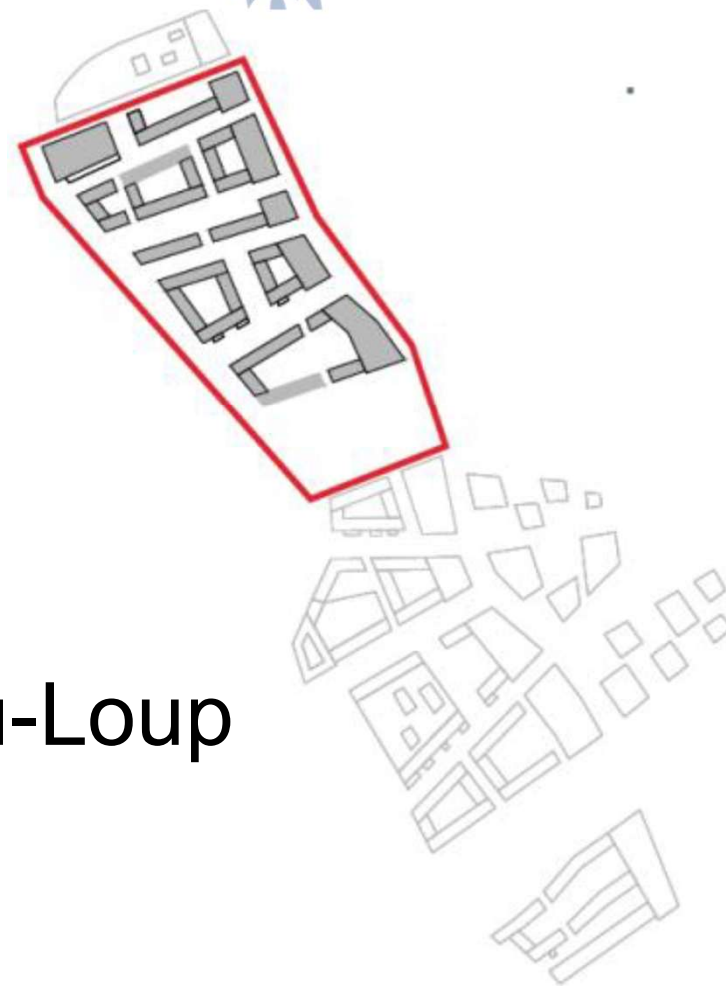
ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

Ateliers thématiques – 2014-2016

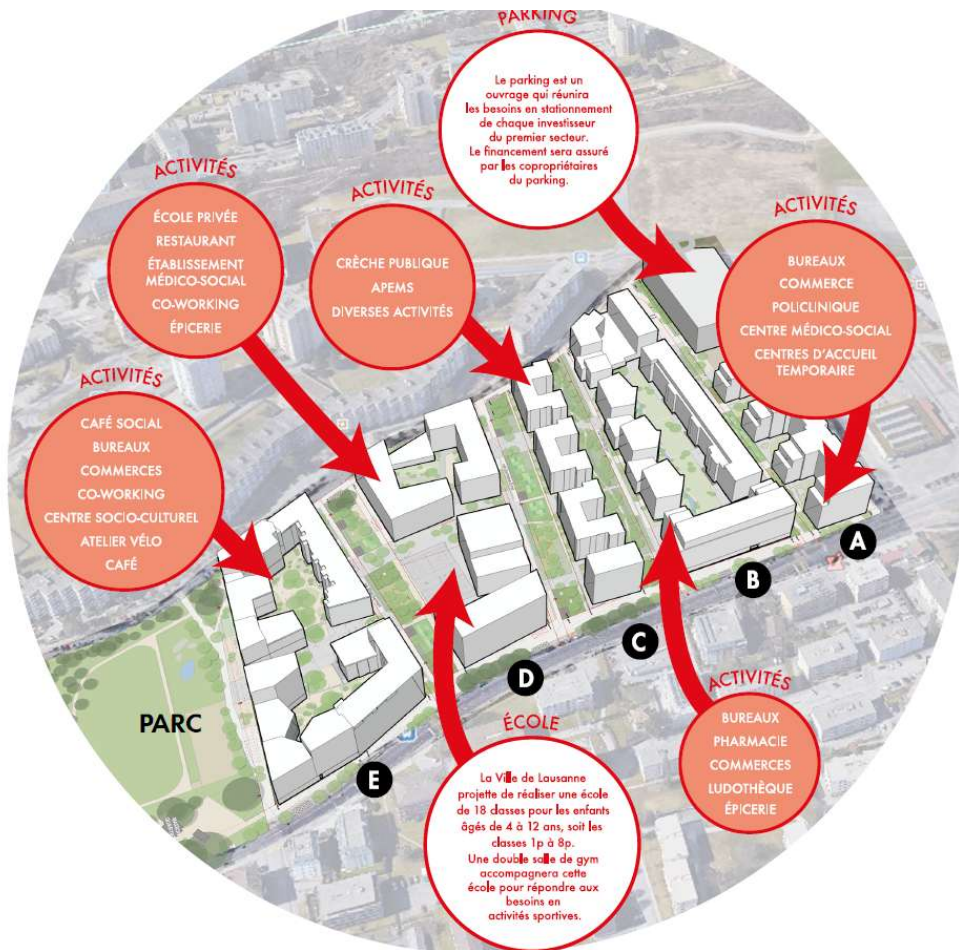
Synthèse atelier mobilité / stationnement





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 habitant-e-s
- 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»

Mobilité



MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

Ville de Lausanne

Parking centralisé du Loup

Généralités

- MO : **Société Simple** du parking centralisé (10 investisseurs/18)
- Architecte-ing. : **Architram**
- Exploitant : **Parking Management Services (PMS)**
- Sur **DDP** (droit de superficie)
- **710 places** sur 7 niveaux (silo) → ratio 0,5
- Répartition entre investisseurs au **prorata des SPd**



