SVI

7 novembre 2018

Crissier – différents plans de quartiers

urbanisme
crissier

Jacques Liaudet – chef du service de l'urbanisme, développement et mobilité

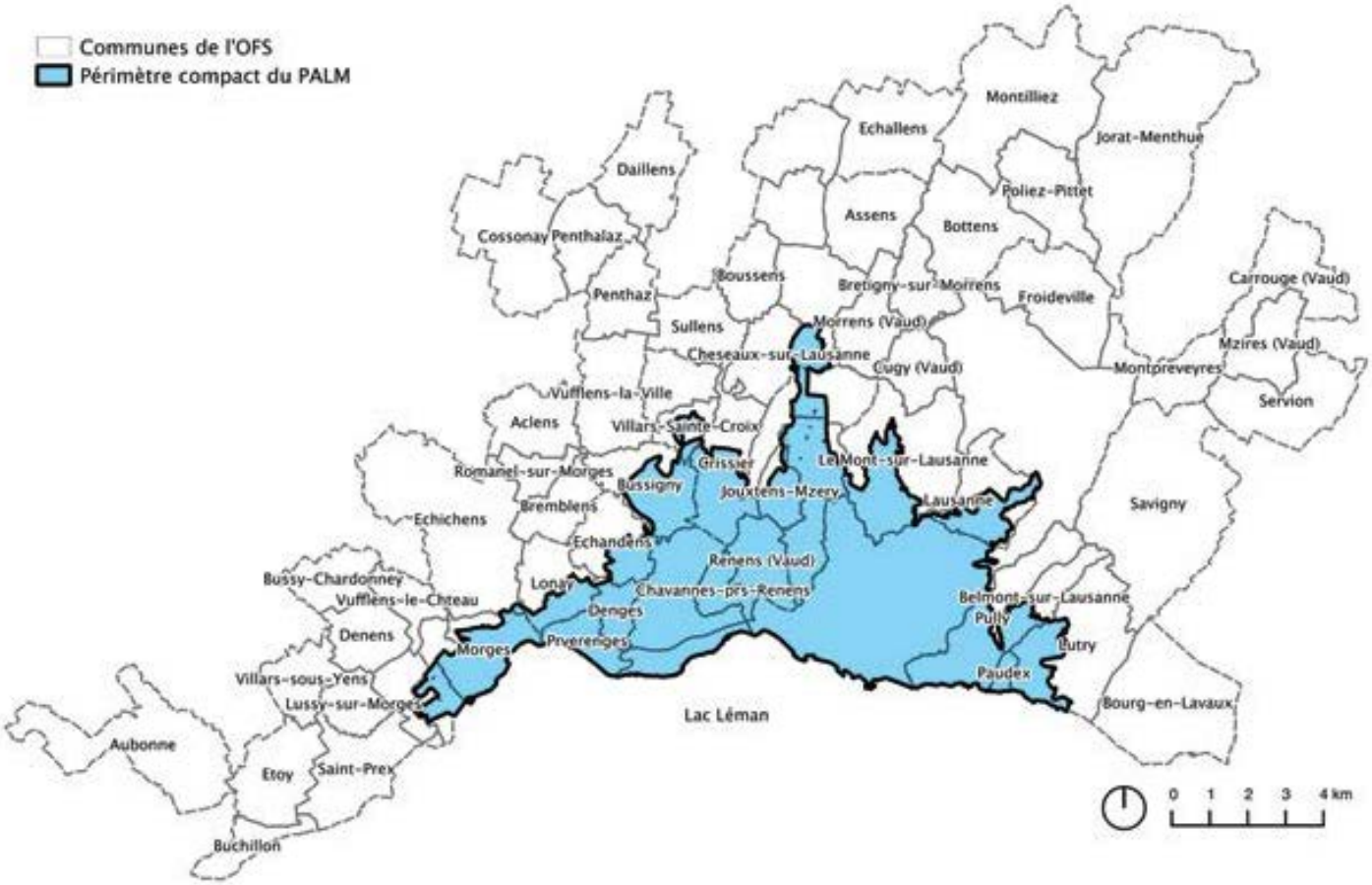
Sommaire

1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

Situation et contexte

PALM – Périmètre compact



Situation et contexte

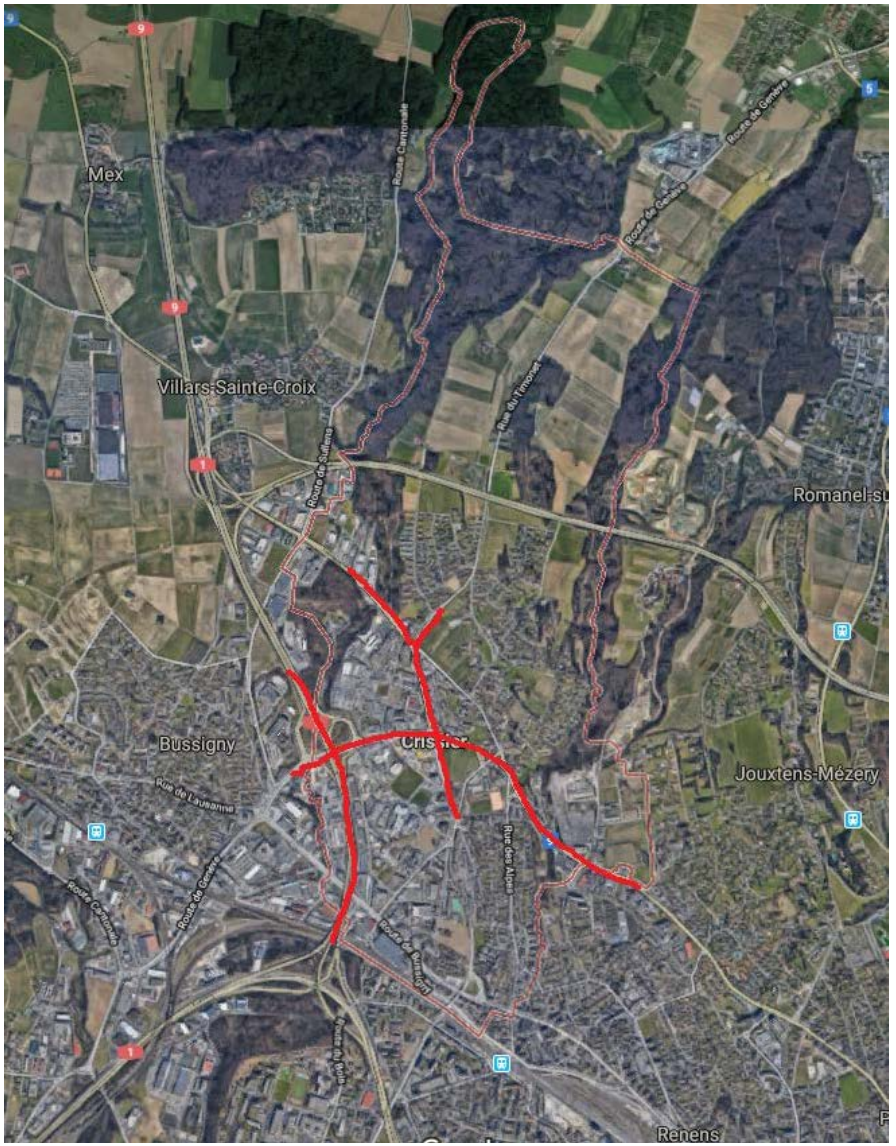
District de l'Ouest lausannois – 8 communes

