

# Restitution de la démarche participative



Lausanne – 5 décembre 2023



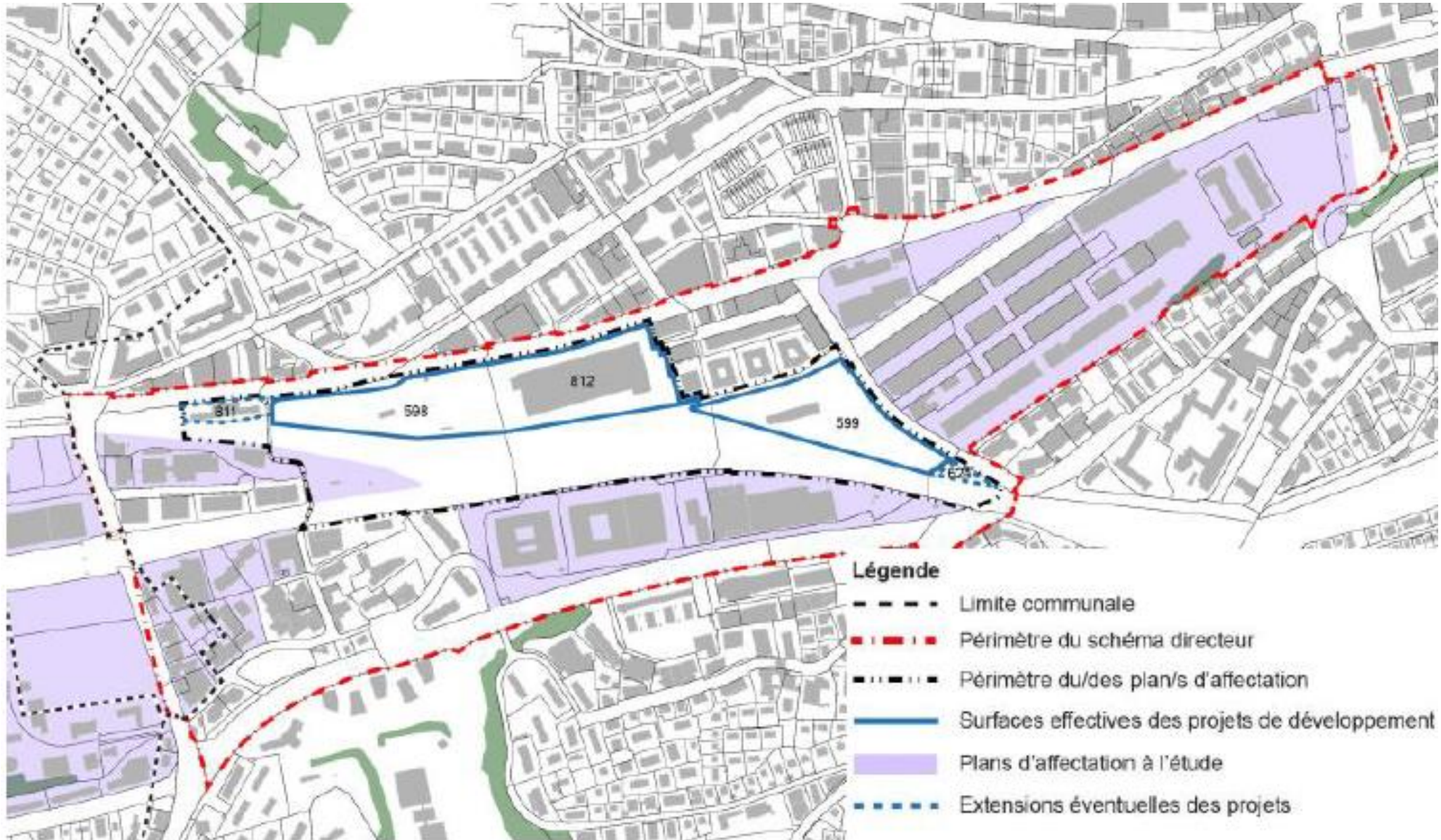
# Rappel

## Les CFF et la Ville de Lausanne ensemble pour Sébeillon

Les CFF, propriétaires fonciers, et la Ville de Lausanne ont signé en 2023 **une convention bipartite** qui pose les grands principes du développement et de l'aménagement de l'Espace Sébeillon, autour de l'ancienne Halle marchandise.

L'Espace Sébeillon est la dernière grande friche urbaine de Lausanne. Elle va donc entamer sa transformation pour devenir un quartier vivant, mixte et ouvert où cohabiteront des logements, des activités, des loisirs et des espaces verts publics.

