

# ATELIER DE DISCUSSION ET DE TRAVAIL AVEC LES COMMERCANTS

*24 juin 2015*

Synthèse

L a u s a n n e

## PÔLEGARE

[pole-gare.ch](http://pole-gare.ch)

*Rue du Port-Franc 18*

*Case postale 5354*

*1002 Lausanne*

*021 315 53 19*

Nathalie Luyet

*Cheffe du projet Pôle Gare*

Marianne Baudat

*Responsable de la planification  
du projet Pôle Gare*

*Cette synthèse a été élaborée par les mandataires de l'étude  
pluridisciplinaire finalisée en juillet 2015, dans laquelle le présent  
document a été intégré.*

## urbaplan

[urbaplan.ch](http://urbaplan.ch)

*Avenue de Montchoisi 21*

*1006 lausanne*

*021 619 90 90*

Magali Zuercher

*Directrice Associée, architecte urbaniste*

Igor Andersen

*Directeur Associé, architecte urbaniste*

Oscar Gential

*architecte urbaniste*

Audric Blanc

*géographe urbaniste*

Pierre Vitart

*architecte paysagiste*



*Institut de la Gouvernance de l'Environnement et du  
Développement Territorial*

[unige.ch/environnement](http://unige.ch/environnement)

*Uni Carl Vogt*

*66 boulevard Carl Vogt*

*1205 Genève*

*022 379 83 32*

Laurent Matthey

*docteur en géographie*

*Dans le cadre des études et des réflexions en cours autour du Pôle Gare, la Ville de Lausanne souhaite récolter la «connaissance de terrain» issues des commerçants du Pôle Gare.*

*L'enjeu général de l'atelier commerçants était d'identifier les risques et les opportunités que soulève le développement du Pôle Gare en regard des équilibres programmatiques et de la mobilité, et ainsi de faire émerger avec les participants ce qui constitue les éléments identitaires du Pôle Gare, son périmètre d'influence, ses qualités, ses forces et ses faiblesses. Ces éléments, une fois synthétisés, ont été transmis à tous ceux qui travaillent à l'évolution de ce morceau de ville, afin d'alimenter leurs réflexions.*

*Trois groupes de participants ont été conviés à différents moments : un groupe «commerçants» participant à l'atelier, un groupe de représentants de la Ville, les mandataires de l'étude pluridisciplinaire en cours.*

*Le groupe «commerçants» vise à regrouper un panel de représentants associatifs des commerçants de Lausanne pouvant partager leurs connaissances du Pôle Gare et décrire leur ressenti vis-à-vis du quartier actuel (ses usages, ses particularités, etc.), des projets en cours et des nouvelles dynamiques qu'ils pourront générer.*

*Le groupe Ville de Lausanne - représenté par M. Olivier Français, Mme Nathalie Luyet et Mme Marianne Baudat - a lancé l'atelier puis laissé le groupe «commerçants» avec les mandataires. Il est revenu à la fin de l'atelier, accompagné par des collaborateurs de la Ville de Lausanne impliqués dans le projet, pour participer à la restitution.*

*Le pilotage, l'animation, la modération et la synthèse ont été assurés par le bureau urbaplan et l'Institut de gouvernance de l'environnement et du développement territorial de l'Université de Genève, en tant que mandataires de l'étude pluridisciplinaire.*

*Au-delà de ces trois groupes, deux autres entités étaient représentées: les CFF qui ont présenté les avancées du projet de la gare et la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD), en tant qu'observatrice.*

# Préambule

Toutes transformations représentent des opportunités et des risques pour le politique, les professionnels ainsi que pour la population vivant le territoire de mutation.

Le Pôle Gare n'y fait pas exception.

Ici, les commerçants  
ont eu la parole.

Les pages qui suivent reflètent les réflexions et les propositions de ce groupe et n'engagent à ce titre aucune autres parties.

