

CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS DE LA MUNICIPALITE

N° 87/2011-2016

Adoption du plan de quartier Ley Outre ouest (Orée)

Monsieur le Président
Mesdames les Conseillères
Messieurs le Conseillers

La commission chargée de l'étude du préavis municipal 87/2011-2016 s'est réunie le 1^{er} octobre 2015 à la salle « Sorge » du bâtiment administratif.

Elle était composée de :

Mesdames	Bernadette Gay	PS
	Christa Baehler	ROLC
Messieurs	Claude Penseyres	ROLC
	Jacques-Edouard Germond	ROLC (Secrétaire)
	Pierre Chapuis	CDC
	Claude Bigler	CDC
	Bernard Blondel	CDC (Président rapporteur)

La délégation de la Municipalité et du service de l'urbanisme était composée de :

Monsieur	Michel Tendon	Syndic
Madame	Nathalie Grossenbacher	Adjointe au Chef de service
Monsieur	Jacques Liaudet	Chef de service

Le constructeur du site immobilier (Plazza Immobilien AG) était représenté par :

Monsieur	Stefan Rudy	Tekhne SA (entreprise de pilotage)
----------	-------------	------------------------------------

Nous remercions les intervenants pour leur présence, leurs explications détaillées ainsi que pour les réponses aux nombreuses questions qui leur ont été posées.

En introduction, M. Stefan Rudy a partagé avec nous ce qui a animé Plazza Immobilien AG à développer le projet immobilier Ley Outre ouest à Crissier. L'intérêt de cette présentation nous a motivé à vous donner copie de cette présentation (annexe).

Les frais d'études de ce plan de quartier ont été entièrement financés par le propriétaire.

Pour donner une certaine originalité à ce quartier, plusieurs architectes seront mandatés pour réaliser des unités d'aménagements composées de lots (immeubles) différents. Ces architectes seront guidés par le bureau AWP (agence parisienne d'architecture et d'urbanisme), qui a gagné le concours d'architecture.

L'engagement financier est à hauteur de 300 millions de francs pour la réalisation de la première étape, soit le 60% du quartier. Le bâtiment scolaire en fera partie.

Les loyers seront à prix attractif à CHF 260/m² contre CHF 280 à 290/m² pratiqué dans d'autres quartiers. Le loyer d'un appartement de 3 ½ pièces sera d'environ CHF 1750 par mois.

La seconde étape au nord du quartier proposera environ 20% de PPE (CHF 6'500 à 7'000 par m²).

Ce quartier se situe sur un site stratégique reconnu au niveau cantonal avec le passage du futur BHNS qui reliera dans un premier temps Crissier à Lutry. Ce transport en commun devra être fonctionnel avant la réalisation de la seconde étape du quartier.

Les premiers habitants pourraient prendre possession des appartements en 2018-2019.

La mobilité douce va bénéficier d'un cheminement intérieur avec des espaces publics : place du Belvédère, place de l'Orée avec son école coté Est, avec vue sur le Jura et l'accès au parc de la Mèbre.

La densité constructible sera limitée à 1.3, bien que le règlement autorise 1.55. Il faut relever le taux élevé de 45% de surfaces attribuées à l'activité et 55% au logement (+/-10%).

Des jardins privatifs et collectifs animeront les espaces.

L'évaluation des critères liés au développement du quartier (Boussole 21) est très favorable (annexe).

Le propriétaire investit 5.7 millions de francs pour les équipements communautaires : école, parascolaire, salle de sport et transports publiques (4 millions francs pour la 1^{er} étape). Il est bon de rappeler qu'avant 2013 les propriétaires ne participaient pas aux investissements communautaires.

Le bâtiment école sera dédié à des logements pour étudiants dans les étages supérieurs, 4-6 salles de classe sont prévues en bas, le parascolaire et la salle de sport seront en sous-sol. La location ou l'achat de ces classes par la commune sera assuré par le fond d'investissements communautaires mis à disposition par le propriétaire.

Une gouvernance est prévue, qui permet une bonne gestion du quartier, incluant la participation des propriétaires, des locataires, des Tuileries voisines, de l'école Steiner, d'un représentant de la commune, des transports publiques ; tout pour le bien-être du quartier.

Il est à noter que les remarques de la commission d'urbanisme ont été prises en compte.