# Périmètre de l'Espace Sébeillon

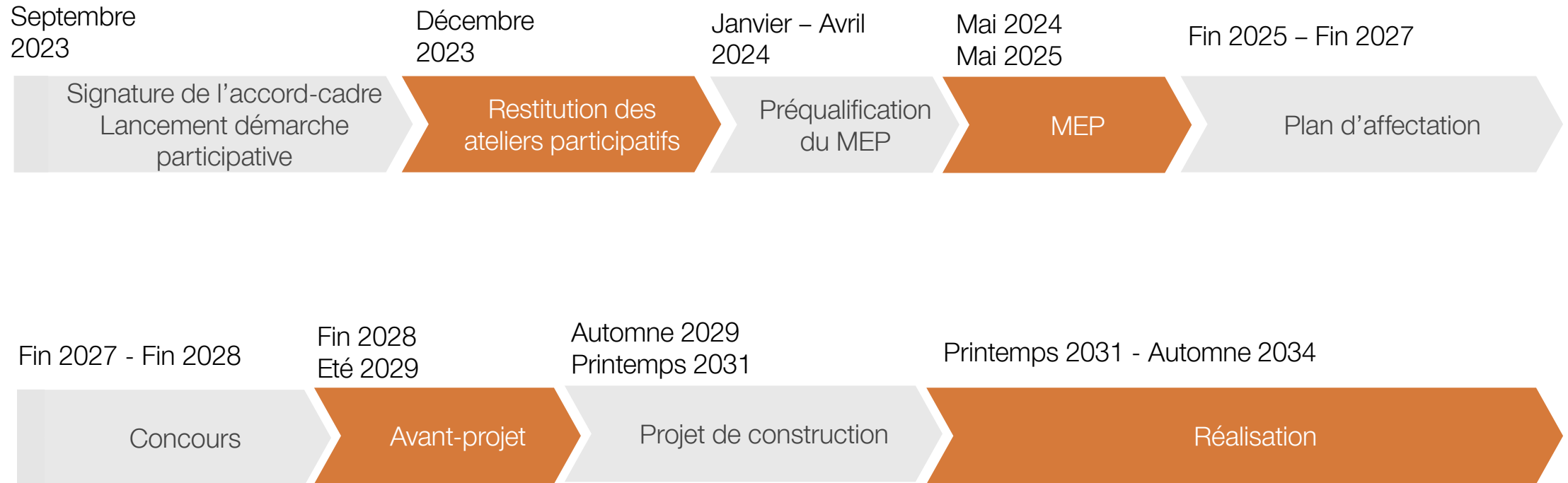


# Démarche participative

La convention entre la Ville de Lausanne et les CFF prévoit une phase de concertation avec la population afin d'impliquer le grand public, d'enrichir ce projet et d'alimenter le cahier des charges du **Mandat d'Etudes Parallèles (MEP)** qui suivra cette démarche participative.

Le lancement de cette démarche a eu lieu le **21 septembre** dernier dans la Halle Sébeillon.

# Calendrier prévisionnel du projet



# Objectifs de la restitution

1. Partager **la synthèse** des ateliers participatifs du 21 septembre 2023 et échanger avec le public
2. Préparer **une synthèse définitive** de cette démarche participative qui permettra de nourrir le cahier des charges du MEP en 2024.
3. Appel et confirmation des candidatures de représentant·e·s de la société civile pour participer au **Groupe de suivi** du MEP



# Ateliers participatifs du 21 septembre



# Ateliers participatifs

## Profil des participants

- **une cinquantaine de personnes** ont participé aux ateliers
- **forte mixité générationnelle et sociale** avec une majorité de personnes habituées au site ou utilisateurs de la halle (voisin·e·s ou travailleur·euse·s)
- **90%** des participant·e·s aux Ateliers habitent à proximité ou travaillent sur site
- **81%** d'entre eux fréquentent régulièrement l'Espace Sébeillon
- **75%** au courant de la mutation envisagée du quartier
- pour que ce futur quartier soit une réussite, les participant·e·s ont privilégié **4 critères prioritaires**:
  - types d'activités et commerces
  - dimension des espaces végétalisés
  - aménagement des espaces publics et rez actifs
  - vocation de la Halle



# Ateliers participatifs

## Un quartier exemplaire à suivre ?

Parmi les 7 quartiers proposés qui inspirent les participants et pourraient servir d'exemple à suivre, deux noms sortent du lot:

- Flon (50%)
- Jardins de Prélaz (34%)



# Ateliers participatifs

## Le Flon: un exemple à suivre... ou non ?

- le Flon car il est cité par la moitié des participant·e·s quand on les interroge pour choisir un quartier de référence parmi 7 sites lausannois proposés
- mais il est complètement rejeté par ces mêmes participants aux Ateliers qui le citent souvent comme l'exemple à ne pas suivre, surtout en raison de la gentrification du site et le rejet perçu d'une certaine culture alternative ajoutant à la froideur ressentie du site.

Ceci s'explique en grande partie par le fait que les participants au sondage interactif ont surtout répondu rapidement (comme cela était demandé) en privilégiant spontanément la notoriété du quartier parmi tous les noms proposés.

# Ateliers participatifs

## Rappel des 4 thématiques

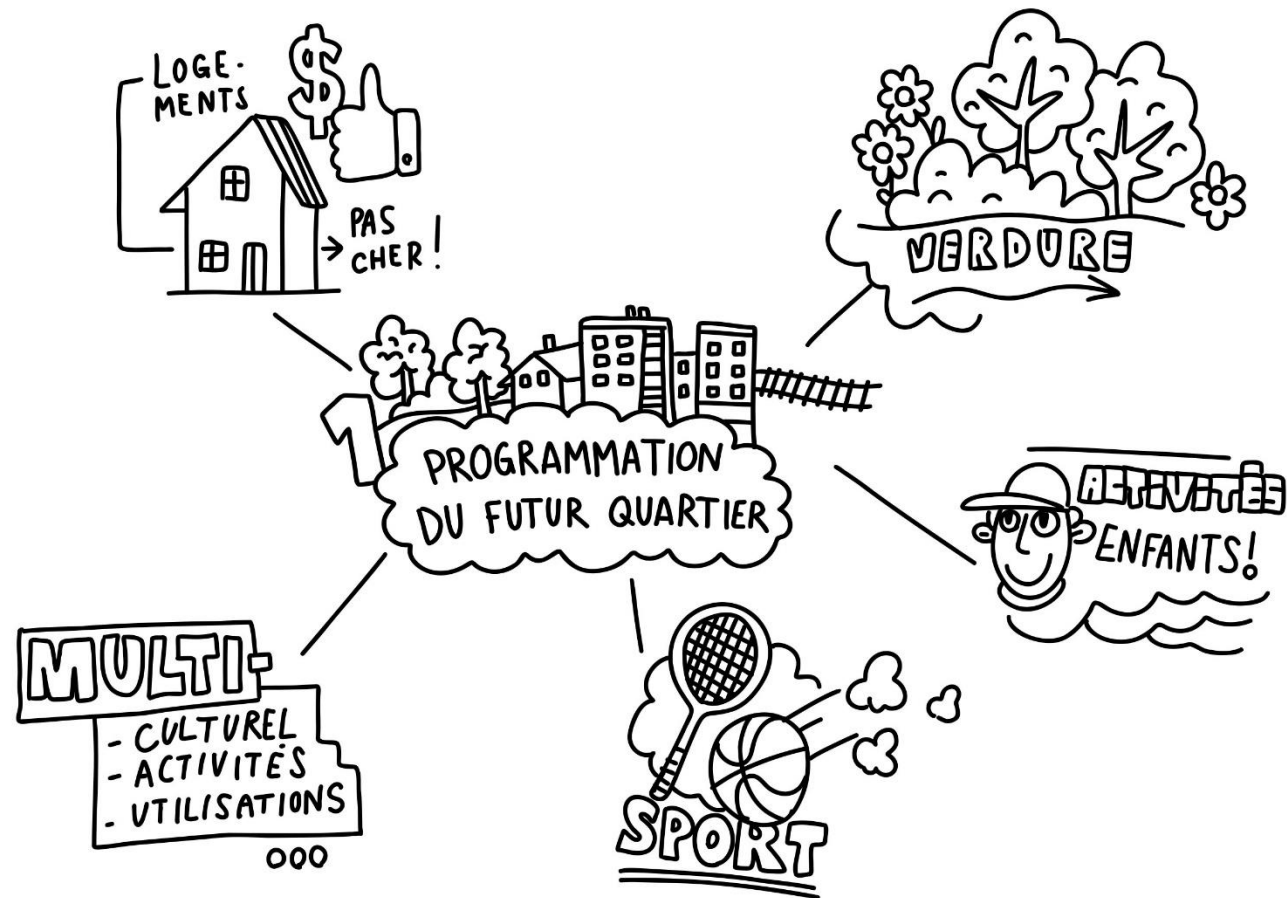
1. Programmation
2. Aménagement et vocation de la Halle
3. Espaces ouverts et paysage
4. Mobilité et connexions