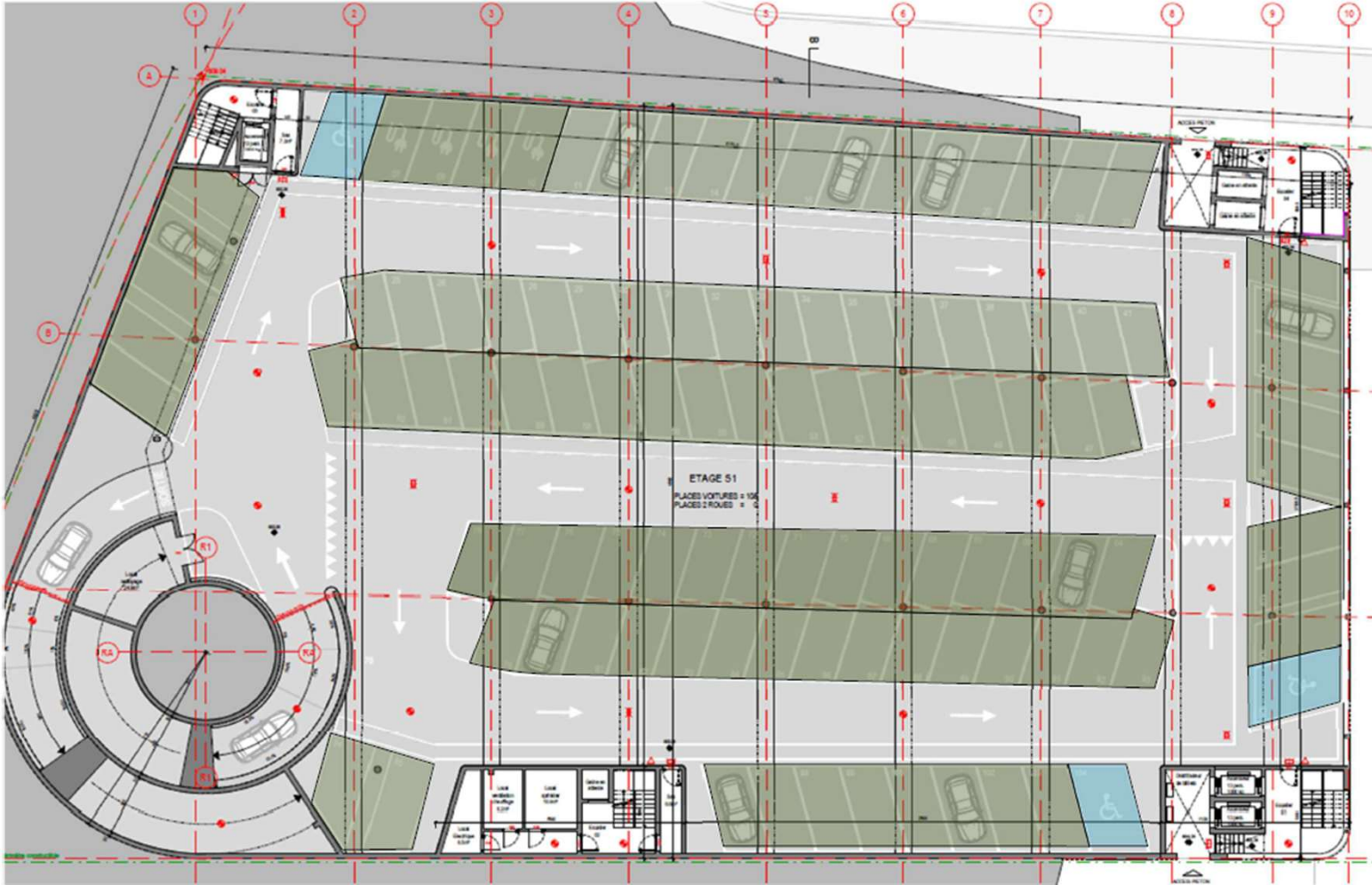
Parking centralisé du Loup

Répartition

710 places dont :

- 70 places visiteurs
 - 10 places autopartage (Mobility et Codhality)
 - 245 places privatisées : Attachées strictement à un bâtiment spécifique. Louées/vendues uniquement aux occupants dudit bâtiment
 - 385 places mutualisées : 3 investisseurs (SWL, RP, CODHA) mettent en commun leurs places pour les louer flexiblement à tous les habitants du quartier (pas seulement les leurs)
- + 100 places pour les deux roues motorisés

