

Au conseil communal de Crissier

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis N° 28/2016-2021

Adoption PQ Lumen

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis 28/2016-2021 s'est réunie dans la salle Chamberonne du bâtiment administratif de Chisaz le Mercredi 22 novembre 2017 à 20h00.

Elle était composée des membres suivants :

Mesdames	Tatiana Rezso	CDC
	Angela Schollerer	ROLC
Messieurs	Daniel Margot	CDC
	Maxime Stern	CDC
	Pascal Gruffel (Absent)	ROLC
	Carlo Jelmini	PS
	Michel Walter	PS (Président-rapporteur)

La Municipalité est représentée par M. le Syndic Stéphane Rezso, il était accompagné par M. Jacques Liaudet, chef de service de l'urbanisme, M. D. Villiger, adjoint ainsi que par M. B. Farra, architecte-urbaniste, auteur du Plan de Quartier « Lumen » tel que proposé.

Nous les remercions pour leur disponibilité, leurs explications et leurs réponses aux diverses questions.

But du préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil :

1. L'Adoption du plan de quartier (PQ) Lumen.
2. L'Adoption d'une servitude personnelle de passage public à pied en faveur de la commune de Crissier et à charge de la parcelle 366.
3. L'Adoption de la cadastration / dé-cadastration partielle de la parcelle 366 et rétrocession / transfert au domaine public communal DP 1013.

Préambule

La séance a commencé par une brève introduction du syndic nous présentant la particularité du lieu, sa situation exceptionnelle à 10 m des arrêts de transports publics, proche de la gare et des commerces du centre de Renens.

Ce quartier « hyper bien connecté » a abrité dans des temps maintenant très anciens le premier cinéma de l'Ouest Lausannois qui réunissait chaque fin de semaine toute la population de l'Ouest qui aimait les films d'avant-garde. Ce cinéma a fermé depuis trente ans déjà, mais notre syndic en garde un souvenir particulièrement ému, particulier et quelque peu nostalgique.

Le Fronton-Rotonde d'entrée du bâtiment existant en constitue encore le symbole, et le plan proposé émet l'idée qu'il serait souhaitable d'en garder une trace par l'arrondie de la façade sud-est (imposée par le plan) , et aussi par un geste architectural en supprimant bien sûr les escaliers actuels puisque la différence de niveau n'existera plus.

Aspect technique

Quant à l'historique de ce préavis, Monsieur Jacques Liaudet nous précise que nous sommes en fin de procédure, que tout s'est bien passé lors de l'enquête publique de la fin de l'été passé et qu'aucune opposition n'a été posée.

Ce Plan de quartier concerne trois propriétaires potentiellement constructeurs, qui se sont mis d'accord pour aboutir à un tel plan.

Les futurs locaux dans les nouveaux bâtiments devront répondre au partage suivant :

- 51 % de Logement
- 49 % d'activités tertiaires, artisanales et para-publiques

Tout en sachant que la variante de projet définitive pour la réalisation pourra présenter une variation de plus ou moins 10 % par rapport à ces chiffres.

Les trois propriétaires principaux concernés par ce Plan sont :

- La Société de doublage « Publicité et Films » occupant actuellement les locaux « Lumen » est concerné par le périmètre constructif P4.
- Une famille privée propriétaire du bâtiment de la Policlinique actuelle et possédant le jardin privatif derrière le bâtiment est concernée par les périmètres constructif P2 et P3.
- La Caisse de Pension de l'entreprise « Geneux-Dancet », aussi appelé Cerisaie, est concernée par le périmètre constructif P1.

Comme mentionné dans le préavis, la famille propriétaire du bâtiment actuel occupé par la « policlinique Nord-Sud » est à l'origine de l'élaboration de ce Plan de Quartier et elle compte bien leur offrir de nouveaux locaux plus spacieux et mieux adaptés, ce qui est d'ailleurs le souhait des responsables de cette policlinique.

Les périmètres constructifs alloués pourront être détruits et re-construits séparément suivant l'initiative de chaque propriétaire tout en respectant les conditions précises du Plan de Quartier tel que présenté.

