



Février – mars 2011

Réponses des services de la Ville de Lausanne aux questions des visiteurs de l'exposition

*«L'écoquartier vous attend aux Arches du Grand-Pont»
Novembre et décembre 2010*



Sommaire

I. Questions posées par les participants en tant que visiteurs de l'exposition relatives essentiellement à des points de compréhension sur le futur écoquartier

Mobilité	5
Stationnement, parking	5
Desserte transports publics	5
Gestion du trafic	6
Mobilité douce	6
Conception d'ensemble du projet	7
Implantation de l'écoquartier	7
Taille du quartier	7
Maîtrise du développement	8
Travail des urbanistes	8
Prison	8
Tour	9
La Pontaise	9
Équipements scolaires	9
Autres équipements (hors sports)	9
Gestion des espaces publics	10
Nuisances aéroport	10
Conception du bâti	10
Activités, commerces, services	11
Environnement urbain	11
Mixité	12
Nature en ville	12
Espaces naturels, biodiversité	12
Ressources en eau	12
Végétalisation des bâtiments	13
Entretien des espaces verts	13
Déchets verts	13
Activités sportives et équipements sportifs	13
Avenir des équipements sportifs actuels	13
Équipements sportifs futurs	14
Tennis	14



II. Questions posées par les participants en tant qu'utilisateurs potentiels ou futurs habitants

Délais de réalisation	15
Modalités d'inscription	15
Offre de logements	15
Taille des logements	16
Répartition en trois tiers	16
Caves et chauffage	17
Prix des loyers	17
Acteurs	17
Activités, commerces et services	18
Gestion foncière	18
Souhait de rester en contact, demandes de participation	18
Connaître la suite de la démarche participative	18
Recevoir des informations	19
Faire du bénévolat	20
En savoir plus sur la méthode	20



Explications

Pourquoi avoir réalisé ce document?

- Pour reconnaître et valoriser la parole des visiteurs de l'exposition.
- Pour mieux communiquer sur le contenu du projet.
- Pour améliorer le projet.

D'où viennent les questions?

Elles ont été formulées par les visiteurs de l'exposition sur l'écoquartier du 18 novembre au 21 décembre 2010 pendant les visites guidées, dans les questionnaires et lors des contacts individuels avec le personnel d'accueil.

Deux types de questions ont été différenciés:

- Les questions posées par les participants en tant que visiteurs de l'exposition relatives essentiellement à des points de compréhension sur le futur écoquartier.
- Les questions posées par les participants en tant qu'utilisateurs potentiels ou futurs habitants.

Quel est le statut des réponses?

Les réponses ont été données par les services de la Ville en février et mars 2011. Ce sont donc des premières réponses dont certaines ont évolué au moment où vous lirez ce document.

À qui est destiné ce document?

Aux visiteurs de l'exposition sur l'écoquartier aux Arches du Grand-Pont.

À toutes les personnes qui s'intéressent au projet.

Aux techniciens impliqués dans le développement du projet.



I. Questions posées par les participants en tant que visiteurs de l'exposition relatives essentiellement à des points de compréhension sur le futur écoquartier

Mobilité

| Stationnement, parking

1. Combien de places de parc pour les activités?

Il n'y a pas de nombre mais des ratios: 0.5 place par logement + 10% pour les visiteurs des logements; 0.4 place par 100 m² de plancher + 20% pour les visiteurs. Ce sont des ratios moyens qui ont été calculés pour le concours (cf. chapitre 4.2 du concours – document disponible sur www.lausanne.ch/metamorphose).

2. Combien de places de parc? (citée 2 fois)

3. Places de parking?

Aujourd'hui, il n'y a pas de nombre précis. Le projet lauréat propose 2'400 places. Lorsque l'on aura des données plus fines sur les logements et les activités, de nouveaux calculs seront faits.

4. Comment allez-vous remplacer les places de parc du Vélodrome? (Surtout lors de manifestations)?

Pour les grandes manifestations, il y aura un parking spécifique au nord du secteur de la Tuilière, aux abords du carrefour «du Solitaire».

5. Où iront les utilisateurs pendulaires du parking du Vélodrome?

Les pendulaires auront un parking spécifique de 600 places à proximité du carrefour de la Blécherette au sud du secteur de la Tuilière et accéderont ainsi au m3.

6. Les parkings seront-ils enterrés ou en silo?

Dans le projet actuel, ce seront des parkings en grande partie en ouvrage, mais aujourd'hui on ne peut pas dire s'ils seront enterrés ou en silo.

7. Si les transports publics sont efficaces, est ce qu'il y aura un P+R?

Oui, mais au sud du secteur de la Tuilière, sous le futur stade d'athlétisme.