Mutualisé
108 Places



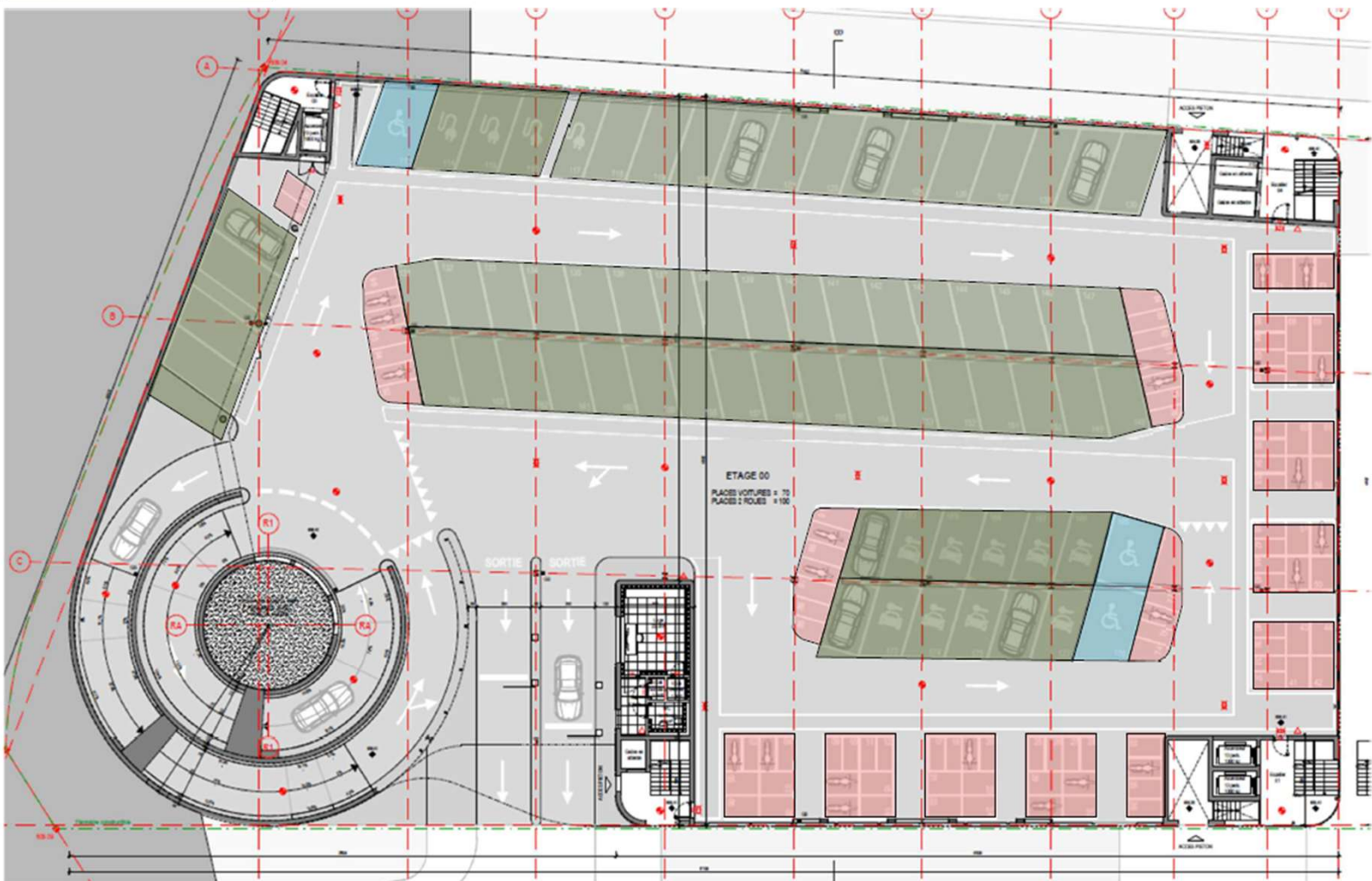
NIVEAU S-1

MUTUALISEE
108 PLACES



MÉTAMORPHOSE
Ici nos vies se rassemblent

mutualisé
70 places/100 motos



