

# PLAN PARTIEL D'AFFECTATION EQUARTIER DES PLAINES-DU-LOUP ETAPE 1

AVANT PROJET

ECHELLE 1:1'000

Approuvé par le Maire (préf. de Lorraine) dans le séance du : \_\_\_\_\_

Le Syndic : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_

Adopté par le Conseil communal dans le séance du : \_\_\_\_\_

Le Président : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_ Le Chef de Département : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_

Approuvé par le Maire (préf. de Lorraine) dans le séance du : \_\_\_\_\_

Le Syndic : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_

Adopté par le Conseil communal dans le séance du : \_\_\_\_\_

Le Président : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_ Le Chef de Département : \_\_\_\_\_ Le Secrétaire : \_\_\_\_\_

Entré en vigueur le : \_\_\_\_\_

26 septembre 2014  
[03] 474 74 000 / 474 74 000

**urbaplan**

LISTE DES PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaire	Surface parcelle (m²)	Surface dans le PPA (m²)
3003	Commune de Lorraine	30 721 m²	



SCHEMA DES ZONES - ECHELLE 1:1'000

Zone de protection des constructions de 10m

**LEGENDE**

**Affectation et délimitations territoriales (...)**

- Périmètre du 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

**Implantation des constructions (autres (...))**

- Front d'implantation du parc
- Front d'implantation principal des logements sur
- Front d'implantation secondaires des logements sur
- Front d'implantation des logements nord
- Bande d'implantation générale
- Bande d'implantation des bâtiments de titre
- Périmètre d'observation des équipements tertiaires
- Périmètre d'observation du parking centralisé
- Périmètre d'implantation de la trame de quartier (en rouge)

**Orne et hauteur des constructions (autres (...))**

- Périmètre constructible 1
- Périmètre constructible 2
- Périmètre constructible 3
- Délimitation variable du périmètre constructible
- Angle à traitement spécifique

**Espaces publics (autres (...))**

- Parcelles d'usage publique
- Parcelles d'usage public
- A compléter par un arrêté "espace public"

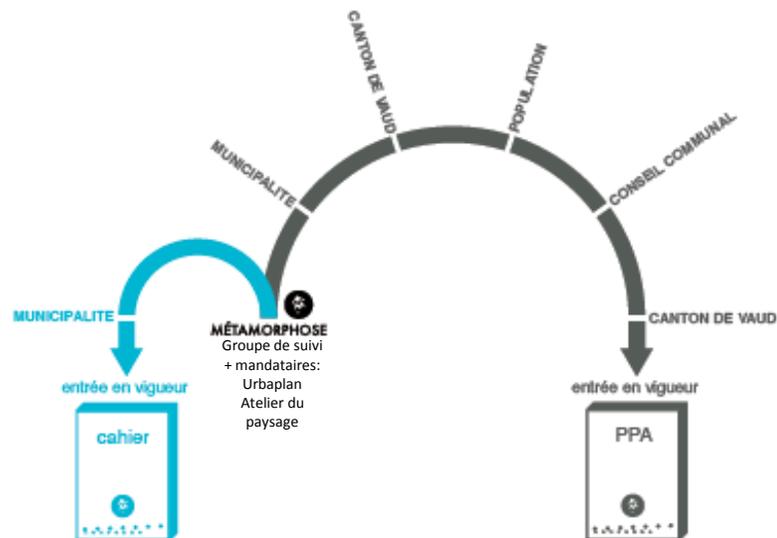
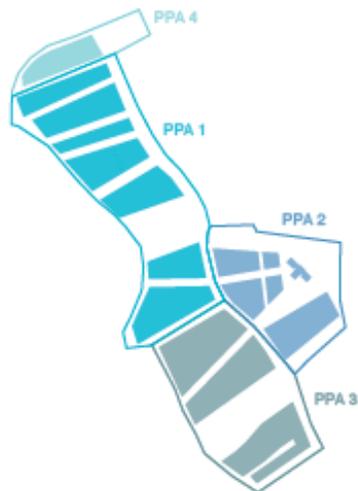
**Chemins et accès (autres (...))**

- Passage de mobilité douce
- Position du débouché des passages de mobilité douce
- Principe d'accès au parking centralisé
- Principe d'accès aux équipements tertiaires
- Principe d'accès principal aux constructions

**Aires industrielles (autres (...))**

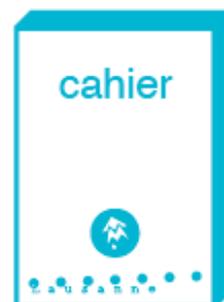
- Bâtiments SCA 9017 (secteur fibre optique)
- Bâtiments à démolir





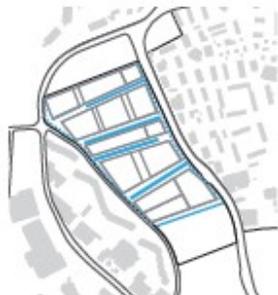
Garant de la conformité des projets:  
Groupe d'évaluation, Métamorphose,  
SLG, Arch, Urb, Spadom, RM

Garant conformité des projets:  
OPC



PPA PLAINES-DU-LOUP Etape 1  
Espaces libres

Aire de dégagement  
GESTION DES EAUX DE SURFACE



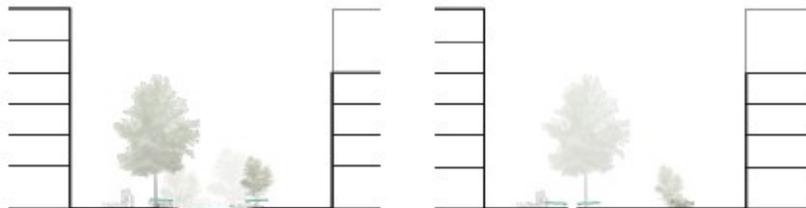
### Enjeux paysagers et environnementaux

- Utilisation de l'eau dans la composition et l'animation de l'espace public
- Potentiel ludique et esthétique de l'eau ; Agrément visuel et sonore
- Sensibilisation aux enjeux liés à l'eau comme ressource
- Diversification des milieux selon hydrométrie
- Régulation thermique
- Limitations des surcharges du réseau d'eaux claires ; «zéro» tuyaux

### Projet / traduction d'aménagement

- Gestion à la source des eaux de ruissellement
- Multiplication de petites unités de rétention et d'infiltration, en séries
- Développement d'une noue majeure dans la rue n°3, dans un rôle de corridor écologique
- Possibilité d'utiliser les ouvrages de rétention (bassins, fossés, noues) pour le traitement des limites entre espaces
- Diversité des transcriptions formelles: ouvrages construits, noues naturelles, petits jardins humides...
- Développement d'une végétation supportant les inondations permanentes ou temporaires
- Prise en compte des impératifs de sécurité (gradation des profondeurs) et salubrité (traitement biologique).

