Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 93 (2021)

Heft: 1

Artikel: Métamorphose : un écoquartier dense et vert

Autor: Litzistorf, Natacha

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-965977

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

MÉTAMORPHOSE: UN ÉCOQUARTIER DENSE ET VERT

Interview de Mme Natacha Litzistorf, municipale de la ville de Lausanne, responsable du Dicastère logement, environnement et architecture.

PROPOS RECUEILLIS PAR JEAN-LOUIS EMMENEGGER

Le futur quartier des Plaines-du-Loup sera-t-il vert?
Oui, il sera vert! Pour rappel, il y a cinq ans, tout au début du projet, la population s'est offusquée, légitimement, parce que nous devions couper des arbres. Nous n'avions pas assez communiqué sur les raisons. Peu de temps après, on a bien expliqué que nous allions replanter les arbres qui y étaient, et que nous allions même en planter plus qu'il y en avait avant! La ville et les investisseurs ont très bien joué le jeu. En plus des anciens beaux arbres que nous avons enlevés, déplacés, stockés, puis maintenant replantés, nous avons mis en culture de nouveaux arbres qui vont grandir et qui auront un volume plus grand plus tard. Nous avons vraiment innové en matière de gestion des arbres, en tenant compte des espèces qui supportent une hausse future des températures et en créant une pépinière sur place ainsi qu'un réseau de pépiniéristes privés vaudois pour nous approvisionner plutôt que de faire venir des arbres des Pays-Bas!

La gestion des eaux a-t-elle fait l'objet d'une attention particulière?
Lors de la création d'un nouveau quartier, la gestion de l'eau doit être soigneusement pensée. Ici, nous avons opté pour la création de zones inondables et de noues, qui sont de petits fossés qui drainent l'eau de ruissellement et qui permettent de canaliser l'eau entre les pièces urbaines (PU). Elles font partie du projet d'aménagement, tout comme la mise en réseau des espaces verts par des «corridors écologiques» qui permettront aux petits animaux (hérissons, mulots, etc.) de se déplacer sans risques. Il y aura aussi quelques étangs. Là où nous n'avons pas la possibilité de créer des noues, nous avons développé un nouveau système de fosses de plantation qui fonctionne tel un bassin de rétention des eaux. Cela permet de conserver l'eau comme une ressource au bénéfice des arbres et du climat de l'écoquartier.

Et qu'en est-il des chemins pédestres?
Tout d'abord, il faut préciser que le quartier est piétonnier. Il y aura des chemins entre les pièces urbaines (PU), quelques-uns seront plus larges pour pouvoir effectuer des livraisons. A l'intérieur des PU, des petits chemins arborisés seront créés, aussi pour relier les écoles, les magasins, etc. Tous les chemins pour piétons ont été pensés en détails, et il a été tenu compte des flux conjoints des piétons et des cyclistes. A cela s'ajoute

Natacha Litzistorf, Municipale de la Ville de Lausanne, responsable du Dicastère logement, environnement et architecture. DR / Ville de Lausanne

le fait que dans les cahiers des charges des concours d'architecture, les questions des biotopes, des chemins et de l'arborisation ont été intégrées dès le début. Nous suivons attentivement le tout et gardons le contrôle de tout le développement par notre Service des parcs et domaines. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sera totalement garantie sur l'entier de la parcelle.

Et qu'en est-il des places de jeux et espaces sportifs?
Les places de jeux sont conçues de manière globale à l'échelle du quartier afin de diversifier l'offre et de favoriser les déplacements et les rencontres au sein du quartier. Elles seront toujours situées en adéquation avec les activités des bâtiments pour permettre le développement d'une vie de quartier riche et durable. Malgré la densité du quartier, nous avons prévu un grand parc du côté du parking du vélodrome, qui permettra d'offrir des espaces ouverts pour la pratique d'activités sportives ou du jeu en général. Une mutualisation des espaces du préau de l'école et de la place publique permettra d'intégrer des équipements ludiques dans le préau et d'utiliser les équipements sportifs de l'école le soir et le week-end. Les plans d'affectation 2 et 3 intégreront la problématique des

installations sportives de manière plus importante dans un grand parc urbain.

Que dites-vous aux gens qui regrettent les vastes terrains de jeux et de détente qui se trouvaient sur le terrain de l'actuel chantier?

Je les rassure: comme je viens de le dire, une grande attention a été portée à tous les lieux de détente et de jeux, et à toutes les installations sportives. Et je rappellerais ici que les terrains de football ont maintenant été déplacés au Centre sportif de La Tuilière, où les clubs de jeunes se retrouvent pour leurs entraînements, et qu'il y a encore des terrains disponibles à côté du Bois-Mermet.