NIVEAU 00

MUTUALISEE

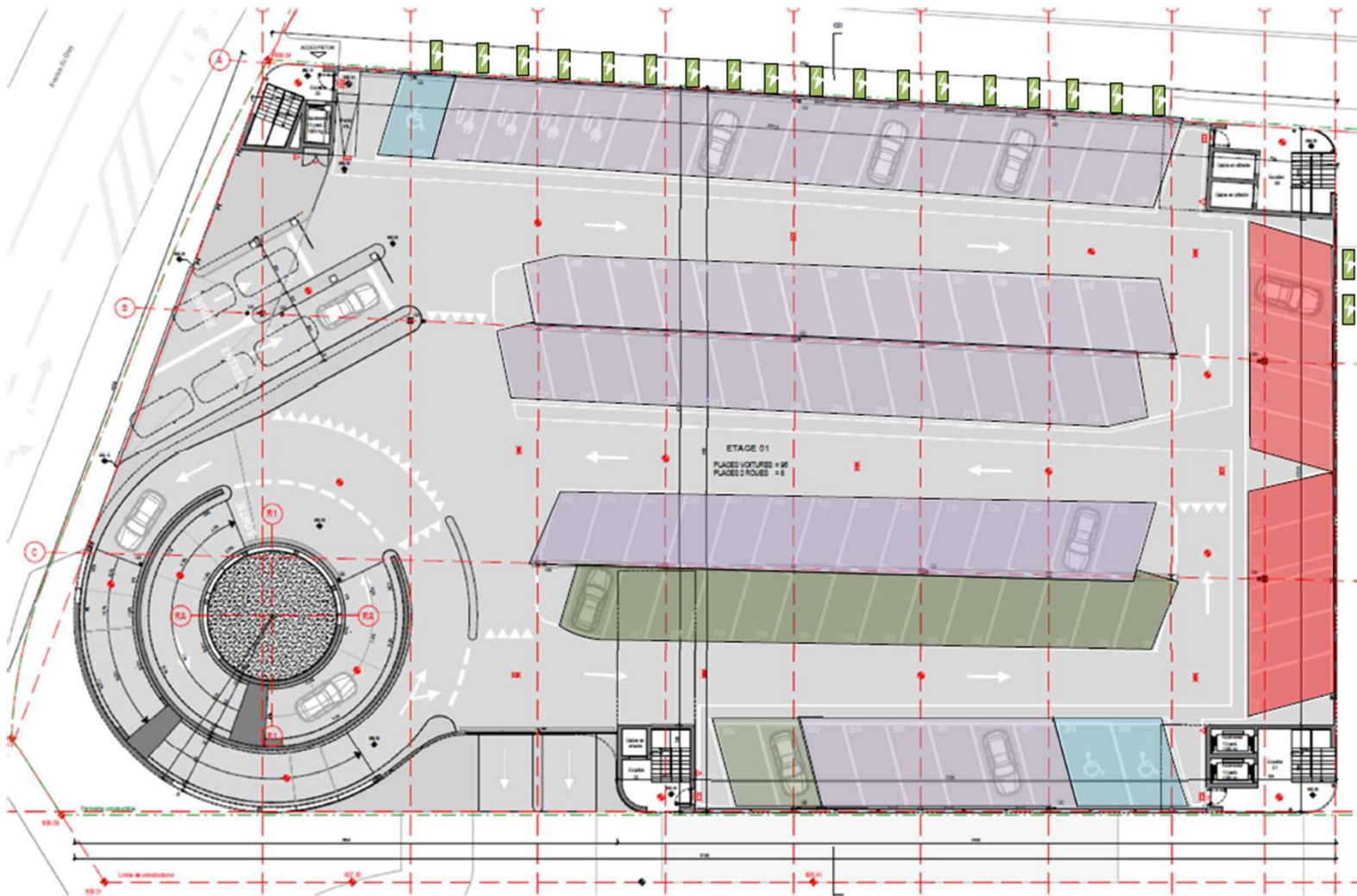
MOTOS

70 PLACES

100 PLACES

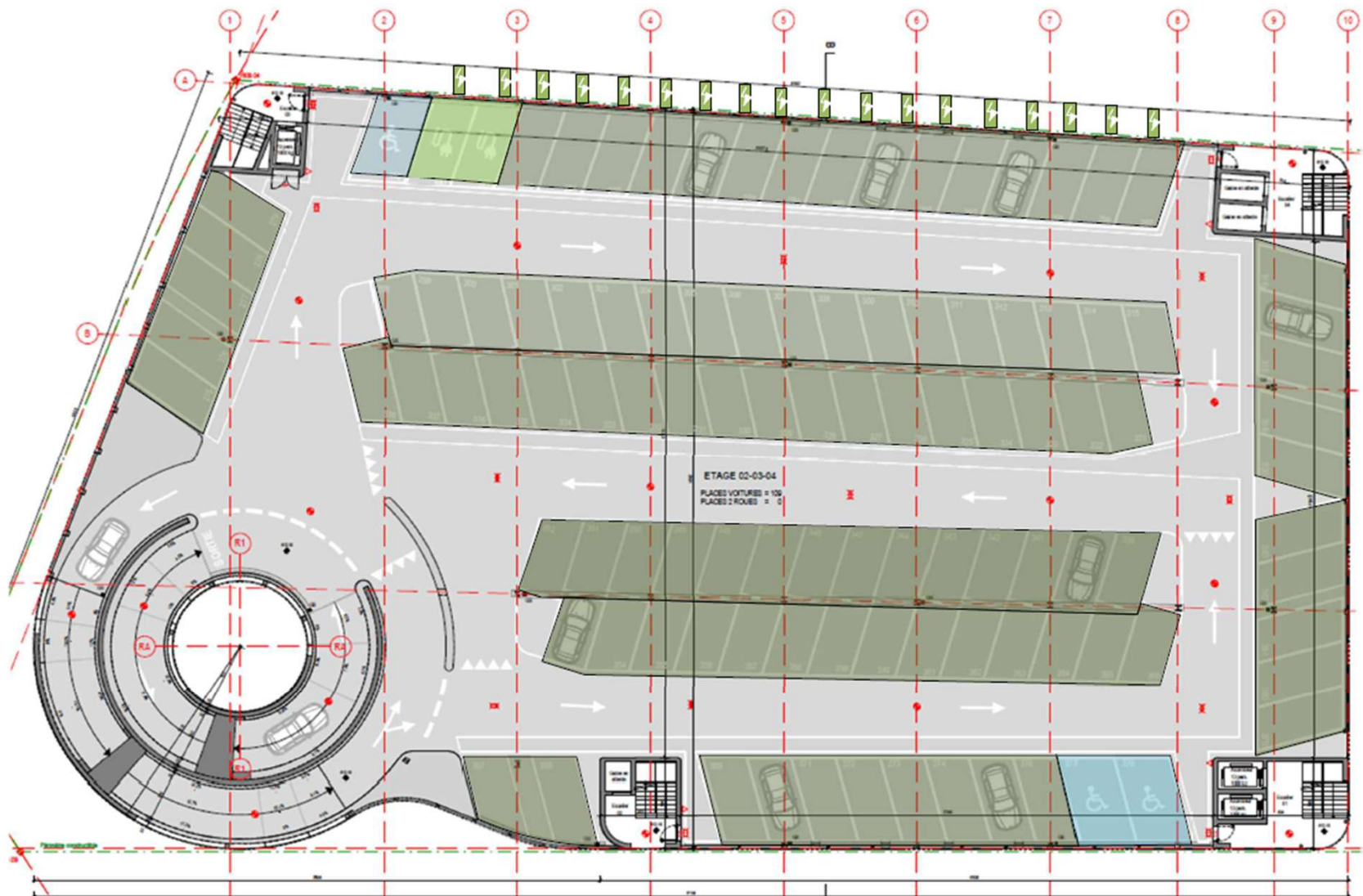
MÉTAMORPHOSE
Ici nos vies se rassemblent