### Coupes de principe



Malmö - Suède



Etchadea, Roombeek the Brook - Pays-Bas



Nantes, Dofière Chénate - France

PPA PLAINES-DU-LOUP Etape 1  
Espaces libres

Aire de dégagement  
VÉGÉTATION



### Enjeux et objectifs

- Donner une image verte, naturelle, et cohérente sur l'ensemble du quartier
- Inscrire les projets dans le maillage écologique interquartiers
- Apporter une dimension végétale à l'échelle du construit et adaptée au contexte
- Développer une végétation identitaire des différents secteurs et de chacune des rues
- Créer des habitats pour l'avifaune et l'entomofaune
- Offrir des lieux ombragés et qui évoluent avec les saisons
- Régulation thermique et climatique par le végétal

### Projet / traduction d'aménagement

- Diversifier les formations végétales pour multiplier les ambiances (arbres d'avenue, petits arbres en cispée) et les milieux (milieux humides, milieux desséchants)
- Proposer uniquement une palette de végétation indigène (arbres, arbustes)
- Variation des périodes de floraison et des colorations automnales
- Prendre en compte les conditions urbaines (résistance aux amplitudes de température et d'hydrométrie, aux sels, aux pollutions)
- Mettre en place les conditions d'un développement durable des végétaux (dimensions généreuses des fosses de plantations, fosses terre-pierre, qualité des substrats...) selon prescriptions du service SPADOM de la Ville.
- Plantation d'un arbre majeur au minimum pour 500 m<sup>2</sup> de surface de l'aire
- Inscrire les plantations dans une stratégie de gestion différenciée

### Coupe de principe



Lyon - France



Bèze, Elevator - Suisse



## Obliger les entreprises du site à rédiger des plans de mobilité d'entreprise

### Objectif

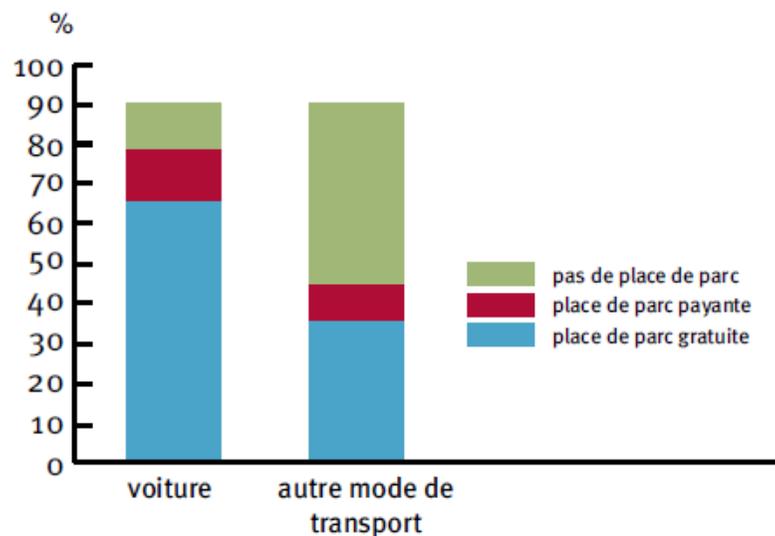
Diminution de la part modale voiture.

### Description

Les entreprises de plus de 50 employés (par exemple) qui s'implantent sur le site doivent élaborer un concept de mobilité et le faire approuver. Celui-ci doit prévoir entre autres une gestion des places de stationnement et/ou un éco bonus aux collaborateurs qui n'utilisent pas de place de parking.

Source: OFS 2005

### Mode de transport utilisé pour se rendre au travail



## Favoriser/Imposer le recours au béton recyclé, développer une offre locale

### Objectif

Eviter, suite à sa démolition, la mise en décharge du béton du stade de Pontaise. Favorisez le recyclage.

### Description

Le site des Plaines-du-Loup bénéficie d'infrastructures amenées à être démolies, c'est notamment le cas du stade de la Pontaise. Dans la mesure du possible, il s'agit de recycler les matériaux susceptibles d'être récupérables, notamment le béton. Des expériences menées à l'étranger, notamment dans les pays nordiques, montrent qu'un taux de réutilisation des matériaux de construction de 90% est possible.





Gravillon de diamètre entre 4 et 10 mm.



Gravillon de diamètre entre 10 et 20 mm.



Sable de diamètre entre 0 et 4 mm.

