



Réponse de la Municipalité à l'interpellation de M. Pierre Conscience déposée le 2 mai 2023

« Qu'advient-il de la Rasude »

Lausanne, le 21 septembre 2023

Rappel de l'interpellation

« La présente interpellation vise à interroger la Municipalité sur le projet de réaménagement du quartier de la Rasude. L'urgence est motivée par l'actualité du projet, qui génère un vif débat au sein de la population lausannoise, en particulier parmi les habitant·e·s du quartier qui se sont organisés en association, ainsi que par la nécessité, pour ce Conseil, de pouvoir débattre de ce projet et formuler ses éventuelles recommandations, avant sa mise à l'enquête prévue pour la fin de l'année 2023.

L'an dernier, les groupes de ce Conseil ont eu l'occasion de réaliser une visite du site de la Rasude, sis à l'est de la gare de Lausanne, organisée par le groupe immobilier Mobimo et l'ex-régie CFF, fondateurs de la société éponyme du quartier, qui porte le projet de réaménagement immobilier du quartier, aujourd'hui entièrement fermé au public.

Si les conseiller·ères communaux·ales ont certainement toutes et tous pu découvrir avec réjouissance la réouverture au public prévue par ce projet, plusieurs éléments qui le composent n'ont pas manqué d'interroger les soussigné·e·s. Interrogations qui, pour certaines d'entre elles, ont également suscité l'indignation de plusieurs riverains du quartier, dont une partie se sont organisés autour de l'association Périrasude, qui conteste ce projet immobilier.

La transformation de la Rasude constitue une formidable opportunité pour la Ville de créer un nœud de quartier vivant des côtés nord et est de la gare, mais les soussigné·e·s craignent que le projet actuel devienne, au final et pour l'essentiel, une nouvelle zone commerciale dépourvue de vie, ce qui serait un grand raté dans l'optique que cette zone redevienne ouverte au public.

En premier lieu, il y a matière à questionner la part de logements prévue dans ce projet : seulement 20%. Alors que le taux de vacances reste historiquement bas (0.56% pour le district au 1er juin 2022), des constructions visant à densifier le secteur devraient en priorité viser à développer de nouveaux logements tout en veillant à les protéger des nuisances induites par leur situation dans ce quartier, en particulier des logements à loyers subventionnés, modérés ou abordables aux plus grands nombres, puisqu'il s'agit bien de ce type de logements qui sont le plus difficiles à trouver aujourd'hui.

En réponse, la Municipalité rétorque, par la voix de son Syndic dans un article de presse paru le 24 mai 2023 : « nous adoptons une approche différenciée du territoire, entre des sites dédiés à des activités économiques tertiaires (Rasude, Beaulieu) ou secondaires (Sévelin Sébeillon, Vernand) et des quartiers principalement destinés au logement (Plaines du Loup, Près-de-Vidy, Boveresses) ». De là à dire qu'il s'agit de continuer à construire les lo-



gements en périphérie et de réserver le développement du centre-ville aux activités économiques, il n'y a qu'un pas. Aujourd'hui, la Rasude s'inscrit dans un secteur de la Ville déjà très actif sur le plan économique, des services et des loisirs et, s'il est heureux que de nouveaux locaux commerciaux, associatifs, culturels ou de loisirs puissent y voir le jour, il apparaîtrait prioritaire d'y construire en majorité des logements accessibles à tous. Ce d'autant que la rénovation de la gare promet déjà d'intensifier considérablement la quantité de commerces et de services dans le quartier.

De plus, s'il s'agit de renforcer le taux d'emplois par habitant·e·s à Lausanne, il faut souligner que les logements créés risquent fortement de ne pas être majoritairement occupé·e·s par des Lausannois·e·s, puisque la situation du quartier va probablement attirer des entreprises et des salarié·e·s de toute la Suisse, accroissant dans le même temps la pression sur le réseau ferroviaire romand. Une thèse confirmée par l'urbaniste Jérôme Chenal, interrogé dans les mêmes colonnes que le Syndic. Ce qui n'est pas forcément problématique en soi, mais qui remet en question l'objectif de la Municipalité en matière d'emploi.

