



Plaines-du-Loup

Etape 1

Pièces urbaines

Bureau de développement et projet
Métamorphose

Mai 2024

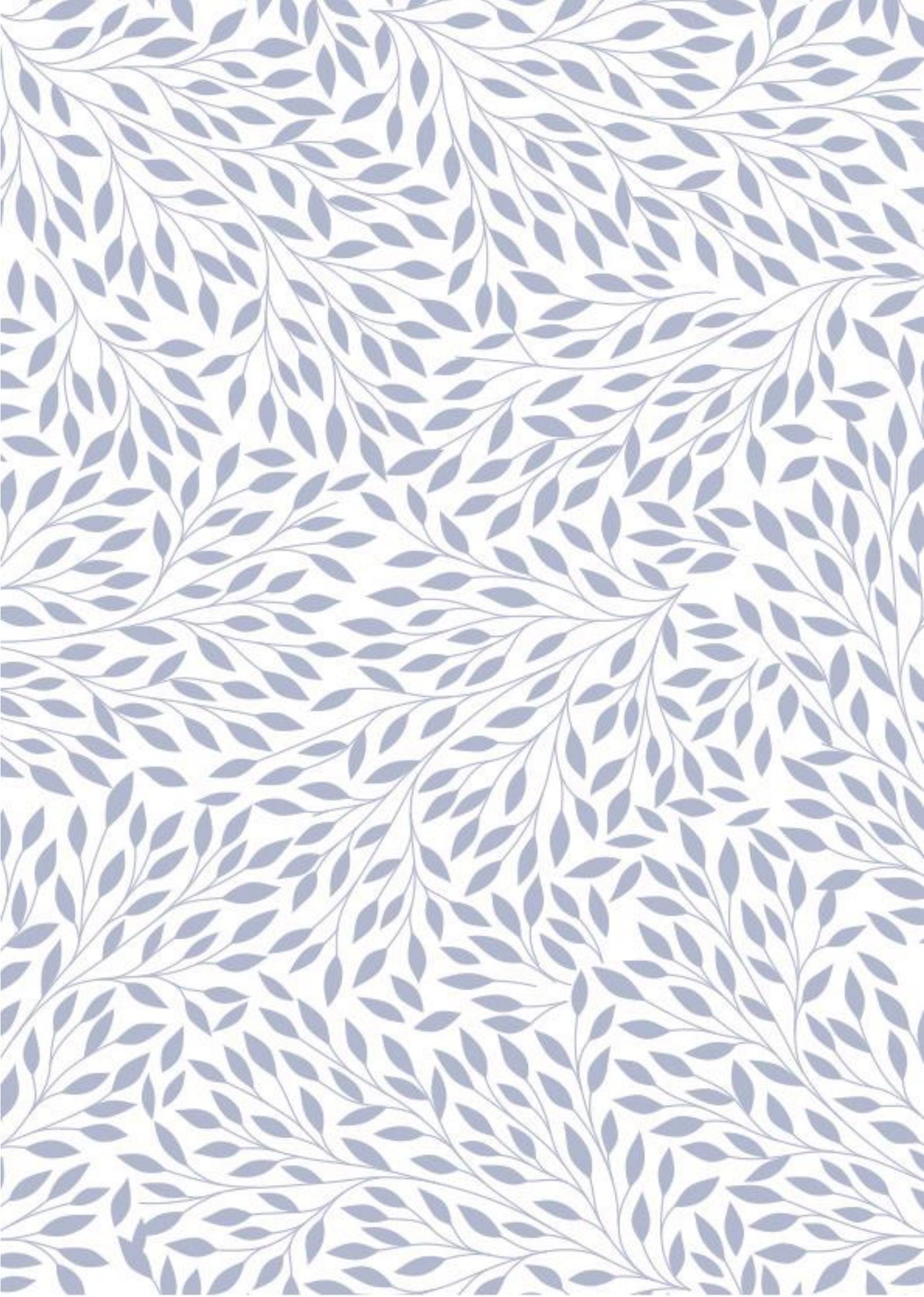


MÉTAMORPHOSE

Ici nos vies se rassemblent



Ville de Lausanne





Sommaire

1. INTRODUCTION.....	1
1.1 Le 1 ^{er} secteur (PA1) des Plaines-du-Loup.....	1
1.2 Les concours de l'étape 1	1
2. LES PIÈCES URBAINES ET LEUR DÉVELOPPEMENT	2
2.1 La pièce urbaine A	3
2.2 La pièce urbaine B	5
2.3 La pièce urbaine C	7
2.4 La pièce urbaine D	8
2.5 La pièce urbaine E	10

1. INTRODUCTION

1.1 Le 1^{er} secteur (PA1) des Plaines-du-Loup

Sur la base du plan directeur localisé, la Ville a établi le premier plan d'affectation (PA 1) des Plaines-du-Loup qui part depuis le sud de la parcelle du Service cantonal des automobiles jusqu'au nord du parking du Vélodrome.

Le PA 1 a été mis à l'enquête publique de mars à avril 2016, conjointement au plan des accès routiers au site. Les réservations municipales de droits à bâtir ont été octroyées après l'obtention des permis de construire en force.

Les droits à bâtir totalisent une surface maximum de 142'000 m², incluant la construction d'environ 1'100 logements ainsi que la réalisation de commerces de proximité, restaurants, espaces sportifs et d'un grand parc public au sud avec terrain de sport pour tous.

Cette première étape du futur écoquartier des Plaines-du-Loup inclura une école avec double salle de gym et un accueil pour enfants en milieu scolaire (APEMS), une maison de quartier, une aula, une crèche et un réfectoire scolaire.

1.2 Les concours de l'étape 1

Dans le cadre de l'appel d'offres aux investisseurs qui a été organisé pour le PPA 1 des Plaines-du-Loup, les 15 investisseurs regroupés au sein des 5 sociétés simples, se sont engagés à organiser des concours d'architecture portant sur l'organisation générale des pièces urbaines et des aménagements extérieurs.