# Thématiques principales des ateliers

1. Programmation du futur quartier
2. Aménagement et vocation de la Halle
3. Espaces ouverts et paysage
4. Mobilité et connexion

# Atelier Programmation



# Atelier Programmation

## Rappel du contenu de cette thématique

La programmation est une étape cruciale dans la planification et la conception d'un projet immobilier de cette envergure, car elle permet de définir les objectifs, les caractéristiques, les usages et les éléments clés du futur quartier.

La programmation implique généralement **la définition des objectifs** incluant **des considérations liées à l'urbanisme**, à la densité, à la durabilité, à l'accessibilité, à la mixité des usages, à la qualité de vie, à la protection de l'environnement, etc.

En résumé, la programmation vise à s'assurer que le nouveau quartier est développé conformément à un plan cohérent, **répondant aux besoins de la population locale**, respectant les exigences réglementaires et contribuant à **une meilleure qualité de vie** pour les résidents. Elle sert de guide pour les concepteurs, les urbanistes, les architectes et les développeurs impliqués dans le projet.



# Atelier Programmation

## Synthèse

Deux éléments prépondérants ressortent :

- **n'abîmez pas et préservez l'ADN de ce site qui se veut alternatif, mixte, productif, en alliant harmonieusement culture et sport, jeunesse et seniors, bâti et espace libre**
- ne nous transformez pas cette zone en un « Flon bis » froid, impersonnel et socialement sélectif

Plébiscite pour un quartier qui reste « vivant » et « humain » permettant une réelle mixité sociale, une vie paisible mais conviviale, et un quartier qui puisse garder une âme et de l'authenticité.

# Atelier Programmation

## Synthèse

Plusieurs souhaits communs:

- Des espaces de convivialité pour tous les âges et profils mais sans déranger la tranquillité des habitants
- Un cœur de quartier piéton et des espaces qui permettent une meilleure sécurité pour les habitants et une meilleure propreté
- Des équipements de sport (indoor ou outdoor) et de culture partagée
- Veiller à ne pas chasser ceux qui aujourd’hui font vivre cet Espace Sébeillon

# Atelier Programmation

## Les facteurs de réussite du futur quartier

- Commerces: des bâtiments pas trop haut, **des commerces de proximité avec des vrais artisans (boulangers, cordonniers, blanchisserie, ... ) mêlant services et produits du quotidien**
- **l'importance** de la présence d'ateliers d'artistes, de commerce de matériaux et souhaiteraient aussi garder trace de la précédente activité du site (stockage de matériaux par exemple ou de métiers « industriels » comme des poseurs de panneaux solaires qui ont déjà leur activité implantée dans ce quartier).
- Lieux de convivialité: **la Maison de Quartier** a souvent été évoquée – des lieux permettant de se réunir l'été.
- Un lieu culturel qui serait le cœur du quartier est plébiscité (lieu d'exposition, de concert, ... avec un café qui servirait aussi de lieu de vie).
- des espaces pour que les enfants se retrouvent après l'école, sans danger, pour jouer et de se dépenser entre copains.
- La jeunesse active et étudiante est sensible à la mixité des quartiers, qu'elle soit sociale ou générationnelle. Elle souhaite que les logements soient adaptés à toutes les bourses et aux étudiant·e·s (en colocation, seuls, aux jeunes couples ... ).