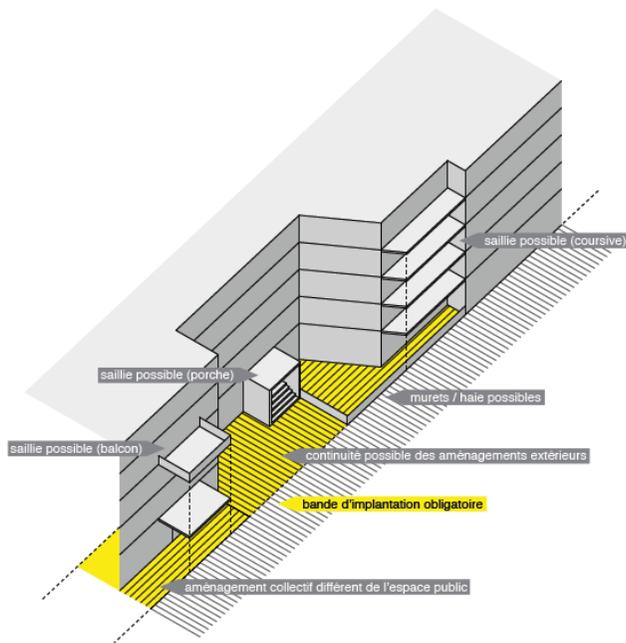
**BILAN CARBONE**

Initial : 2007  
10 kg eq C/tonne

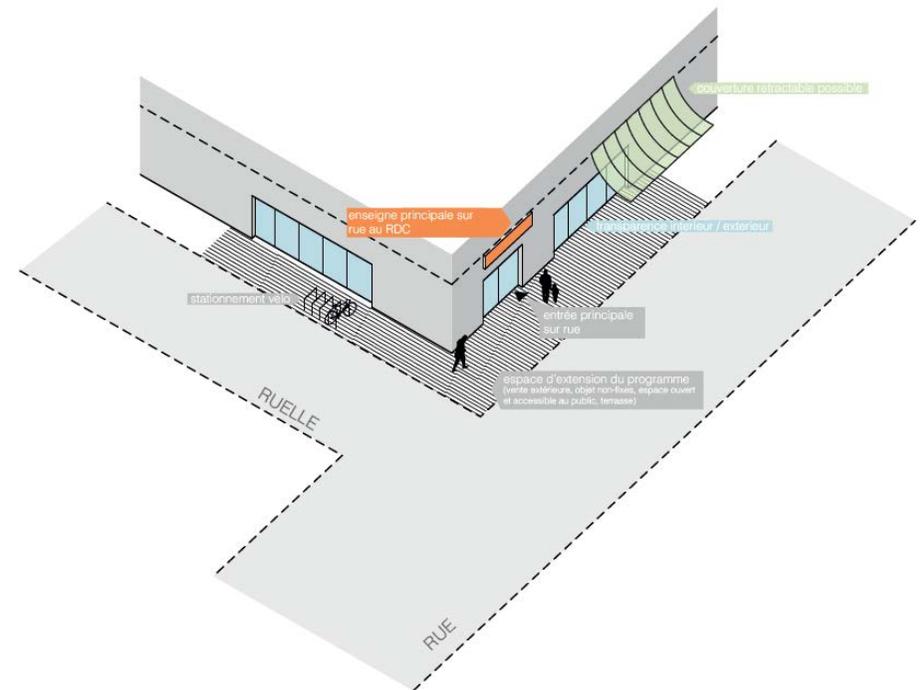
2008 : suppression du groupe électrogène  
5 kg eq C/tonne (estimation)

2009 : injection de CO2 pour neutralisation  
-5 kg eq C/tonne (estimation)

## Front d'implantation général



## Angle commercial



Ulrick Liman

Responsable du Bureau de développement  
immobilier, Service du logement et des gérances,  
co-responsable du site des Plaines-du-loup

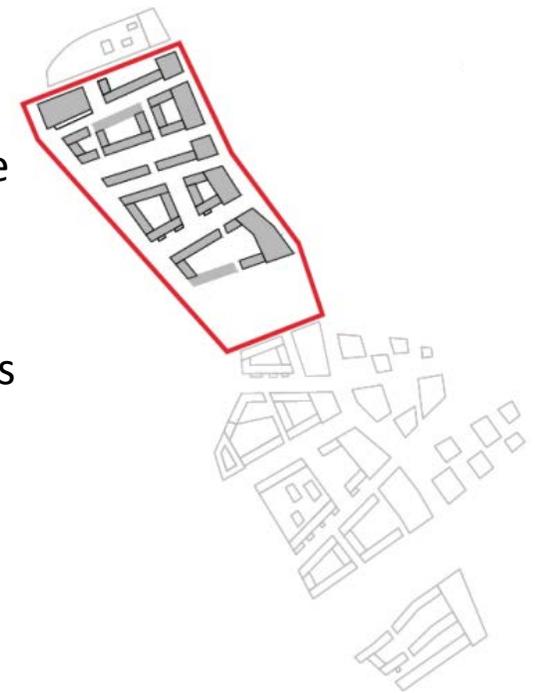
# L'appel d'offres à investisseurs

# Un processus d'attribution des droits à bâtir inédit pour un programme ambitieux

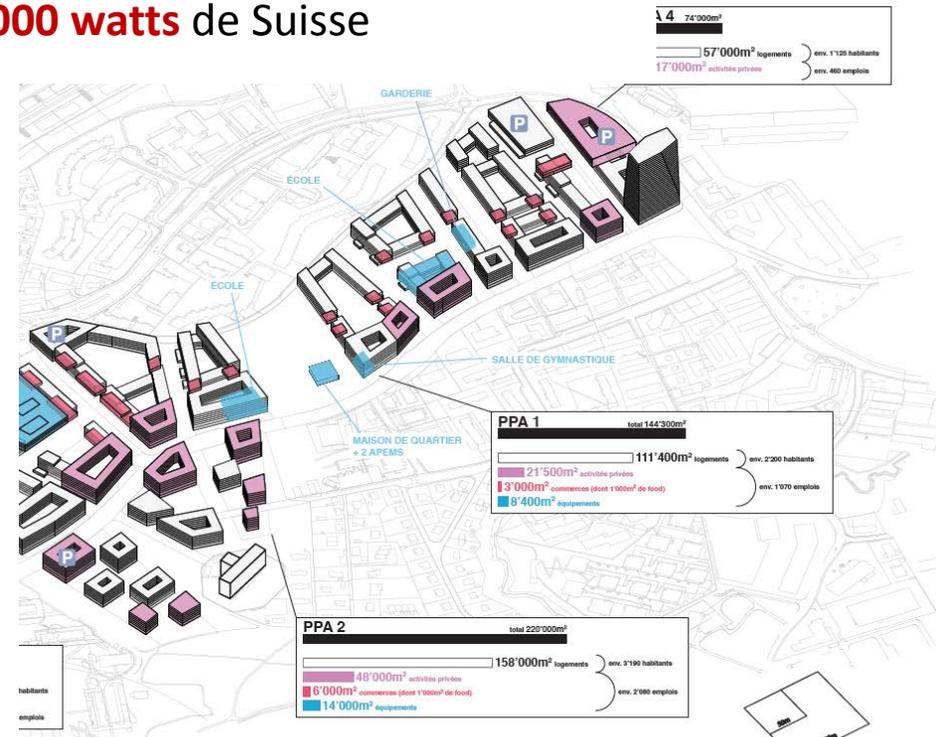
adopté à l'unanimité  
le 3 mars 2015

Le rapport-préavis 2014/50

- **renforce les objectifs de mixité sociale** et leur concrétisation à l'échelle de chaque étape voire de chaque pièce urbaine
- décrit les mesures de **soutien en faveur du logement d'utilité publique** et des coopératives d'habitants
- **flexibilise l'attribution de lots à prédominance d'activité**, de manière à atteindre les objectifs de mixité fonctionnelle pour le quartier
- **définit un cadre clair** informant les partenaires privés des différentes étapes à franchir jusqu'à l'obtention d'un DDP, ainsi que les conditions cadres des droits distincts et permanents de superficie
- **garantit l'équité de traitement** : en prévoyant l'organisation d'appels d'offres ouverts mettant en concurrence les différents investisseurs de même type

