

## Partie 2 : Descriptif du projet et des prestations

Projet	<b>Sébeillon</b>
Site de l'ouvrage	<b>Lausanne</b>
Type de procédure	<b>Procédure ouverte</b>
Type de marché	<b>Marché de prestations de planification</b>
	<b>Planificateur général</b>
	<b>Management de projet, conduite et réalisation d'études</b>

**Service responsable**  
Immobilier  
Développement  
Place de la Gare 1  
1001 Lausanne  
[guillaume.dekkil@sbb.ch](mailto:guillaume.dekkil@sbb.ch)

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Projet .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Contexte .....	3
1.2.	Vision stratégique .....	4
1.3.	Organisation du projet.....	4
1.3.1.	Organigramme .....	4
1.3.2.	Interfaces .....	5
1.4.	Processus et calendrier.....	5
<b>2.</b>	<b>Descriptif des prestations .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Objectifs généraux .....	7
2.2.	Division en domaines de compétences .....	7

# 1. Projet

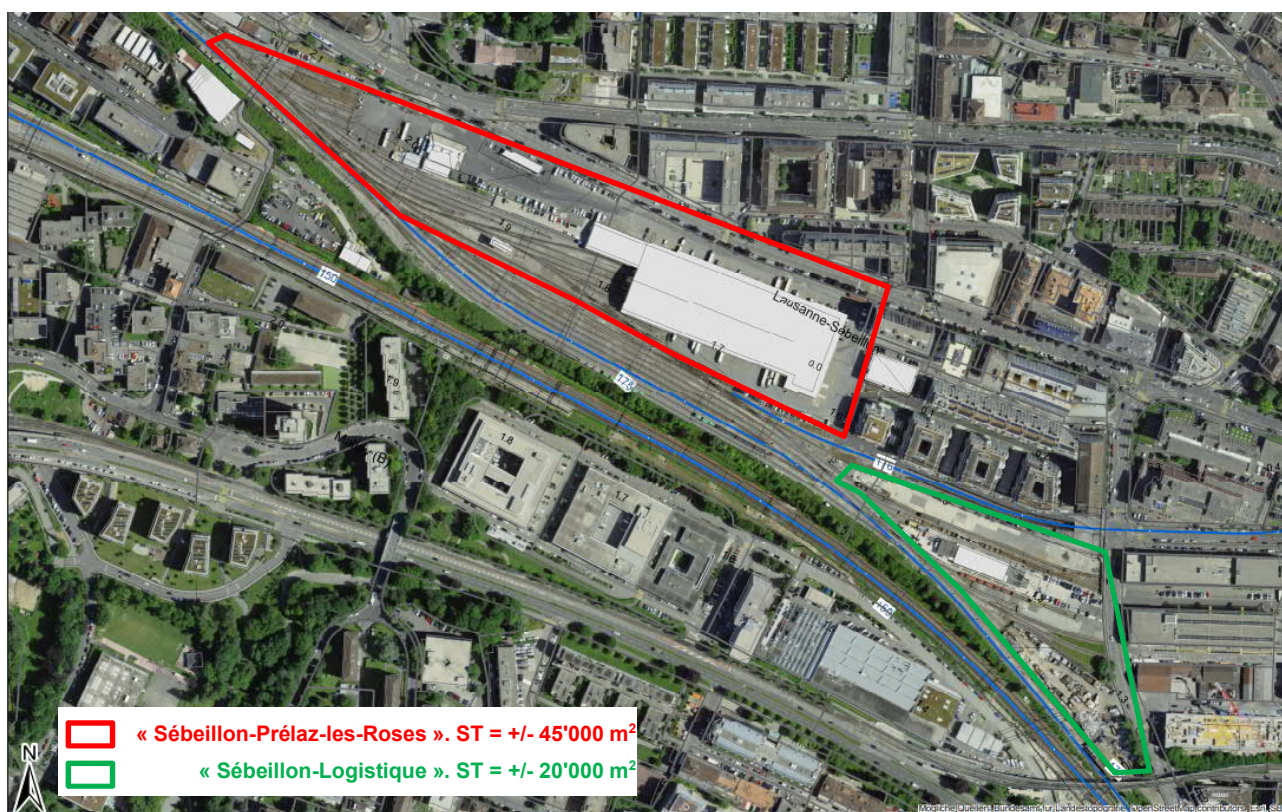
## 1.1. Contexte

Le site de Lausanne-Sébeillon se trouve dans la partie Ouest de la ville Lausanne. Il est occupé par des activités ferroviaires, logistiques et industrielles qui peuvent être transformées.