8. Parking et mobilité des personnes âgées?

Les normes de construction pour la mobilité réduite seront appliquées pour l'ensemble de l'accessibilité au quartier.

| Desserte transports publics

9. Est-ce que le choix a été fait entre un m3 et un tram? Si oui lequel?

10. Quand sera prise la décision concernant le m3 ou le tram?

Le choix a été clairement fait par la Municipalité en faveur du m3. La Ville est en attente de la validation du Canton en 2011.

**11. Est-ce que les arrêts de métro/tram sont déjà définis?**

Les avant-projets de stations ont été dessinés (cf. annexe 14 du concours), mais c'est formellement le Plan directeur localisé (PDL) qui précisera l'emplacement définitif.

12. Rionzi entre Crémo, l'autoroute et les nouveaux bâtiments de la Caisse de pension Migros?

Il y aura une desserte en Transports Publics (TP) dans ce secteur, mais ses modalités sont en discussion.

13. Un tram dans un quartier en ZIP?**14. Pourquoi couper le tram du reste, en faire une ligne infranchissable?**

Un tram n'est pas forcément infranchissable (exemple de Berne).

La Municipalité s'est prononcée pour le m3, qui sera enterré à l'image du m2.

15. En 2014, il y aurait des logements mais pas de TP?

Une étude est en cours avec le Canton et l'EPFL d'analyse de l'évolution de l'offre et de la demande. Elle permettra de déterminer à quel moment les lignes actuelles ne pourront plus supporter la charge de voyageurs. Le m3 remplacera ces lignes de bus, en relation avec les coûts d'exploitation du futur m3.

| Gestion du trafic**16. Comment le trafic sera-t-il géré?****17. Comment est géré le report de trafic?****18. Quelles seront les restrictions de circulation sur la route des Plaines-du-Loup?**

Il y aura peu de report de trafic, car les deux axes Plaines-du-Loup et avenue du Grey sont déjà des axes structurants en réseau principal urbain; par contre, la Ville est ouverte à retravailler la qualité de l'espace public afin d'y modérer les vitesses pour améliorer la sécurité routière et minimiser les nuisances (à l'image, par exemple, de l'avenue de Cour).

Par ailleurs, grâce aux axes forts, il y aura un transfert des déplacements de la voiture vers les transports publics (transfert modal).

Les projections 2020 de la circulation sur l'avenue du Grey et les Plaines-du-Loup sont mentionnées dans le chapitre 3.3 du concours.

19. Y aura-t-il un contournement?

Non.

20. Quelles artères de transit restent?

L'avenue du vélodrome va devenir un réseau de distribution; elle est en réseau principal urbain aujourd'hui (les gabarits y seront notamment diminués).

21. Où circuler?

La circulation dans le quartier se fera par des boucles (le transit y sera impossible).

| Mobilité douce**22. Y aura-t-il des voitures Mobility dans les parkings collectifs?**

Probablement, car cela correspondrait aux objectifs du quartier. La Ville ne peut pas l'imposer mais elle le favorisera.



23. Parkings à vélos regroupés?

Le principe pour le déplacement deux roues légers est d'avoir des petits parkings (15 à 20 vélos) dispersés dans le quartier. Par ailleurs, il y a un règlement qui impose un stationnement privé de plain-pied dans chaque immeuble.

24. Et la mobilité douce?

Il y a un groupe de travail en cours qui propose une perméabilité nord-sud et est-ouest (cheminements pour traverser le quartier).

Conception d'ensemble du projet

| Implantation de l'écoquartier

25. Pourquoi ne pas améliorer l'existant, plutôt que construire un nouveau quartier? Ça coûte cher et ça pollue, avec les camions etc.?

Il y a une demande de logements à court et moyen terme, la Ville utilise une réserve de terrains disponibles pour y construire un nouveau quartier dans la ville.

26. Pourquoi construit-on dans la ville et non en dehors?

Pour la préservation des territoires agricoles et pour utiliser les infrastructures existantes (routes, transports publics, commerces, activités).

27. Le quartier sera-t-il autonome voire autarcique?

Surtout pas! Ce quartier sera en relation avec les quartiers existants; c'est d'ailleurs un axe particulièrement recherché dans ce projet (coutures ZIP).

28. Est-ce qu'il y a des collaborations avec le SDNL?

Le Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL) est régulièrement informé des étapes importantes du projet.

| Taille du quartier

29. Combien d'habitants? (citée 2 fois)

2'500 logements sont prévus, soit environ 6'500 habitants et 3'500 places de travail.

30. Combien de m²?

Les terrains des Plaines-du-Loup représentent une surface totale de 27 ha.

31. Volumétrie du quartier énorme par rapport au reste autour?

Le projet propose, dans sa majorité, des immeubles relativement bas (R+3 à R+5), excepté à proximité du Service des Automobiles et de la Navigation (SAN), où il est projeté une tour et sur le long de l'avenue des Plaines-du-Loup qui se doit d'accueillir des activités multiples (2R+5). Dans sa configuration générale, il est semblable à la volumétrie des quartiers environnants.