Les concours ont pour objectif d'assurer la cohérence urbanistique et architecturale de chaque pièce urbaine et également de garantir des aménagements des cœurs d'îlot et des traversées de qualité.

Les procédures par invitation étant exclues, les concours privilégient de manière particulière la qualité et la variété architecturale. Tous les concours et les mandats d'études parallèles SIA 142 ou 143 ont été organisés de manière ouverte et/ou sélective.

Les cinq sociétés simples ont organisé les procédures suivantes :

- Pièce urbaine A : Concours d'architecture et de paysage à deux degrés en procédure sélective, conformément au règlement SIA 142
- Pièce urbaine B : Mandats d'étude parallèles à deux degrés en procédure sélective, selon règlement SIA 143
- Pièce urbaine C : Concours de projet d'architecture et de paysage à un degré en procédure ouverte, conformément au règlement SIA 142
- Pièce urbaine D : Mandats d'étude parallèles à un degré, en procédure sélective conformément au règlement SIA 143
- Pièce urbaine E : Mandats d'étude parallèles à un degré en procédure sélective, conformément au règlement SIA 143, suivi d'un concours SIA 142 à procédure sélective axée sur la définition architecturale de certains lots.

2. LES PIÈCES URBAINES ET LEUR DÉVELOPPEMENT

Le PA 1 se décline en pièces urbaines A-E, qui sont découpées en trois à six lots.

Avant chaque étape de réalisation correspondant à un PA, la Ville lance un appel d'offres à investisseurs. Le processus d'attribution des lots respecte deux principes permettant de garantir les objectifs de mixités fonctionnelle et sociale.