## Pôle Gare, c'est :

- Une mosaïque de projets majeurs à interconnecter à travers des espaces publics cohérents : le Pôle Muséal, l'agrandissement de la gare et la reconception de l'îlot Rasude ;
  - Le passage de la cadence ferroviaire au quart d'heure pour les RER vaudois ;
  - L'augmentation de plus de 60'000 passagers d'ici à 2025-2030 ;
  - L'ouverture d'un centre commercial de 8'000 m<sup>2</sup> dans la gare et 1'050 m<sup>2</sup> sous la place de la Gare ;
  - Des horaires étendus et flexibles (7j/7j, 6h-0h).
- 

## Ces données de base représentent des opportunités à plusieurs titres :

- Connecter les quartiers nord et sud ;
  - Renforcer le maillage des nœuds d'intensité le long du métro m<sup>2</sup> en complémentarité avec les pôles existants ;
  - Créer une nouvelle offre commerciale élargissant le bassin de chalandise des aménités de la gare ;
  - Travailler sur les espaces publics en tant que liant et interface avec la ville ;
  - Faire passer les utilisateurs de la gare de passagers à usagers grâce à l'éclosion d'un Pôle Gare multifonctionnel ;
- 

## Néanmoins, il ne faut pas négliger les aspects suivants :

- Prévenir la concurrence entre l'offre de commerces et de services du Pôle Gare et du centre-ville ;
- Travailler la programmation pour éviter la création d'un espace « générique » sans identité propre et ressemblant à une gare « lambda » ;
- Veiller à la cohabitation et à l'intégration des projets du Pôle Gare avec leurs quartiers voisins ;
- Proposer une série de mesures pour gérer les nuisances des chantiers durant les phases transitoires.

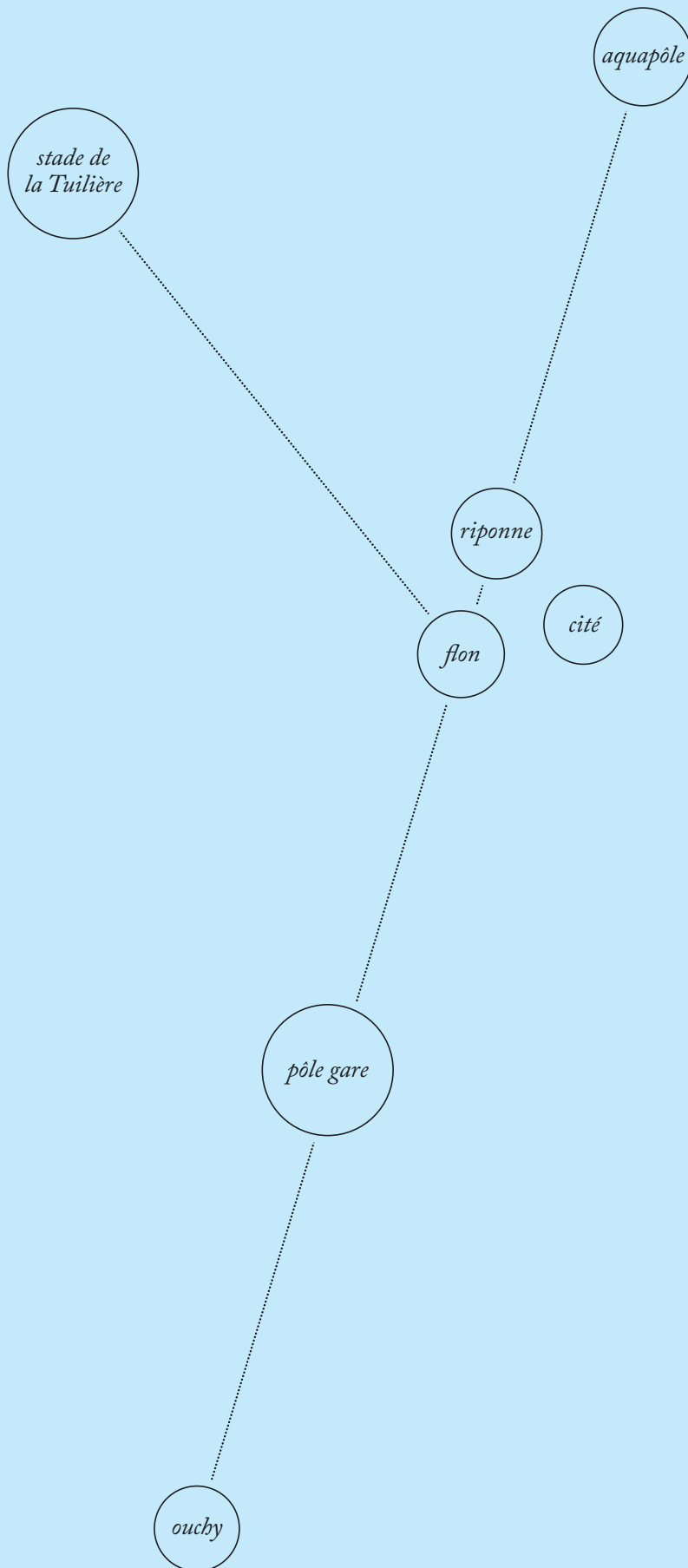
# Une nouvelle perle dans le collier des centralités lausannoises