# Atelier Programmation

## L'importance des activités communautaires

- Les activités proposées sont: des expositions, du cinéma en plein air, un ou deux concerts l'été ...
- Un marché pourquoi pas mais que de produits locaux
- Une piazza centrale d'été avec café
- Une salle polyvalente et une vraie Maison de Quartier
- Une vraie offre de plein air pour les enfants

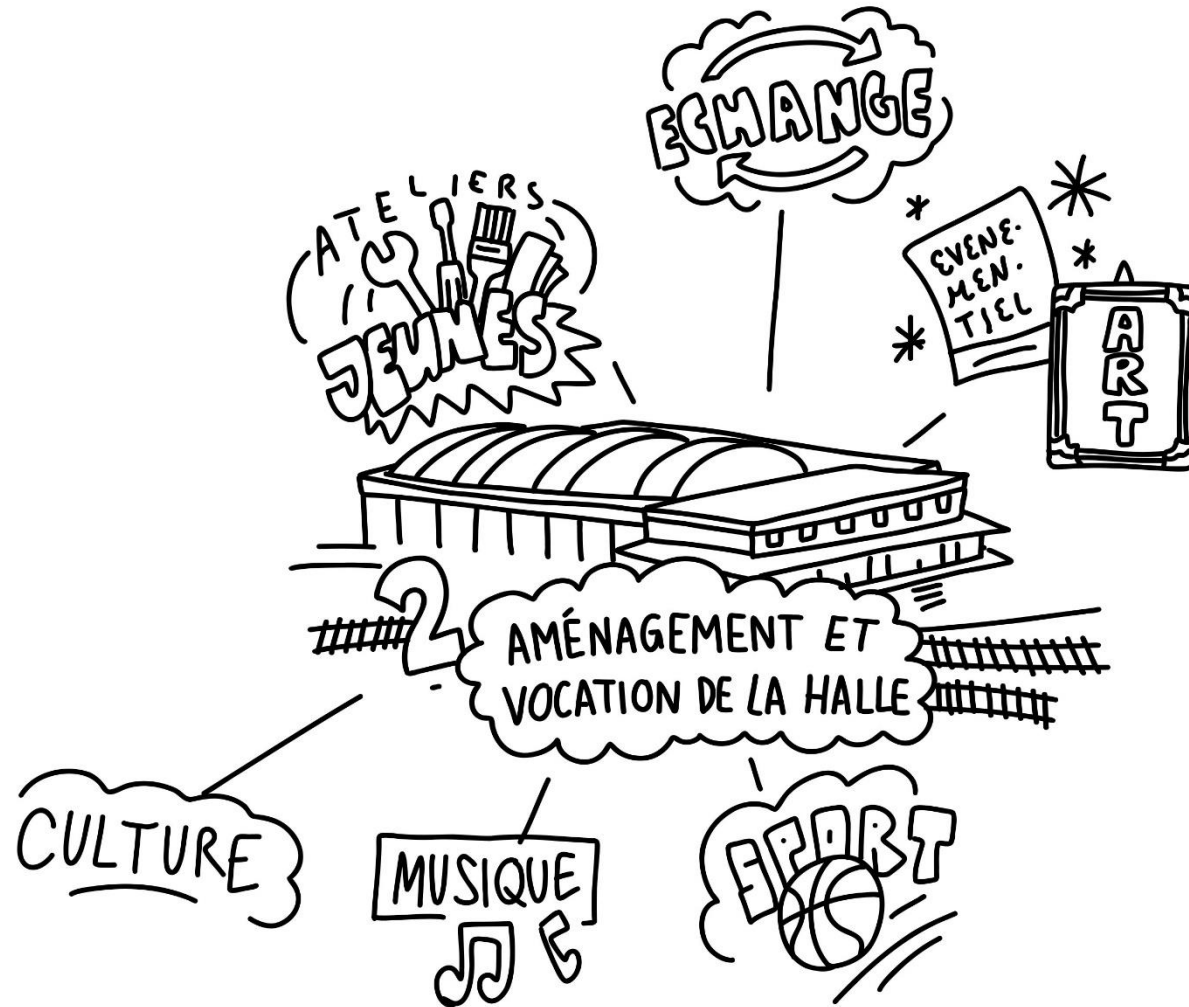
# Atelier Programmation

## Les quartiers « de référence »

- tout sauf le Flon, l'exemple à ne pas suivre de gentrification d'un quartier qui a poussé les artistes à partir en perdant son âme
- références intéressantes à la ville de Nantes en France, et notamment la réfection de l'usine Lu, modèle de ville intégrant une approche culturelle à la vie quotidienne.
- références à la ville de Carouge à Genève (Vieux-Carouge): des immeubles pas trop hauts, des commerces dynamiques de proximité, des circuits courts, une démarche écologique des habitants zéro déchet et un meilleur accès aux produits locaux.
- Pour plusieurs participant·e·s, la mixité sociale et culturelle fait partie du charme d'un quartier et constitue un facteur d'attractivité de celui-ci.



# Atelier « Aménagement et vocation de la Halle »



# Atelier « Aménagement et vocation de la Halle »

## Synthèse

La thématique a généré **des propositions très concrètes et réalistes avec plusieurs tendances fortes**, dont on sentait qu'elles avaient fait l'objet d'une réflexion personnelle ou collective en amont.

La perception de la Halle de Sébeillon comme un objet architectural et un espace exceptionnel à vivre et à développer ne fait aucun doute.

**Le caractère public et partagé de la Halle est plébiscité.** Il est même inconcevable pour la quasi-totalité des intervenants que son avenir ne soit pas **commun** et **ouvert à tous**.



# Atelier « Aménagement et vocation de la Halle »

## Synthèse

- grosse envie de faire quelque chose de bien de cette enveloppe hors du commun et forte attente qu'elle soit le cœur du futur quartier, et aménagée comme telle.

Les principaux éléments qui vont dans ce sens peuvent être résumés ainsi :

- La Halle sera **au cœur d'un nouveau centre pour Lausanne**; elle doit être un **espace public ouvert**, modulable, flexible, avec des affectations qui **respectent le patrimoine bâti** de la Halle et qui limitent les interventions techniques et architecturale
- Il ne faut pas **qu'une activité domine au point d'exclure les autres**, ou qu'elle empêche le caractère public de la Halle: diversité d'activités. Voir la possibilité que les activités pérennes actuelles subsistent.
- La Halle doit **rassembler des éléments qui n'ont pas été développés dans d'autres quartiers**; elle doit concrétiser la vie du quartier
- La question de la **gouvernance** de la Halle est posée.