32. Comment va-t-on répartir les lots et de quelle taille seront-ils?

Cela fera partie des discussions ultérieures une fois que les Plans Partiels d'Affectation (PPA) seront établis.



| Maîtrise du développement

33. Il y a 3 étapes au projet, quelles garanties a-t-on que le coût ne vas pas exploser en cours de route (dès la 2^e étape), qu'il n'y aura pas de spéculation?

Le nombre d'étapes n'est pas encore arrêté à ce jour. Les services communaux et les techniciens de la Ville sont les garants pour assurer une opération claire et transparente en termes de coûts.

34. Quelles sont les limites (argent, décideurs)?

La Ville va garder la maîtrise sur l'ensemble du développement de l'écoquartier. Elle ne va cependant pas investir directement dans la construction de logements mais mettre sur le marché des logements de qualité respectant des critères d'économie d'énergie et de matérialisation exigeants.

Celle-ci sera confiée à des investisseurs privés en respectant des typologies de logements et des loyers afin de produire une offre correspondant aux besoins de la majorité de la population:

- 1/3 des logements réalisés seront subventionnés ou contrôlés et seront réalisés par les coopératives et fondations qui œuvrent déjà à Lausanne dans ce domaine.
- 1/3 sera réparti entre des coopératives d'habitants qui devront mettre des logements à disposition à prix coûtants.
- 1/3 à des investisseurs du marché libre.

| Travail des urbanistes

35. Combien de personnes ont travaillé sur le projet?

Deux architectes ont travaillé durant quatre mois sur ce dossier. Il était régulièrement discuté en groupe de projet pour échanger et décider des grandes options urbanistiques. Compte tenu de sa taille et de sa complexité, ce concours a occupé l'équipe de Tribu'architecture pendant environ 1'000 heures.

Prison

36. La prison deviendra-t-elle un centre de loisir ou une maison de quartier?

L'affectation future de la prison est en discussion avec le Canton de Vaud qui en est propriétaire.

37. Que devient la prison?

38. Qu'y aura-t-il dans la prison?

Il est question d'un déménagement dans les prochaines années. Le bâtiment de la prison est protégé et sera maintenu. Par contre, son affectation future est encore en discussion.

39. Le terrain de sport à côté de la prison va-t-il rester?

C'est un sujet encore en discussion.

40. La prison fait partie du nouvel écoquartier?

Oui, la prison fait partie intégrante du nouveau périmètre d'étude pour la construction de nouveaux logements ou d'activités.



Tour

41. Y aura-t-il du monde qui habitera la tour?

42. Logements dans la tour?

43. Quelle affectation pour la tour: vocation commerciale ou habitat?

Le projet dessiné par les architectes n'engage pas la Ville. D'autre part, le Service des Automobiles et de la Navigation (SAN), tel qu'il existe maintenant, est maintenu pour encore quelques années. Il est question d'un possible déménagement du SAN, mais en principe les terrains seront dévolus aux activités administratives du Canton.

44. Est-ce qu'une tour a sa place dans un écoquartier?

45. Tour = ne peut-elle pas être un frein social? Favorisant moins de contact?

Il n'y a pas de règle en termes de volumétrie pour les écoquartiers (à titre d'exemple, l'écoquartier de Malmö, en Suède, est composé notamment d'une majorité d'immeubles de grande taille et d'une tour la Turning Torso, qui comporte 54 étages!).

C'est un sujet qui fait encore débat. Une tour peut être admise comme élément unique.

La tour n'est pas un frein social pour autant qu'elle soit conçue dans le respect des exigences du développement durable.

46. Est-ce que la fin du périmètre du projet est au niveau de la tour?

Oui, toutefois le périmètre Métamorphose s'étend plus au nord avec la construction d'un complexe sportif sur la zone de la Tuilière (terrains de foot, stade d'athlétisme et salle multisports).

La Pontaise

47. Rien n'étant définitif, est-il possible de revoir la démolition du stade?

La démolition du stade fait partie du programme Métamorphose. Ce choix a été confirmé par la population lors de la votation de septembre 2009.

48. Si le stade olympique de la Pontaise devait être protégé que se passerait-il?

La conservation du stade ferait obstacle à la création de nombreux logements.

Équipements scolaires

49. Où seront les écoles (citée 2 fois)?

50. Au niveau des écoles?

Les écoles sont prévues en matière de nombre mais les emplacements ne sont pas déterminés pour le moment.

51. Quelles infrastructures pour les enfants (scolaire, loisirs, garderie)?

Des écoles, des garderies et des terrains d'aventure sont prévus.