Aquapôle/Biopôle : à l'extrémité nord du parcours du métro m2, une polarité spécialisée voit le jour. À terme, elle sera composée d'un parc aquatique avec 40 aquariums géants et d'un parc scientifique, destiné aux sciences de la vie, associé à des partenaires académiques de renom tels que l'UNIL, l'EPFL et le CHUV.

Passant la cité historique de Lausanne, de la place de la Riponne et de la place de l'Europe au Flon, le centre-ville propose une diversité d'offre commerciale, de service en tout genre. Il s'agit d'un espace concentrant la majorité des fonctions urbaines de la Ville de Lausanne.

Interface d'échange majeure en transport public, la Gare de Lausanne possède une attractivité naturelle. Son agrandissement prochain, le futur Pôle muséal à l'ouest ainsi que la reconception de l'îlot Rasude à l'est représentent l'opportunité de réfléchir sur l'ensemble au sein du périmètre de projet du Pôle Gare. À l'interface entre ces trois projets, la Place de la Gare est un espace de liaisons à faire évoluer vers une place « ambassadrice » de la Ville de Lausanne mettant en cohérence les nouveaux programmes entre eux et les quartiers avoisinants.

Le lac, ses rives et l'ouverture sur le grand paysage caractérisent le cadre qualitatif d'Ouchy. Les promenades le long des quais du lac Léman et la relation visuelle privilégiée entre lac et montage en fait un espace particulièrement intéressant de délasserment et villégiature pour les touristes et pour les habitants de l'agglomération lausannoise.