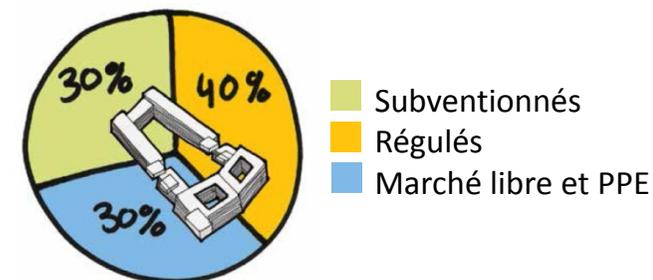


- Réaliser un morceau de ville de **555'000 m<sup>2</sup>** de plancher devisé à **1.8 milliards** pour les seuls investissements privés
- Proposer à 8'900 habitants et 3'600 employés, un cadre de vie varié, connecté, écologique et vivant par sa mixité
- Concrétiser un des plus grands **écoquartiers 2000 watts** de Suisse
- **Dynamiser le marché** du logement dès 2019, en réalisant 3'600 appartements à un rythme moyen de 330 par an
- **Diversifier l'offre** en logement en respectant la règle des trois tiers
- Bénéficier de l'arrivée du métro **m3** et d'équipements publics de proximité
- Atteindre une véritable mixité fonctionnelle en réalisant **90'000 m<sup>2</sup> d'activités privées**



# Un programme ambitieux des logements pour tous

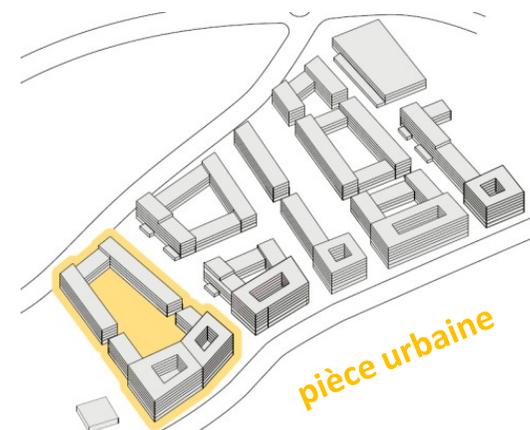
Pour que le quartier soit accessible à tous, l'offre en logements sera diversifiée : **30% subventionnés, 40% régulés et 30% en marché libre et PPE**. La moitié des logements à loyers régulés devraient être réalisés en coopératives d'habitants



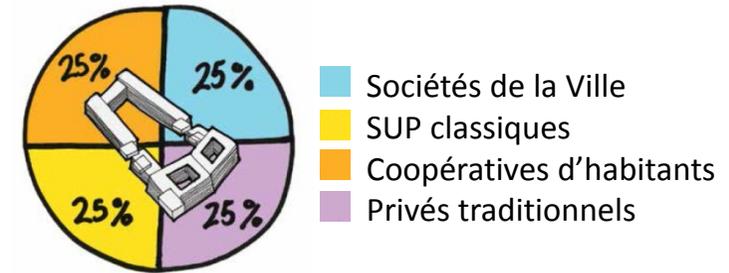
Dans les conditions actuelles, les loyers cibles devraient être :

Type de logements	Loyers cibles
■ Subventionnés	160.- à 190.-/m <sup>2</sup> net.an
■ Régulés	240.- à 260.-/m <sup>2</sup> net.an
■ Marché libre	fonction du marché et de la valorisation foncière

Chaque étape de réalisation du quartier et idéalement **chaque pièce urbaine devra satisfaire la règle dite des trois tiers**



Pour garantir cette mixité sociale et dans une optique d'équité, la répartition entre les différents types d'investisseurs appelés à réaliser le programme privé répondra à la **règle des quatre quarts**



### 25% des droits à bâtir pré attribués

De manière à éviter une mise en concurrence alibi, Municipalité et Conseil communal ont validé la réservation de 25% des droits à bâtir en faveur de la **FLCL** et de la **SILL**.

A l'échelle du quartier cela représente 130'000 m<sup>2</sup> SPd dont environ 900 logements

### 75% des droits à bâtir attribués suite à des appels d'offres ouverts

Pour chaque étape de réalisation du quartier, un appel d'offres ouvert, sera publié et permettra de **répartir les lots de manière équilibrée** entre les trois catégories d'investisseurs privés





↑ 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**

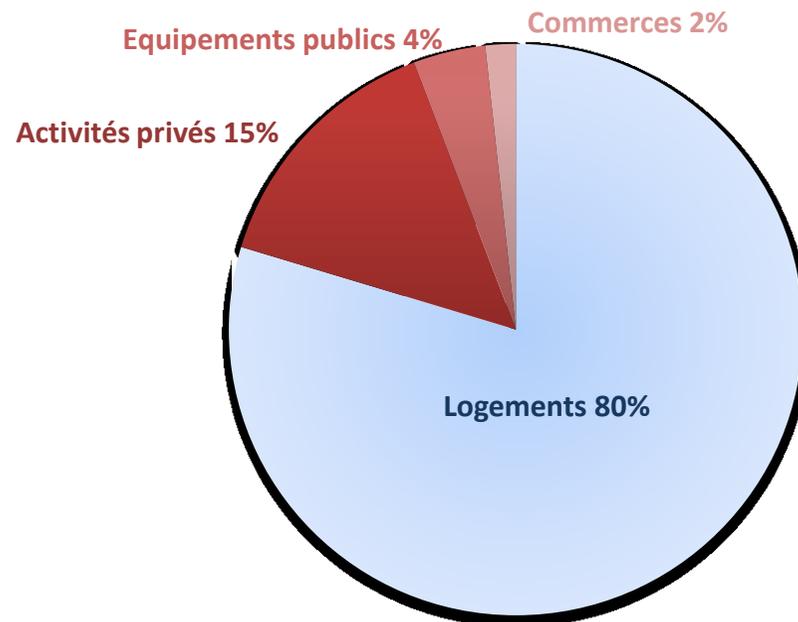
### Mesures supplémentaires pour les coopératives d'habitants