Le Chef du Service de l'Urbanisme a aussi transmis au Président « l'analyse boussole » présentant de manière synthétique la compilation de 120 questions dans le domaine du développement durable. Cette « Boussole » est annexée au présent rapport.

La séance s'est poursuivie par une présentation technique encore plus détaillée par l'auteur du Plan, M. B. Farra avec l'aide d'une maquette 3D de l'ensemble du quartier du Sud de la rue des Alpes, et de quelques « slides » appropriés.

La lecture urbaine une fois ce projet réalisé donne à voir des fronts de façades continus et élevés (quatre étages et attiques) dans l'ensemble de ce quartier et de ceux bordant les grands-axes, 14 avril, Jura et rue des Alpes. Ces constructions en constituent donc un complément bénéfiques.

Le plan de quartier tel que présenté dans ce préavis rentre dans le détail des surfaces, gabarits, formes d'immeuble à détruire puis à re-construire, jusqu'à l'emplacement des 64 places de parcs en sous-sol (avec exemple à la clef pour en prouver la faisabilité). Suivant les surfaces et la densité de ce plan, il nous est mentionné que ce quartier abritera à terme 79 habitants et 75 emplois.

Il est aussi intéressant de constater que pour le « transport individuel motorisé » le nombre de véhicules par jour se calcule à l'aide d'un barème sur la surface des locaux et du nombre de place de parc, multiplié par un coefficient de 4 déplacements par jour en moyenne, ce qui nous donne 425 véhicules par jour. Deux entrées-sorties principales de parking sont prévues sur la rue des Cerisiers, et une autre par l' « aire de mouvement » prévue sur la rue des Alpes.

La lecture commentée de l'ensemble du préavis a été effectué par la suite et les commissaires ont pu ainsi poser les questions qui leur venaient à l'esprit.

Aspect juridique

Du fait de l'élaboration de ce projet, la zone d'affectation cantonale passe de « zone à moyenne densité (MB) » en « zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité, avec un Indice d'Utilisation du Sol de IUS=2.45 ce qui représente une densité tout à fait acceptable dans ce type de zone urbaine.

Planning probable

Après approbation par notre Conseil, l'ultime étape sera la transmission de ce Plan à l'autorité cantonale pour approbation finale.

La réalisation effective des travaux pourra se faire au gré de l'initiative des propriétaires; les plus pressés étant les propriétaires du bâtiment actuel de la Polyclinique.

Discussion :

Les commissaires ont apprécié la grande clarté des présentations par les professionnels de l'urbanisme à la commission dans le cadre de ce préavis.

Deux questions ont été soulevées par les commissaires :

L'une ayant pour sujet l'opportunité de conserver le « fronton circulaire » avec son marbre gris et son néon.

Il a été répondu qu'il n'était absolument pas question de le démonter et remonter sur le futur bâtiment, l'opération s'avérerait alors extrêmement coûteuse, d'autant que les différences de niveau n'existeraient plus dans le nouveau bâtiment. Il a donc été décidé, d'entente avec les services cantonaux de conserver l'arrondi dans la future façade et de signaler symboliquement l'ancien fronton dans un « geste architectural », ceci bien sûr en évitant des escaliers qui sont un obstacle aux personnes à mobilité réduite.

La seconde question des commissaires a été la suivante : Y a-t-il un risque que le projet ne se réalise pas ?

Comme dans tout projet d'urbanisme d'une telle importance, il peut toujours y avoir le risque que l'un ou l'autre des propriétaires soit empêché d'aller de l'avant pour de multiples raisons, mais pour ce projet-ci, étant donné l'engagement initial des propriétaires, il en serait vraisemblablement retardé mais non abandonné.

Conclusion de la commission

C'est à l'unanimité de ses membres, que la Commission vous propose Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers d'accepter le préavis tel que proposé par la Municipalité.