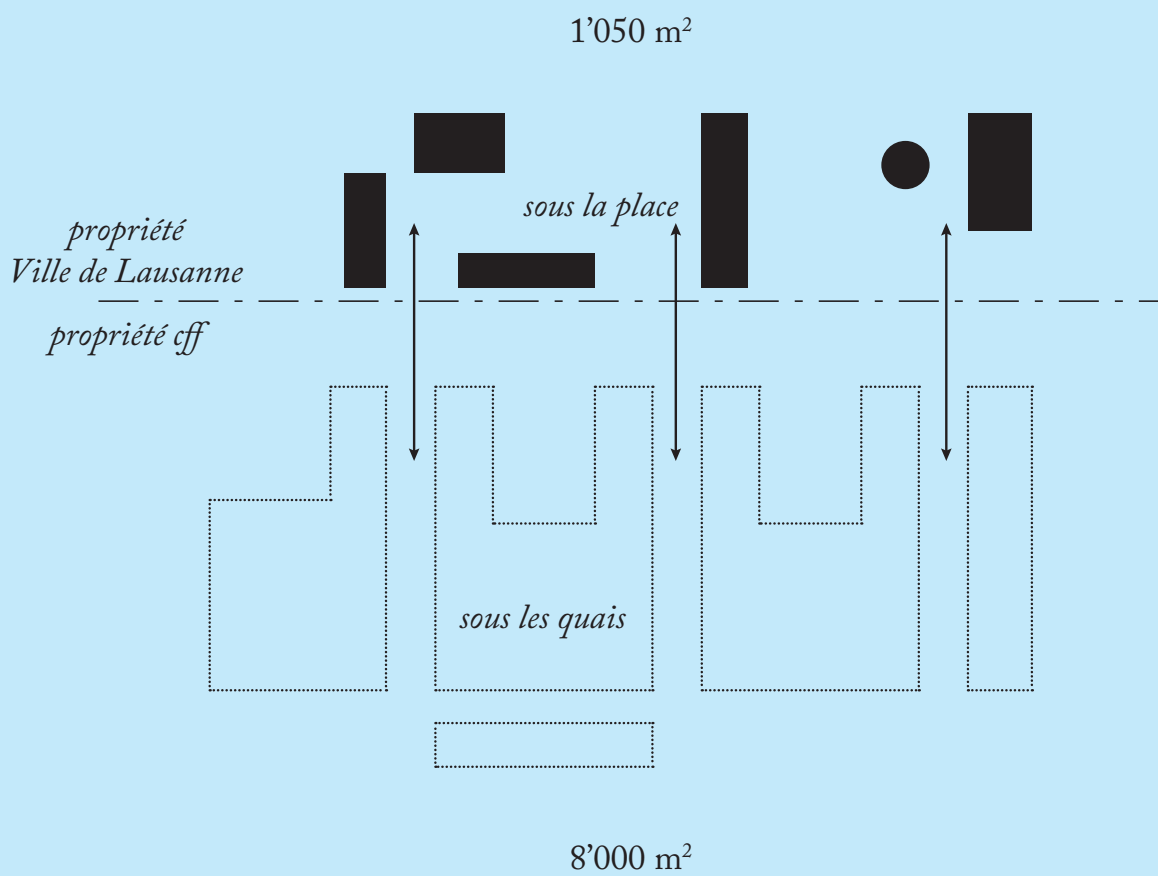
# Un espace commercial à s'approprier

La mutation de la gare passe par un agrandissement de ses quais pour satisfaire pleinement ses fonctions de mobilité, mais aussi par la multiplication des fonctions grâce au développement d'une offre commerciale et de service dense à destination de tous les passagers et des habitants de l'agglomération.

L'ouverture de plusieurs nouveaux commerces dans la gare (propriété des CFF) et sous la place de la Gare (propriété de la Ville de Lausanne) doit être réalisée en portant une attention particulière sur les modalités de fonctionnement et de transition entre les deux propriétés foncières. Les questions des horaires d'ouverture et du type d'offres commerciales proposées sont à prendre en considération. Il s'agit ainsi de :

- Réfléchir à un espace commercial dans la globalité regroupant les parcelles de la Ville de Lausanne et celle des CFF pour s'assurer d'une cohérence d'ensemble et d'une cohabitation pérenne des deux portions de territoire ;
- Développer un « état d'esprit » dans les allées marchandes du Pôle Gare en travaillant sur un « mix commercial » qui permette de proposer une offre non standardisée, identifiée à Lausanne, attractive et prônant la diversité des commerces et des types de commerçants. Les espaces propriétés de la Ville de Lausanne offrent des opportunités :
  - Maîtriser le foncier et son coût est un outil puissant utilisable par la Ville et les CFF dans le but de trouver un équilibre entre le rendement et la diversité de l'offre ;
  - Atteindre cet objectif pourrait passer par la détermination de « quotas » pour les grandes chaînes capables de payer des loyers importants et par la fixation d'une rente foncière plus douce pour les commerces locaux désireux d'accéder à cette localisation privilégiée ;
- Mobiliser pleinement le site de la gare et sa législation fédérale particulière pour enrichir l'offre commerciale et de service profitant d'horaires de fonctionnement élargis et flexibles pour les usagers et habitants de l'agglomération lausannoise.