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

Offrir 3'600 places de travail sur le quartier implique de réserver **20% des surfaces à des activités**

Le programme public (écoles, salle de gym, patinoire, tennis, etc.) financé par la Ville, représente 22'700 m<sup>2</sup>

Compte tenu du bassin de chalandise futur, le potentiel en surfaces commerciales a été estimé à 10'000 m<sup>2</sup>



**Le défi à relever**  
**réaliser 81'000 m<sup>2</sup> d'activités privés en 12 ans**

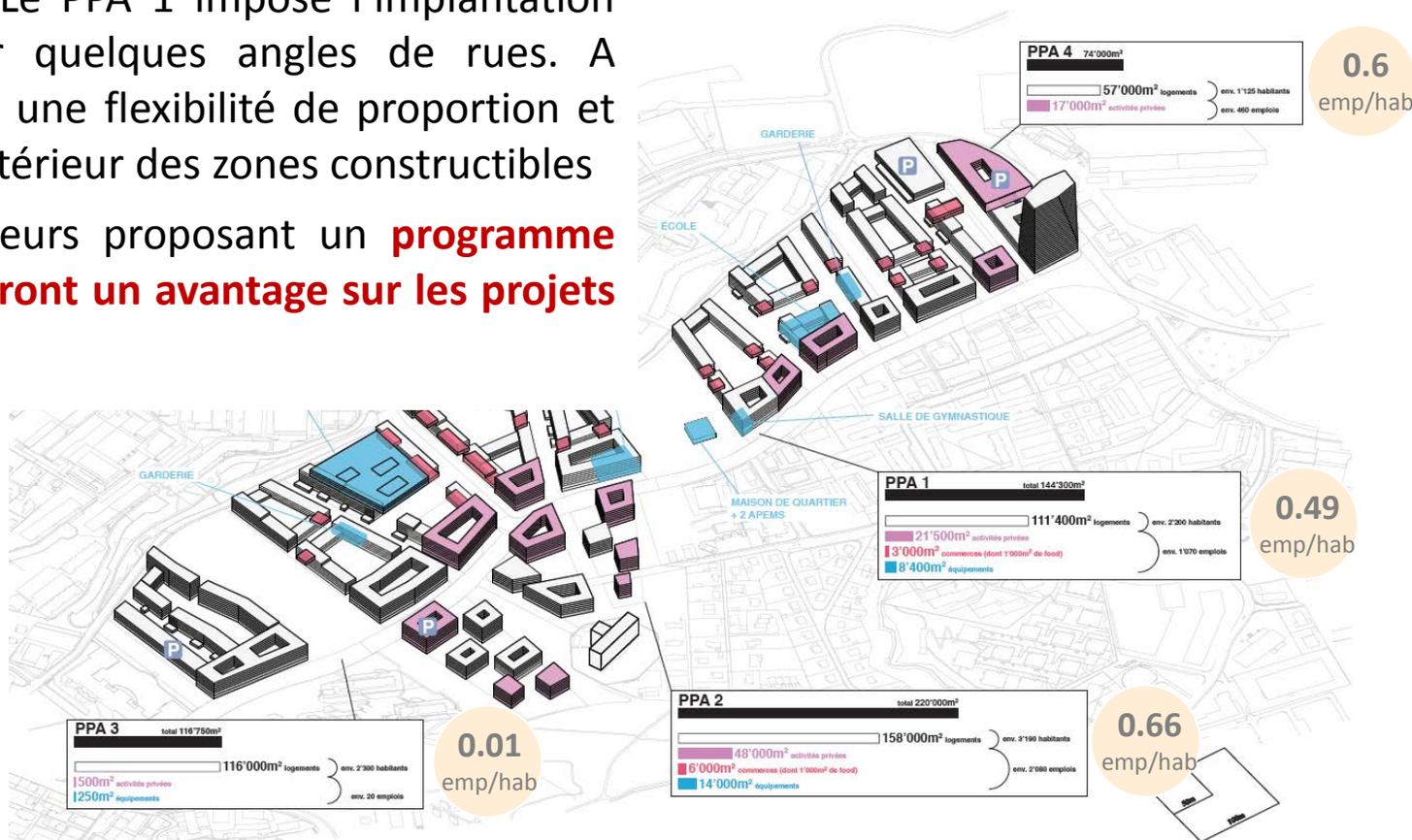
# La mixité fonctionnelle

## conditions cadres en faveur des activités

Des objectifs diversifiés selon l'étape et la proximité des stations de m3

Des PPA flexibles. Le PPA 1 impose l'implantation d'activités que sur quelques angles de rues. A contrario, il permet une flexibilité de proportion et de localisation à l'intérieur des zones constructibles

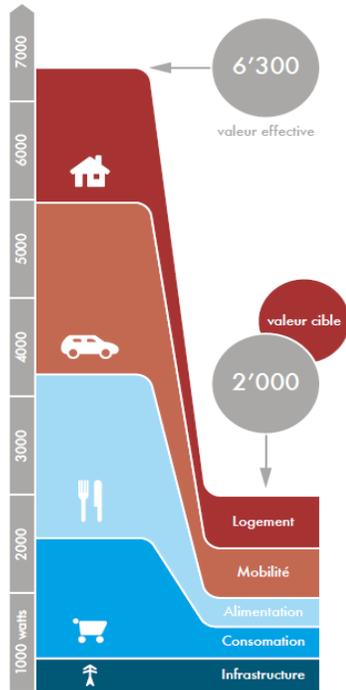
Les offres investisseurs proposant un programme d'activités étayé auront un avantage sur les projets mono affectés



# Un programme ambitieux

## un quartier 2000 W, 100% renouvelable et quasi neutre en CO<sub>2</sub>

### société 2000 watts



### 26 clés de réussite

- Plus de densité pour plus d'espaces libres
- Même le béton passe par la case recyclage!
- Prévoir une place pour la voiture électrique
- L'autopartage, un nouvel état d'esprit pour la mobilité individuelle
- Place aux panneaux solaires!
- Le chauffage? Les SiL s'occupent de tout!