Autres équipements (hors sports)

52. Salle multi-usage?

Il n'y aura pas de salle polyvalente. Par contre, il y aura une salle multisports sur la zone de la Tuilière. Par ailleurs, une maison de quartier est prévue.

**53. Où seront les EMS?**

Il est prévu d'en construire mais l'emplacement n'est pas défini.

Gestion des espaces publics

54. Est-ce que le parc sera délaissé le soir comme le parc de Milan (sous entendu que ce n'est pas un endroit très sûr)?

Les deux parcs étant bordés d'habitations et accueillant des activités sportives, ce ne seront pas des territoires délaissés.

Nuisances aéroport

55. Les nuisances dues à l'aéroport ont-elles été mesurées?**56. Aéroport? Nuisances?**

Dans le cadre du projet, les concepteurs sont conscients des nuisances sonores à proximité. La charge de bruit est calculée autour de l'aéroport et permet de délimiter des zones. Dans celles qui sont à proximité de l'aéroport, le projet ne prévoit pas de logement.

Conception du bâti

57. Est-ce que les formes des bâtiments sont définitives?**58. Est-ce que le nombre d'étages est fixé?**

Le Plan Directeur Localisé (PDL) va fixer les principes du projet, mais pas le nombre d'étages. Dans le PDL, certains éléments comme les alignements sont définis, des hauteurs maximales sont préconisées. Le nombre d'étages est fixé dans les Plans Partiels d'Affectation (PPA). Les formes des bâtiments seront revues en détail dans le cadre du concours d'architecture organisé par la suite.

59. Comment faire des logements différents avec des terrains aux mêmes prix et mêmes types de bâtiments?

La majorité des constructeurs sera astreinte à l'organisation du concours d'architecture. C'est une manière de garantir une variété. La taille des lots sera également variée ainsi que les règles de construction.

60. Est-ce que l'enveloppe architecturale sera comme les images de synthèse?

Non, il s'agit d'une première proposition issue d'un concours d'idées.

61. Quels matériaux? Avec quels critères?

Ce n'est pas déterminé pour l'instant mais l'objectif est de faire des bâtiments respectant les objectifs de développement durable (bâtiments Minergie et Société à 2000 watt).

62. Quelle est la part réservée aux énergies renouvelables?

La Municipalité désire réaliser un quartier exemplaire en termes d'utilisation d'énergies renouvelables. Elle veillera à ce que la part de ces énergies soit maximisée.

63. Comment les courants d'air vont-ils être coupés sur le site?

L'urbanisation proposée, sous forme d'îlots, permet en effet de couper les courants existants sur les Plaines-du-Loup.



64. Quelle lumière au milieu des îlots sur les Plaines-du-Loup?

Les auteurs du projet étudient actuellement ces îlots avec pour objectif d'offrir une lumière optimale au centre.

Activités, commerces, services

65. Pouvez-vous mettre une FNAC et un Interdiscount?

Le commerce de proximité aura sa place dans le quartier, notamment dans le but de générer moins de besoin en mobilité et pour assurer une vie sociale importante dans le quartier. A partir de là, ce sera aux commerçants de déterminer leur intérêt pour une présence dans l'écoquartier.

66. Les emplois et commerces: dirigés vers le quartier ou à l'extérieur?

Afin de limiter les déplacements à l'intérieur de la ville, il est prévu que cet écoquartier offre des possibilités d'y travailler pour garantir la mixité fonctionnelle.

67. Quelles activités économiques voyez-vous?

Il est encore trop tôt pour répondre à cette question.

68. Que va-t-il advenir de la boulangerie?

Elle sera démolie.

Environnement urbain

69. Le nouveau stade sera-t-il relié à l'autoroute?

Oui, il y aura un accès direct sur l'autoroute mais il n'est pas encore validé par l'Office Fédéral des routes.

70. Y aura-t-il un tram entre Lausanne et Morges?

Non, ce serait plutôt le rôle d'un RER.

71. Pourquoi n'y a-t-il pas de projet de transport pour l'est de la ville?

La prolongation de l'étape A) du tram en provenance de Renens en direction de Pully (Etape B) fait l'objet d'études.

72. Déplacement des Roseraies Tschanz?

Actuellement en discussion.

73. Les quartiers verts vont s'étendre à toute la ville?

Idéalement, nous aimerions que la notion d'écoquartier se banalise et que, dans un avenir plus ou moins proche, on puisse parler d'écoville.



Mixité

- 74. Comment seront mélangées les différentes classes sociales? (mélange dans les bâtiments ou séparées par zones)?**
- 75. Mixité sociale: différents logements?**
- 76. Comment allez-vous gérer la mixité sociale?**
- 77. Démarche participative, organisation, souci de mixité sociale et intergénérationnelle?**

La mixité économique, sociale, intergénérationnelle et culturelle est l'une de préoccupations majeures de la Municipalité et du Conseil Communal. Les autorités souhaitent réaliser cette mixité de la manière la plus fine possible. Les investisseurs seront confrontés, dans le cadre de leurs cahiers des charges, à proposer des programmes de construction qui assurent un maximum de mixité au sein même des immeubles.