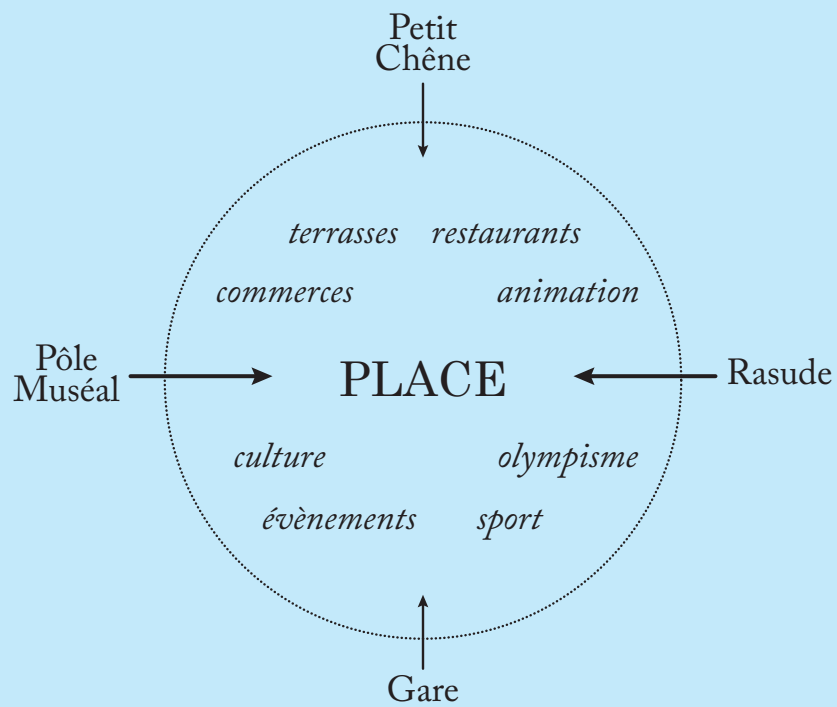
*Projet Gare*  
*plan schématique des espaces commerciaux – niveau des passages inférieurs*  
*(surfaces indicatives)*

# Le nord, une vitrine emblématique de Lausanne

La gare, le Pôle Muséal et l'îlot Rasude sont les objets phares constituant le territoire du Pôle Gare. Morphologiquement déconnectés les uns aux autres, ces interventions trouvent leur cohérence grâce à l'espace public, véritable matrice liant les projets du Pôle Gare. Mobiliser ces vides au travers de l'action publique est donc essentiel pour assurer une lisibilité d'ensemble au sein de ce territoire. La Place de la Gare s'avère être l'espace de prédilection pour mettre en relation ces différents secteurs d'intervention. Aussi, sa position en lien direct avec la gare, véritable porte d'entrée de la ville, lui confère un rôle privilégié d'accueil et ainsi « d'ambassadrice » pour la cité lausannoise.

Pour répondre aux fonctions mises en évidence ci-dessus, il paraît judicieux de miser sur :