### un concept testé et maîtrisé



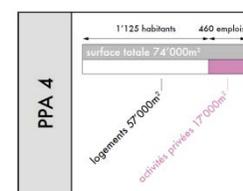
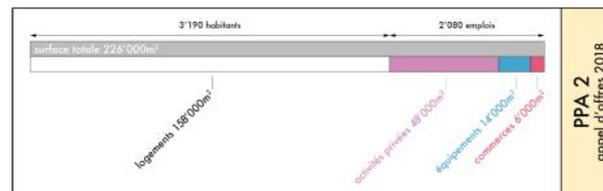
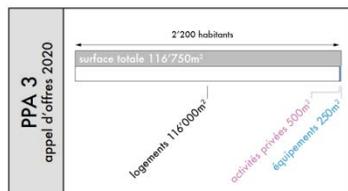
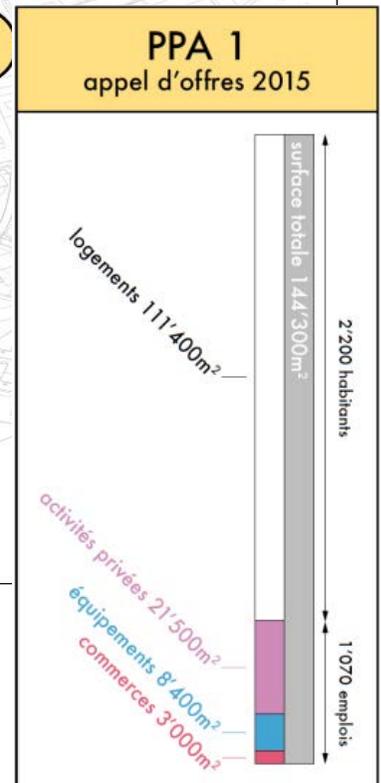
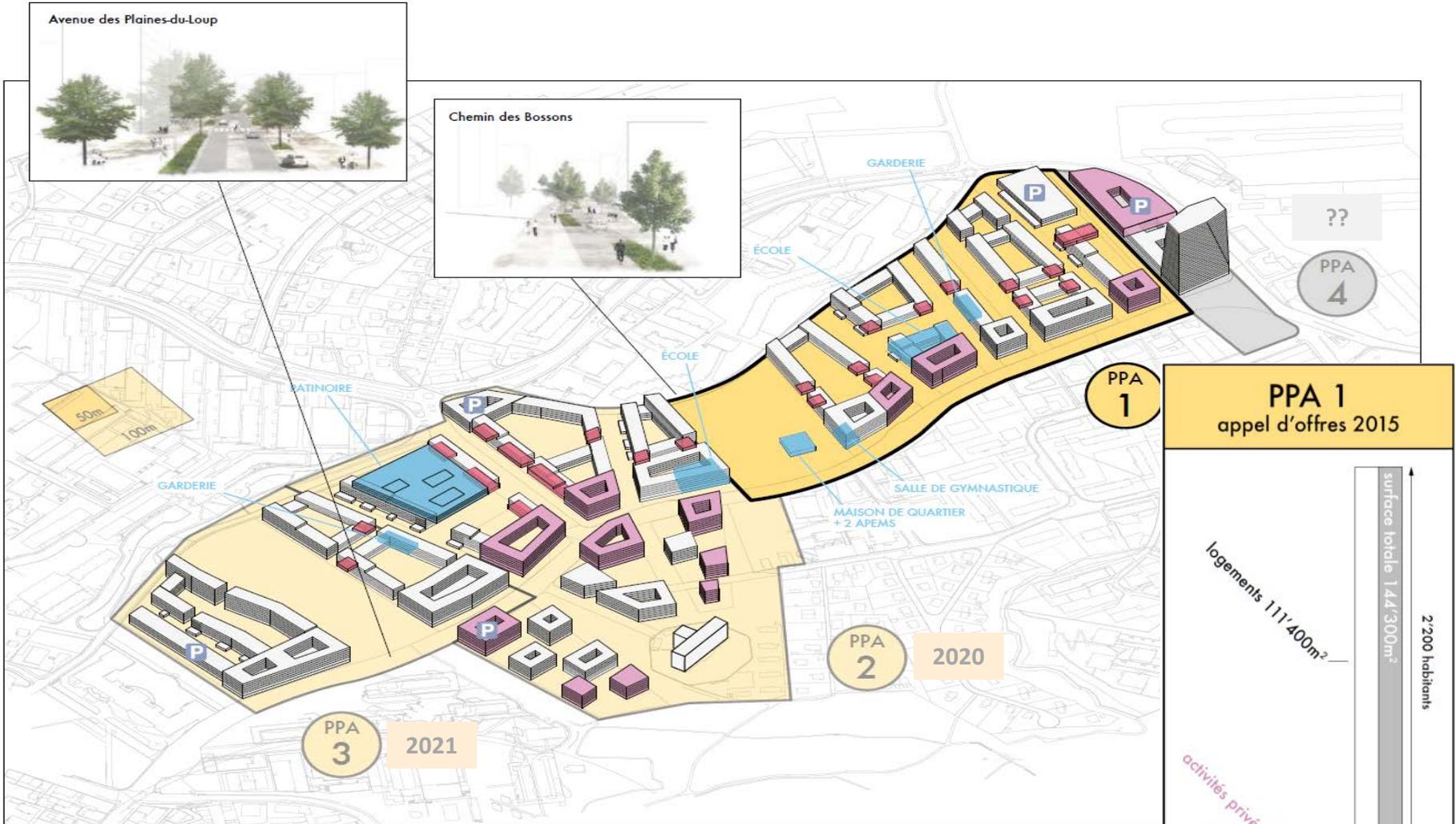
Ch de Bonne-Espérance 30-32  
59 logements + 1 maison de quartier 2000 watts  
livrés en février 2015