Ville de Lausanne



NIVEAU 01	MUTUALISEE	AUTO-PARTAGE	PUBLIQUE
	16 PLACES	10 PLACES	70 PLACES

MÉTAMORPHOSE
Ici nos vies se rassemblent

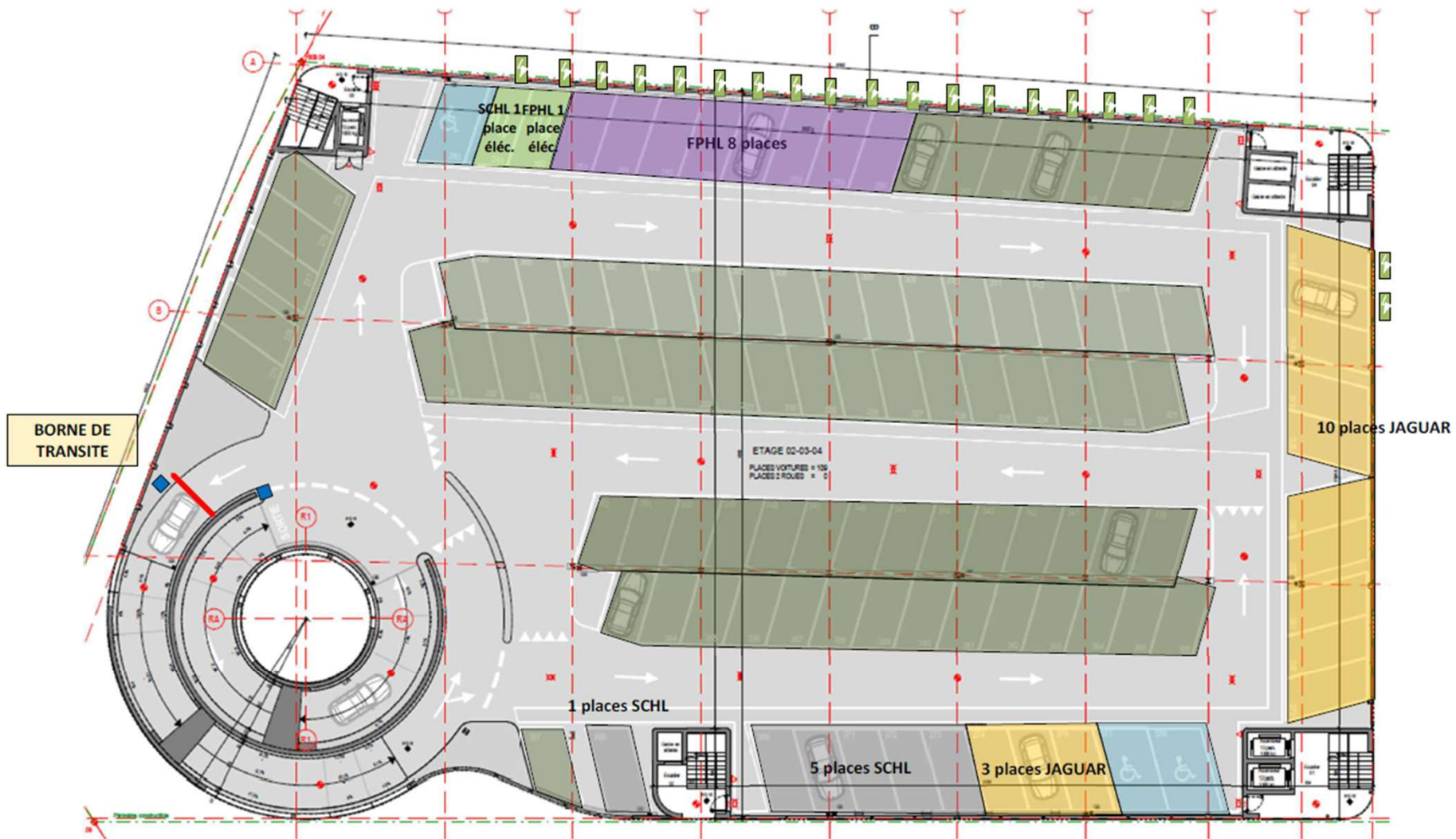


NIVEAU 02

MUTUALISEE

109 PLACES

MÉTAMORPHOSE
Ici nos vies se rassemblent



NIVEAU 03

MUTUALISEE

PRIVEE

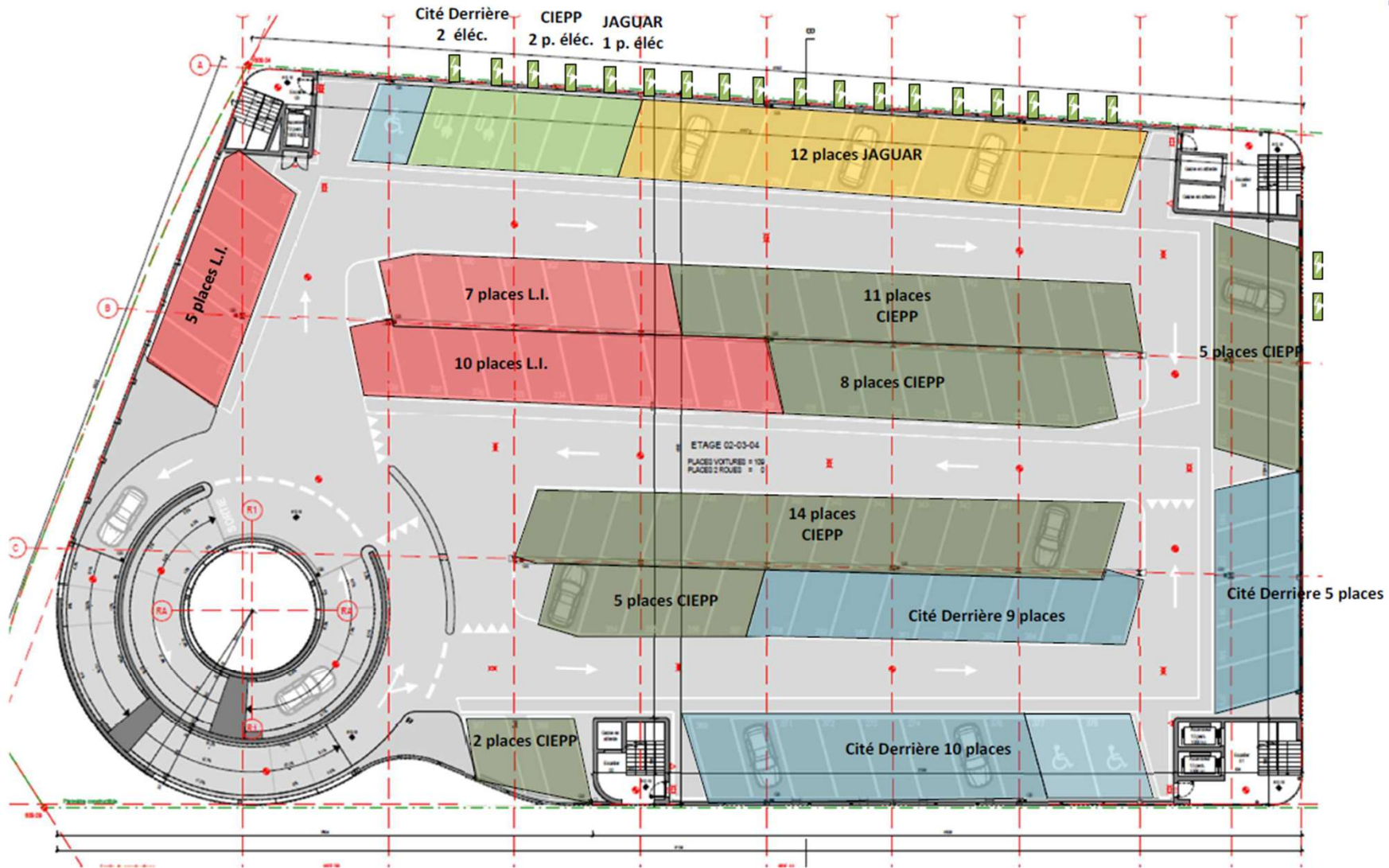
80 PLACES

29 PLACES

MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



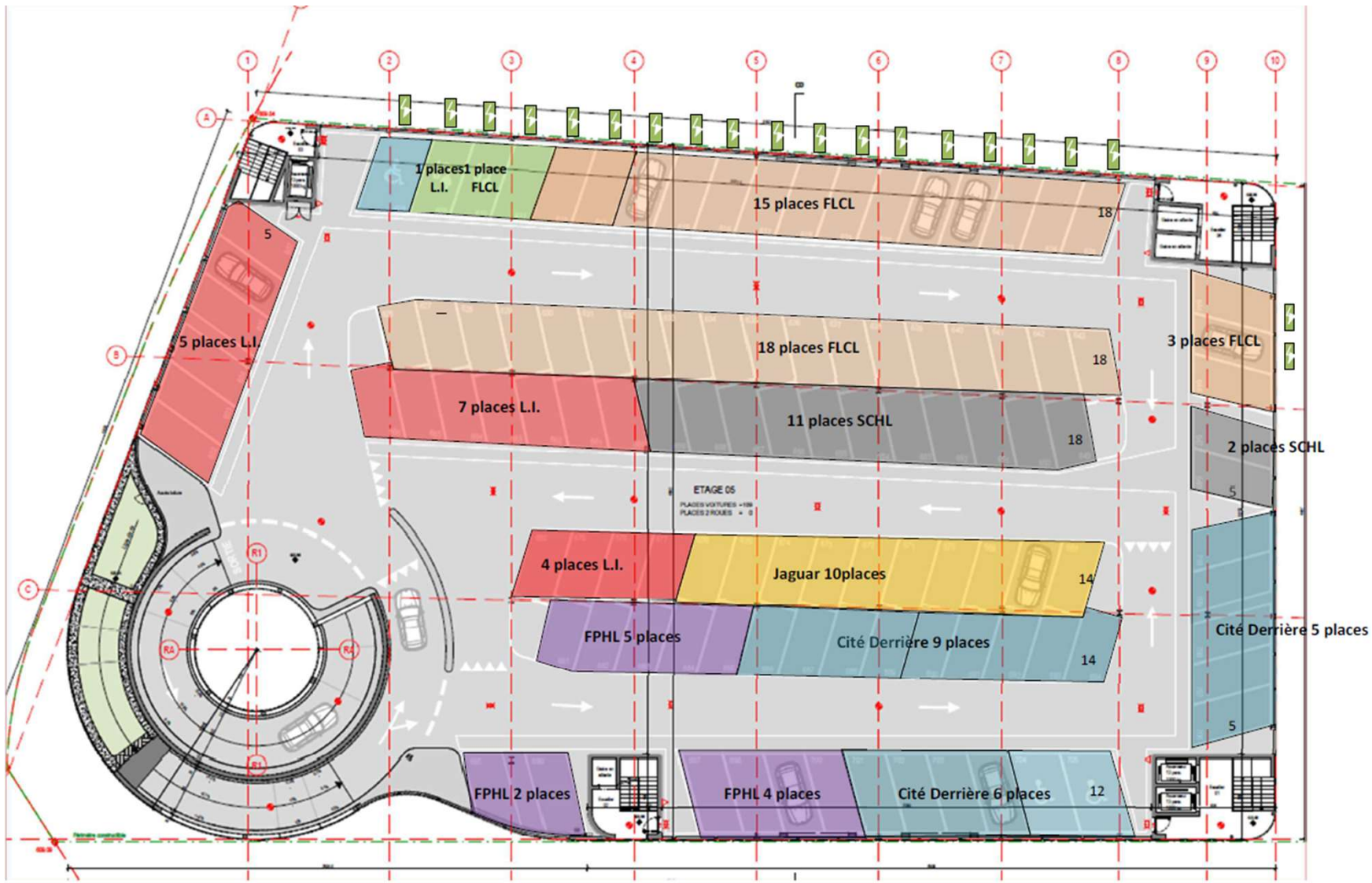
NIVEAU 04

PRIVEE

109 PLACES

MÉTAMORPHOSE
 Ici nos vies se rassemblent

Ville de Lausanne



NIVEAU 05

PRIVEE
109 PLACES



MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent

Parking centralisé du Loup

Mécanisme de solidarité financière

Tous les investisseurs n'ont pas construit en même temps → Comment construire un parking centralisé de 710 places tout de suite si certains bâtiments ne sont pas encore financés ?