La commission a relevé l'excellent travail réalisé pour ce projet d'envergure par le service de l'urbanisme de Crissier et tous les intervenants qui y ont participé et les en félicite.

Recommandation de la Commission

C'est à l'unanimité que la Commission vous recommande, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers d'accepter les conclusions du préavis 87/2011-2016.

Crissier, 15 octobre 2015
Président rapporteur, Bernard Blondel



Avenue de la Gare 33 T +41 21 349 24 00
CH 1003 Lausanne F +41 21 349 24 01

Avenue de la Gare 2 T +41 26 309 27 00
CH 1700 Fribourg F +41 26 309 27 01

Place de Cornavin 12 T +41 22 715 27 80
CH 1201 Genève

TEKHNE

Commune de Crissier
Service de l'Urbanisme et
police des constructions
Ch. de Chisaz 1
Case postale 146
1023 Crissier 1

Lausanne, le 1^{er} octobre 2015
TK_ODC_L_commune de crissier_proprietaire_151001.docx

Orée de Crissier – Plan de Quartier

Cher Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs,

J'aimerais partager avec vous ce qui a animé le développement du «projet de l'Orée de Crissier»; une vision pour cette friche industrielle qui n'aurait pu voir le jour sans la rencontre entre Paul Rambert (le développeur du Flon) et Jacob Schmiedheiny (le propriétaire du terrain).

Cette vision a généré un rapport de confiance entre deux hommes et permis de faire naître l'idée d'une centralité; le cœur du quartier, le mail, bref la place de l'Orée.

Autour de cette idée il fallait imaginer un programme qui devait proposer un nouveau lieu de vie, un morceau de village, un quartier, un lieu où on connaît ses voisins.

Les architectes AWP (Atelier Wunderschön Peplum) lauréats du MEP, ont travaillé le vide, les espaces entre les bâtis pour amener vers une qualité spatiale entre la place de l'Orée, le belvédère, le parc de la Mère.

Une juxtaposition des volumes bâtis, le plein, a permis d'organiser une multiplication des volumes dans le respect du vide mais dans une forme d'îlots ou d'unités d'aménagements qui permet une planification et des étapes suffisamment importantes pour créer une nouvelle adresse autour de la place de l'Orée dans cette partie un peu oubliée de Crissier.

La qualité architecturale des objets du bâti apporteront un langage bien différencié permettant une lecture volumétrique et qualitative des futures constructions.

Grâce à la proportionnalité de logements (65%) et d'activités (35%); on développera des commerces, un EMS, un hôtel, une école, des appartements, des bureaux.

Le nouveau quartier de l'Orée permettra un équilibre entre la vie diurne et nocturne, permettra l'échange social et trans-générationnel, l'échange entre les personnes en emploi et les résidents, bref un endroit où il fait bon vivre et dédié en majorité à des familles.

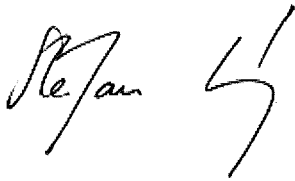
Encore fallait-il réussir à traduire les intentions et les images architecturales en langage réglementaire.

Grâce au pilotage des élus de la Commune et particulièrement de son service de l'urbanisme M. Liaudet, Mme Grossenbacher, mais également avec l'aide des mandataires Plarel, Transitec et Ecoscan, et en coordination avec le SDT et le SDOL, la prouesse de transcription a permis la mise en musique d'une partition acceptée et validée par les différents services de l'Etat.

De nouveaux défis sont à venir mais passent d'abord par l'acceptation de votre organe décisionnel et celui du canton pour valider ce que nous pourrions édifier demain.