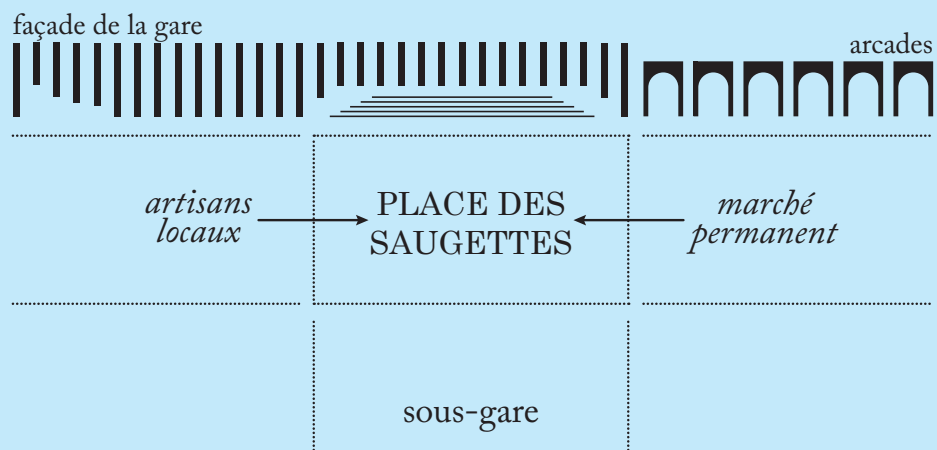
- une extension, un débordement des programmes de la gare, du Pôle Muséal et de l'îlot Rasude pour agrémenter, vivifier et qualifier la place tout en attirant les usagers dans les espaces respectifs du Pôle Gare. Un travail particulier doit cependant être mené sur la transition entre la Place de la Gare et le Pôle Muséal pour garantir la lisibilité et la fluidité des déplacements malgré la césure de l'avenue William-Fraisse.
- la promotion de la culture, du statut de la « capitale olympique », des commerces, des restaurants et d'événements sur la place de la Gare en tant que « scène » de la ville. Il s'agit d'en faire un espace adaptable grâce à des aménagements flexibles et diversifiés qui favorisent son animation durant toute la journée, tous les jours de la semaine.



# Le sud, une transition maîtrisée avec une vie de quartier établie

Le nouvel avant de la gare au sud des voies vise à la création d'une construction biface mettant en relation directe les quartiers sud avec la gare et ses quartiers plus au nord. S'ouvrant sur la future Place des Saugettes, la gare interagit directement avec la vie locale prenant place autour du boulevard de Grancy. L'enjeu ici est de rechercher un nouvel équilibre dans la partie sud de la gare permettant le bon fonctionnement et l'adhésion aux transformations opérées ainsi que la pérennisation de la vie de quartier résidentiel et de l'état d'esprit «sous-gare».

En lien avec les caractéristiques constitutives de l'ambiance « sous-gare », la Place des Saugettes et, cas échéant, les arcades du passage des Saugettes pourraient être animées grâce à l'installation d'un marché couvert permanent accueillant des commerces de « marché de niche » ou alternatifs.