District:
~76'000 habitants
~45'000 emplois

Crissier:
~8'300 habitants
~9'000 emplois

Situation et contexte

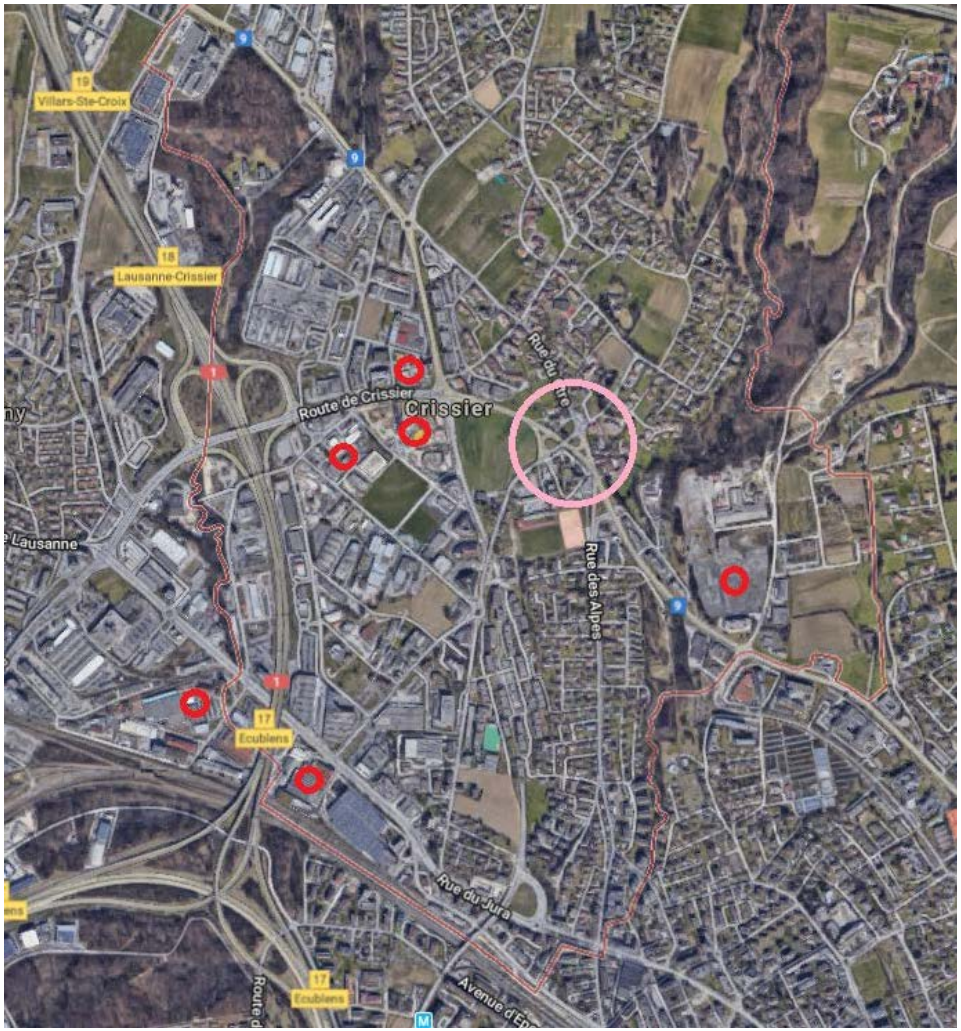
Un territoire fractionné



1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

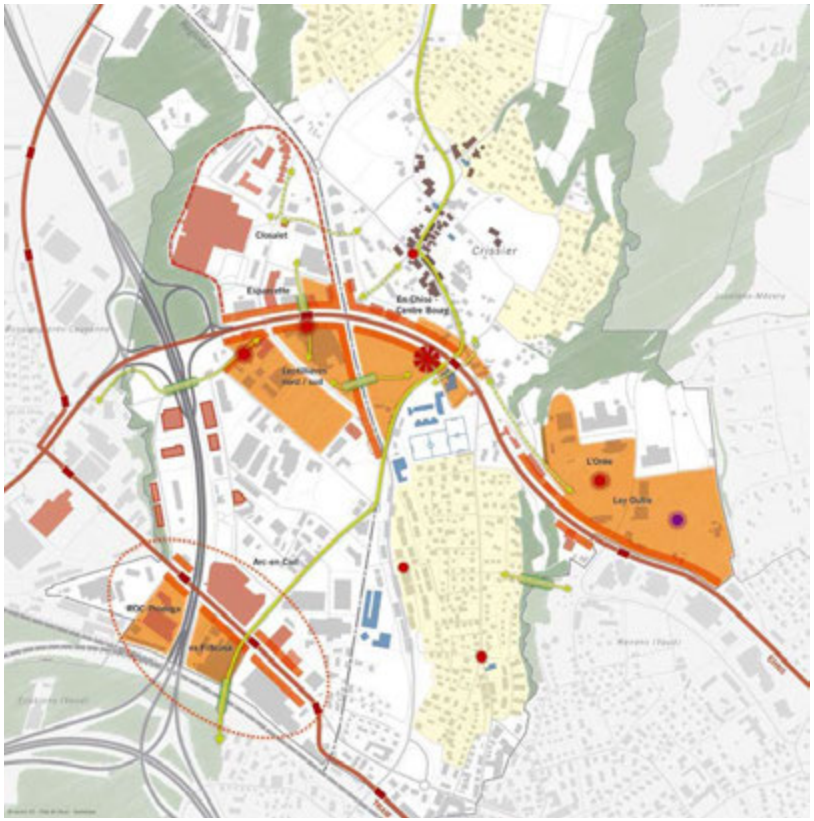
Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM

Les friches industrielles



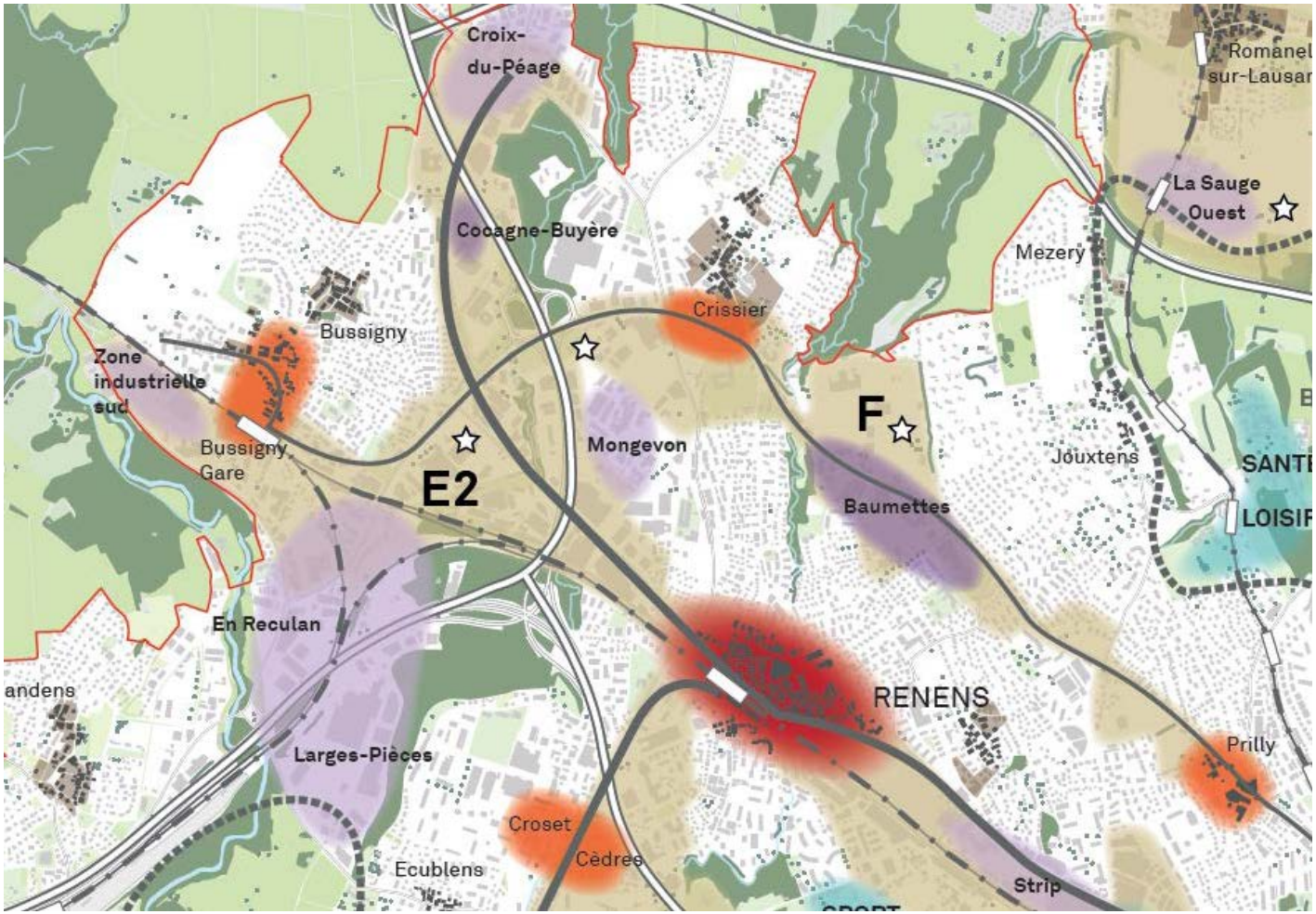
Réflexions et études ayant précédé les grands PQ tout en alimentant le PALM

Master plan F+K , PDL et étude sur les installations commerciales communales à fortes fréquentations