Aussi, l'activité économique ne se crée pas, comme par magie, du seul fait de la construction de nouveaux locaux. On ne peut pas dire qu'un espace construit est directement inducteur d'activité nouvelle, en particulier sur le long terme. Or, les surfaces de bureau sont celles qui plaisent le plus aux promoteurs, notamment parce que ce sont celles qui se vendent le plus cher au mètre carré, qui nécessitent le moins d'infrastructures et qui changent très facilement de mains. Ce projet risque ainsi de produire de la spéculation immobilière, notamment si certains locaux se retrouvent inoccupés, plutôt que de favoriser la construction de logements à loyers subventionnés, modérés ou abordables, qui contribuerait à enrayer la dynamique spéculative.

Par ailleurs, la hauteur du projet immobilier fait également débat. Avec 15 étages et 58 mètres au maximum, les structures dépassent de quelques dix étages les limites fixées par le Plan général d'affectation et risquent bien de transformer radicalement l'apparence du secteur, avec des conséquences non négligeables pour les riverains, ainsi que sur la qualité de vie du quartier, en matière d'ensoleillement et de chaleur, notamment. Il apparaît pourtant que des moyens existent de densifier la zone sans pour autant construire des immeubles d'une pareille hauteur, hauteur qui peut sembler sortie d'un autre âge architectural, pour un centre-ville comme Lausanne et dans une période où beaucoup souhaitent limiter ce type de structures jugées envahissantes. Même si elle devait s'élever quelques 30 mètres plus haut que le projet Rasude, les promoteur·ices du projet « Tour Taoua » s'en souviennent !

Toujours sur la thématique de la dimension anachronique de ce projet, il convient également de souligner que ce projet entendrait donner la part belle au béton pour ses constructions. Or, même s'il est envisagé de conserver et d'utiliser une partie des structures préexistantes, notamment s'agissant des fondations, ce qui peut être salué, il y a matière à s'interroger quant au choix de ce matériau, compte-tenu des effets écologiques désastreux qu'il génère à chaque étape de sa chaîne de production (à l'extraction, à la pose, sur la durée de vie, sur l'après-vie du matériau) et dont c'est un euphémisme de dire que son bilan carbone ne répond pas aux impératifs environnementaux de notre époque.

Enfin, également sur le plan écologique, les promoteurs du projet et la Municipalité se félicitent d'une végétalisation du site qui devrait impliquer la plantation de 80 arbres majeurs. C'est un point positif de ce projet, seulement s'il est effectivement réalisé et si cela implique une revégétalisation réelle et en pleine terre. Or, malgré de magnifiques modélisations du projet, on peine à imaginer où sera la pleine terre dans ce projet, puisque des immeubles,



sous-sols et parkings prendront la très grande majorité du site. Et à redécouvrir les projets immobiliers récents et leur réalisation, il y a matière à s'interroger. Pour ne prendre que cet exemple, les premières maquettes du Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA) laissaient miroiter un entourage de verdure sur toute la partie nord du site. On voit ce qu'il en est aujourd'hui : un site bétonné, inadapté aux enjeux écologiques et incompatible avec l'objectif de limiter les nuisances liées au réchauffement climatique... Dès lors, il faudrait que la Municipalité puisse garantir que, cette fois-ci, la transformation de la zone impliquera réellement l'implantation d'un espace vert en pleine terre dans le quartier.

Quoi qu'il en soit, il y a matière à craindre que cet effort de végétalisation ne permette pas de compenser les effets délétères liés à la construction de structures en béton favorisant l'émergence d'un îlot de chaleur, îlot qui risque de surcroît d'être renforcé par ce développement prioritaire de bureaux, surtout si ces locaux devaient être climatisés. Pour toutes ces raisons, on peine à voir dans quelle mesure un tel projet pourrait s'intégrer dans la politique prévue par le Plan climat de la ville de Lausanne.»