# Atelier « Aménagement et vocation de la Halle »

## 5 tendances fortes

- Tendance Marché couvert
- Tendance activités sportives
- Tendance « Kunsthalle »: maison des artistes et des artisans
- Tendance offre mixte et plurielle
- Tendance diversité et accessibilité

-

# Atelier « Aménagement et vocation de la Halle »

## Sources d'inspiration



Friche de la Belle de mai, Marseille

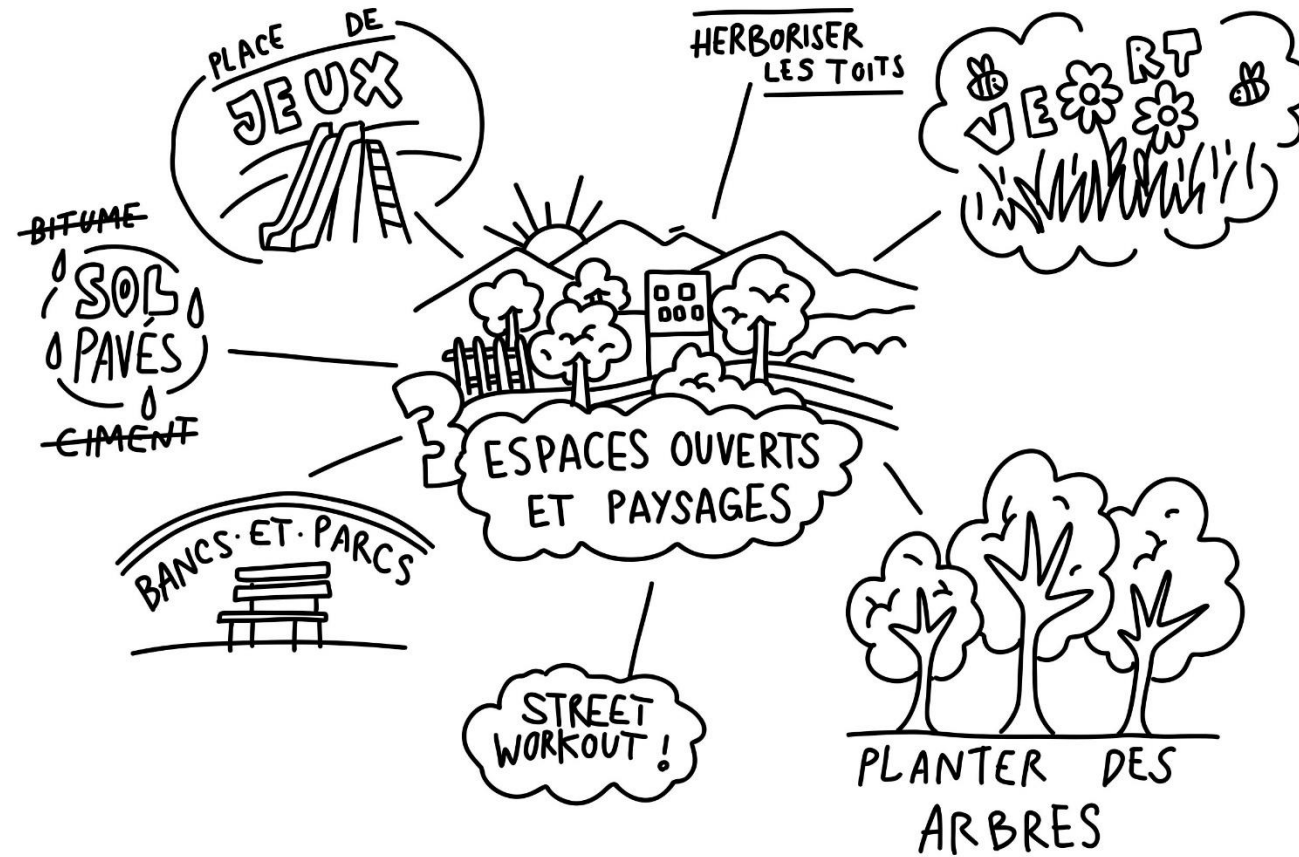


Palais de Tokyo, Paris



Le Carreau du temple, Paris

# Atelier « Espaces ouverts et paysages »





# Atelier « Espaces ouverts et paysages »

## Synthèse

Les participant·e·s apprécient calme et verdure mais ils demeurent néanmoins des citadins, qui aiment telle rue ou tel quartier parce qu'ils les considèrent conviviaux, grâce aux cafés et petits commerces, avec un bâti réussi.

Les participant·e·s voient avec méfiance l'organisation « exogène » d'animations de quartier et semblent plutôt confiant·e·s dans la capacité des futur·e·s habitant·e·s de faire naître la convivialité, moyennant quelques équipements telle une Maison de quartier, souvent mentionnée.

# Atelier « Espaces ouverts et paysages »

## Synthèse

### Les souhaits les plus partagés:

- Des arbres (pour l'ombre)
- Des places de jeux pour les enfants
- Des équipements de sport urbain
- Des potagers urbains
- Des espaces verts de qualité, spacieux et un accès à la verdure de proximité

# Atelier « Espaces ouverts et paysages »

## Aménagements autour de la Halle

- beaucoup plus verts et ombragés, notamment en y intégrant des arbres.
- nécessité d'améliorer l'éclairage public la nuit
- maintien de places de parc pour charger et décharger des marchandises demandés par les artisans et celles et ceux qui travaillent sur site
- autres idées : cafés-terrasse, bancs, toilettes publiques