Réflexions et études ayant précédé les grands PQ tout en alimentant le PALM

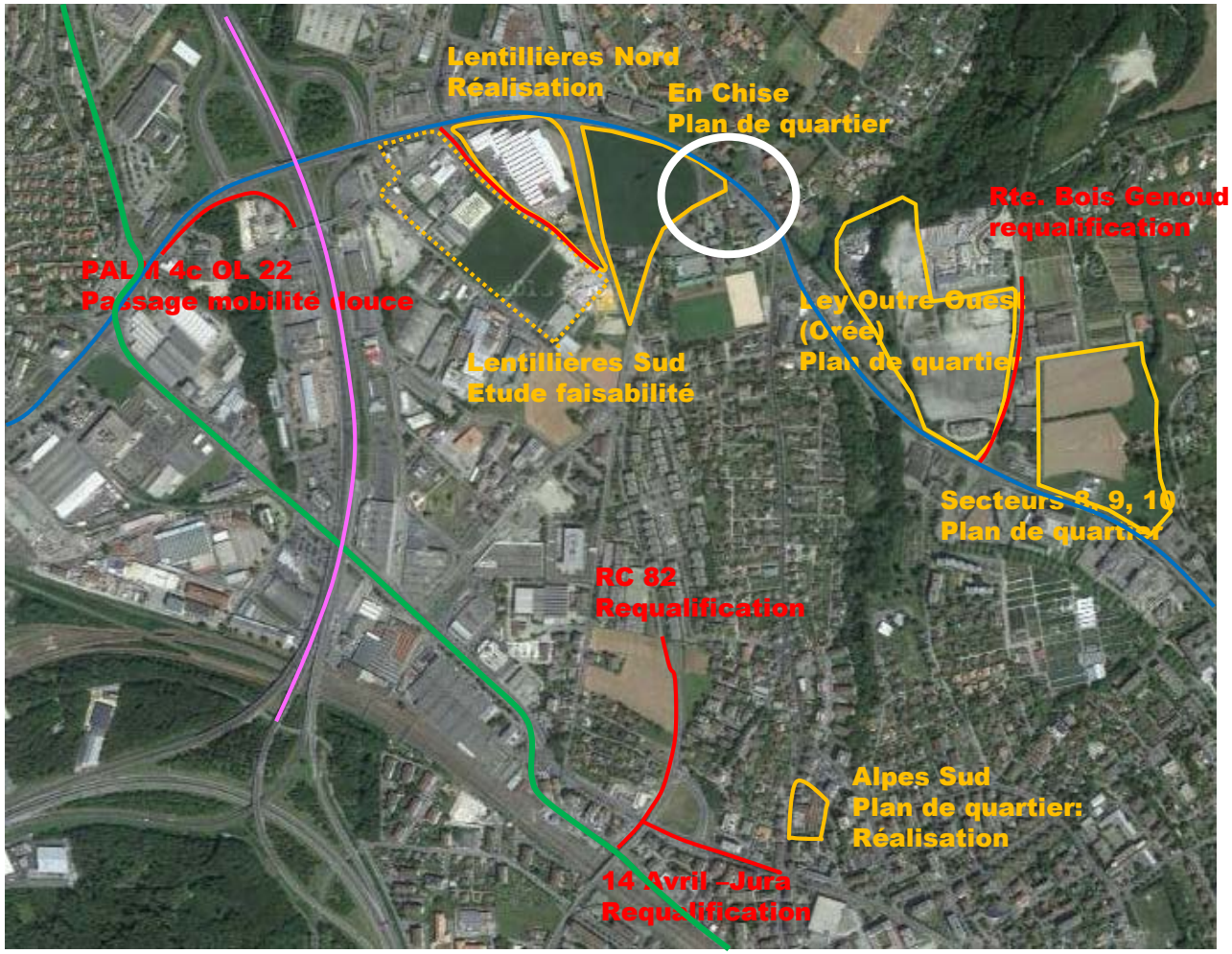
PALM - Site stratégique – centralité secondaire



1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

Localisation des grands projets

Simultanéité des mesures d'urbanisation et de mobilité



1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Informations clés

- Quartier mixte avec forte présence d'espaces verts, env. 70 % logements de toutes tailles (la plupart en location), env. 30% activités tertiaires, petits commerces.
- 520 logements
- Espaces publics généreux.
- Parc public arborisé de 3'200 m2.
- Pavillon public de 1000 m2 Spd situé dans le parc.
- Lignes TP 36 et BHNS
- Stationnement sécurisé pour les vélos au rez.
- Stationnement des véhicules privés entièrement en sous-sol.
- 65'000 m2 SPD / 1000 habitants et d'environ 300 emplois (réalisation 100%).

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Plan de quartier | Composants urbanistiques

Plan de quartier | Mise à l'enquête publique

5 unités d'aménagements (UA)
8 périmètres d'évolution des constructions (PEC)
3 cours-jardins
1 parc public

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Plan de quartier | Composants urbanistiques

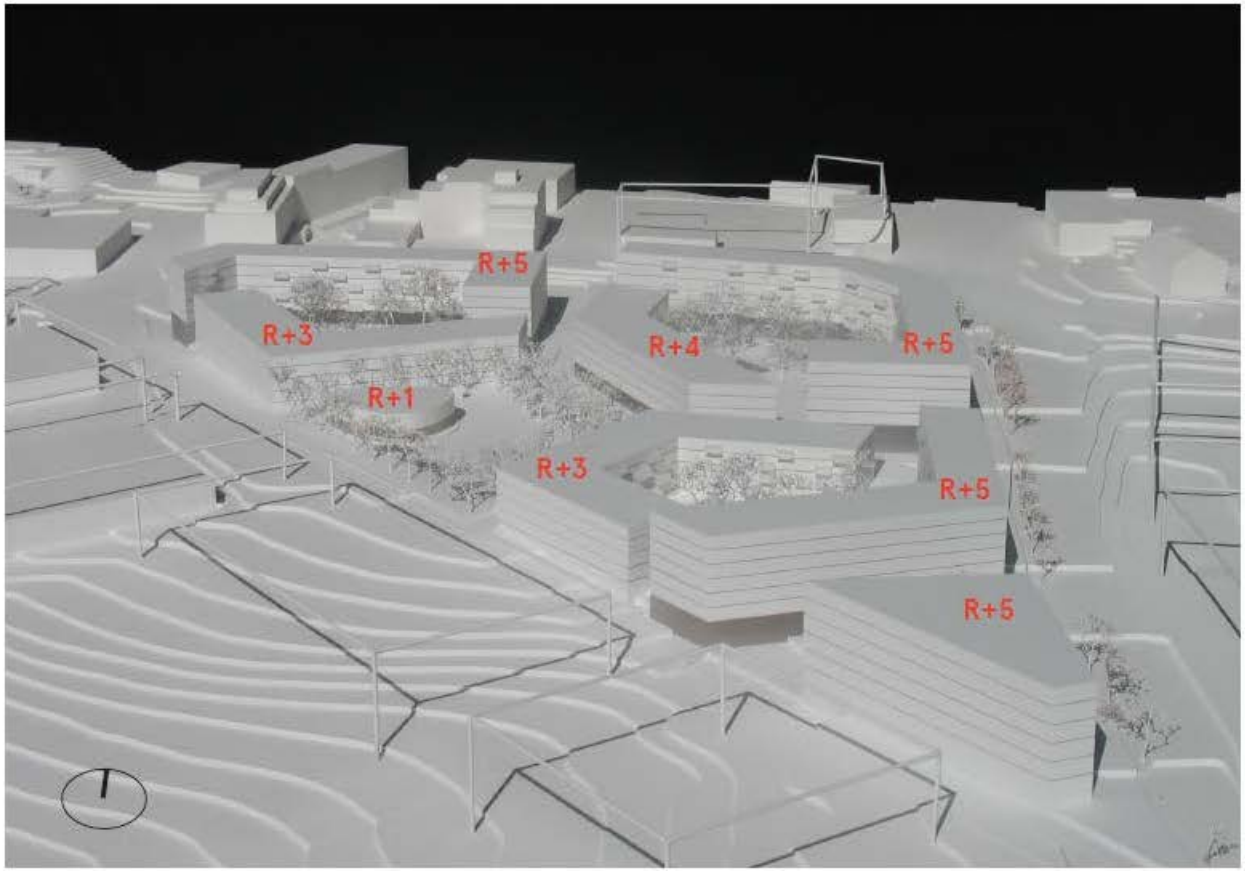


Photo: Maquette du quartier projet lauréat | MEP 2012

Volumes claires et compacts

Hauteurs selon plan de quartier:
3 bâtiments hauts côté RCs
3 bâtiments plus bas
1 bâtiment à la pointe
1 bâtiment pavillonaire

Orientations privilégiées

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Plan de quartier | Programme