Avenue de Morges 139  
104 logements chauffés par 8 sondes de 500 m  
livraison : été 2015

Un contracting énergétique des SiL pour une production de chaleur 100% renouvelable.  
Les coûts associés sortis des plans financiers privés

# Phasage intentionnel



# Processus de développement des projets immobiliers développés sur parcelles communales

1. Recherche d'investisseurs finaux
2. Réservation municipale des parcelles
3. Recherche d'un projet + mandataires
4. Développement de l'avant-projet et mise à l'enquête
5. Rédaction du préavis de demande d'octroi du DDP
6. Signature du DDP chez le notaire et obtention du permis
7. Ouverture du chantier
8. Suivi de la réalisation et de sa qualité
9. Livraison des immeubles

Éprouvé sur 2'650  
logements depuis 2006



Av. Victor Ruffy 57-63

64 logements Minergie Eco - 2010



Fiches lots 11

192 logements Minergie P Eco  
Livraison : 2017

**Un appel d'offres par étape**, mené en procédure ouverte de sélection. Une diffusion large : publication FAO, sur le site de la Ville et transmission à l'ensemble des investisseurs ayant déjà déclaré leur intérêt

Objectif : **désigner les investisseurs finaux** qui développeront et deviendront les maîtres d'ouvrages du programme privés de logements et d'activités

Objet du marché : la **réservation de droits à bâtir** aux investisseurs finaux en vue de l'octroi futur de DDP s'inscrivant dans les périmètres constructibles des PPA

Matrice des responsabilités

Périmètre / Affectation	Ville	Investisseurs
Programme privé sur DDP	Suit, permis, DDP	Réalisent et financent : 25% sociétés Ville; 75% privés
Production de chaleur sur DDP	Réalise et finance	Contribuent via l'achat d'énergie
Equipements publics	Réalise et finance	-
Domaine public	Réalise et finance	Contribuent via redevance d'équipement
Parcelles privées à usage partagé	Réalise et finance	Contribuent via redevance d'équipement
Parcelles privées à usage privé	Établit les servitudes	Réalisent et financent
Equipements techniques	Réalise et finance	Contribuent via taxes de raccordement

## Attribution des droits à bâtir Conditions de participation ?



**Être l'investisseur final**, c'ad le propriétaire immobilier des futurs immeubles et à ce titre, le superficiaire (ne concerne pas les opérations 100% PPE)

Pour les lots de logements, être un investisseur à majorité de capitaux suisses

**Disposer des ressources financières et humaines** permettant de mener à bien le projet ou s'adjoindre les compétences complémentaires et les déclarer

Ne pas déposer d'offre émanant de groupement d'investisseurs mais **s'engager à créer une société simple** avec les autres investisseurs impliqués dans la même pièce urbaine (rôle : formalisation de la pièce, coordination du phasage des chantiers et réalisation des équipements et aménagements communs)

Répondre au cahier des charges et signer l'engagement sur l'honneur

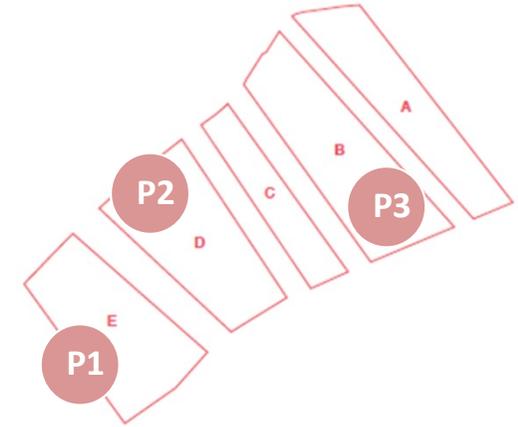
# Attribution des droits à bâtir

## Comment postuler ?



Mentionner la taille et le nombre de lots souhaités ainsi que les priorités de localisation (p. ex. pièces urbaines B, D ou E)

**Taille des lots de logements**  
de 20 à 120 appartements  
environ 2'500 à 13'500 m<sup>2</sup> SPd



Décrire la mixité de chaque lot (proportion et type de logements et/ou d'activités)

Mentionner le nombre de places de parc souhaitées pour chaque lot dans le respect du PPA

Déclarer les niveaux des loyers et prix de vente envisagés, le montage financier et les qualités spécifiques au projet

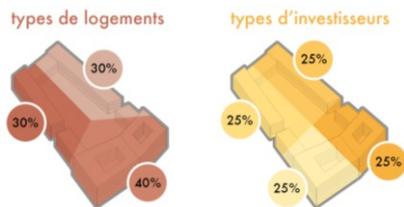
Pour les affectations marché libre, PPE et activités privées, proposer un prix pour le foncier

# Attribution des droits à bâtir un processus transparent et équitable

## La commission d'évaluation

analyse les dossiers sur la base de critères de recevabilité et de sélection, pilote les auditions et propose à la Municipalité, pour chaque pièce urbaine, une ou plusieurs variantes de groupement d'investisseurs

Principes pour la constitution des pools



Publication de l'appel d'offres

Réception des dossiers investisseurs

Analyse des offres et proposition de groupements d'investisseurs par pièces urbaine

Avis de la commission consultative

La commission consultative, composée de représentants de la société civile pourra formuler commentaires et remarques

Eventuelles demandes de roades

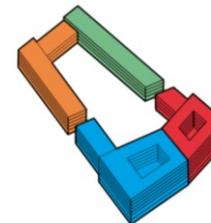
Transmission des décisions aux investisseurs

Décisions municipales d'attribution

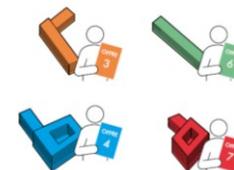
Consolidation municipale des groupements d'investisseurs