# Atelier « Espaces ouverts et paysages »

## Éléments à intégrer dans les espaces verts publics

- espaces de sport fortement demandés: mais pas d'avis tranchés sur leur nature
- potagers urbains vivement appréciés: vu aussi comme un lieu de sociabilisation et d'apprentissage.
- pas de vision claire sur la physionomie des espaces verts
- vraie divergence sur la présence d'eau:
  - contre: entre le lac et les différentes fontaines, Lausanne offre suffisamment de points d'eau.
  - pour: une installation du type de celle de la Place fédérale est souhaitée
- Verdure: plus d'arbres en bas des immeubles, avec des bancs pour se retrouver, pas forcément dans un parc.
  - de la verdure dans les rues au même titre que les espaces verts.
- lutte contre les îlots de chaleur: thème peu évoqué mais la végétalisation des toits, les tonnelles et une bonne circulation de l'air entre les bâtiments ont été citées



## Atelier « Espaces ouverts et paysages »

### Favoriser les activités communautaires

- Les activités suggérées (mini-festival, marché) ne suscitent pas l'enthousiasme: déjà suffisamment de marchés à Lausanne.
- Certains craignent le marché « de luxe », aux produits trop chers. Réflexions à mettre en parallèle aux idées de marché couvert débattu dans la thématique de la Halle.
- Légère majorité pour dire que les occasions de se rencontrer en groupe devraient naître spontanément, en donnant peut-être un coup de pouce au début.
- Des lieux dédiés aux activités des habitant·e·s, en particulier une Maison de quartier et/ou des salles à louer pour des fêtes privées.

# Atelier « Espaces ouverts et paysages »

## Les espaces publics « de référence »

- les bords du lac sont le plus souvent mentionnés devant les parcs de Milan, de Mon-Repos, de Valency et la Vallée de la Jeunesse.
- autres références: St François, Place de la Palud, Boulevard de Grancy, Avenue du Théâtre. La présence de cafés sympas et de commerces locaux y est essentielle.
- la mixité sociale et culturelle fait partie du charme d'un quartier et constitue un réel facteur d'attractivité

# Atelier « Espaces ouverts et paysages »

## Des références inspirantes



Parc de Milan



Parc de Mon-Repos



Parc de Valency



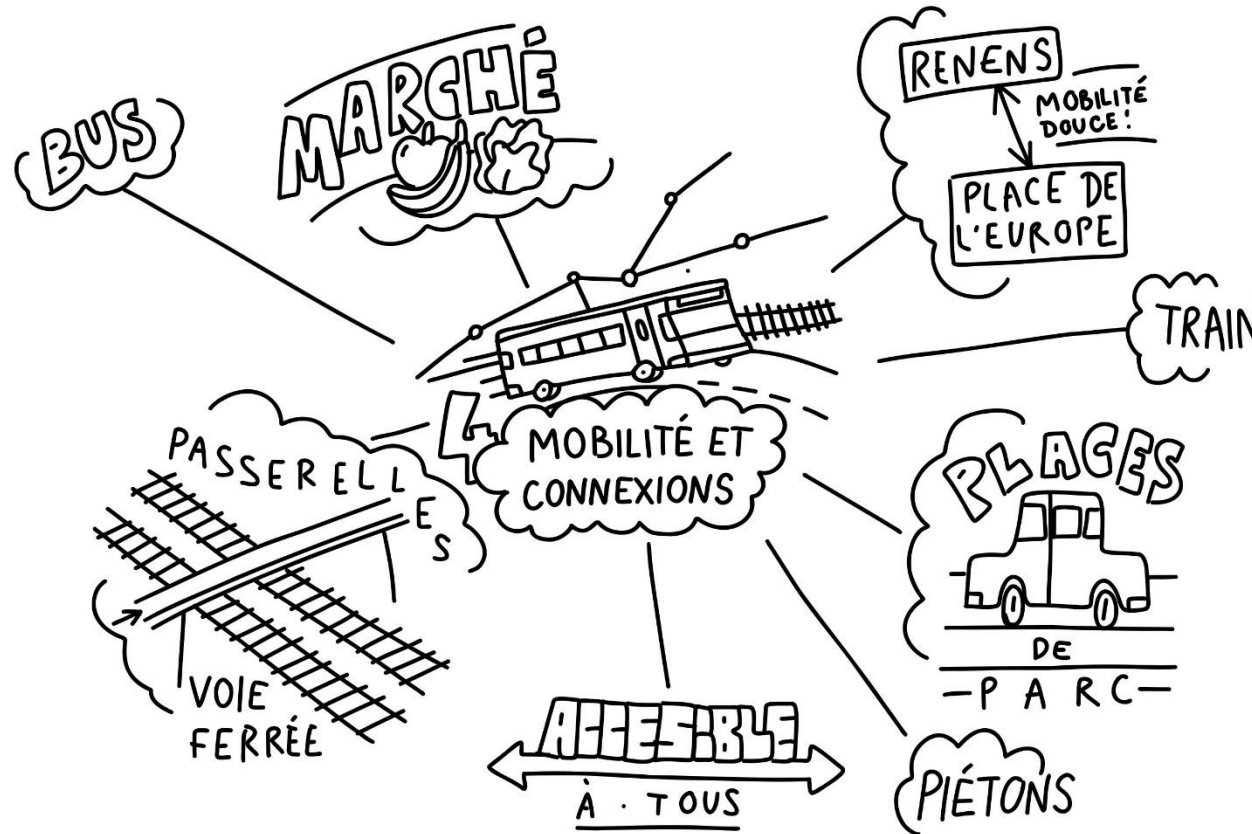
Vallée de la Jeunesse



Place de la Palud



# Atelier « Mobilité et connexion »



# Atelier « Mobilité et connexion »

## Synthèse

Le sujet de la Mobilité et des Connexions a été appréhendé avec une relative prudence et une certaine économie de propositions car il s'avère très difficile de se projeter sur ces thèmes sans connaître le détail du plan de quartier, du bâti imaginé/envisagé, des voies d'accès ou même de la programmation et des activités futures du site.

A ce stade, les participant·e·s ont surtout émis des idées relativement vagues.

Ces sujets devront être travaillés lorsque le Plan d'affectation aura été élaboré.