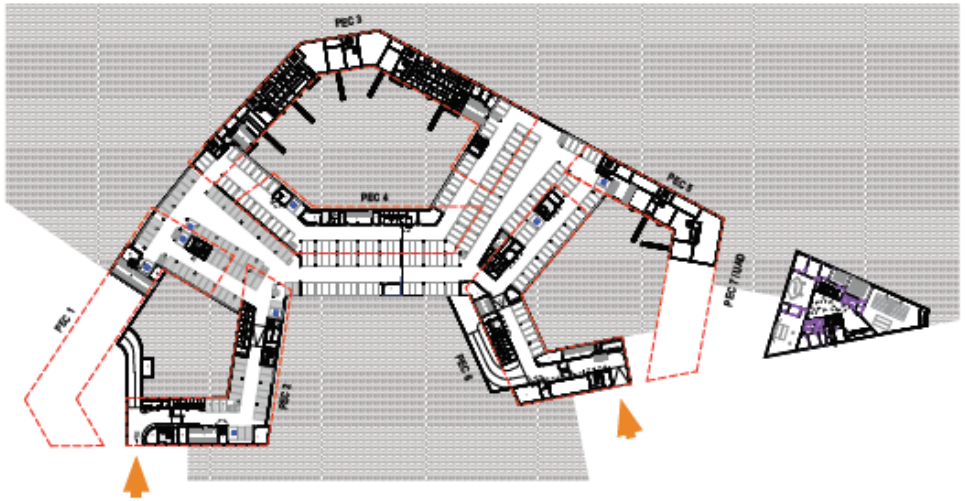
REPARTITION DES PROGRAMMES DES LOCAUX AUX REZ-DE-CHAUSSEE

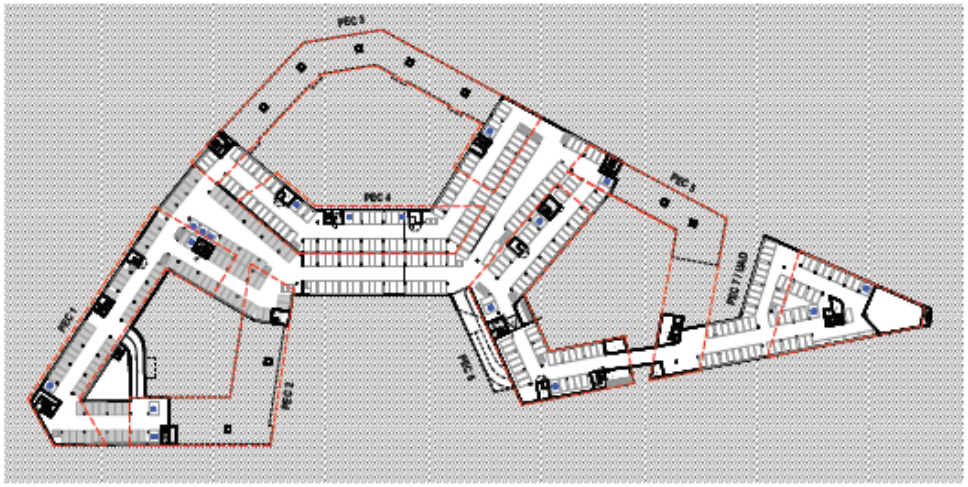
REPARTITION DES PROGRAMMES DES LOCAUX AUX ETAGES

Schémas répartition des programmes | Charte de qualité

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Plan de quartier | Concept de stationnement





Parking global

Developpement sous les bâtiments et les venelles, dégagent 4 zones de végétalisation en pleine terre

Zone parking publique sous UA A

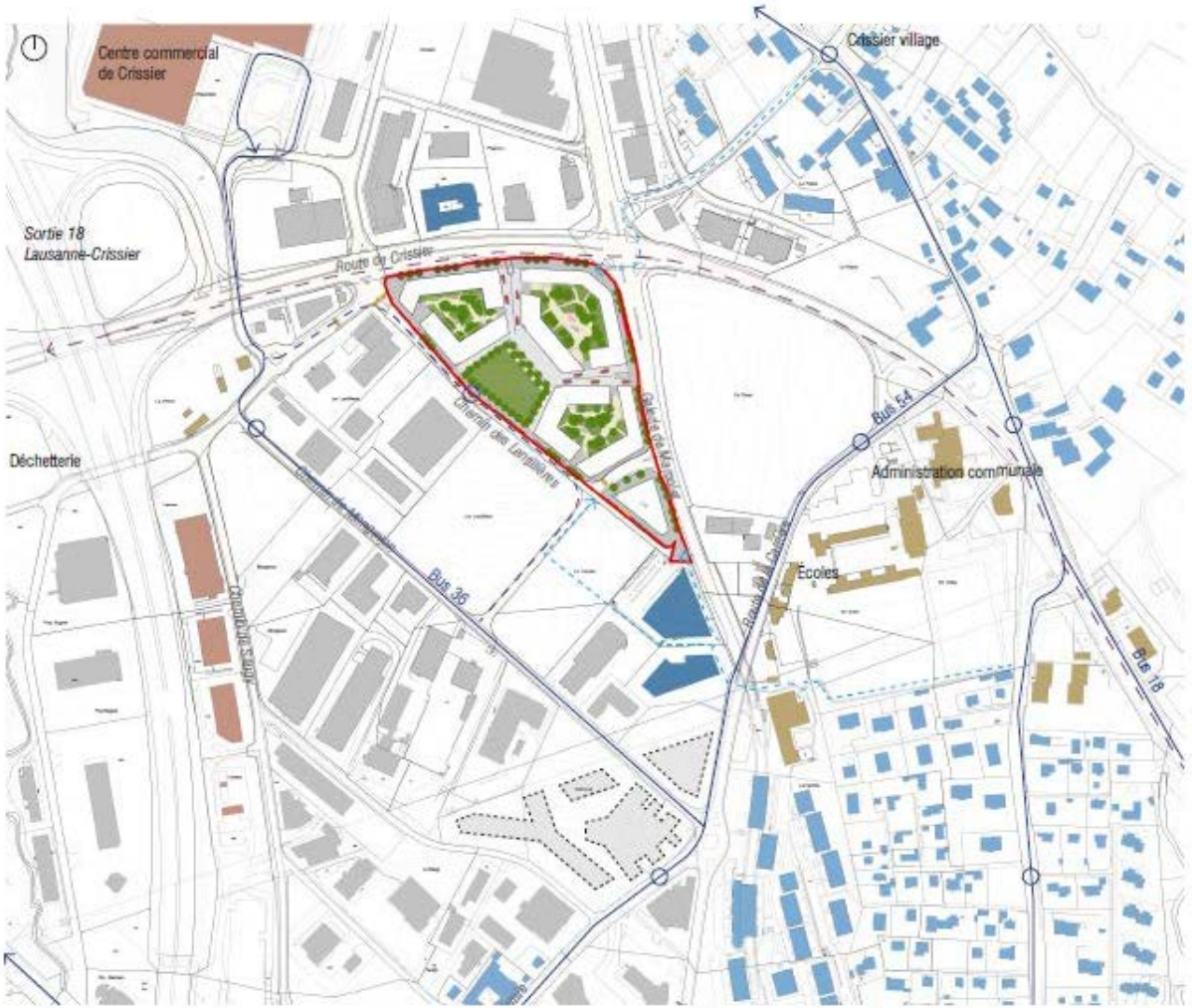
Entrées/sorties sur Chemin des Lentillières

Liaison entre UA C et UA D

Plans niveaux -1 et -2 | Parking global 2015

Lentillières Nord (Oasis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Plan de quartier | Raccordement aux transport publics



Transports publics

directement sur le site:
- bus Crissier-Gare de Renens

à moins de 500m:
- bus Crissier-Lausanne Flon
- bus Crisser-Gare de Renens

BHNS à venir (en 2 étapes)

Légende
- Ligne de bus
- Déviation du bus 36
- Futur BHNS (bus à haut niveau de service)
- Arrêt de bus
- Accès véhicule
- Réseau piéton
- Utilité publique
- Logement
- Résidence et hôtel
- Centre commercial
- Industrie, artisanat et commerce
- Projet en cours

Lignes de bus
- Bus 17 Lausanne Georgette - Bussigny Croix Pérage
- Bus 18 Lausanne Flon - Crissier Timonet
- Bus 32 Lausanne Malley Nord - Crissier Timonet
- Bus 36 Renens Gare Nord - Closalet
- Bus 54 Renens Gare Nord - Cheseaux Gare

Plan de Crissier et environs | Hüsler & associés 2015

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Charte de qualité | Structure et lien avec le règlement

13B02 | PQ Lentillières Nord | Crissier **Charte de qualité**

Façades des rez-de-chaussée côté rue :

- les façades des rez-de-chaussée des PEC 2 et 6, accueillant des logements conventionnels, seront similaires et alignés aux façades des étages supérieurs et surélevé par rapport à la rue, le niveau fini des rez-de-chaussée se situe au moins à 60cm au-dessus du niveau du terrain aménagé,
- les façades des rez-de-chaussée des PEC 1, 3, 4 et 5, quelque soient leurs programme et qu'elles soient alignées ou en retrait, ont une expression architecturale différente de celles des étages supérieurs (expression du rdc),
- l'expression architecturale des façades des rez-de-chaussée des unités d'aménagement D et E est libre mais doit être cohérente avec l'expression générale du bâtiment,
- les ouvertures s'expriment par des séquences verticales sur toute la hauteur d'étage,

	À respecter	À privilégier	À éviter
	●		
	●		
		●	
	●		

al. 4 Dans les PEC n° 1, 3, 4 et 5, les façades des rez-de-chaussées des bâtiments présentent une expression architecturale différente de celle des étages.

al. 5 Dans les PEC n° 2 et 6, les façades des rez-de-chaussée des bâtiments dévolus au logement présentent une expression architecturale identique à celle des étages.

