

Conseil communal de Lausanne

Rapport de la Commission n° 84

Rapport-préavis 2022/23 – réponse au postulat de Mme Laura Manzoni « La désaffectation des Halles CFF de Sébeillon : et la lutte contre les changements climatiques ? »

Rapporteur : M. Louis **DANA**

Membres présents : Mme Alix **AUBERT**
M. Valéry **BEAUD**
Mme Coralie **DUMOULIN**
Mme Alexandra **GERBER**
M. Sébastien **KESSLER**
Mme Gaëlle **LAPIQUE**
M. Olivier **MARMY**
Mme Gaelle **MIELI**

Membre excusée : M. Nicola **DI GUILIO**
Mme Astrid **LAVANDEROS**
M. Antoine **PIGUET**
Mme Clara **SCHAFFER**

Représentants de la Municipalité
et de l'administration : M. Grégoire **JUNOD**, Syndic
M. Julien **GUERIN**, Chef du service de l'urbanisme

Notes de séance : M. Frédéric **TETAZ**, Secrétaire du Conseil communal

Mardi 1^{er} novembre 2022, 17h00

Salle des commissions de l'Hôtel de Ville – place de la Palud 2, 1003 Lausanne

La commission débute par une présentation de l'état actuel des réflexions qui entourent le futur des Halles CFF de Sébeillon et de leur environnement direct. Selon le Syndic, les Halles CFF ne correspondent aujourd'hui plus aux besoins qui sont ceux de la distribution de marchandises au cœur d'une ville, le site étant trop petit, notamment pour ce qui est de la longueur trop faible des quais. Les Halles ont en revanche des qualités patrimoniales incontestables. La Ville aimerait donc développer un projet qui puisse permettre à ce site de conserver voire de développer une centralité importante, que ce soit pour des activités économiques, culturelles, sportives ou industrielles. Il s'agira donc pour la Ville de développer à court terme un plan de quartier pour ce secteur. Cette réflexion a d'ailleurs déjà débuté en synergie avec les CFF. Les premières discussions ont permis à la ville d'obtenir des CFF la garantie d'attribuer 50% de la surface pour des activités économiques. Une partie du site ou de ses abords immédiats pourrait en outre accueillir une gare vouée à la logistique des marchandises, respectant ainsi la volonté du postulat Manzoni. Les CFF sont aujourd'hui toujours à la recherche de l'emplacement idoine pour l'implantation de dite gare marchandise. Cette prospection se fait dans toute l'agglomération lausannoise et rien ne permet aujourd'hui d'assurer que cette implantation se fera dans le quartier de Sébeillon, même si ce site pourrait tout à fait convenir.

Conseil communal de Lausanne

Après cette introduction, le président ouvre la discussion générale. Le Syndic est remercié pour son exposé. Un commissaire relève en outre que les questions liées à la logistique et au flux de marchandises à l'intérieur des villes est une question capitale en matière de consommation d'énergie, singulièrement dans le cadre du Plan Climat présenté en 2021 par la Ville de Lausanne. Le commissaire susmentionné avait plusieurs préoccupations autour de cette question. Il s'agissait dans un premier temps de savoir si les Halles CFF pouvaient conserver leur fonction de gare logistique. Démonstration a été faite par le Syndic que tel n'était pas le cas. Mais le fait que l'ex-régie fédérale prospecte des lieux pour établir une nouvelle gare marchandise dans l'agglomération lausannoise va clairement dans le bon sens et est de nature à rassurer. Dans le courant de la discussion, le Syndic rapporte que cette future gare marchandise pourrait prendre place sur les anciens terrains de Goutte SA. Dans tous les cas, les CFF restent les propriétaires du périmètre. Aussi, la Ville ne peut se borner qu'à être une force de proposition et se doit de négocier avec les propriétaires. Ce que la Ville a d'ores et déjà pu obtenir de la part des CFF est l'établissement d'un plan de quartier ainsi qu'un mandat d'études parallèles pour ce faire. Il semble désormais également acquis que les CFF ne vont pas faire uniquement du logement sur les différentes parcelles présentes sur ce périmètre. Le Syndic relève en outre que les constructions ferroviaires sont évidemment toujours plus compliquées à réaliser que du logement. Lausanne en sait d'ailleurs quelque chose...

Avant la lecture du rapport-préavis point par point, le Syndic précise encore qu'il est désormais pratiquement acquis que les Halles CFF ne seront pas démolies. Le site est recensé en note 3, mais pourrait prochainement l'être en note 2, ce qui lui confèrera une importante protection contre la démolition qui avait pu être discutée ici ou là. Les surfaces complémentaires qui se trouvent autour des Halles ne présentent en revanche aucun intérêt patrimonial et pourraient être démolies.