Le site se trouve au cœur de l'agglomération et constitue une réserve de densification importante. La construction d'un Tram est envisagé à l'horizon 2023. <https://www.axes-forts.ch/>.

Le site comporte deux parties :

- Au nord du site, le secteur « Lausanne-Sébeillon, Prélaz-les-Roses » est actuellement occupé par une halle, des zones de manoeuvre et de dépôts, une station de lavage de voiture, une station essence et des voies ferrées cancelées.
- Au sud du site, le secteur « Lausanne-Sébeillon, logistique » occupé par des voies et des surfaces industrielles (ferrailleur, commerce de gros...). Ce site sera utilisé pour stocker et évacuer les matériaux escavés de la gare de Lausanne dès 2020 et jusqu'en 2026-28 environ.



Le site est colloqué en zone mixte de forte densité du Plan Général d'Affectation (PGA). En application du PGA, le potentiel du site « Sébeillon-Prélaz-les-Roses » serait de l'ordre de 76'000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher déterminante (SPd), et de 36'000 m<sup>2</sup> dans le secteur de « Sébeillon-Logistique ». La halle logistique revêt des enjeux patrimoniaux et est amenée à être conservée et transformée.

## **1.2. Vision stratégique**

Les CFF souhaitent engager une reconversion du site dans son ensemble. Pour cela ils ont développé la vision suivante :

- « Sébeillon-Prélaz-les-Roses » : développement immobilier du site nord. Développement d'un projet urbain mixte à dominante logement. Conservation de la halle marchandise. Démantèlement des infrastructures ferroviaires.
- « Sébeillon-Logistique » : développement d'un site de logistique urbaine comportant également des affectations connexes à la logistique (commerces, bureaux, logements...). Reconfiguration des infrastructures ferroviaires.

Afin de procéder à une première consolidation de cette vision, les CFF ont conduit des études de faisabilité.

Des pourparlers sont en cours avec l'Office fédéral des transports (OFT) pour obtenir la mise en disposition formelle des terrains. Il s'agit d'acter la stratégie en confirmant que ces terrains ne sont plus disponibles du point de vue ferroviaires. Ces démarches sont conduites avec le soutien de CFF infrastructures et devraient aboutir en octobre 2019.

La vision de développement doit faire l'objet de consolidations portant notamment sur :

- Sur l'ensemble du site : analyse des contraintes de développement urbain, identification des enjeux et orientations stratégiques, production d'une image directrice, stratégie de communication (et participation),
- Sur le site « Sébeillon- Prélaz-les-Roses » : consolidation du programme, conduite d'une étude de programmation, analyse environnementale,
- Sur le site « Sébeillon-Logistique » : consolidation du programme, conduite d'une étude de programmation (logistique et activités connexes), vérification des impacts sur les infrastructures ferroviaires et études préliminaires, étude de mobilité.

Sur la base d'une vision consolidée et partagée avec les services de la Ville, l'obtention d'un accord-cadre de développement est visé. Ensuite, l'organisation d'un concours (ou Mandat d'études parallèles) est envisagé. Sur cette base, une légalisation des nouveaux droits à bâtir est à prévoir. Enfin, un ou plusieurs concours d'architecture seront organisés.

Les démarches et études objets du présent appel d'offres sont décrites au chapitre 2.

## **1.3. Organisation du projet**

### **1.3.1. Organigramme**

Afin de mener à bien le projet de développement, les CFF envisagent l'organisation de projet décrite dans l'organigramme ci-après.