2.20 *al. 1* Les ouvertures en façade sont exprimées sur toute la hauteur d'étage.

Extraits charte de qualité – extrait réglement | 2015

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Charte de qualité | Expression des façades

- la hauteur d'étage du même niveau est constante sur l'ensemble d'un périmètre d'évolution des constructions mais peut varier de niveau en niveau. Il n'est cependant pas obligatoire que les niveaux des dalles soient identiques d'un bâtiment à l'autre,
- les rez-de-chaussée peuvent avoir une hauteur variable, s'adaptant au niveau des rues. Il est précisé qu'à l'intérieur du même périmètre d'évolution des constructions, l'altitude de la dalle sur rez-de-chaussée est constante et que l'altitude du sol du rez-de-chaussée peut varier,
- afin de réduire l'impact visuel de la hauteur ressenti des bâtiments, des lignes horizontales continues sont effectuées sur toutes les façades, exprimant les différents étages. Elles font ainsi le lien entre les façades extérieures et intérieures d'un îlot, comme illustré ci-dessous. Ces lignes horizontales sont exprimées par des dispositifs constructifs évoquant les « têtes de dalles »,
- les ouvertures s'expriment par des séquences verticales sur toute la hauteur d'étage,

à privilégier : exemples d'ouvertures exprimant la hauteur d'étage [2, 4, 5, 6, 7, 8]

- les façades des rez-de-chaussée des PEC 2 et 6, accueillant des logements conventionnels, seront similaires et alignés aux façades des étages supérieurs et surélevé par rapport à la rue, le niveau fini des rez-de-chaussée se situe au moins à 60cm au-dessus du niveau du terrain aménagé,
- les façades des rez-de-chaussée des PEC 1, 3, 4 et 5, quelque soient leurs programme et qu'elles soient alignées ou en retrait, ont une expression architecturale différente de celles des étages supérieurs (expression du rdc),
- l'expression architecturale des façades des rez-de-chaussée des unités d'aménagement D et E est libre mais doit être cohérente avec l'expression générale du bâtiment,

Hauteur constante des étages
Expression des étages par dispositif évoquant les „têtes de dalles"
Ouvertures verticales de dalles à dalles

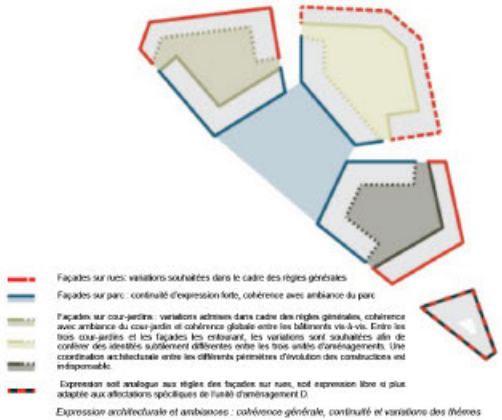
Différence entre locatif et terciaire aux RDC

Extraits et images | Charte de qualité

Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité

Charte de qualité | Différenciation façades extérieures et intérieures

- les façades côté rues ont une expression unitaire, d'aspect urbain et minéral, exprimant un caractère de protection,
- les éléments en saillie du côté rue sont proscrits, à l'exception de petits auvents au droit des entrées, les espaces extérieurs sont réalisés en creux (loggias),
- par contraste, les façades côté cours-jardins ont une expression rapportant au registre de façades ventilées de construction légère,
- les éléments ponctuels en saillie du côté cours-jardins (balcons) sont autorisés,



Extraits et images | Charte de qualité

Façades donnant sur les rues (extérieures) :
- minéral, image urbain et massif
- loggias en retrait autorisées
- rez-de-chaussée commercial en retrait possible

Façades vers les cours-jardins (intérieures) :
- léger, contraste avec l'extérieur
- balcons en sailli

Lentillières Nord (Oassis)

Vue générale

Lentillières Nord (Oassis)

Unité d’aménagement E, A et B

Parc et espace public, commerces de proximité

Lentillières Nord (Oassis)

Unité d’aménagement B

Affectations des rez tertiaires, étages en logements - permis de construire en cours d’établissement

Lentillières Nord (Oassis)

Parc public et unité aménagement E (bâtiment communal)

Affectations publiques – enquête publique en avril 2017

Lentillières Nord (Oassis)

Parc public et unité aménagement E (bâtiment communal)

Affectations para-publiques – enquête publique en avril 2017. Réalisation 2019-20

Lentillières Nord (Oassis)

Unité d’aménagement D

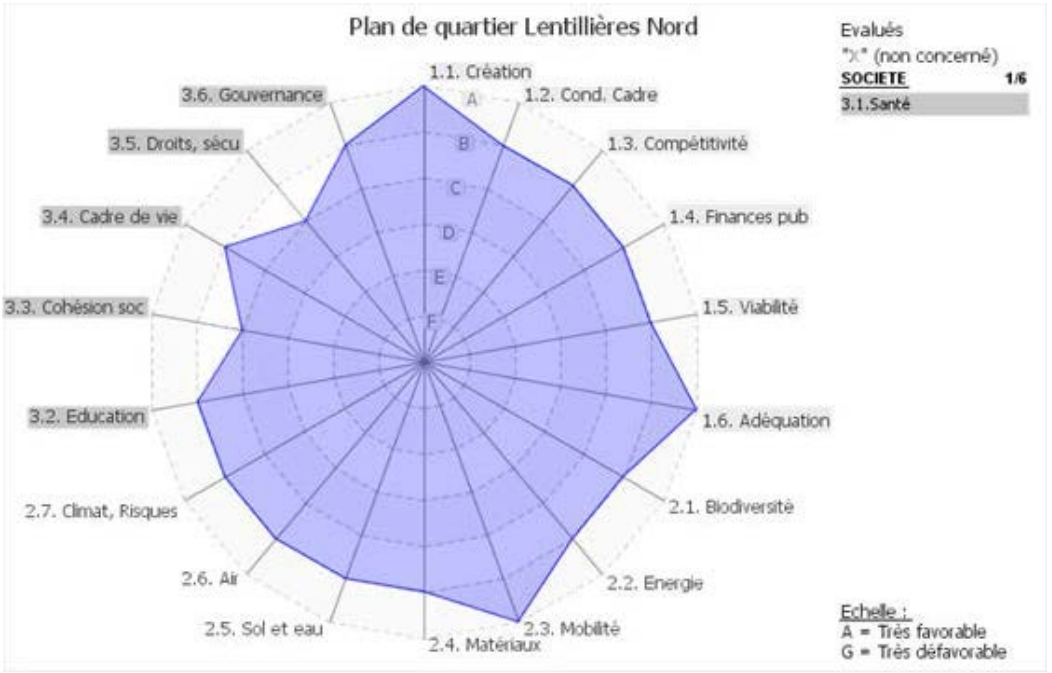
Affectations tertiaires. Fin de réalisation: décembre 2018

1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

Processus qualité

5 axes

Processus qualité
Axe 1 – Développement durable



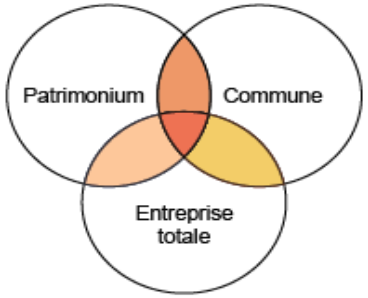
Recherche de l’équilibre – Evaluation DD

Processus qualité
Axe 2 – Gouvernance

Dans l’accord cadre, poser le principe et les règles de gouvernance, qui doivent traiter des phases MEP, PQ, enquêtes, mais aussi la vie futur du quartier et de ses habitants.