Le premier concerne la diversité des investisseurs. Les constructions seront réalisées à :

- 25% par la société et la fondation propriétés de la Ville (SILL et FLCL)
- 25% par des sociétés privées d'utilité publique classiques (SUP)
- 25% par des coopératives d'habitants
- 25% par des acteurs institutionnels et privés traditionnels (fonds de pension, caisses d'assurances, etc)

Le deuxième concerne le type de logements à réaliser :

- 30% de logements subventionnés
- 40% de logements à loyers régulés
- 30% de logement au marché libre ou en PPE.

La Municipalité a adopté la répartition des lots dans le premier plan d'affectation (PA 1) de l'écoquartier des Plaines-du-Loup en juin 2016. 18 d'investisseurs ont été sélectionnés parmi les quarante qui ont répondu à l'appel d'offres. Les investisseurs retenus constitués en société simple par pièce urbaine ont pu élaborer entre 2017 et 2018 les concours d'architecture par pièce urbaine afin de mettre à l'enquête publique leur projet de construction. Les premiers chantiers ont débuté en 2020.

2.1 La pièce urbaine A

Investisseurs

Société d'utilité publique : Cité Derrière

Investisseurs privés : Swiss Life SA

Société propriété de la Ville : SILL (Société immobilière lausannoise pour le logement)

Habitant-e-s

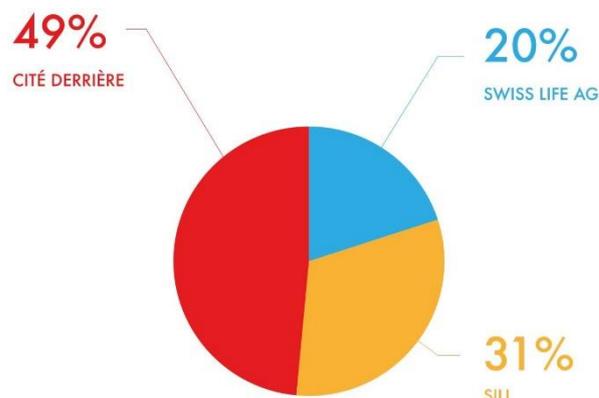
2023

Logements

148 logements : Subventionnés, régulés, en marché libre et protégés

Activités

6'300 m²



La pièce urbaine A possède une surface totale d'environ 10'000 m² et se caractérise particulièrement par sa forme allongée et sa topographie en pente selon un axe est-ouest.

La pièce urbaine A (PU A) a fait l'objet d'un concours d'architecture à deux degrés en procédure sélective, conformément au règlement SIA 142. L'objectif était la construction d'immeubles de logements et d'activités ainsi que des aménagements paysagers constituant cette pièce urbaine. Cette dernière accueillera également le parking centralisé du PA 1, dans sa partie ouest.

Le concours portait sur l'organisation générale de la pièce urbaine afin d'aboutir à un concept d'ensemble garant d'une vision urbanistique et paysagère cohérente ainsi que sur une proposition de découpage en lots répondant aux contraintes programmatiques des maîtres de l'ouvrage. Il était divisé en deux parties:

- un avant-projet pour la construction d'immeubles de logements et d'activités pour un total d'environ 19'500 à 20'475 m² de surface de plancher déterminante et pour leurs aménagements extérieurs et leurs accès;
- un concours d'idées pour le parking centralisé collectif aux cinq pièces urbaines ABCDE – L'étude se limite aux prestations prévues pour le 1er degré.

Les bureaux Bunq SA architectes à Nyon et Jean-Jacques Borgeaud architecte-paysagiste à Lausanne ont remporté à l'issue du 2e degré, le concours d'architecture de la pièce urbaine A avec le projet «Romulus et Rémus». Le projet Lauréat a été choisi à l'unanimité du jury.