# Atelier « Mobilité et connexion »

## Synthèse

Certains points ont toutefois fait l'objet de riches échanges:

- la mobilité douce
- la sécurité sur le site et ses accès
- les connexions à prévoir
- les aménagements du site (mobilier urbain, itinéraires)

# Atelier « Mobilité et connexion »

## Mobilité

- Bonne appréciation de la desserte actuelle en TP mais nécessité d'anticiper l'implantation d'un arrêt de bus sur site ou très proche.
- Elargir les plages horaires des TL pour répondre aux nouvelles affectations possibles (restaurants, activités de loisirs nocturnes), notamment pour le personnel qui travaillera dans ces établissements.
- Prévoir une station Publibike et Mobility sur site ainsi que bornes de recharge électriques
- Prévoir plusieurs « hub » à vélos sécurisé sur l'ensemble du site (cf gares CFF)

# Atelier « Mobilité et connexion »

## Mobilité

- La mobilité sur site a fait l'objet de vives discussions:
  - quartier totalement sans voitures en surface (avec parking enterré), exclusivement dédié à la mobilité douce (vélos, trottinettes, piétons,..) **ou**
  - inenvisageable de restreindre la circulation automobile sur site car indispensable aux livraisons et à l'accessibilité des clients.
  - envisager un point (hub) unique de livraisons avec de petits véhicules électriques qui desserviraient les différents artisans/commerces/acteurs du site.
- Etudier la possibilité de laisser le site accessible aux véhicules motorisés avec un certain nombre de mesures parallèles: vitesse réduite et mesurée sur le site, installation de mobilier urbain obligeant/incitant à la prudence et renforçant la sécurité, ...
- Trouver des « astuces » afin d'isoler les différentes formes de mobilité et ainsi fluidifier les flux

# Atelier « Mobilité et connexion »

## Sécurité sur site et accessibilité

- La crainte d'une cohabitation difficile (piétons/voitures/autres mobilités) est forte.
- Les futurs habitant·e·s ne devront pas être mis en danger par les effets induits (circulation, livraisons, etc..) des activités parallèles (artisans, commerces, loisirs, etc..) d'où l'importance d'installer des ralentisseurs et autres mesures de sécurité.
- A ce jour, les accès sont considérés comme peu ou pas aménagés mais suffisamment sécurisés (ex. côté voies de chemin de fer direction Sévelin)
- Ils devront faire l'objet d'une intégration à un plan de mobilité global du site (en particulier ceux permettant de relier le futur quartier à d'autres pôles).
- Intégrer les besoins spécifiques d'une population intergénérationnelle, des PMR, des enfants, etc.. en veillant à leur sécurité

# Atelier « Mobilité et connexion »

## Connexions

- Cette nouvelle « centralité » va potentiellement avoir un effet d'attraction et générer des embouteillages dans le quartier.
- Si les accès actuels à l'ouest semblent fonctionner (à conserver), ce n'est pas le cas à l'est, d'où l'importance d'y travailler.
- La sortie du quartier des véhicules sera difficile car ils s'engageront sur une voie (Rue de Genève/Av. de Morges) déjà fortement chargée, d'où l'obligation d'aménager une présélection d'entrée et de sortie.
- Créer une connexion Nord/Sud, au-dessus des voies ferrées, vers le métro (Avenue de Provence) avec la mise en place de passerelles dédiées à la mobilité douce
- Créer une connexion à mobilité douce entre Renens et la Place de l'Europe en suivant la Vallée du Flon



# Résultats du questionnaire online

[www.espace-sebeillon.ch](http://www.espace-sebeillon.ch)

PROJET

PARTICIPEZ



FAQ

CONTACT

An aerial photograph of a city, showing a large building under construction with a distinctive curved roof structure. The surrounding area includes residential buildings, streets, and a railway line.

CRÉONS ENSEMBLE UN QUARTIER  
VIVANT.

# Consultation en ligne – [www.espace-sebeillon.ch](http://www.espace-sebeillon.ch)

## Synthèse des résultats

- résultats assez conformes aux Ateliers
- avec une participation de celles et ceux qui **n'habitent pas** l'environnement de Sébeillon ou n'y **travaillent pas** (40%) **quatre fois** plus importante.
- à noter que l'idée d'un **marché couvert** dans la Halle est plébiscitée, tout comme la nécessité d'offrir des espaces verts généreux et un retour de la nature en milieu urbain sans perdre l'identité des lieux.

# Questionnaire online [www.espace-sebeillon.ch](http://www.espace-sebeillon.ch)

## Résultats

Si vous ne venez jamais à Sébeillon, pourquoi ?

- pas de services attrayants ou de pôle d'attraction
- certains citent la pauvreté et la tristesse du site, voire son insécurité

Quelles sont pour vous les 3 qualités pour que ce futur quartier soit une réussite ?

- garder l'esprit industriel des lieux avec une vrai mixité d'activités, notamment culturelles,
- nature et espaces verts généreux
- accessibilité et connexions
- éviter la cité dortoir sans vie: vraie dynamique communautaire – le bien vivre ensemble

## Résultats

Y a-t-il un quartier lausannois ou dans une autre ville qui vous inspire et qui pourrait servir d'exemple à suivre ?

Cités plusieurs fois:

- Mercado San Miguel (Madrid)
- Sous-Gare (Lausanne)
- le Flon (Lausanne)
- Europaallee (Zürich)



Quels types d'activités aimeriez-vous (re-)trouver au sein du futur quartier de Sébeillon ?

Cités plusieurs fois:

- Marché couvert avec lieux de rencontres: bars, restaurants
- Artisanat
- Culture: hub de création et d'expression, agora culturelle
- Espaces pour les enfants
- Co-working et conférences

# Questionnaire online [www.espace-sebeillon.ch](http://www.espace-sebeillon.ch)

## Résultats

Au contraire, quels usages / quelle programmation ne voudriez-vous pas trouver à Sébeillon ?