Processus qualité – axe 2 - acteurs

Interfaces entre les acteurs impliqués autour du quartier



Commune – Patrimonium
- Actes fonciers
- Entrée en vigueur du PQ
- Gouvernance

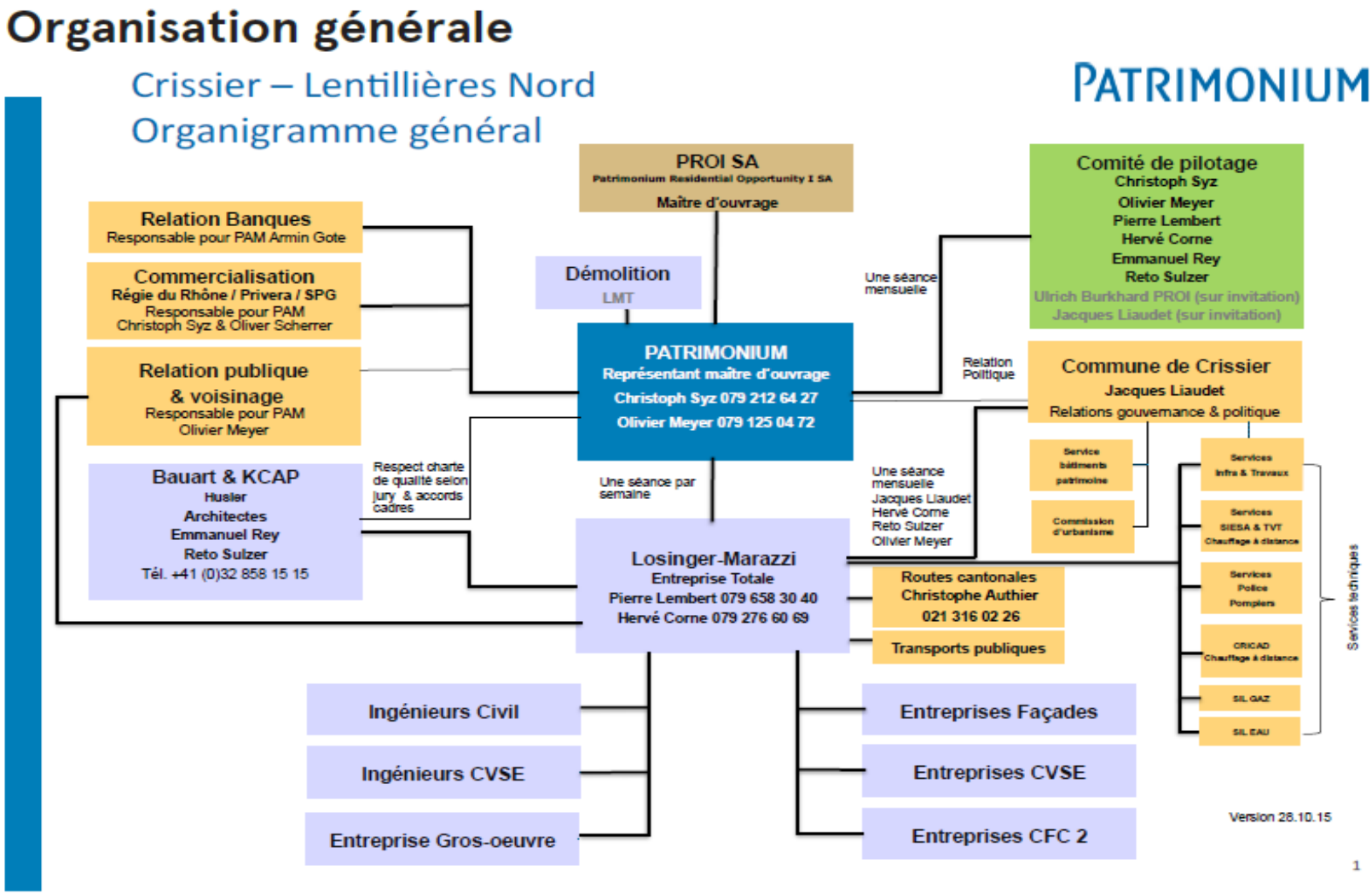
Patrimonium – ET
- Coordination et décisions
- Echéancier et étapage

Commune – ET
- Coordination travaux
- Permis
  - Démolitions
  - Constructions

Commune – Patrimonium – ET
- Coordination générale et échange d'informations
- Coordination avec Services
- Chemin Lentillières / en Praz
- Accès au quartier (passages)
- Abris PC
- Coordination avec voisins

Schéma non-exhaustive des interfaces

Processus qualité – axe 2 - acteurs



Organigramme des acteurs

Processus qualité
Axe 3 – Urbanisme

1. Accord cadre

qui fait quoi ? → négociation processus qualité et mandats à la clé.
qui paie quoi et quand ? → négociation
qui commande ? → pas de négociation

2. MEP

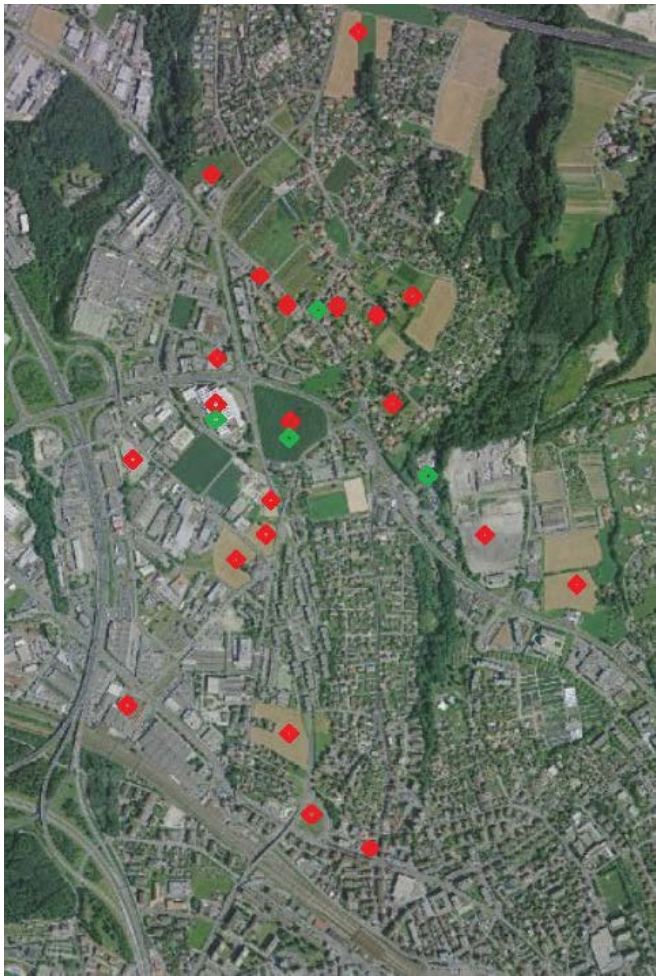
Concours d'idées; niveau élevé des agences d'urbanisme et d'architecture
Attribution par le M.O. de mandats de réalisations aux lauréats

3. PQ, Charte qualité, volet foncier et financier.

4. Enquête publique du PQ …si convention foncière et financière signée…

5. Présentation des projets de réalisation à la CU.

Processus qualité
Axe 4 – Finances

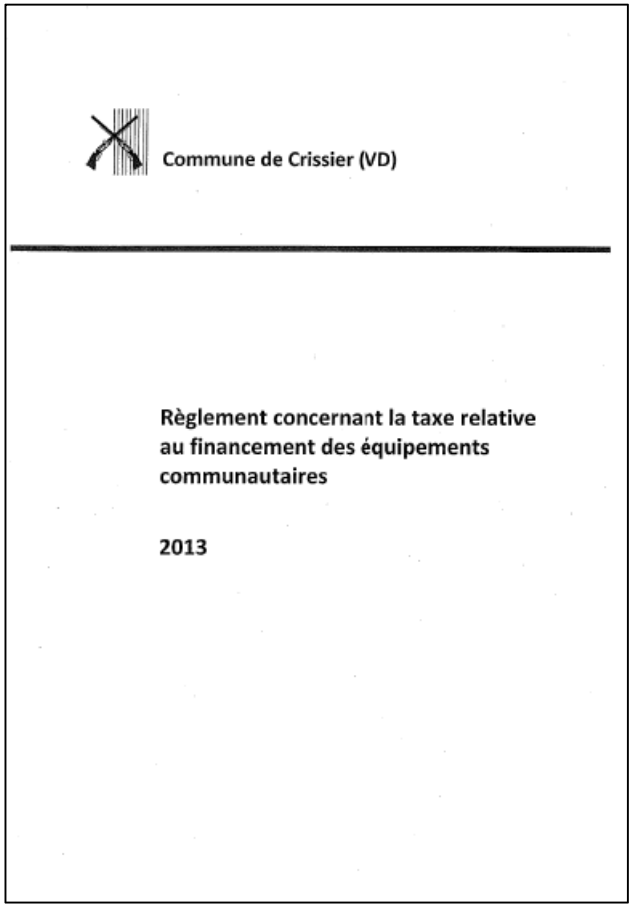


Suivi de l'évolution du nombre de nouveaux habitants jusqu'à 2030 et planification financière par les services de l'urbanisme + Würst & Partners, ainsi que le service des finances communal. Coordination avec Com. finances

Commune de Crissier
Estimation population nouveaux projets - situation au 21 septembre 2016

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Arta Curteneaux 2 + 2A		15	15												30
BMC II															0
Boucle du Pont Bleu								70							70
CB 1.2. Fantoli				26											26
CB 3.10				30										30	60
CB 3.8.				15										15	30
CBPI															0
En Chise						338	112.5		225	75					750
Filtrona / Amag															0
La Planta sous Riette 2		20													20
Le Château				35	35										70
Lentillères Nord			270	630											900
Les Têtes			35	35	35	35									140
Les Uttins					360										360
Ley Outre Est				240											240
L'Orée de Crissier			110	220	220	143	132	143	132						1'100
Orlatti P. 705															0
Orlatti P. 711															0
PQ Esparcette									45						45
PQ Lumen									24						24
Total	**0**	**35**	**430**	**1231**	**650**	**516**	**244.5**	**213**	**426**	**75**	**0**	**0**	**0**	**45**	**3'865**