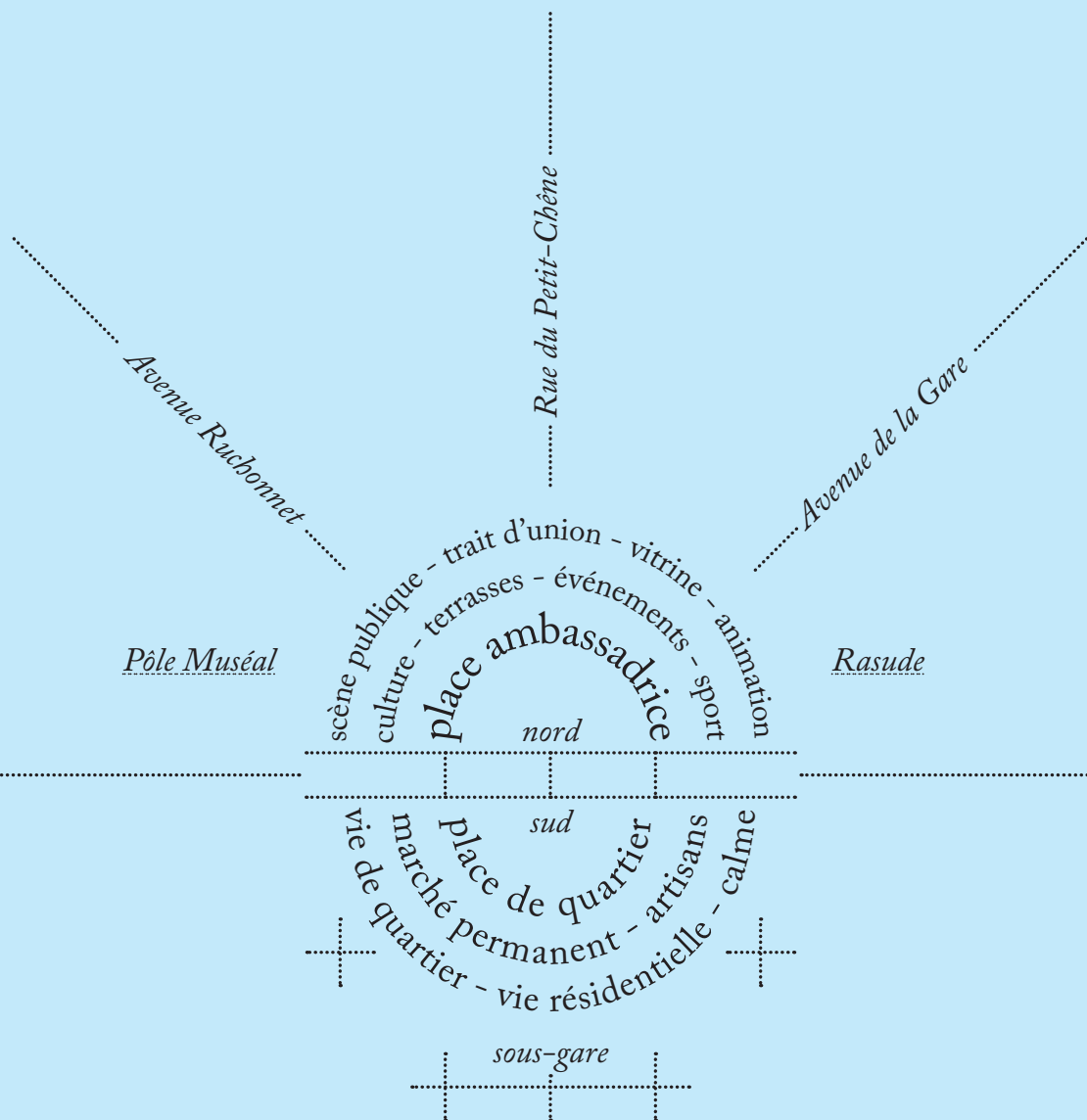


# Nord et sud

Le nord de la gare n'est pas le sud.

Deux dynamiques uniques s'y développent, évoluent en parallèle sans tisser de liens jusqu'ici.

L'ouverture de la gare au sud ainsi que la concrétisation de trois passages inférieurs directement reliés rapprochent inéluctablement ces deux morceaux de ville. L'enjeu est de reconnaître les qualités des espaces d'ancrage dans leur diversité et de les confirmer en développant des places au nord et au sud complémentaires s'inscrivant en cohérence avec leur contexte d'implantation.