Dans le cadre de la lecture du rapport-préavis, un commissaire se demande s'il est réaliste de penser que le projet puisse démarrer avant 2030. Le Syndic répond qu'il y aura peut-être encore une dizaine d'années d'activités transitoires sur le site des Halles. Mais de toute manière, ce sont les CFF qui seront les maîtres du calendrier. Par ailleurs, il semble important pour la Municipalité et la Ville de Lausanne de pouvoir conserver des activités transitoires qui ne demandent pas de chauffer le bâtiment, comme c'est le cas aujourd'hui. Si le bâtiment devait un jour être chauffé, il faudrait alors l'isoler, ce qui commanderait des investissements importants et un risque pour la nature patrimoniale des lieux. Pour ce qui est du plan de quartier, la Ville aimerait pouvoir lancer le mandat d'études parallèles sur tout le périmètre en 2023. Le démarrage du projet pourrait ainsi débuter à l'horizon 2027. Ce calendrier semble réaliste pour le Syndic ainsi que pour le Chef du service de l'urbanisme.

Un commissaire relève que dans le cadre des réflexions initiales, il était prévu de créer un parc sur le site sur lequel se trouvait l'entreprise Goutte SA. Cette démarche semble aujourd'hui illusoire. En revanche, la création d'un parc est prévue à Sévelin, proche du site des Docks. Par ailleurs, une surface de canopée ambitieuse est aujourd'hui discutée sur la future parcelle qui sera négociée avec les CFF.

Conseil communal de Lausanne

A la question de savoir si le site est pollué, la Ville répond que tel est probablement le cas. En effet, le sol est principalement constitué de remblai de la vallée du Flon, et ce matériau est globalement pollué. Cela limite fortement les usages en sous-sol que pourraient faire les acteurs de ce projet. Le Syndic précise que des problèmes de pollution similaires étaient apparus lors de la négociation de la construction de la dernière barre de logement de Sévelin. Cela avait d'ailleurs fait l'objet de très nombreuses négociations entre la Ville et les superficiaires afin d'établir la prise en charge des surcoûts liés à la dépollution. Dans tous les cas, la dépollution est prise en charge par le constructeur. Le Syndic murmure qu'il est parfois plus difficile de faire face à la problématique de la pollution dans les secteurs où l'on ne construit pas.

La logistique urbaine appelle de nouvelles questions de la part des commissaires, notamment en regard du rapport du Canton sur cette thématique. Le Syndic confirme l'intérêt de la Ville pour un pôle logistique sur le territoire de la commune. Néanmoins, ce sont évidemment les CFF qui doivent décider de l'endroit idoine pour implanter dit centre. Si d'aventure le centre logistique ne devait pas voir le jour sur le site de Sébeillon, la Ville développera le quartier en faisant passer d'autres idées. La Ville fait toutefois entendre sa voix auprès du canton pour dire quels sont les sites qui lui semblent les mieux situés afin d'accueillir un centre logistique. Mais il semble tout de même que l'Ouest lausannois tienne la corde, singulièrement la zone comprise entre Sébeillon et Sévelin. C'est en effet ici que la disponibilité de terrains proche du réseau CFF est la plus importante. Une solution multisite est aussi parfois évoquée. Il pourrait ainsi y avoir des sites traitant de la grande logistique et d'autres dévolus à la petite logistique, soit celle qui dessert le dernier kilomètre. Une commissaire confie son impression selon laquelle la Ville ne dispose au fond que de peu de leviers pour gérer sa logistique urbaine. Le Syndic confirme cette impression. Mais cela est relativement logique dans la mesure où le réseau de distribution principal est celui des CFF. Les dépôts sont donc bâtis proche de ce réseau, y compris pour ce qui relève du dernier kilomètre. La Ville restera en revanche compétente pour ce qui se trouvera dans les abords de ces nouvelles constructions.

La parole n'étant plus demandée dans le cadre de l'étude du rapport-préavis, le président se propose de passer au vote l'unique conclusion de ce texte. Cette dernière est acceptée dans les proportions mentionnées ci-dessous :

OUI : 8 voix

NON : 0 voix

ABS. : 1 voix

Constatant l'acceptation de la réponse au postulat Manzoni, le président remercie ses collègues ainsi que les personnes de l'administration pour leur présence, leur éclairage et leur travail et lève la séance. Il est 17h37.

Lausanne, le 20 novembre 2022

Louis Dana
Rapporteur