Processus qualité
Axe 4 – Finances



Commune de Crissier (VD)

Règlement concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires

2013

Processus qualité
Axe 4 – Finances

Introduction

Contenu

Wüest & Partner

1. Méthode
   - Descriptif de la méthode appliquée

2. Paramètres du planificateur financier
   - Paramètres techniques, financiers, fiscaux et démographiques
   - Statistiques fiscales de la commune de Crissier
   - Péréquation financière
   - Planning financier

3. Résultats financiers
   - Tableau des flux de trésorerie
   - Graphique de l'évolution annuelle de la trésorerie
   - Graphique de l'évolution annuelle de la trésorerie selon les recettes, coûts et amortissements
   - Graphique de l'évolution cumulée de la trésorerie
   - Principaux changements comparé au plan financier de juin 2013

4. Sources et hypothèses
   - Sources des données
   - Principales hypothèses

Processus qualité
Axe 5 – Politique

Volonté politique de conduire un développement qualitatif

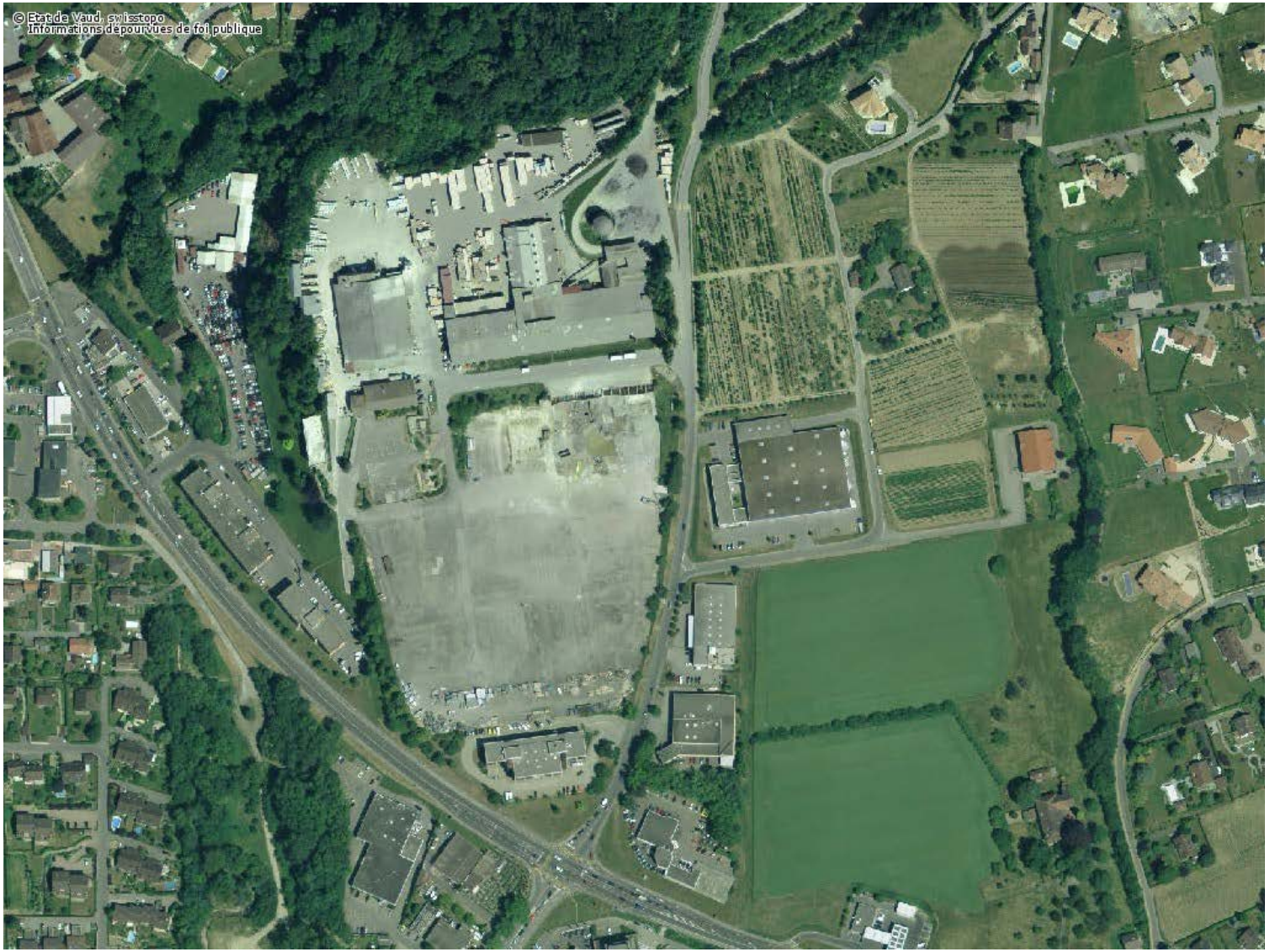
Communication des enjeux au législatif et à la population, groupes-cibles

Maîtrise des phases successives

1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

PQ. L'Orée (Ley-Outre secteur 3)

PQ. L’Orée (Ley-Outre secteur 3)



PQ. L’Orée (Ley-Outre secteur 3)

PQ. L'Orée (Ley-Outre secteur 3)

RENVOI PQI
voir § 2.6 p.4
et 3.1.2 p.5

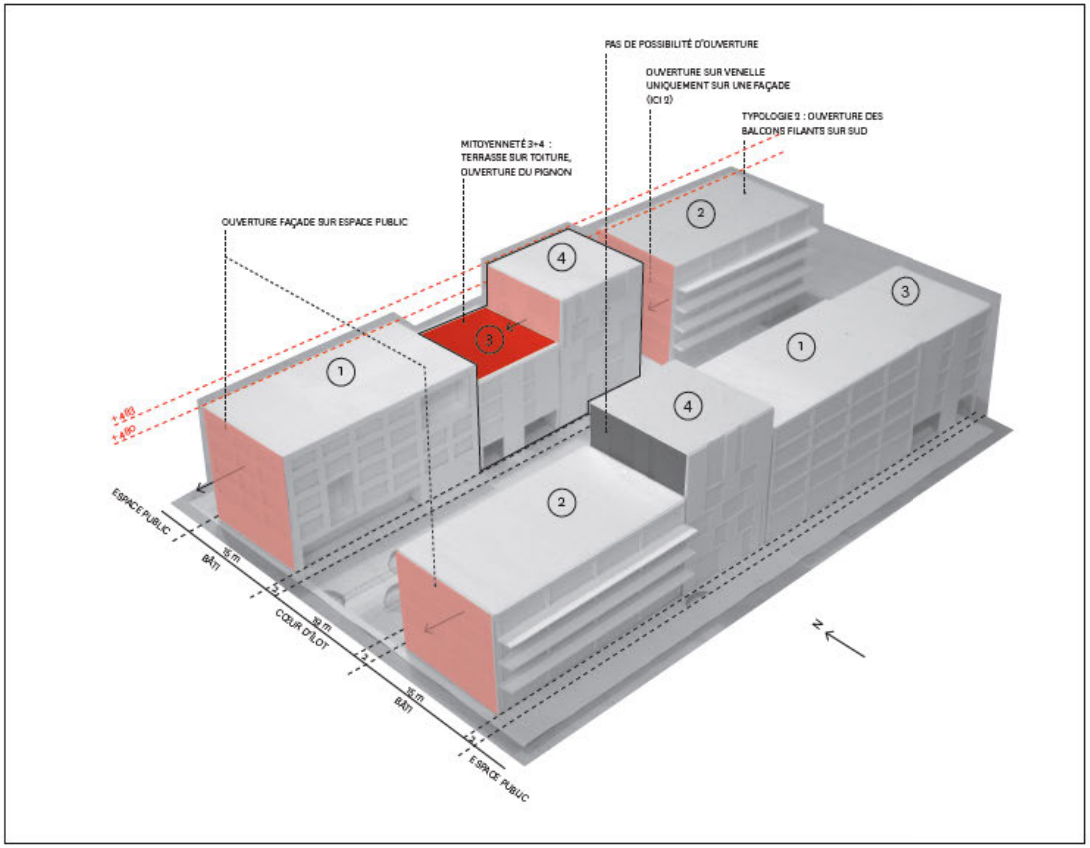
RÈGLE 2 : LES TYPOLOGIES AU SEIN D'UN ÎLOT / ÎLOT FICTIF 1

FAÇADE EN TÊTE D'ÎLOT
Les façades des bâtiments se trouvant en tête d'îlot devront proposer des ouvertures sur l'espace public. Ces ouvertures s'inscriront dans le gabarit et ne devront pas comporter de saillies.