Préambule

En préambule, la Municipalité relève que le départ des occupants historiques du site de la Rasude, les CFF et La Poste, représente une occasion unique de réinventer ce quartier, de l'ouvrir à la population et aux quartiers environnants et d'y intégrer une mixité d'affectations. Le projet de la Rasude porté par deux acteurs, Mobimo et les CFF Immobilier, qui forment ensemble la Société de Valorisation (SV) Rasude, permettra ainsi l'aménagement d'espaces publics de qualité et le développement d'une diversité d'activités, de commerces, d'hôtellerie et de lieux liés à la culture, qui feront de La Rasude un lieu de rencontre pour toutes et tous. Une offre en logement et en services permettra de couvrir un large éventail de besoins, en inscrivant le quartier dans le prolongement naturel de la gare de Lausanne, qui manque également d'espaces de qualité pour accueillir des entreprises d'envergure nationale et internationale. La Rasude permettra de répondre à une demande croissante d'activités tertiaires dans un site stratégique au centre-ville et directement connecté aux transports publics. Enfin, ce projet permettra de doter le site d'une végétalisation généreuse, notamment par rapport à la situation actuelle.

Actuellement, le secteur en question est affecté en zone mixte de forte densité, ainsi qu'en zone ferroviaire par le Plan général d'affectation (PGA) de Lausanne. Comme c'est généralement le cas pour tous les sites stratégiques sur le territoire communal (les Plaines-du-Loup, Beaulieu, les Prés-de-Vidy, Sébeillon-Sévelin, les Boveresses, etc.), l'établissement d'un plan d'affectation conformément aux articles 22 à 26 de la LATC permet de développer un projet mieux adapté à son contexte, avec des règles de constructions sur mesure et un niveau de détail plus abouti. En effet, pour un tel site, les règles du PGA ne permettent pas d'aborder avec finesse la complexité du site, ni d'apporter des solutions urbanistiques satisfaisantes. Par exemple, en autorisant dans le plan d'affectation des hauteurs de bâtiments plus importantes, le PA permet de libérer des espaces au sol plus généreux. Le rapport au sol peut ainsi être totalement repensé (davantage de plantations, des espaces en pleine-terre, etc.). Par ailleurs, l'établissement d'un plan d'affectation permet à la Municipalité de développer le projet avec les propriétaires, selon ses attentes. Elle n'aurait pas la possibilité de le faire dans le cadre du PGA.

Dans un tel site stratégique du territoire lausannois et au cœur de l'agglomération, la Municipalité souhaite poursuivre les efforts de densification de cet hyper-centre urbain situé à



proximité du 4^e plus grand hub de mobilité de Suisse, conformément aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Réponse aux questions posées

La Municipalité répond comme suit aux questions posées :

Question 1 : Dans quelles conditions la Municipalité a-t-elle négocié et négocie-t-elle encore avec Mobimo et les CFF l'adaptation du Plan général d'affectation pour permettre la construction de ce projet immobilier ?

Après le mandat d'études parallèles (MEP) de 2015-2016, soit depuis 2016, un long travail de développement du projet a été mené en partenariat avec la SV Rasude. Comme pour tout projet urbain, des études supplémentaires ont en effet été nécessaires après le MEP pour affiner le concept, préciser les aspects techniques ou encore intégrer de nouveaux besoins ou évolutions du programme.

Ainsi, les principales évolutions du projet depuis les démarches participatives de 2017 sont les suivantes :

- la densité est passée de 84'000 m² à 73'000 m² SPd ;
- le nombre d'étages des bâtiments a été baissé de 19 à un équivalent de 15 étages ;
- l'ensemble des installations techniques sont intégrées dans les bâtiments ;
- l'intégration paysagère a été retravaillée pour se situer en dessous de la cote du bâtiment d'Edipresse (510 m) avec des altitudes prévues de maximum 494.80 pour le bâtiment A sur la place de la Gare, maximum 506 m pour le bâtiment C et 482.50 pour le bâtiment Horizon ;
- le nombre de places dans le parking a été baissé de 320 places de stationnement privé à 190 et de 120 places à usage public à 70, avec un panachage envisagé comprenant du stationnement public, car sharing, dépose-minute et taxi ;
- la végétalisation du site a été augmentée substantiellement avec un minimum de 80 arbres d'essence majeure qui devront être plantés à l'intérieur du périmètre du PA.