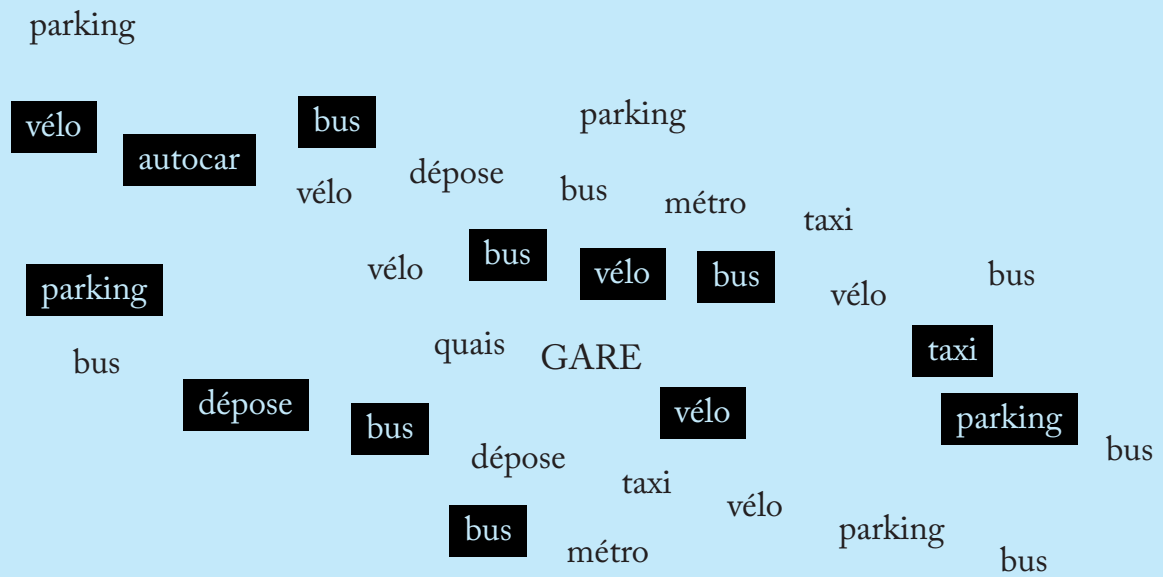
*Synthèse illustrée*

# Des objectifs ambitieux pour les espaces publics, sans perdre les fonctions de mobilité

Par essence, la gare renvoie à une interface d'échange, de transit, de voyage et donc de déplacement. Dans une société hypermobile, les flux se densifient, s'intensifient, se diversifient amenant la gare à élargir ses fonctions de mobilité. Le Pôle Gare dans sa logique systémique représente l'opportunité pour Lausanne de repenser les usages et les accès de la gare vers plus de multimodalité et d'intégrer les nouvelles données de base de la politique communale en matière de mobilité et particulièrement la fermeture du Grand Pont à la circulation. Aussi, il s'agit de travailler spécifiquement sur l'accessibilité à la gare :

- des taxis en garantissant leur visibilité tant au nord qu'au sud de la gare, en assurant le caractère pratique des zones de dépose et d'attente et la sécurité des itinéraires pour les personnes à mobilité réduite ;
- des cars étant donné les contraintes techniques de circulation et stationnement ;
- des véhicules individuels en matière de lisibilité des parcours, de stationnement et d'interconnexion avec les voies ferrées ;
- des véhicules « logistiques » pour les livraisons des commerces et des entreprises dans et autour de la gare.





# Porter une attention particulière à la gestion des périodes transitoires

Pour ce qui est de la mobilité, la période de mutation nécessite de gérer la complexité des projets avec :

- les travaux du Pôle Muséal, de la gare et de Rasude ;
- les interventions sur les espaces publics s'accompagnant de l'augmentation prévisible du trafic automobile sur la petite ceinture (notamment avenues Ruchonnet et de la Gare) étant donné la fermeture du Grand-Pont au transit en transport individuel motorisé.

Il s'agit dès lors de trouver la bonne articulation des phases de concrétisation des projets de construction et d'espaces publics pour éviter des effets négatifs trop prégnants en matière d'accessibilité à la gare.

Au-delà des risques mis en évidence ci-dessus, la phase de transition est une opportunité pour la Ville de Lausanne pour :

- tester des aménagements, des organisations et des programmations sur les espaces publics disponibles au nord comme au sud du Pôle Gare ;
- tenter de fournir une contrepartie qualitative aux nuisances des chantiers subies par la population ;
- questionner l'adhésion/le succès ou le rejet/l'échec de l'une ou l'autre des initiatives éphémères ;
- préparer en connaissance de cause le futur de ces espaces ouverts.

2017



2025