En outre, la répartition des lots entre investisseurs se fera de sorte que dans chaque îlot, les investisseurs sélectionnés destinent leurs constructions aux groupes sociaux composant la mixité. On évitera ainsi la création au sein même du quartier de sous-ensembles destinés aux «riches» ou aux «défavorisés».

Nature en ville

| Espaces naturels, biodiversité

78. Quelle place pour la nature en ville?

L'enjeu majeur est tout d'abord de préserver des espaces verts en nombre suffisant, composés d'espèces végétales locales et non invasives tout en créant des biotopes reliés les uns aux autres de manière à préserver la faune locale. Par ailleurs, de nombreux écoquartiers existants ont réservé des surfaces libres à la livraison du quartier, mais propices au développement naturel de la flore et facilement appropriables par les habitants. Ce type de mesure originale permet d'obtenir des espaces verts évolutifs et dynamiques, tout en faisant la part belle à une personnalisation de certains espaces par les habitants et au renforcement de l'identification de ces derniers à leur rue. À cet égard, le projet Zip prévoit un certain nombre de ces espaces au centre des rues orientées est-ouest.

| Ressources en eau

- 79. Le fossé d'eaux claires ne pose-t-il pas de problèmes de sécurité?**
- 80. Le fossé-rue existe-t-il déjà?**
- 81. Y aura-t-il des normes pour récupérer l'eau en vue d'une réutilisation (toilettes etc.)?**
- 82. Quelle possibilité de ruisseaux?**

Plusieurs exemples de fossés d'eau claire existent déjà en milieu urbain (par ex. Vauban) sans pour autant poser de problèmes de sécurité. Un démarcage clair entre les axes de mobilité douce et ces fossés permettra de limiter les risques éventuels. Il faut, de plus, rajouter que ce type de fossés présente un intérêt de régulation et de pré-filtration des eaux de ruissellement sans risquer, compte tenu de la pluviométrie locale, de se transformer en une dangereuse rivière.

S'agissant de la récupération des eaux pluviales, il est préférable, à Lausanne, de les utiliser pour l'arrosage des surfaces vertes ou l'alimentation des buanderies (eau douce limitant l'usage d'assouplissant). En effet, tant du point de vue environnemental qu'économique, l'usage d'eau de pluie pour alimenter les toilettes ne se justifie pas à Lausanne (recours à



des pompes de relevage consommant d'avantage d'électricité que le réseau de distribution de la Ville pour lequel environ 50% de l'eau arrive en gravitaire). Comme pour l'énergie, on préférera tout d'abord réduire le besoin en eau potable plutôt que d'investir dans des mesures coûteuses, voire discutables d'un point de vue environnemental.

| Végétalisation des bâtiments

83. Les toits seront-ils végétalisés?

84. Pourra-t-on accéder aux toits végétalisés?

Les toitures végétalisées présentent de nombreux intérêts, tant du point de vue du régime des eaux (capacité de rétention), que de la faune (principalement insectes) ou de l'amélioration de la qualité de l'air, mais également en termes de régulation du microclimat en zone urbaine. Consciente de ces avantages multiples, la Ville encouragera ce type de mesures pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec d'autres ambitions de durabilité pour ce quartier. En particulier, la question de la cohabitation entre la végétalisation et la production d'énergie solaire en toiture est actuellement à l'étude. Le caractère accessible ou non sera à étudier au cas par cas et à mettre en relation avec l'épaisseur du substrat, le choix des plantes, la sécurisation des toitures et l'équilibre économique des projets.

| Entretien des espaces verts

85. Avez-vous anticipé l'augmentation du personnel communal (en matière d'espaces verts)?

Nous ne pouvons pas répondre à cette question à ce stade du projet. Cependant, si les espaces publics sont entretenus par la Ville, l'autogestion sera encouragée pour les espaces semi-privatifs et privatifs.

| Déchets verts

86. Où va être déplacée la compostière de la Blécherette?

87. Que deviendra la compostière actuelle?

La compostière sera déplacée dans la zone de Cery.

Activités sportives et équipements sportifs

| Avenir des équipements sportifs actuels

88. Que deviendra la piste d'athlétisme?

Elle sera déplacée sur la zone de la Tuilière.

89. Où sera le stade d'athlétisme?

Un nouveau stade d'athlétisme sera construit au nord de la Blécherette.

90. Que va-t-il advenir du Vélodrome?

Il sera démoli et ne sera pas reconstruit. Il y a des accords avec le Centre Mondial du Cyclisme à Aigle pour utiliser leur piste.