Ces éléments sont formalisés dans le règlement du PA. En complément, les modalités de mise en œuvre entre les partenaires (responsabilités, évolutions de projet, étapes de développement ultérieures, etc.) sont précisées dans une Convention foncière et d'équipements, en cours de finalisation. Le règlement du PA tout comme la convention seront rendus publics.

Le secteur de la Rasude appartenant à un site stratégique de mutation urbaine hautement stratégique pour la ville de Lausanne, identifié dans le Plan directeur communal (site de Pôle Gare), sa densification est soutenue par la Municipalité. Comme mentionné, l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation est une pratique courante pour tous les grands sites de projets (notamment, les sites du projet Métamorphose, le site de Beaulieu ou le plateau de Sévelin-Sébeillon) ou les secteurs complexes nécessitant des solutions urbanistiques sur-mesure. Contrairement à ce qui a été déclaré dernièrement par les potentiels opposants, il ne s'agit en aucun cas « d'un cadeau » de la Ville à SV Rasude, mais bien d'une démarche partenariale de développement de projet, visant à re-développer un quartier à forte mixité et vivant à un emplacement stratégique de la ville.



Question 2 : Quelle consultation réelle des habitant·e·s du quartier a été menée, avant toute mise en place du projet ? Quelle place la Municipalité entend-elle leur donner dans la poursuite de ce dernier ?

Des démarches participatives ont été organisées par la SV Rasude en 2017. Les retours de la population ont été pris en compte dans le processus de développement du projet, ainsi que dans le PA. Dès 2022, la SV Rasude a également organisé des événements (bar éphémère, artistiques, culturels, conférences thématiques, etc.) permettant de découvrir peu à peu le site et de se l'approprier, ainsi que de tester ce qui correspond aux attentes de la population. Les réflexions menées dans l'élaboration du PA ont ainsi pu se nourrir de ces expériences.

Par ailleurs, une commission de projet du Conseil communal a été mise sur pied et suit le projet depuis ses débuts.

Dans le cadre légal du processus de communication, la prochaine étape de présentation du projet sera la traditionnelle séance publique, avant le dépôt du dossier à la mise à l'enquête. Cependant, avant cette présentation publique, une rencontre publique avec le syndicat et des experts a eu lieu.

Enfin, lors de la préparation du cahier des charges des concours d'architecture et d'aménagements extérieurs, qui permettra notamment d'affiner le projet architectural des bâtiments, une intégration des parties prenantes (riverains et riveraines, associations de quartier, commerçants et commerçantes, etc.) est prévue.

Question 3 : Comment la Municipalité justifie-t-elle la part de 20% de logements prévue dans ce projet ? N'estime-t-elle pas que celle-ci devrait être relevée, au minimum à 50% ?

Ce ratio de 20% de logements et de 80% d'activités est lié à différentes contraintes inhérentes au site :

- l'OPAM (Ordonnance pour la protection contre les accidents majeurs) limite les usages de bâtiments proches des voies ferrées, en y interdisant le logement ;
- certains bâtiments (tels que ceux de l'avenue de la Gare 41 et 43) figurent au recensement architectural (notes 4), y compris leur structure intérieure. Leur typologie interne rend la création de logements très difficile ;
- le bâtiment Horizon, qui a été rénové en 2013, est entièrement loué et restera en exploitation pendant toute la transformation du quartier ;
- seuls deux des trois nouveaux bâtiments peuvent accueillir du logement (le troisième étant trop proche des voies ferrées).
- il faut également préciser qu'un minimum de 20% est inscrit dans le PA, ce qui peut laisser une évolution possible, tout en respectant l'OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs), l'OPB (Ordonnance sur la protection contre le bruit), et l'ORNI (Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant).