Le parking est un ouvrage qui réunira les besoins en stationnement de chaque investisseur du premier secteur. Son financement sera assuré par les dix copropriétaires, tous futurs bénéficiaires d'un DDP au sein du PA 1 des Plaines-du-Loup. Les bureaux d'architectures Architram SA et MP Ingénieurs ont été choisis pour développer le projet suite à un appel d'offre sur invitation lancé par la société simple du parking.

Jalons de la pièce urbaine A

Jun 2017

Publication de l'appel à candidature

Novembre 2017

Remise des projets du 1^{er} degré, jugement des projets et sélection pour le 2^{ème} degré

Décembre 2017

Publication et notification

Mai 2018

Jugement des projets et notification aux participants du 1^{er} et 2^{ème} degré

Printemps 2019

Dépôt de la mise à l'enquête

Début 2021

Début des chantiers de construction



Parking Centralisé – © Architram SA



Cité Derrière – © Bunq SA



SILL – © Bunq SA



SwissLife – © Bunq SA

2.2 La pièce urbaine B

Investisseurs

Coopérative CODHA, Coopérative de l'habitat associatif
Investisseurs privés : Retraites Populaires, SwissLife SA
Société propriété de la Ville : SILL (Société immobilière lausannoise pour le logement)

Habitant-e-s

2023-2024

Logements

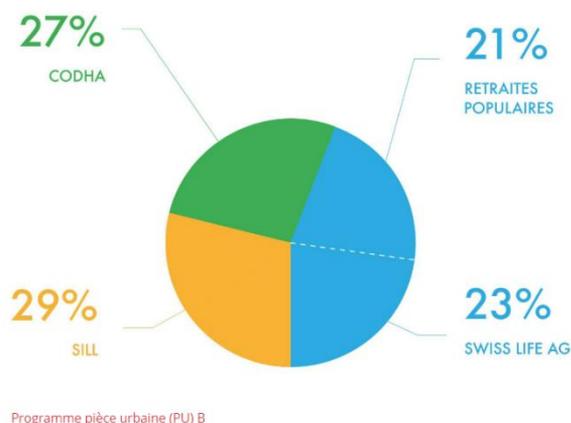
Subventionnés: 60

Régulés: 150

En marché libre: 150

Activités

4'000 m² ; Dont 1 Migros et 1 pharmacie



La pièce urbaine B possède une surface totale de 13'500 m² et se caractérise particulièrement par la présence du commerce de proximité et son positionnement entre les pièces urbaines A et C.

La singularité de la pièce urbaine B, telle que définie par les conditions du plan d'affectation et des recommandations issues du premier tour, est la création d'un Grand Pré, qui s'étire d'est en ouest dans la plus grande largeur du PA 1. Ce grand pré est terminé à ses deux extrémités par deux bâtiments de tête, l'un à l'est face à la route des Plaines-du-Loup, l'autre à l'ouest, environ 8 mètres plus haut en altitude, sur le chemin des Bossons.

La pièce urbaine B (PU B) a fait l'objet de mandats d'étude parallèles (MEP) selon le règlement SIA 143, organisés en mise en concurrence sélective, en deux degrés. L'objectif est la construction des immeubles de logements et d'activités pour 37'400 à 39'270 m² de SPd et des aménagements paysagers constituant cette pièce urbaine.

Le 1er degré des MEP a permis de donner une première image de la PU B, permettant de vérifier son intégration et sa relation avec les périmètres voisins, fixer les périmètres (lots) de chaque investisseur sur une base commune, tester l'adéquation des typologies avec les programmes et de déterminer les règles d'implantation pour le 2e degré.

Le 2e degré a permis de retenir les projets répondant au mieux aux objectifs et exigences de chaque investisseur constituant la PU B, ainsi que le meilleur projet d'aménagement extérieur.

Les bureaux d'architecture Pont 12 et d'architectes paysagistes Oxalis sont en charge de la forme urbaine et paysagère de l'ensemble de la pièce urbaine B ainsi que du lot de Swiss Life SA.