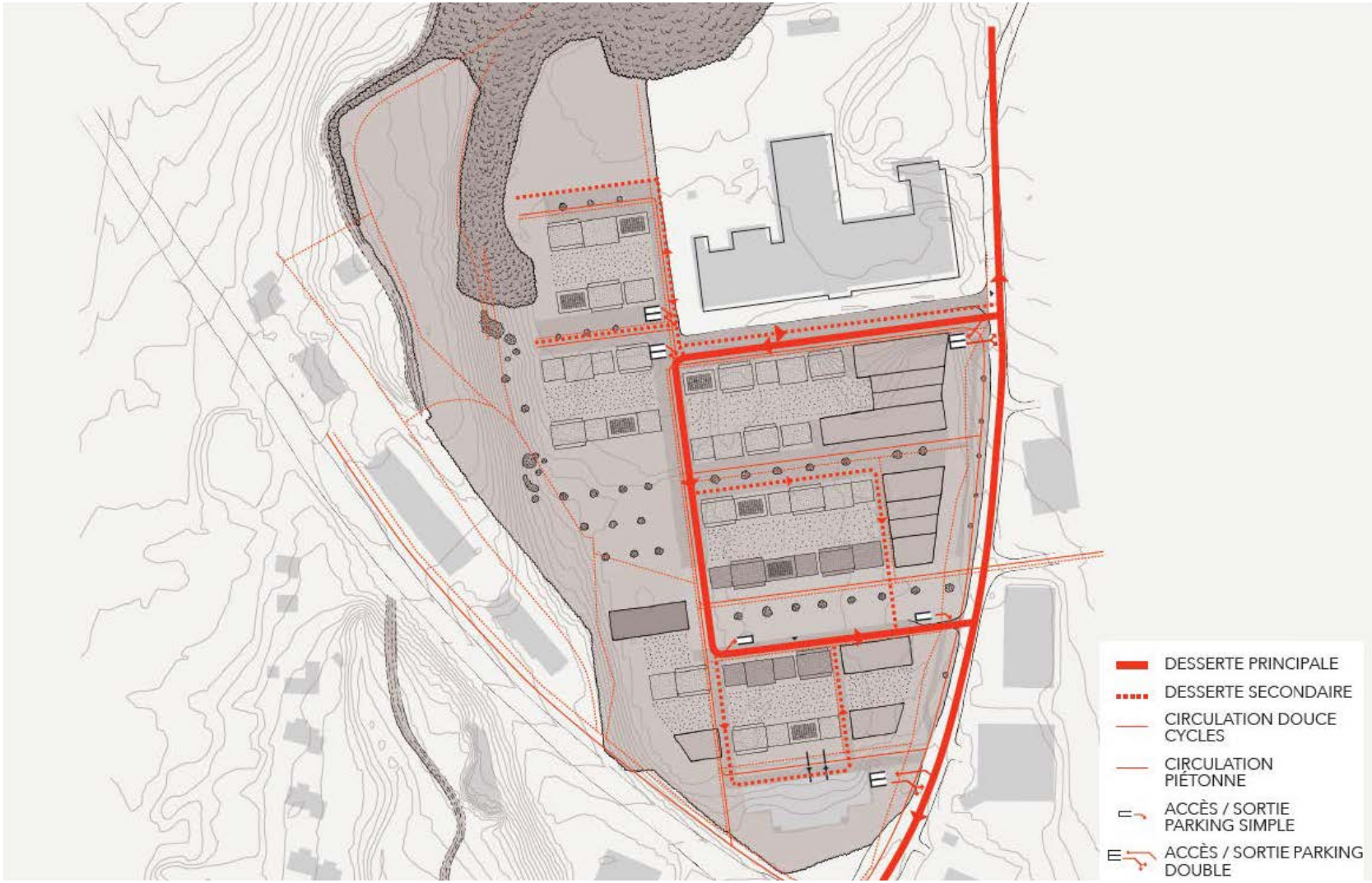
FAÇADE SUR VENELLE
Uniquement une des deux façades sur venelle peut comporter des ouvertures sur la venelle, afin d'éviter les vis-à-vis directs.

ATTIQUE ET OUVERTURE LATÉRALE
La typologie 4, lorsqu'elle est mitoyenne de la typologie 3, peut s'ouvrir sur son pignon latéral, sur le toit de la typologie 3. Une occupation du toit en terrasse est également envisageable.

PIGNON
Les pignons latéraux ne pourront pas comporter d'ouverture en cas de décroché de niveaux (sauf exceptions vues ci-dessus).



PQ. L’Orée (Ley-Outre secteur 3)

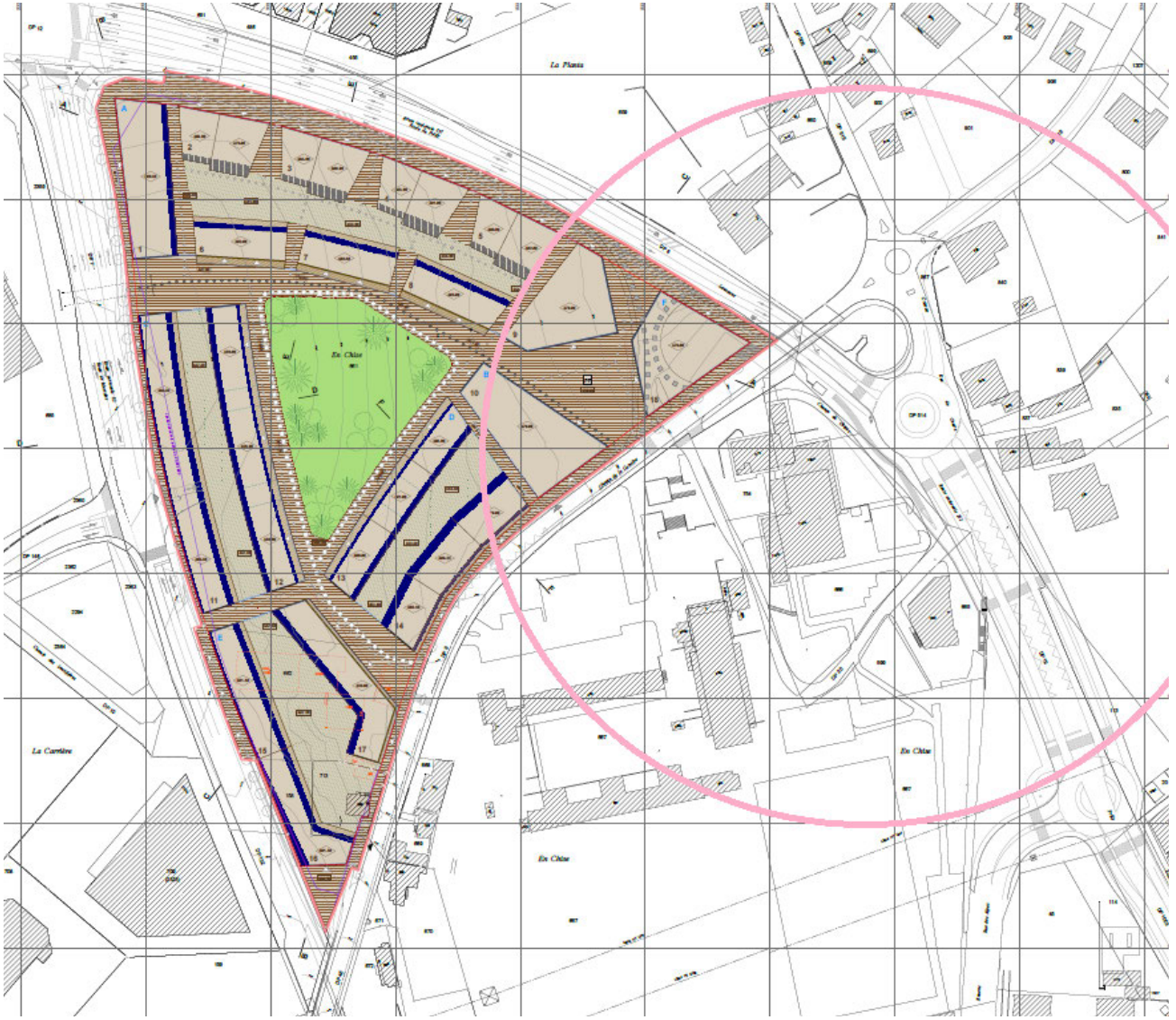


PQ. L’Orée (Ley-Outre secteur 3)

PQ. L’Orée (Ley-Outre secteur 3)

1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion

PQ. En Chise



PQ. En Chise

PQ. En Chise

1. Situation et contexte
2. Réflexions et études ayant précédés le déclanchement des quartiers Lentillières Nord, L'Orée, En Chise, tout en alimentant le PALM
3. Localisation des grands projets
4. Lentillières Nord (Oassis) - Présentation - grands principes du plan de quartier et charte de qualité
5. Processus qualité
6. L'Orée
7. En Chise
8. Questions - discussion