Enfin, relevons que les 73'000 m² de surfaces brutes de plancher ne vont pas se concrétiser uniquement en une surface commerciale, mais seront dédiés à une forte mixité d'affectations qui comprendra des activités, des services de proximité, des espaces de loisirs, une crèche et des logements.



Question 4 : La Municipalité entend-elle s'assurer que, parmi les logements construits, une forte majorité d'entre-eux seront des logements à loyers subventionnés, modérés ou abordables à la majorité de la population ?

20% des logements au minimum seront des logements à loyer abordable (LLA). Le prix de location des LLA sera fixé selon la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Le prix est également corrigé chaque année et varie selon la taille de l'appartement et son affectation. Le prix de location des appartements hors LLA n'est pas encore connu. Par ailleurs, il n'y aura pas de PPE.

Question 5 : Comment la municipalité compte-elle s'assurer que les logements construits seront protégés des nuisances propres au quartier, ainsi que de celles qui seront induites par le site lui-même ?

A proximité de la gare et du centre-ville, le projet de la Rasude offrira un cadre de travail et d'habitat avec de nombreux atouts, notamment son dynamisme et son dégagement en direction du lac. Toutes les mesures nécessaires seront mises en place pour assurer un confort et une qualité d'habitat optimale. La notice d'impact sur l'environnement qui accompagne le PA précise les mesures à mettre en place. Chaque projet de bâtiment fera ainsi l'objet des études suivantes dans le cadre du permis de construire :

- une étude acoustique démontrant le respect des dispositions de l'OPB ;
- la preuve du respect des dispositions de l'ORNI ;
- une étude détaillée démontrant le respect des dispositions de l'OPAM ;
- un plan spécifique des aménagements extérieurs au 1 : 200 en cohérence avec les orientations du projet d'ensemble des aménagements extérieurs ;
- une fiche de calcul de la surface de plancher déterminante projetée.

Question 6 : Que pense la Municipalité du projet de densifier la zone par la construction de bâtiments de plus de 50 mètres ? N'estime-t-elle pas qu'il serait préférable de densifier, sans pour autant verticaliser à ce point le bâti ? Ne craint-elle pas que le quartier et la qualité de vie environnante en soient négativement impactés ?

Ce quartier est aujourd'hui fermé et inaccessible au public. Il deviendra un lieu d'activités, de logements, de loisirs, de services et connectera les autres quartiers entre eux, un plus d'un point de vue des mobilités actives, puisque le quartier sera, en surface, sans voitures.

« Verticaliser » à cet endroit permet de dégager de l'espace libre aux pieds des bâtiments et d'ouvrir ce secteur à la population. La surface totale inscrite dans le PA est de 17'164 m², dont 8'300 m² seront dédiés aux espaces publics (placette d'entrée : environ 350 m², voie de la Rasude et place centrale environ 4'700 m², Parc du Belvédère : env. 3'600 m²). En comparaison, la surface de la place de la Riponne est d'environ 5'200 m².

Question 7 : La Municipalité considère-t-elle que ce projet immobilier est compatible avec le Plan climat de la Ville ? Si oui, de quelle manière ?

La Municipalité relève que le site de la Rasude est déjà densément construit. De plus, il est complètement minéral et fermé au public. Le projet amènera une nette amélioration par rapport à la situation actuelle, car le futur quartier sera perméable, ouvert à toutes et à tous et généreusement végétalisé et créera des logements, actuellement inexistantes. Plus généra-

lement, la Municipalité considère que, pour pouvoir moins construire ailleurs, il est nécessaire de densifier aux bons endroits stratégiques, comme ici. La Ville de Lausanne est ainsi cohérente avec la stratégie d'urbanisation préconisée par la population suisse, consacrée à l'article 1^{er} de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Il s'agit d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, et de créer un milieu bâti compact, favorisant la vie sociale, économique et culturelle.