91. Que va-t-il-advenir des terrains de pétanque?

92. Plusieurs demandes de riverains quant au futur du boulodrome et de la patinoire, visiblement ils sont peu informés à ce sujet?

La possibilité d'implanter des terrains de pétanque dans l'écoquartier sera étudiée. Il y aura un Boulodrome couvert sur la zone des Prés-de-Vidy.

93. Est-ce que la patinoire reste?

Une patinoire couverte sera construite dans l'écoquartier.

94. Deux jeunes de 14 ans se demandent ce que vont devenir les terrains de foot?

Les terrains de foot seront déplacés et reconstruits sur la zone de la Tuilière. Il y aura aussi un terrain en libre accès dans le quartier.

95. Et le skatepark?

Il est effectivement prévu de construire un skatepark.

| Équipements sportifs futurs

96. Est-ce possible de faire des salles de sport de grande capacité?

Il est prévu de construire une grande salle multisports sur la zone de la Tuilière.

97. Y aura-t-il une piscine de quartier?

Non, la piscine actuelle du Vieux Moulin reste la piscine du quartier.

| Tennis

98. Y aura-t-il le même nombre de courts de tennis?

Oui.

99. Les tennis restent?

Oui, mais ils sont déplacés et reconstruits dans l'écoquartier.

100. Les terrains de tennis seront-ils gérés par un club existant?

Oui, par le Tennis Club Lausanne Sports.



II. Questions posées par les participants en tant qu'utilisateurs potentiels ou futurs habitants

Délais de réalisation

- 101. À quand le début des travaux zone «Plaines-du-Loup»?
- 102. Quand commenceront les travaux et dans quel ordre?
- 103. Quand commenceront les travaux?
- 104. Quand va être fini l'écoquartier?
- 105. En quelle année, ce sera fini?
- 106. Quand pourra-t-on y habiter?

Le début des travaux est prévu pour 2014. Le quartier ne va pas se construire en une fois, des tranches de réalisation seront déterminées. La première tranche devrait être achevée en 2016.

Modalités d'inscription

- 107. Comment faire pour s'inscrire pour ces logements? (citée 2 fois)
- 108. Est ce que l'on peut déjà s'inscrire pour habiter dans le quartier?
- 109. Peut-on déjà s'inscrire pour y habiter?
- 110. Où peut-on s'inscrire?
- 111. Quand est-ce que l'on pourra s'inscrire?
- 112. Comment faire pour habiter dans cet écoquartier?
- 113. Et pour y habiter?
- 114. Doit-on déjà s'inscrire dans des coopératives?

Ces modalités seront annoncées lors des premières rencontres de l'écoquartier qui auront lieu du 16 au 18 juin à la Pontaise.

Offre de logements

- 115. Y aura-t-il des logements subventionnés? (citée 2 fois)
- 116. Y aura-t-il des logements à acheter dans l'écoquartier?
- 117. Est-ce que je peux espérer y habiter ou bien c'est déjà tout pris? Y aura-t-il des appartements accessibles à tous?
- 118. Est-ce qu'il y aura des maisons à acheter?
- 119. Apparts en vente?
- 120. Combien de logements? Quel type?
- 121. Quelles proportions d'appartements?
 - a. A vendre
 - b. A louer
 - c. Luxueux
 - d. Raisonables
 - e. Modérés



122. Quelle proportion d'appartements sociaux?

Ce quartier sera accessible à toutes les couches de la population. Ainsi, l'offre de logements couvrira toutes les catégories allant de la location conventionnelle à la PPE. Il y aura aussi de la place pour des coopératives d'habitants. L'offre couvrira aussi toutes les catégories de loyers: subventionnés, prix coûtant, loyers libres et appartements en PPE.

Tous ces immeubles seront réalisés exclusivement sur des lots de terrains accordés en droit de superficie.

| Taille des logements

123. De quelle taille seront les appartements subventionnés?

124. Taille des logements?

Pour satisfaire une demande variée, il y aura des appartements de toutes les tailles permettant de couvrir l'éventail des besoins de la population. En ce qui concerne leur proportion, il est encore trop tôt pour fournir des éléments précis. Les besoins des familles seront évidemment pris en compte. Le problème de jeunes familles souhaitant vivre dans de grands appartements mais disposant de moyens financiers limités pourra être résolu dans le cadre de coopératives d'habitants (réalisant des logements à prix coûtant) ou dans le cadre des logements subventionnés.

| Répartition en trois tiers

125. Arrivera-t-on à une situation où pour le même bien il y a trois prix différents (subventionné, coopérative et marché libre)?