Le bureau Meier + associés architectes SA à Genève a remporté à l'issue du 2e degré des MEP les lots de la CODHA, des Retraites Populaires et de la SILL.

Jalons de la pièce urbaine B

Juin 2017

Sélection des candidats pour les mandats d'étude parallèles

Novembre 2017

Sélection des candidats pour le 2^e degré

Mars 2018

Jugement des projets

Juin 2018

Publication du jugement

Été 2018

Début des travaux préparatoires (pistes de chantiers)

Printemps 2019

Dépôt des mises à l'enquête

Début 2021

Début des travaux de construction



Retraites populaires – © Meier + associés architectes SA



CODHA – © Meier + associés architectes SA



SILL – © Meier + associés architectes SA

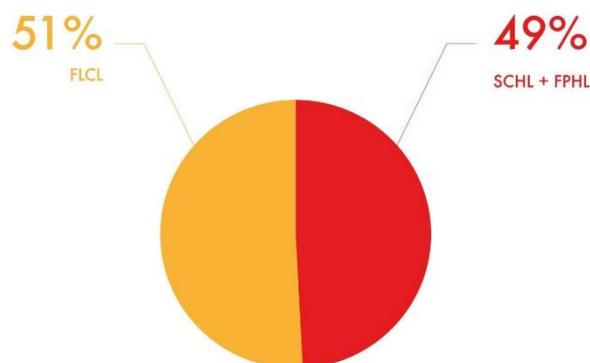


SwissLife – © Pont 12

2.3 La pièce urbaine C

Investisseurs

Société d'utilité publique : SCHL – FPHL, société Coopérative d'Habitation Lausanne et Fondation Pro Habitat Lausanne
 Société propriété de la Ville : FLCL, Fondation Lausannoise pour la Construction de Logement



Habitant.e-s

2023

Logements

Subventionnés: 83
 Régulés: 72

Activités

1'722 m²

Pour une surface totale de la parcelle d'environ 12'330 m², la pièce urbaine C se caractérise particulièrement par la générosité des espaces publics bordant le périmètre constructible et par son positionnement central au sein de la première étape de réalisation de l'écoquartier.

L'objet du concours porte sur la construction d'immeubles de logements et d'activités pour un total d'environ 17'100 m² de surface de plancher déterminante. L'objectif est de développer un ensemble architectural de qualité comprenant des logements à utilité publique, dont une partie de logements subventionnés. Les logements de 2.5 pièces sont adaptés pour les personnes âgées alors que certains logements de 5 pièces seront dédiés à la collocation estudiantine.

Le bureau lausannois Nicolas de Courten a remporté le concours d'architecture de la pièce urbaine C avec le projet «Danse avec les Loups». Le lauréat a pour mandat la poursuite des études et de réalisation de la pièce C.

Jalons de la pièce urbaine C



FLCL, FPHL, SCHL – © Nicolas de Courten

2.4 La pièce urbaine D

Investisseurs

Coopératives : C-Arts-Ouches, Ecopolis
 Sociétés d'utilité publique : Fondation Bois-Gentil, Fondation de l'Orme
 Société propriété de la Ville : SILL (Société immobilière lausannoise pour le logement)
 Ville de Lausanne, Service des écoles

Habitant-e-s

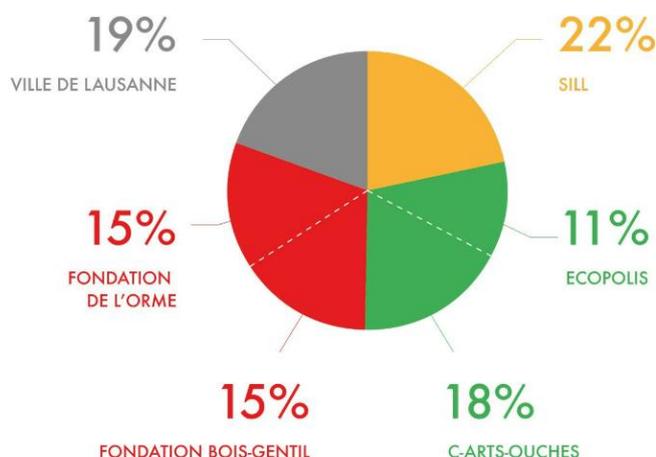
2023-2024

Logements

Subventionnés: 16%
 PPE: 16%
 Régulés: 51%

Activités

14'500 m² (écoles, EMS, commerces, bureaux)