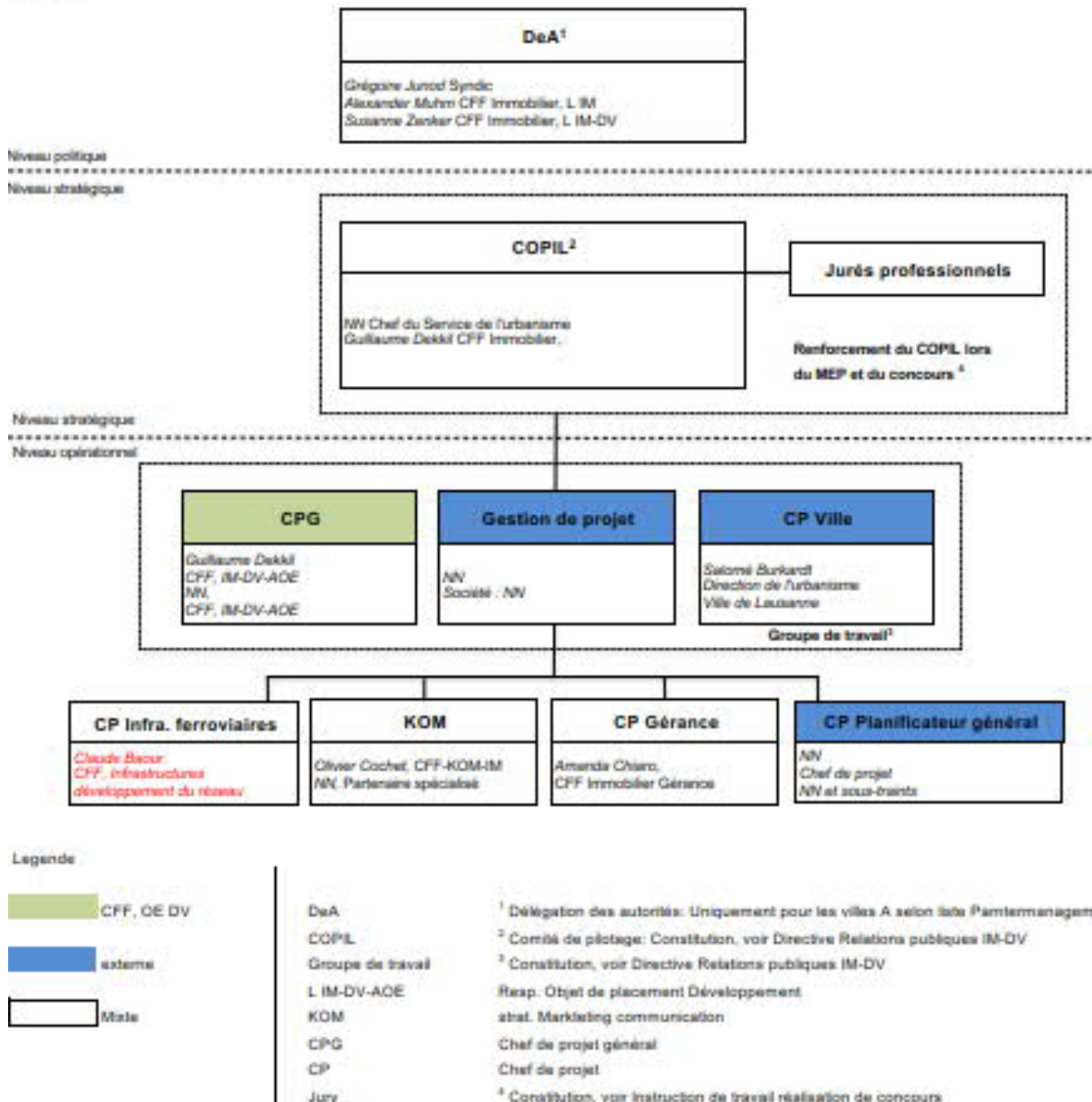
## Organisation de projet (Phase Etude/Concours)

Numéro de projet :

Etabli le: 6.09.2019

Etat:

Version:1



### 1.3.2. Interfaces

Les interfaces stratégiques et politiques avec la Ville sont conduites par les CFF. Les liens techniques et opérationnels sont menés en principe par le mandataire.

Les interfaces avec les autres mandataires techniques sont conduites par les mandataires.

## 1.4. Processus et calendrier

Le processus assorti des délais ci-après est envisagé.