Plusieurs coopératives d'habitation vont construire des immeubles d'habitation aux Plaines-du-Loup: quelles sont-elles?

La Ville a tenu à avoir une grande variété d'investisseurs. Nous trouvons donc dans ce nouvel écoquartier à la fois des Coopératives d'habitation (FLCL, Logement Idéal, Cité-Derrière, la SCHL et la Fondation Pro Habitat) et des coopératives d'habitants (Codha, C-Arts-Ouches, La Meute, Le Bled et Ecopolis) ainsi que des investisseurs tels que la SILL SA (Société immobilière du logement lausannois), qui proposera des appartements en PPE. Certains investisseurs ont prévu de construire plusieurs immeubles. Et il y a aussi des investisseurs privés (Swisslife et Jaguar) et institutionnels (Retraites Populaires et CIEPP), ainsi que des fondations médicalisées (fondations Bois-Gentil et de l'Orme).

Quel rôle jouent les MOUP (maîtres d'ouvrage d'utilité publique) dans le développement de cet écoquartier?

Un rôle important, déjà par leur nombre, et aussi par leur approche de l'habitat durable, qui est essentiel pour nous. La ville de Lausanne a tenu, dès le départ, à pouvoir disposer et proposer des logements d'utilité publique, avec des loyers abordables et adaptés (des LMM – logements à loyers modérés et des LLA – logements à loyers abordables), car nous en avons vraiment besoin pour nos habitants et futurs habitants.

En matière de types de logements, que pouvez-vous dire?

Nous prévoyons de proposer tous les types de logements, et préconisons des 4 pièces (entre 80 et 90 m²) et des 5 pièces efficaces (entre 100 et 110 m²) afin qu'ils restent financièrement abordables, notamment pour loger les familles, qui correspondent aux demandes de nos diverses catégories d'habitants. La demande est forte pour des 3 pièces assez grands. Mais sans oublier des logements plus petits pour une personne ou des couples (seniors ou jeunes). Nous sommes en train de discuter de tout cela avec les maîtres d'ouvrage, ainsi que des valences possibles (ouverture et fermeture des pièces), afin que les appartements s'adaptent à différents types de mode de vie (télétravail) et le cycle de vie (arrivée et départ d'enfants). Notre politique du logement est celle des trois tiers (1/3 de logements subventionnés, 1/3 de logements régulés et 1/3 de logements en marché libre ou PPE). Nous tenons compte du fait que des préseniors, des seniors, des personnes seules et des familles souhaitent venir habiter dans ce nouveau quartier, dans lequel deux EMS sont prévus pour les personnes ayant besoin d'un encadrement médico-social.

QUELLE EST VOTRE DÉFINITION D'UN ÉCOQUARTIER?

C'est un quartier d'habitation dans lequel la qualité du bâti est maximale au sens de la durabilité, et dans lequel on trouve à la fois du «bien-vivre», de la sociabilité intergénérationnelle, une conscience de protection de l'environnement, des aménagements verts et de détente, ainsi qu'une mobilité douce et des transports publics à proximité.

Certains travaux d'aménagement légers ont été effectués par les futurs habitants du quartier. DR / Ville de Lausanne

Quel a été l'apport des MOUP?

La collaboration entre la ville, ses différents services et les maîtres d'ouvrage sélectionnés a été excellente. Avec les coopératives d'habitation et les coopératives d'habitants, la discussion a toujours été très constructive (elles sont fortement axées sur les principes d'innovation, de durabilité et d'écoquartier), de même qu'avec les autres maîtres d'ouvrage privés et institutionnels. Chaque fois que cela était nécessaire, un terrain d'entente a été trouvé. Grâce aux forums organisés dès le lancement du projet, nous avons pu réunir quantité d'éléments qui se sont révélés très importants pour la suite de la gestion du projet. De plus, tous les services de la ville de Lausanne ont parfaitement collaboré lors de toutes les étapes.

Le bâti a fait l'objet d'une sérieuse réflexion: quelles en seront les concrétisations?

Effectivement, l'aspect de l'utilisation du bois et de la végétalisation a été fortement présent, notamment dans les jurys des cinq PU que j'ai présidés. Dès les premiers concours, on a pu suggérer d'utiliser du bois, et plus on avançait, plus on trouvait du bois dans les projets. C'était un bel exercice, et qui a d'ailleurs redonné confiance à la filière du bois du canton. Car je rappelle que le bois est bénéfique à la fois économiquement, écologiquement et pour l'habitat! Plusieurs façades d'immeubles seront faites en bois. A l'intérieur, l'avantage du bois pour l'acoustique, l'isolation et l'ambiance n'est plus à démontrer. L'école qui se trouvera au centre du quartier sera construite en bois et en métal. Il y a également eu une réflexion sur la valence des appartements (voir plus haut), ainsi que sur les pièces communes partagées (local communautaire, chambre d'ami commune, cave commune, etc.) et des halls d'entrée généreux, des couloirs lumineux facilitant la rencontre des habitants. ■