La pièce urbaine D, au cœur de la première étape du quartier, possède environ 11'600 m² de surface constructible et se caractérise par son programme public, avec l'école et son préau, sa salle de gymnastique ses deux EMS ainsi que la mixité de son programme privé de logements

La pièce urbaine D (PU D) a organisé des mandats d'étude parallèles à un degré, en procédure sélective conformément au règlement SIA 143, lancés fin 2017. L'objet des MEP est en premier lieu le projet de concept d'ensemble comprenant logements, EMS et surfaces d'activités. C'est à dire un concept urbanistique cohérent à l'échelle de la PU D ainsi que l'organisation spatiale des lots répondant aux programmes des six associés de la société simple des investisseurs de cette pièce urbaine. En second lieu, il porte sur le projet architectural de l'école qui se trouve au cœur de cette pièce urbaine. Le Jugement par le Collège d'experts des MEP a eu lieu en juillet 2018. Le jury des MEP a recommandé les bureaux Aeby Perneger & Associés SA et Hüsler & Associés SA à Lausanne pour la réalisation du projet de l'école, de deux EMS des fondations Bois-Gentil et de l'Orme, ainsi que l'élaboration du concept d'ensemble de la pièce urbaine.

La pièce urbaine D est constituée de trois objets principaux:

- A l'ouest, les logements PPE, le programme de la coopérative Ecopolis et les EMS.
- Au centre, l'école, élément pivot de la composition, structurant l'échelle de la pièce urbaine, ses espaces extérieurs ordonnant également les programme à caractères publics de la pièce urbaine en continuité du préau de l'école permettant une traversée nord-sud du quartier.
- A l'est, deux bâtiments contigus en forme de L, destinés aux logements subventionnés de la SILL et au programme de la coopérative C-Art-Ouches comprenant notamment une école spécialisée.

Suite aux MEP, jugés en juillet 2018, la localisation des six investisseurs était définie ainsi que la volumétrie des bâtiments. Les coopératives ayant leur propre architecte et celui des EMS et de l'école ayant été défini à l'issue des MEP, seuls les deux lots de la SILL SA (logements subventionnés et propriétés par étage – PPE) ont fait l'objet d'un concours d'architecture ouvert SIA 142. Celui-ci a donné lieu à deux projets lauréats: le bureau Butikofer De Oliveira Vernay à Lausanne a emporté le projet des logements subventionnés alors que le bureau Costea Missonnier Fioroni à Lausanne a emporté le projet de logements en PPE.

Jalons de la pièce urbaine D

Février 2018

Sélection des projets pour la phase des MEP

Juillet 2018

Analyse des projets par le collège d'experts

Août 2018

Publication du jugement

2019-2020

Dépôt de la mise à l'enquête

2021

Début des chantiers de construction

2023

Premiers habitants

Livraison de l'école



SILL PPE – © Costea Missonnier Fioroni



SILL subventionné – © Butikofer De Oliveira Vernay



C-Atrs-Ouches – © O. Rochat Architectes sàrl



École – © Aeby Perneger



Ecopolis – © atba Architectes



EMS – © Aeby Perneger

2.5 La pièce urbaine E

Investisseurs

Coopératives : Le Bled et La Meute
Sociétés privées : Jaguar Realestate SA, CIEPP (Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle)
Société d'utilité publique : Logement Idéal