Réservation municipale de droits à bâtir

Formalisation des pièces urbaines en fonction des programmes investisseurs



Découpage en lots : une assiette de ddp par investisseur



## Les principales conditions cadres des DDP

Durée	90 ans
Taux de rendement	5%
Valeur du foncier	fixe ou soumise à concurrence
Redevance annuelle	5% de la valeur du terrain, indexée ISPC tous les 5 ans,
Exigibilité	au permis d'habiter et au plus tard, 6 mois après l'entrée du 1 <sup>er</sup> locataire
Contribution aux frais d'équipements	montant au m <sup>2</sup> SPd payable à la signature de l'acte
Paiement des honoraires du bureau de développement	fonction du programme investisseur (< 0.5% des CFC 1 à 4)
Hypothèque nominative	garantie de 3 redevances annuelles
Transfert	le DDP est cessible et transmissible Décision soumise à la superficiante
Retour à l'échéance	Indemnisation fixée à dire d'expert (valeur intrasèque)

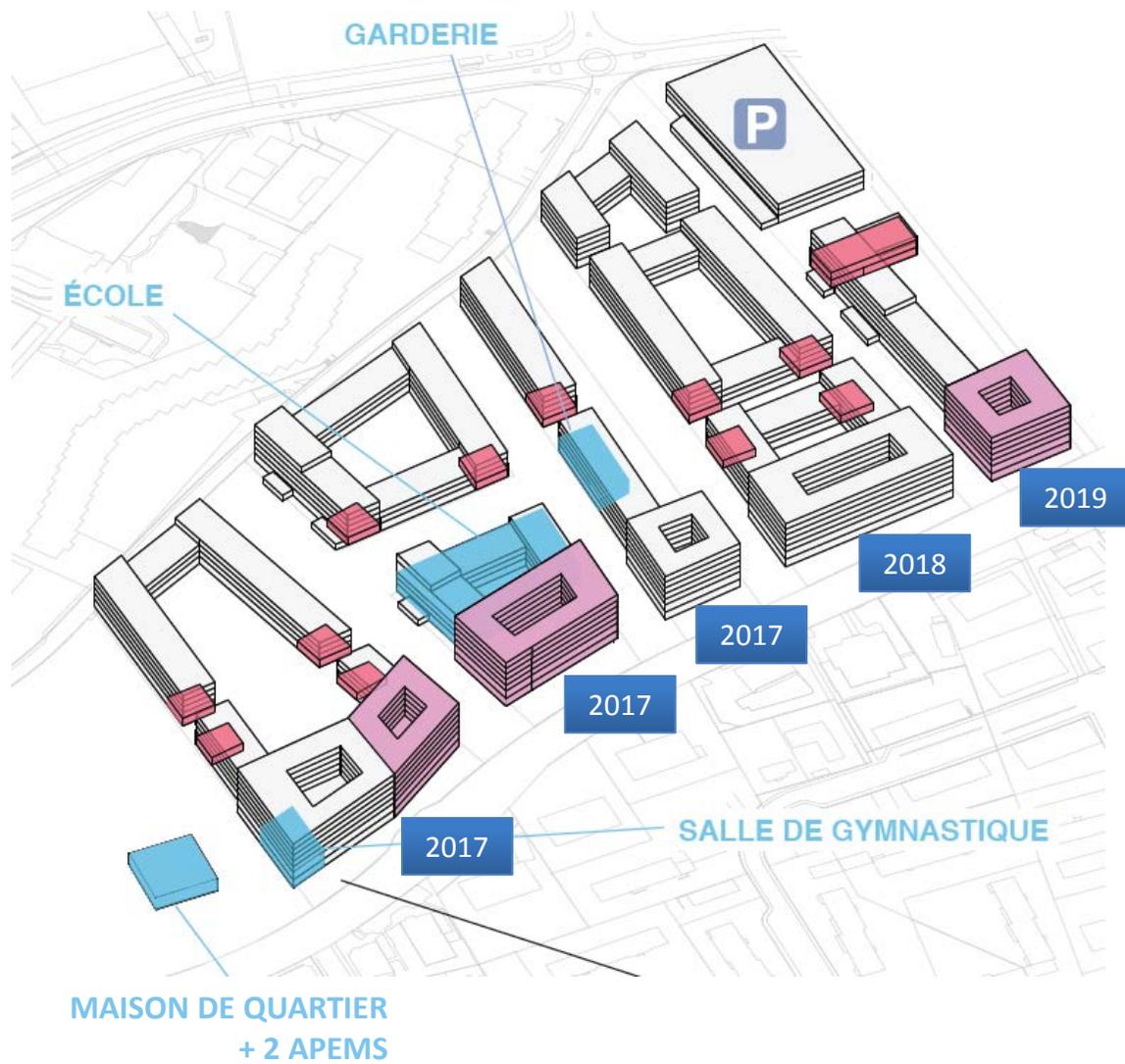
### Valeur du foncier

- **Logements d'utilité publique et activités d'intérêt public :**  
prix fixé par la Municipalité et communiqué dans l'appel d'offres
- **Marché libre, PPE et activités privées :**  
prix plancher défini dans l'appel d'offres et mis en concurrence

# Premier appel d'offres

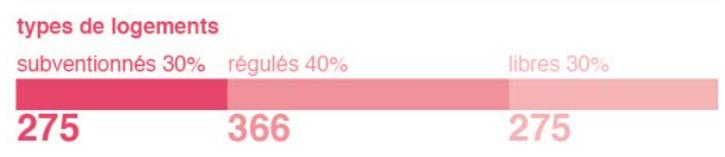
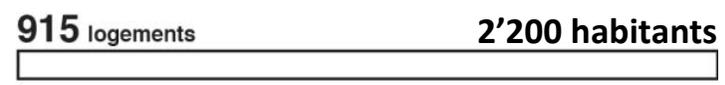
## Etape 1

entre 15 et 30 lots



### Etape 1

total 144'300m<sup>2</sup>



Avancement du PPA1	Délai
Retour cantonal de l'examen préalable	avril-mai 2015
Enquête publique	été 2015

Finalisation du cahier des charges de l'AO	Délai
Finaliser le modèle de financement et d'exploitation du parking	été 2015
Etude de marché et concept de commercialisation des activités	mi-mai 2015
Statuer sur le processus permettant de formaliser le découpage physique en lots	été 2015

# Etape 1

## planning intentionnel



déclarez votre intérêt sur  
[metamorphose@lausanne.ch](mailto:metamorphose@lausanne.ch)

et recevez automatiquement le cahier  
des charges dès sa publication.