<b>Étapes</b>	<b>Étapes partielles</b>	<b>Délais envisagés</b>
<b>1 Conditions cadres de développement</b>	1.A Consolidation et études préliminaires 1.B Image directrice 1.C Accord-cadre de développement	02.2020 03.2020 04.2020
<b>2.1 Recherche de parti urbanistique (Sébeillon, Prélaz-les-Roses)</b>	2.A Préparation de la procédure de recherche de parti urbanistique (MEP ou concours) 2.B Conduite de la procédure de recherche de parti urbanistique	01.2021
<b>2.2 Recherche de parti urbanistique (Sébeillon, Logistique)</b>	2.A Préparation de la procédure de recherche de parti urbanistique (à définir) 2.B Conduite de la procédure de recherche de parti urbanistique	12.2021
<b>3.1 Plan d'aménagement (Sébeillon, Prélaz-les-Roses)</b>	3.1.A Elaboration du dossier de PA 3.1.B Suivi du processus de légalisation	01.2022 07.2023
<b>3.2 Plan d'aménagement (Sébeillon, Logistique)</b>	3.2.A Elaboration du dossier de PA 3.2.B Suivi du processus de légalisation	12.2022 06.2024
<b>4.1 Concours d'architecture (Sébeillon, Prélaz-les-Roses)</b>	4.1.A Préparation procédure de recherche de parti architectural 4.1.B Organisation procédure de recherche de parti architectural	08.2023 04.2024
<b>4.2 Concours d'architecture (Sébeillon, Logistique)</b>	4.2.A Préparation procédure de recherche de parti architectural 4.2.B Organisation procédure de recherche de parti architectural	12.2024 07.2025



## **2. Descriptif des prestations**

### **2.1. Objectifs généraux**

L'objectif du mandat est d'accompagner les CFF dans la conduite du projet de développement du site de Lausanne-Sébeillon jusqu'à l'obtention de nouveaux droits à bâtir et de partis architecturaux stabilisés.

Cet objectif général se décline en plusieurs sous-objectifs.

- soutenir le chef de projet dans la conduite de projet,
- conduire les études urbanistiques aux différentes phases du projet,
- mandater et coordonner les études connexes,
- organiser et conduire les procédures de mise en concurrence : concours d'urbanisme et/ou mandat d'études parallèles, appel d'offres,
- réaliser les études spécialisées.

### **2.2. Division en domaines de compétences**

Le tableau ci-après décrit les domaines de compétences nécessaires pour atteindre les objectifs et mener les prestations attendues.

L'organisation du consortium nécessaire à la conduite de ces compétences est libre.

	<b>Etape 1</b> <b>Conditions cadres</b>	<b>Etape 2</b> <b>Recherche de parti urbanistique</b>	<b>Etape 3</b> <b>Plan d'aménagement</b>	<b>Etape 4</b> <b>Concours d'architecture</b>
<b>Gestion de projet</b>	<p>Accompagnement, conseil, soutien, voire remplacement du chef de projet dans la conduite du projet</p> <p>Prise en charge des prestations du maître d'ouvrage pouvant être déléguées, notamment des tâches de conduite, coordination, contrôle et documentation.</p> <p>Clarification et définition des missions des prestataires.</p> <p>Élaboration des bases nécessaires à la conduite du projet et aux tâches des différents intervenants du projet.</p> <p>Gestion de l'exécution des prestations. Coordination et analyse des aspects techniques avec les autorités et instances spécialisées.</p> <p>Remise des données nécessaires à la surveillance, par le CPRG, du déroulement du projet (qualité, délais et finances).</p> <p>Évaluation des modifications des conditions pouvant influencer les coûts et les délais.</p>			
<b>Développement urbain</b>	<p>Consolidation des études de faisabilité, diagnostic urbanistique, production des études nécessaires pour aboutir à une image directrice. Appuis et conseils techniques. Définition de processus.</p>	<p>Préparation des bases pour le lancement procédure de recherche de parti urbanistique.</p> <p>Participation au processus en fournissant les données nécessaires et en accompagnant le processus en qualité d'expert.</p> <p>Participation aux actions de communication.</p>	<p>Elaboration du dossier de PA notamment conduisant et coordonnant les études nécessaires.</p> <p>Participation aux actions de communication.</p>	<p>Préparation des bases pour le lancement d'une procédure de recherche de parti architectural.</p> <p>Participation au processus en fournissant les données nécessaires et en accompagnant le processus en qualité d'expert.</p> <p>Participation aux actions de communication.</p>
<b>Conduite de procédure de recherche de parti</b>		Préparation et conduite des procédures de recherche de parti.		Idem étape 2
<b>Etudes spécialisées</b>				
Etude de mobilité	Identification des contraintes et conditions-cadres	Définition des objectifs, évaluation des projets	Elaboration des études et documents nécessaires au dossier de PA	Préparation des documents nécessaires au cahier des charges
Etude environnementale (ORNI, OPAM, OPB...)			Accompagnement de la démarche de légalisation (présentation, compléments...)	Evaluation des projets
Etude de sols (hors travaux de reconnaissance) ...				Recommandations