Le plus souvent cités:

- grandes enseignes commerciales et supermarché
- fast food
- grand parking et circulation en surface
- trop de bureaux
- dealers et insécurité

Plus globalement, dans le quartier élargi, que manque-t-il ?

- de la culture
- des espaces verts, de la nature
- des espaces pour les enfants
- des lieux de rencontre – bars – restaurants – lieu culturel



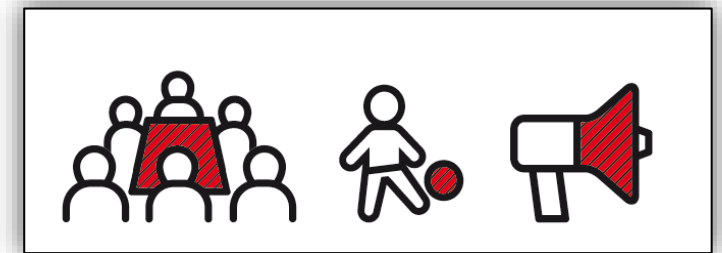
# Groupe de suivi

# A quoi sert le Groupe de Suivi ?

Composé d'habitant-e-s et d'usager-ères, le GS suivra l'ensemble du processus jusqu'à l'entrée en vigueur du Plan d'Affectation (PA).

Les objectifs de ce groupe sont de :

- Tisser **un lien** entre la population et les planificateurs
- Mettre en place **un lieu d'information** et d'échange
- **Associer** le GS à l'avenir de l'Espace Sébeillon
- **Être à l'écoute** des attentes des usagers du site
- **Intégrer** au mieux les souhaits de la population



# Qui peut participer au Groupe de Suivi ?

Tout le monde peut participer au Groupe de Suivi qui représente la population, notamment :

- les utilisateur·trice·s actuel·le·s du site, de la Halle, les associations et institutions actives
- les usager·ère·s du site de Sébeillon
- les riverain·e·s du quartier
- les milieux économiques, commerçant·e·s, restaurateur·trice·s, etc.
- les jeunes des gymnases et écoles professionnelles
- les acteur·trice·s culturel·le·s, les artisan·e·s ...

# Quels sont les rôles au sein du Groupe de Suivi ?



2 rôles possibles :

- Soit simplement comme participant·e
- Soit comme représentant·e du groupe de suivi (RGS) = 2 personnes déléguées pour jouer un rôle actif dans l'analyse des projets au côté des professionnels

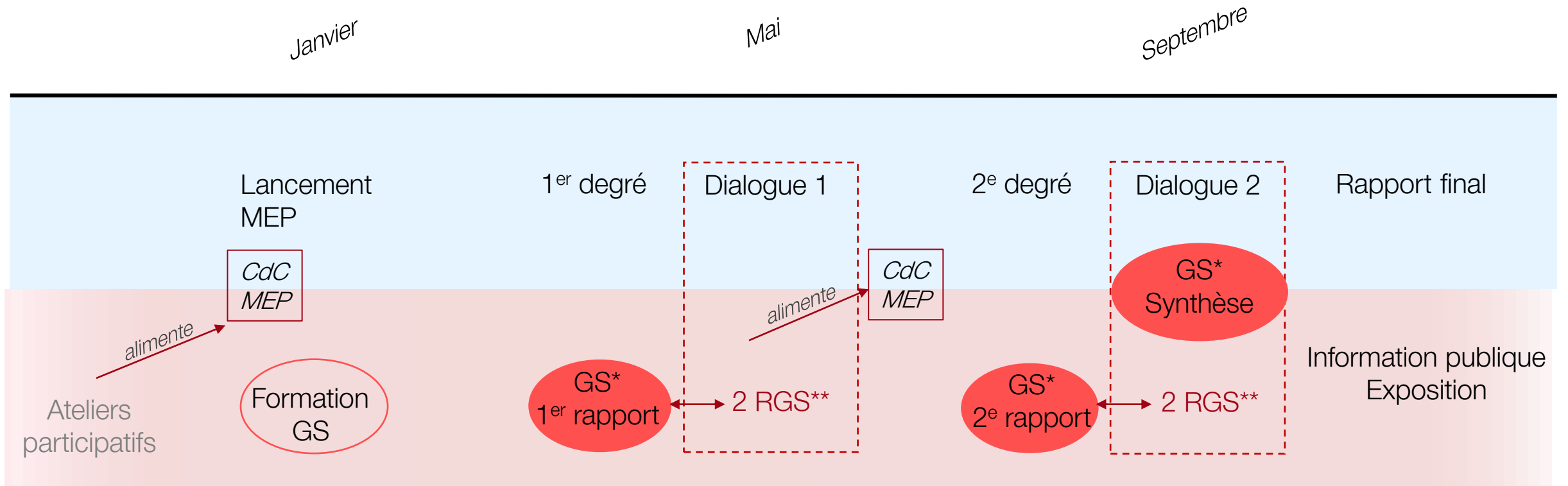
# Quel est le rôle des Représentants du GS ?

Les deux représentants (RGS) :

- défendent les points de vue du GS
- s'engagent à participer aux GS + aux journées de dialogues des projets
- doivent pouvoir prendre la parole en français et argumenter
- n'ont pas de droit de vote lors du MEP
- doivent pouvoir porter la (les) voix du GS (même contraire à leur avis)
- doivent avoir un devoir de réserve, en particulier vis-à-vis des médias
- font une restitution objective des journées de dialogues au GS



# Déroulé du Mandat d'Etudes Parallèles (2024)



\* GS: Groupe de suivi

\*\* RGS: représentants du Groupe de Suivi

# Janvier 2024 : 1<sup>ère</sup> rencontre du Groupe de Suivi



© Ville de Lausanne

- Informations sur le déroulement et les enjeux d'un MEP
- « Formation » : explications sur l'implication et le rôle du RGS pour le MEP
- Nomination volontaire de **deux Représentants du Groupe de Suivi**

**Merci !**