- Solution : L'investisseur «**Retraites Populaires**» agit comme un tiers de confiance → finance et construit la totalité du parking initialement, y compris les parts des investisseurs qui arriveront plus tard.
- Garantie : La Ville de Lausanne détient un «**droit d'emption**» sur ces parts → signifie que lorsqu'un nouvel investisseur arrive, la Ville peut obliger Retraites Populaires à lui vendre ses parts de parking à un prix fixé à l'avance. Cela sécurise le financement initial sans bloquer le chantier.

Parking centralisé du Loup

Interdiction de spéculation

Le contrat de société simple verrouille la revente :

- Un associé ne peut **vendre** (transfert de coûts) **ses parts de parking qu'à un autre investisseur** du PPA1 (bénéficiaire d'un droit de superficie dans le quartier).
- Les propriétaires de logements en **PPE ne peuvent pas être copropriétaires du parking** ; ils n'ont qu'un droit d'usage (servitude). Cela empêche la vente détachée de places de parc à des personnes extérieures au quartier, qui pourraient venir stationner toute la journée.



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 PdL et chemin des Bossons) avec une requalification liée à l'arrivée du métro m3 notamment



MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

Retour d'expérience

- Stationnement sauvage et circulation interdite dans les rues piétonnes
→ *Solution* : Passages police augmentés + Bornes escamotables et potelets
- Sentiment d'insécurité et passage de véhicules au pied des immeubles des contre-allées
→ *Solution* : création de surfaces perméables végétalisées pour dissuader passages

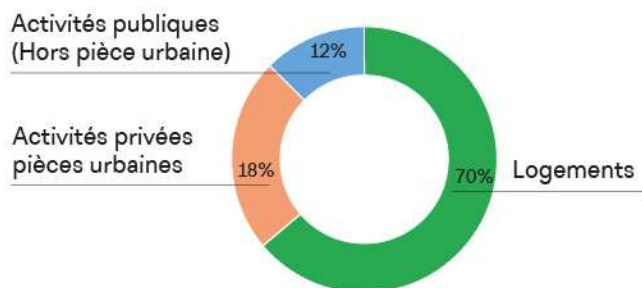




La mixité sous toutes ses formes, un pari relevé

Mixité fonctionnelle

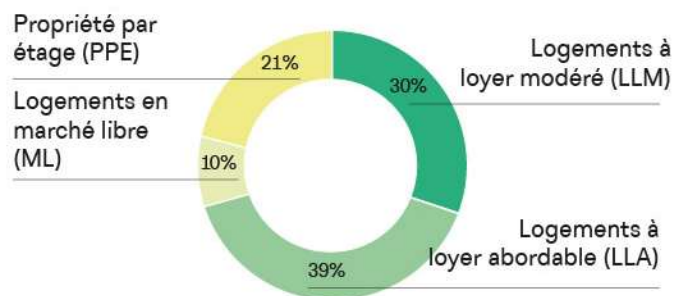
Avec presque un quart du PPA1, les activités sont au rendez-vous et conformes aux objectifs politiques.



Mixité sociale

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

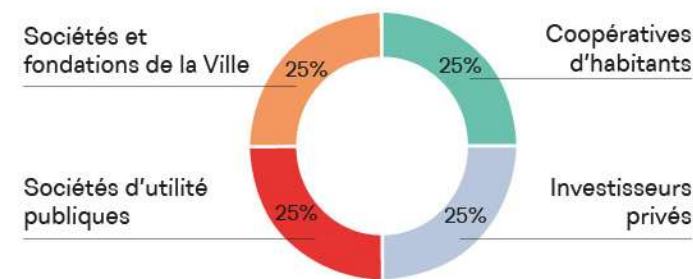
- 40% de logements régulés
- 30% de logements subventionnés
- 30% de logements en marché libre (locatifs ou PPE)



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



MÉTAMORPHOSE


ici nos vies se rassemblent



Ville de Lausanne

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



4

Exigences énergétiques et écologiques

Les objectifs de durabilité

Respect de la vision de **Société à 2000 watts**

- Réduire la consommation énergétique moyenne à 2000 W par personne (contre ~6000 W aujourd'hui)
- Limiter les émissions de CO₂ (≈ 1 tonne/an/personne)
- Maintenir une haute qualité de vie

→ Pour cela, **mesures prises** pour les thématiques suivantes (non exhaustif) :

- Bâti performant : bâtiments Minergie-P-eco, isolation thermique, conception bioclimatique, réduction des besoins en chauffage et électricité, matériaux durables
- **Mobilité : TP (m3), encouragement mobilité active (piétonisation, places vélos), places de stationnement TIM limitées**
- Énergie : Sondes géothermiques, récupération chaleur sur eaux usées, panneaux photovoltaïques
- Aménagement du territoire : densification qualitative avec création d'espaces verts, mixité fonctionnelle




MÉTAMORPHOSE

ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne



6

Prochaines étapes 2 et 3

Étape 2 – Données générales



Projet

- 169'000 m² SPd (y.c. prison)
- 2'400 habitant-e-s
- 1'700 emplois
- 1'200 logements