Ensuite, SV Rasude s'engage pour un développement urbain durable. Les bâtiments rénovés ou construits, seront conçus de sorte à favoriser un excellent confort de séjour. Leurs besoins en chauffage ou rafraîchissement seront couverts par des énergies renouvelables, produites en partie sur site, sans recours aux énergies fossiles. La qualité constructive de l'ensemble du bâti permettra la mise en œuvre de matériaux biosourcés et le réemploi de matériaux existants. Ces éléments sont formalisés dans la convention foncière et seront mis en œuvre dans les cahiers des charges des concours d'architecture où la Ville siègera.

Les aménagements extérieurs, partiellement en pleine terre et avec un minimum de 80 arbres majeurs, permettront le retour de la biodiversité. Le parc abondamment végétalisé contribuera à atténuer les effets du changement climatique et à s'y adapter. Un suivi de gestion des déchets, du cycle de l'eau et des flux de matière, favorisant une économie circulaire, sera enfin mis en place.

Question 8 : Quelles garanties la Municipalité peut-elle apporter à ce Conseil quant à la revégétalisation du quartier ?

La Municipalité précise qu'aujourd'hui, il n'existe aucune composante paysagère sur le site. D'un point de vue de la climatologie urbaine, le projet prévoit une végétalisation généreuse et permettra un îlot de fraîcheur, soit :

- la pleine terre sera maintenue partout où cela est possible, soit env. 1'000 m² ;
- au minimum 80 arbres d'essence majeure seront plantés dans les espaces ouverts ;
- et un parc-belvédère situé au pied du bâtiment Horizon végétalisé d'au minimum 70% offrira un nouveau poumon vert à cette zone urbaine très minérale.

Ces dispositions n'auraient pas pu être mises en place sans l'établissement du plan d'affectation. Afin d'assurer leur réalisation, et comme pour les autres problématiques abordées, le PA intègre des dispositions contraignantes dans son règlement, qui s'imposent aux propriétaires. Le PA est complété par une convention foncière et d'équipements. Au fur et à mesure des étapes qui suivront (notamment les permis de construire), la mise en place des différentes mesures prévues sera vérifiée par les services de l'administration.

La Municipalité se permet de faire un zoom sur la plantation d'arbres déjà prévue sur cette partie du périmètre de la gare. In fine, en plus des 80 arbres sur le quartier de la Rasude, 110 arbres (avenues) sont envisagés, dont une petite quinzaine sur le trottoir devant le site de la Rasude. A cela s'ajoutent ceux de la place de la Gare (actuellement une cinquantaine) et ceux du Petit-Chêne et de l'avenue William-Fraisse (entre trente et quarante), soit en tout, environ 200 arbres dans le périmètre de la place de la Gare et de ses accroches.

Question 9 : Que pense la Municipalité de l'emploi du béton comme matériau principal dans ce projet ? N'estime-t-elle pas que, pour des raisons écologiques, un projet d'une telle ampleur devrait impérativement chercher des alternatives à cet emploi ?

Comme le souligne l'interpellateur, une option ingénieuse d'un point de vue environnemental est d'avoir choisi de conserver la dalle découverte lors de certains événements, comme lors de la fête de la Présidente du Grand Conseil ou récemment lors de BDFIL. Cela permet une économie substantielle de matériaux qui est particulièrement réjouissante. Par ailleurs, il faut préciser que le béton présent sur le site sera prioritairement utilisé dans une logique d'économie circulaire, de réusage des matériaux et d'une bonne maîtrise de la gestion des déchets.

Précisons qu'au stade du plan d'affectation, aucune orientation architecturale n'est prise. La construction des nouveaux volumes fera l'objet de concours d'architecture auquel la Ville sera partie prenante, qui intégrera les aspects durables des projets qui ont d'ores et déjà été conventionnés. Dans ce cadre, la Ville agira également pour inciter à l'utilisation des matériaux les plus favorables à l'environnement, notamment l'intégration du biosourcé.

La Municipalité estime avoir ainsi répondu aux questions de M. Pierre Conscience.

Ainsi adopté en séance de Municipalité, à Lausanne, le 21 septembre 2023.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod



Le secrétaire
Simon Affolter