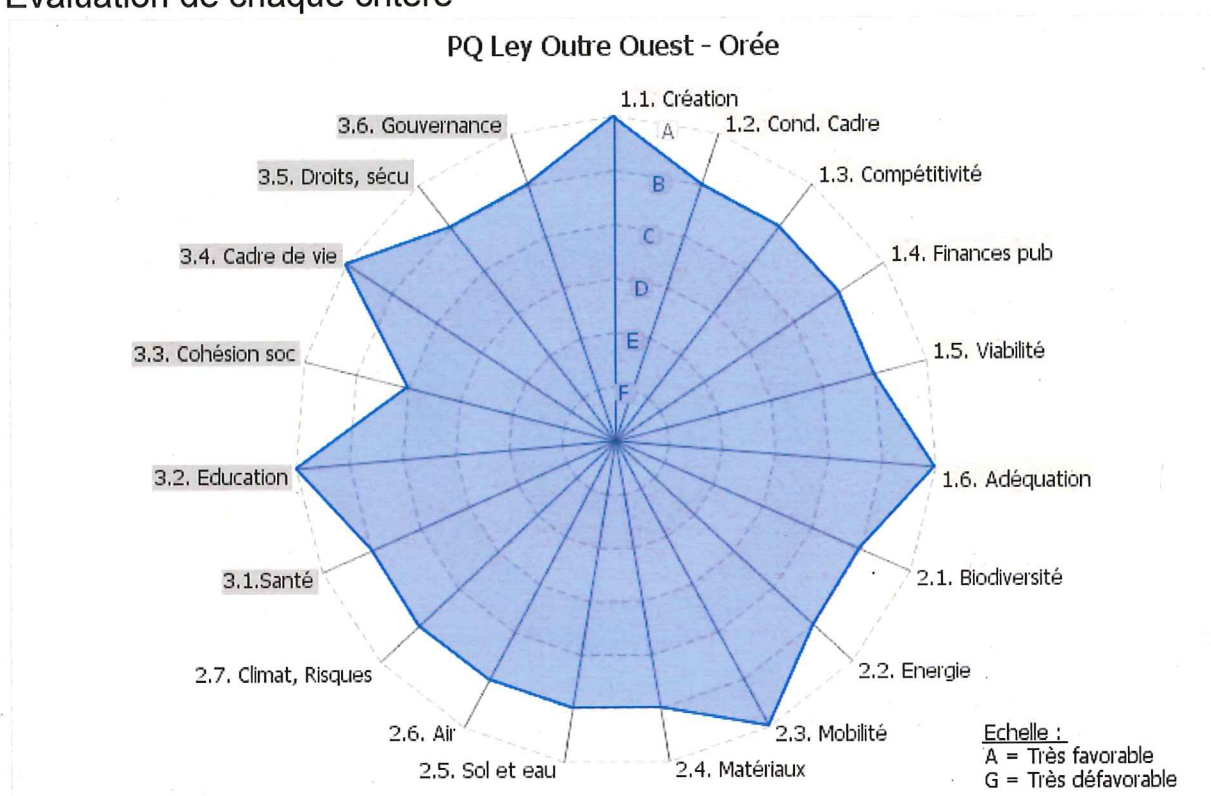
Le propriétaire qui a maintenant coté sa société immobilière en bourse a suivi et permis ce développement, bien qu'étant à Zürich, l'intérêt porté à la région lémanique est grande et les investissements permettront la concrétisation du projet dans une nouvelle réalité qui mettra le quartier à quelques minutes, grâce au BHNS du centre de Lausanne ou celui du cœur du village de Crissier.

Au nom du propriétaire Piazza Immobilien AG, et particulièrement de Jacob Schmiedheiny membre du conseil d'administration et Paul Rambert de Immopoly, nous vous remercions de nous permettre de construire ensemble un nouveau paysage dans le paysage.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Rudy', followed by a stylized flourish or mark.

Pour le propriétaire
Stefan Rudy
Tekhne SA

Évaluation de chaque critère



Échelle de notation

A	Très favorable
B	Favorable
C	Favorable avec quelques réserves
D	Moyen
E	Défavorable avec quelques points favorables
F	Défavorable
G	Très défavorable
X	Pas concerné

Récapitulatif des critères

Economie	Environnement	Société
1.1. Création et distribution de richesses	2.1. Diversité biologique et espace naturel	3.1. Santé et prévention
1.2. Conditions cadre pour l'économie	2.2. Energie	3.2. Formation, éducation, activités sportives et culturelles
1.3. Compétitivité de l'économie et innovation	2.3. Mobilité et territoire	3.3. Cohésion sociale
1.4. Finances publiques	2.4. Consommation de matériaux et recyclage	3.4. Cadre de vie et espace public
1.5. Faisabilité et viabilité du projet	2.5. Gestion et qualité du sol et de l'eau	3.5. Droits et sécurité
1.6. Conformité et adéquation aux besoins	2.6. Qualité de l'air extérieur et intérieur	3.6. Gouvernance, vie politique et associative
	2.7. Changement climatique et risques	