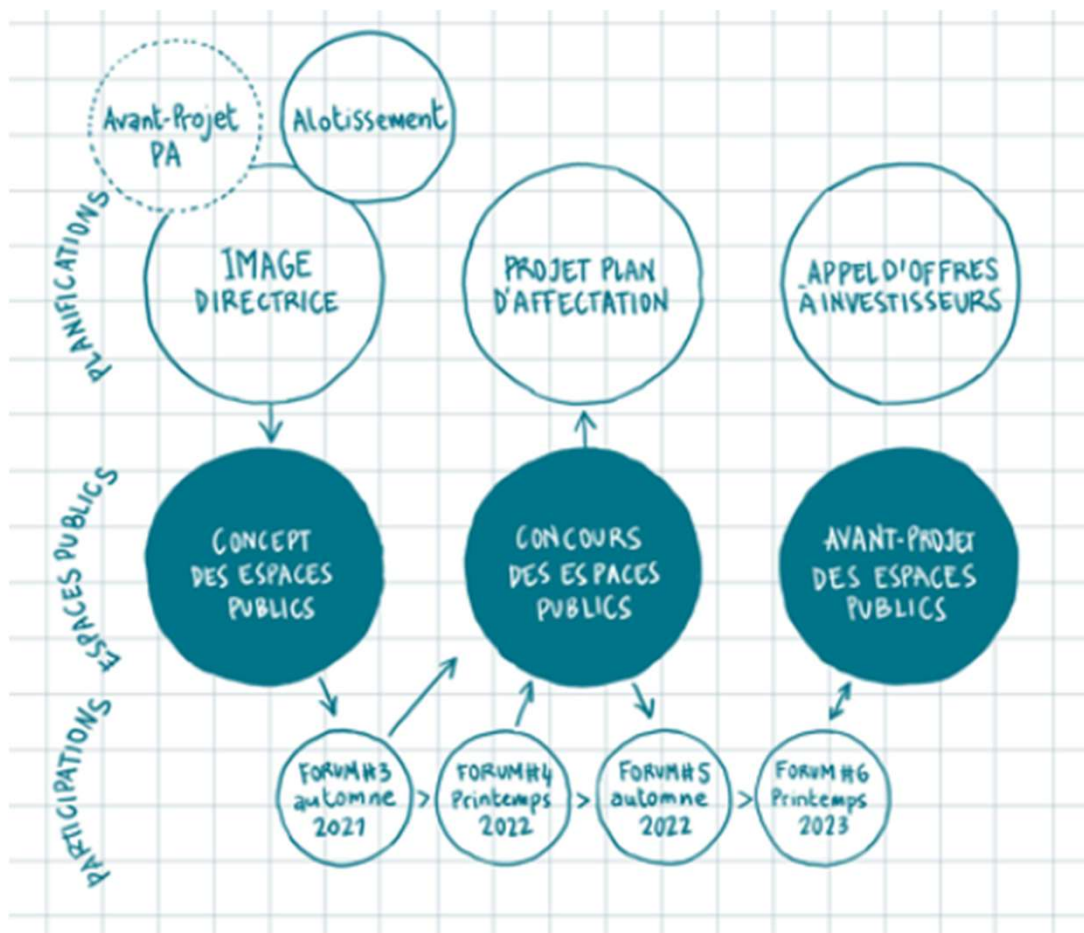
Objectifs

- 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

Planning

- 2025 : Appel d'offres investisseurs
- 2026 : Concours et projets privés
- 2029-2031 : Chantiers
- 2031 : Arrivée 1ers habitants

Étape 2 – 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

Étape 2 – Concept des espaces publics



Étape 3

Projet

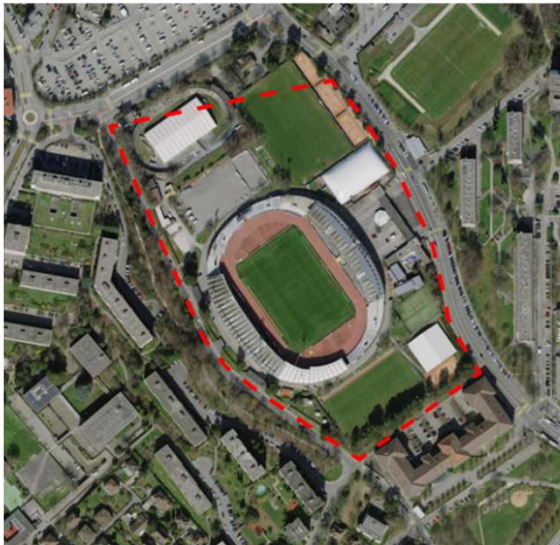
- 80'000 m² SPd (hors stade)
- ~1'200 habitant-e-s
- ~ 600 emplois
- ~ 600 logements

Objectifs

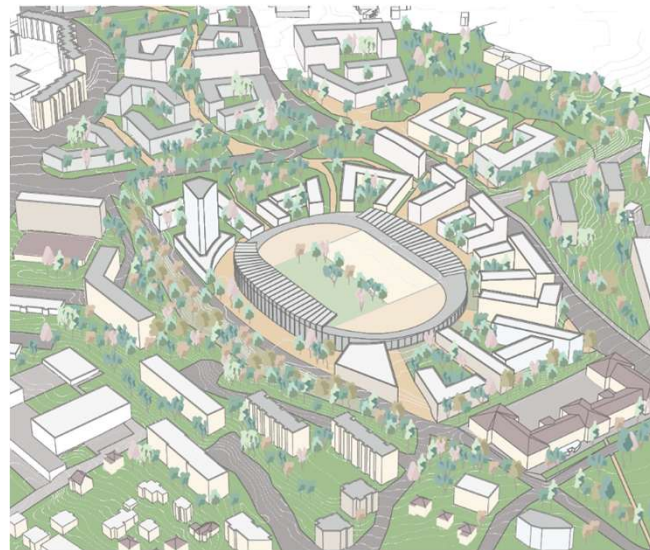
- Ecoquartier mixte
- ~65% de logements
- Objectifs de la société à 2000 watts
- École Olympique + école des Grandes-Roche
- Maison du livre dans le stade + autre programme
- Espaces publics au centre du stade

Planning

- Début 2026 : Image directrice
- 2027 : Concours stade
- 2030 : Entrée en force PA
- Dès 2031 : Réalisations par étapes
(stade + programme privé)
- Horizon 2037 : Livraison 1ers lots privés



Périmètre du PA3




Variante d'intégration du stade dans le quartier © Bunq SA



Variante de reconversion des tribunes © Personeni Raffaele Architectes

MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent

 Ville de Lausanne

Merci pour votre attention !