PUBLIREPORTAGE

Une idée lumineuse pour votre maison

De plus en plus de propriétaires de bâtiments investissent dans le solaire. En 2019, les Services industriels de Lausanne (SiL) ont raccordé 200 nouvelles installations photovoltaïques à leur réseau de distribution, atteignant ainsi 1200 unités. Présentation d'une action qui permet de valoriser un bien immobilier tout en participant à la transition énergétique.

Que l'on possède un grand ou un petit toit, qu'on souhaite y investir soi-même ou non et quel que soit le nombre de locataires, les SiL encouragent les propriétaires de bâtiments et les entreprises à produire eux-mêmes leur énergie renouvelable. «Cette solution est idéale pour valoriser un bien immobilier», explique Laurent Roy, chargé de clientèle aux SiL. Elle offre de nombreux avantages: le propriétaire-producteur réduit sa facture d'énergie grâce à sa production d'électricité et de plus, il est rétribué pour le courant excédentaire réinjecté dans le réseau ou pour l'énergie revendue à ses locataires. A noter que la Ville de Lausanne propose un tarif de rachat de l'énergie excédentaire parmi les plus avantageux de Suisse.

Pour les maisons individuelles

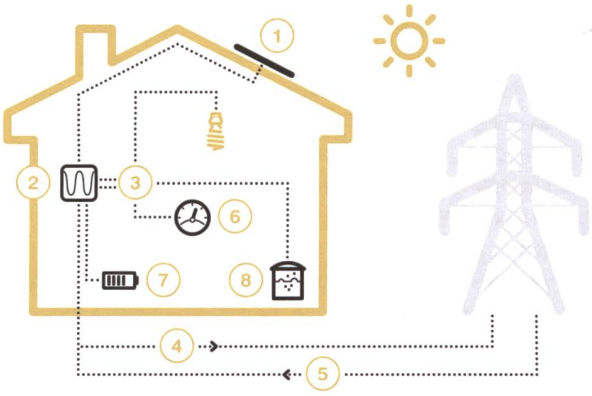
Pour les ménages (ou les entreprises) qui souhaitent investir sur un toit jusqu'à environ 400 m², les SiL proposent une prestation clé en main du nom de solanne. Avec 21 m² de panneaux solaires photovoltaïques, on produit déjà environ 3200 kWh/an et un tiers au moins est idéalement consommé sur place; davantage si une batterie stocke l'énergie durant la journée. Une installation solaire photovoltaïque est amortie en 10-15 ans alors que sa durée de vie est estimée à 25-30 ans.

«Sur simple appel, nous proposons une offre indicative adaptée à la situation du bâtiment», continue notre spécialiste du solaire. L'installation se fait en quelques jours et les tracasseries administratives sont inexistantes vu que nous prenons en charge tout le processus ainsi que le suivi».

Pour les immeubles

Pour les plus grands toits, plusieurs variantes existent, selon la volonté d'investir ou non. Les régies ou propriétaires d'immeubles abritant plusieurs appartement peuvent aussi se doter d'une installation clé en main et profiter du regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP). Ainsi, ils consomment presque toute leur production et peuvent demander aux SiL des prestations de comptage et de facturation. Ils optimisent leur investissement en fixant eux-mêmes le prix de l'énergie revendue aux locataires. Si un propriétaire ne dispose pas des fonds nécessaires, la société SI-REN SA (créée par les SIL en 2009) réalise et investit sur des bâtiments présentant des surfaces de 400 m² ou plus. Là aussi, le propriétaire consomme sa propre énergie moins chère que l'électricité du réseau.

Depuis sa création, SI-REN a installé 53 centrales pour une puissance totale de 10,96 MW. L'an dernier, elles ont produit de quoi alimenter 3600 ménages. D'ici 2023, 42 nouveaux projets se réaliseront, totalisant une puissance potentielle de 9,39 MW/FA



1. Panneaux solaires photovoltaïques
2. Onduleurs
3. Autoconsommation
4. L'énergie non consommée est réinjectée dans le réseau de votre distributeur local
5. Consomation d'électricité durant la nuit
6. Suivi de votre production en option avec solanne Data
7. Batterie en option solanne Batterie
8. Chauffe-eau avec PAC en option solanne Caldera

Pour toute question, appelez-nous au 021 315 82 82
Sur internet :
www.lausanne.ch/sil
www.solanne.ch
www.si-ren.ch

SiL Solaire