Habitant.e-s

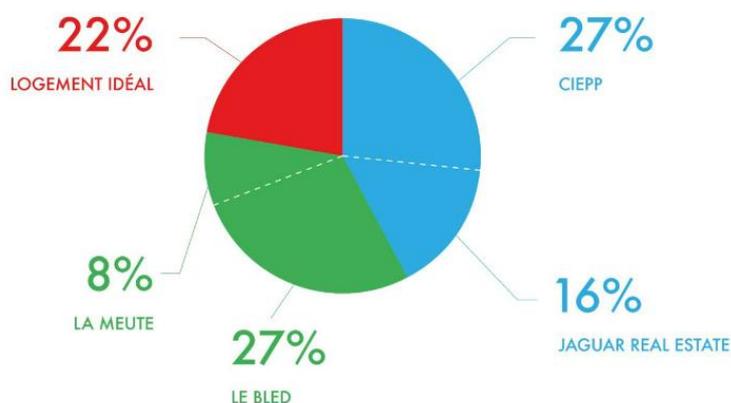
2022-2023

Logements

Subventionnés: 75
Régulés: 134
PPE: 75
Marché libre: 58

Activités

4'200 m²



La pièce urbaine E (PU E) possède une surface totale d'environ 12'142 m² et se caractérise particulièrement par son positionnement à l'extrémité de la première étape de réalisation du quartier, sa façade sud s'ouvrant sur le parc. La forme du périmètre constructible, la plus grande pièce urbaine du PA 1, permet une architecture multiple dont le challenge sera de traiter avec soins les relations avec les différents aménagements urbains et paysagers, tout en lui donnant une identité ou caractère d'ensemble.

L'objet des MEP portaient sur l'organisation générale de la pièce urbaine afin d'aboutir à un concept cohérente à l'échelle de la PU E ainsi que sur l'organisation spatiale des lots répondant aux contraintes programmatiques des cinq associés. La pièce urbaine possède un total d'environ 38'500 m² de surface de plancher déterminante.

Les bureaux d'architecture Aeby Perneger & Associés SA et d'architectes paysagistes Hüsler & Associés Sàrl sont en charge de définir la forme urbaine et paysagère de l'ensemble de la pièce urbaine E.

Suite aux MEP, la pièce urbaine a été découpée en lots par investisseurs. Les investisseurs de la pièce n'ayant pas d'architectes désignés ont procédé à un concours d'architecture à un degré, en conformité avec le règlement SIA 142, organisé en procédure sélective et portant sur trois lots distincts. Les SCCH Le Bled et Coopérative d'habitation La Meute, en tant que coopératives d'habitants ont quant à eux déjà leurs architectes, respectivement les bureaux Tribu architecture SA et Lx1 Architecture Sàrl à Lausanne.

Pour le lot de Logement Idéal, le bureau cBmM SA Architectes à Lausanne a remporté le concours avec son projet Alterité. Le bureau lausannois L-Architectes Sàrl a remporté le concours avec son projet Oak Park pour le lot de Jaguar Realestate SA. Finalement, les genevois LRS Architectes ont décroché la première place du concours du lot de la CIEPP avec le projet Louvoyons.

Jalons de la pièce urbaine E

Mars 2017

Publication de l'appel à candidature des MEP

Mai 2017

Lancement des mandats d'étude parallèles

Août 2017

Rendu final des projets, présentations et jugement par le Collège d'experts des MEP

Lancement des concours d'architecture

Novembre 2018

Dépôt de la mise à l'enquête

2019-2020

Mise à l'enquête de la pièce urbaine

Début du chantier de construction

Mi-2022

Premier-ère-s habitant-e-s de la pièce urbaine E



La Meute – © Lx1 Architecture Sàrl



CIEPP – © LRS Architectes



Jaguar Real Estate SA – © L-Architectes Sàrl



Logement Idéal – © cBmM SA Architectes



Le Bled – © Tribu architecture SA