Crissier, le 28 novembre 2017

Au nom de la commission

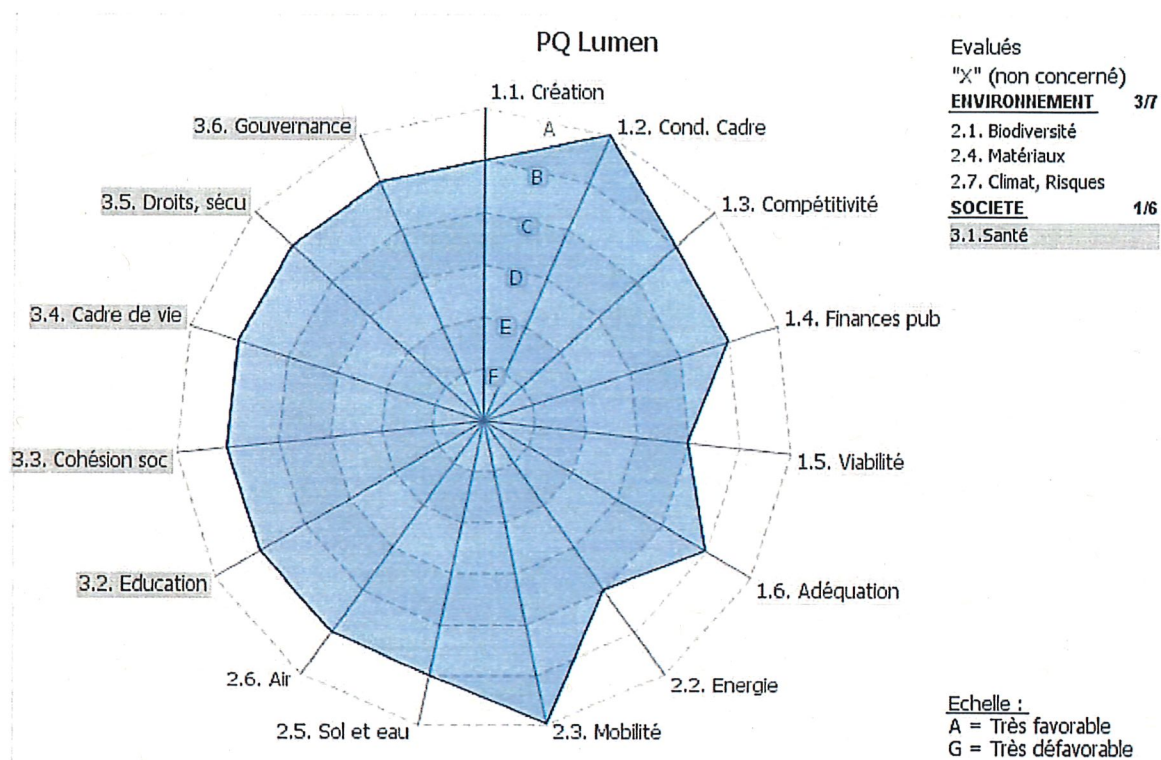
Le président-rapporteur

Michel Walter

Mini-Glossaire :

PALM : Plan d'Agglomération Lausanne Morges.

MB : Zone à moyenne densité.



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

120 questions à documenter

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	

PQ Lumen

Résultat de l'évaluation

Outil mis à disposition par l'Unité de développement durable du Département des infrastructures de l'État de Vaud. <http://www.vd.ch/durable>

Données concernant l'auteur de l'évaluation

Nom et prénom : Jacques Liaudet Jacques
Email : jacques.liaudet@crissier.ch
Institution : : Nathalie Grossenbacher
Département : : Crissier
Service : : Service urbanisme

Co-auteurs

Informations sur le projet

Description : Plan de quartier "Lumen"
Surface: 3'132 m2
Parcelles:
- 61, SA S.I. La Cerisaie;
- 63, Senn Paula;
- 366, Studios PHD SA;
- 259, Commune de Crissier.
Effet levier : Moyen

Domaines concernés :

Economie	Environnement	Société
Moyennement	Légèrement	Légèrement

Commentaire général sur l'évaluation

Évaluation de chaque critère