126. Quelle sera la localisation de ces 3 tiers?

127. Ce découpage par tiers est partout ou par zone?

La répartition en trois tiers égaux est le principe même de la répartition des logements dans l'écoquartier. En conséquence, il y aura bel et bien des appartements semblables en nombre de pièces à des prix différents destinés à des populations différentes. C'est l'un de principes qui permet de réaliser une mixité socio-économique dans un quartier. Afin d'assurer une bonne mixité et un équilibre général, on évitera de créer une concentration d'un même type de logement: subventionné, coopératif ou marché libre sur des secteurs bien délimités. On mettra en œuvre des mécanismes permettant d'atteindre, par la répartition et l'attribution des lots, un panachage de typologies de logements. Une offre adéquate, en quantité et en qualité, de logements protégés ou adaptés sera également prise en compte.



| Caves et chauffage

128. Pas de cave? (citée 2 fois)

129. Quels moyens de chauffage?

Des caves et locaux vélos seront bien évidemment prévus pour répondre aux besoins des habitants. Toutefois, leur implantation pourrait être plus originale et accessible. Pourquoi ne pas imaginer des caves d'étage attenantes à chaque logement, des buanderies implantées au rez-de-chaussée et ouvertes sur les espaces verts extérieurs, des locaux vélos extérieurs accessibles, sécurisés, alimentés en électricité pour permettre la recharge et prévus en suffisance.

Sur les aspects énergétiques, l'ambition de la Ville est d'aboutir à un quartier à 2000 watts, tout en permettant dans certains cas d'arriver à des bâtiments positifs. La première des mesures sera donc la réduction des besoins en construisant des bâtiments du type Minergie P Eco, favorisant également la valorisation des apports solaires. Les besoins résiduels pour le chauffage devront être couverts par des sources d'énergie principalement renouvelable et pauvre en CO₂ (pompes à chaleur couplées à des sondes allant jusqu'à 500 m, solaire thermique, etc.). Quant à l'électricité, une fois avoir pris toutes les mesures d'efficacité (appareils A++, etc.), l'objectif est de couvrir environ 50% des consommations restantes par des sources renouvelables produites localement (photovoltaïque en toiture, courant vert du projet Eole Jorat, etc.).

| Prix des loyers

130. Au vu des prix pratiqués dans le milieu de l'immobilier, qu'en sera-t-il des loyers «libres» de cet écoquartier?

131. Prix des loyers?

132. 2'500 logements: quelles proportions de loyers de luxe/moyens etc?

133. Y aura-t-il des loyers modérés?

134. Quelle sera la proportion de loyers modérés?

135. Loyers modérés: à quelle date?

Il est encore trop tôt pour articuler les prix des loyers. Il y aura trois catégories: subventionnés, marché libre et coopératif = au prix coûtant. On peut d'ores et déjà affirmer qu'étant donné la qualité élevée qui sera exigée en matière de respect des critères d'économie des ressources, le coût des constructions sera légèrement supérieur au coût standard actuel. Ceci entraînera une petite élévation du loyer qui sera compensée par une réduction des charges.

Acteurs

136. Qui sont les partenaires? (citée 2 fois)

137. La Commune va-t-elle rester maître de l'ouvrage?

138. Y a-t-il déjà une coopérative d'habitants existante?

139. Nombre minimum pour constituer une coopérative?

140. Qui sont les sociétés coopératives?

141. Quel sera le rôle de la Codha?

142. Les coopératives d'habitants?



143. Qui seront les promoteurs immobiliers?

La Ville ne va pas jouer le rôle du maître de l'ouvrage. Elle va répartir des périmètres constructibles en îlots de tailles variées et les céder principalement à trois catégories d'investisseurs:

- 1/3 de coopératives et fondations œuvrant dans le domaine subventionné ou contrôlé;
- 1/3 de coopératives d'habitants;
- 1/3 d'investisseurs du marché libre.

En ce qui concerne les coopératives d'habitants, un noyau de 3 à 5 personnes ou ménages différents est indispensable. Ce noyau constitutif doit grandir pour atteindre une taille critique (environ 10 personnes, ménages).

Pour faciliter la création de coopératives d'habitants, la coopérative CODHA a été pressentie pour assister les coopératives en formation, www.codha.ch.

Activités, commerces et services

144. Pour y créer une activité, à qui s'adresser? Est-ce que ce sera le premier inscrit, le premier servi?

145. Y aura-t-il des espaces commerciaux, des bureaux?

146. Y aura-t-il des projets pour des surfaces de locaux commerciaux de 1'300-1'500 m²?

Le projet prévoit non seulement une mixité sociale mais également une mixité entre activités et logements. Des lots d'immeubles d'activités ou mixtes seront identifiés et proposés aux différents investisseurs-concurrents.

Les personnes intéressées pourront obtenir des informations détaillées lors de l'événement des 16, 17 et 18 juin à la Pontaise.

Gestion foncière

147. La Ville vendra des terrains ou des droits de superficie?

148. Sur quoi sera fixé le prix du droit de superficie?

La Ville ne vendra pas de terrains. Ils seront cédés en droit de superficie. Le prix du terrain sera fixé sur une base d'estimation réaliste, tenant compte de la situation du nouveau quartier, de sa qualité et de sa densité. Des sous-secteurs seront vraisemblablement identifiés et les prix du terrain seront modulés en fonction de critères intrinsèques.

Le montant de la redevance pourra être adapté en fonction de l'exemplarité sociale et environnementale du projet.

Souhait de rester en contact, demandes de participation

| Connaître la suite de la démarche participative

149. Comment le processus participatif va-t-il se poursuivre?

Le processus participatif va répondre aux besoins de la planification du futur écoquartier. Du 16 au 18 juin, un grand événement, sur la zone des Plaines-du-Loup, sera organisé pour



faire découvrir les différentes facettes de l'écoquartier et identifier les besoins des différents publics (riverains, habitants, investisseurs, associations...). Par la suite, des rencontres seront organisées avec les différents publics.

150. Comment se faire entendre?

En utilisant toutes les formes de contacts mises à votre disposition: participation aux événements, rédaction de contribution, réponse à des sondages, message sur le site Internet...

151. Comment intégrer les avis des habitants?

En donnant aux techniciens impliqués sur le projet une image fidèle des échanges avec les publics, ce qui nécessite un gros travail de recueil de données, de synthèse et de diffusion.

152. Y aura-t-il des listes de personnes intéressées?

153. Comment choisir les habitants qui vont participer? «Déclaration d'intérêt»

Il existe un fichier de personnes ayant déjà participé aux événements. Pendant la manifestation de juin, les personnes intéressées pourront remplir un questionnaire précisant leurs besoins.

154. Défraiement lors de la participation?

Non.

155. Y aura-t-il des lieux d'échange, troc de savoirs?

C'est une idée intéressante que nous devons étudier.

156. Comment les habitants des quartiers voisins seront-ils informés?

Par des actions ciblées sur le quartier, par des personnes relais.

| Recevoir des informations

157. Est-ce possible de recevoir l'exemplaire du rapport du jury (sept. 2010) sur le concours d'urbanisme «Les plaines-du-Loup»?

Ce document est disponible sur notre site Internet: www.lausanne.ch/metamorphose.

158. Quelles sont les possibilités d'être tenu au courant des discussions touchant les énergies renouvelables?

Les exigences en matière d'énergies renouvelables sont intégrées dans l'ambition globale d'un quartier compatible avec la société à 2000 watts. En imposant cet objectif énergétique contraignant (combinant l'énergie des matériaux, la chaleur, l'électricité et la mobilité), la Ville souhaite fixer la performance environnementale du quartier, tout en laissant la possibilité de chercher le meilleur chemin pour y parvenir. Toutefois, afin de baliser le concept de société 2000 watts, la Ville est en train d'étudier un certain nombre de combinaisons entre les mesures de sobriété et d'efficacité énergétiques (isolation renforcée, augmentation des apports solaires passifs, réduction des besoins d'eau chaude et d'électricité, etc.) et les systèmes de production de chaleur et d'électricité renouvelables. Dans l'attente du résultat de ces études complémentaires, la section des «bâtiments durables» du SLG répond aux questions posées par mail à l'adresse du service: slg@lausanne.ch.

159. Quelle information en continu pour les habitants?

Par la publication, deux à trois fois par an, du journal de l'écoquartier des Plaines-du-Loup et la mise à disposition d'informations sur les deux sites principaux



www.lausanne.ch/metamorphose (pour le projet) et www.ola.lausanne.ch (pour la démarche participative).

| Faire du bénévolat

- 160. Peut-on contribuer au projet comme bénévole / en donnant de notre temps libre?**
- 161. Peut-on faire du bénévolat ou participer au projet?**

C'est une possibilité qui est à l'étude.

| En savoir plus sur la méthode

- 162. Qui a participé à la démarche?**
- 163. Comment avez-vous fait?**
- 164. Comment avez-vous fait pour cibler les publics?**
- 165. Le nom des rues est-il déjà défini? (Ex. rue des plantages)?**

Notre ambition est d'impliquer la population de Lausanne et de ses environs.

Pour attirer des profils de publics différents, nous devons diversifier les formes de contact. Pour connaître ceux qui viennent et relancer ceux qui ne viennent pas, nous devons assurer un suivi minutieux de la fréquentation.

Pour chaque événement du processus participatif, nous nous posons donc la question des acteurs à cibler en priorité et développons une manière de faire venir ces publics. Si cette question vous intéresse, vous pouvez nous contacter pour obtenir des informations plus détaillées.

Les noms de rues n'ont pas encore été définis.

Merci à toutes les personnes qui ont posé ces questions et à toutes celles qui y ont répondu.