

Le quartier Lentillères Nord en 26 questions

- **Pourquoi ce nouveau quartier ?**

Le site et les bâtiments actuels ont été conçus comme un centre logistique (transports et approvisionnement) de COOP. Ce centre a été déplacé à Aclens en 2009. Le propriétaire souhaite par conséquent construire un nouveau quartier mixte conforme aux exigences cantonales et communales. Le projet s'inscrit dans la démarche communale de requalification de ses friches logistiques et industrielles.

- **Le futur quartier a-t-il sa place dans notre localité ?**

Le futur quartier, pratiquement au centre de notre territoire bâti, remplacera avantageusement un site logistique désaffecté. Il contribuera fortement à corriger le morcellement de notre territoire résultant de la construction, au siècle passé, de nouveaux axes routiers, notamment par la création de nouvelles liaisons piétonnières.

- **Pourrait-on conserver le site actuel ?**

Il n'est pas envisageable de conserver un centre de transports avec trafic poids lourds à cet endroit. Le centre d'Aclens a été construit pour héberger ce type d'activité. Le plan directeur cantonal ainsi que le projet d'agglomération Lausanne-Morges définissent ce périmètre comme un site stratégique à vocation mixte (habitants et emplois), avec une densité suffisante.

- **Que deviendrait ce site si le quartier ne se construisait pas ?**

La décision appartient principalement au propriétaire. Une conservation des bâtiments en leur état actuel peut présenter plusieurs risques. Une rénovation de l'existant ne serait guère conforme à la vocation d'un site considéré comme stratégique, ni à la politique du logement voulue par les autorités. L'avenir de la parcelle resterait incertain au détriment des intérêts aussi bien de la collectivité que du propriétaire.

- **Le quartier respecte-t-il les critères d'un développement durable ?**

Le plan de quartier a été évalué à l'aide de l'outil d'évaluation de projet «Boussole 21» dans les trois dimensions du développement durable (économie, environnement et société). Des résultats positifs à très positifs émanent de cette analyse. Par rapport à la situation actuelle, les trois axes «économie, environnement, et société» s'en trouvent nettement améliorés.

- **Le quartier va-t-il accroître les difficultés de circulation ?**

Les problèmes de circulation à Crissier et aux alentours de l'entrée/sortie d'autoroute résultent principalement du trafic d'agglomération. Un ensemble de projets autoroutiers, routiers et de transports publics sont maintenant déclenchés pour améliorer la fluidité du trafic. Leur réalisation allègera sensiblement la circulation sur l'axe Crissier-autoroute-Bussigny. Le nouveau quartier émergera, entre 2018 et 2022, en même temps que les mesures d'amélioration de la circulation mises en place déploieront leurs effets d'allègement.

En outre, le quartier bénéficiera d'une liaison performante avec la gare de Renens. Or dès 2018, Renens sera un nœud majeur du Réseau Express Vaudois (REV) des CFF. Les futurs habitants pourront se déplacer aisément dans l'agglomération en transports publics. Compte tenu de tous ces éléments, l'impact du nouveau quartier sur la circulation sera très modéré et compensé par l'amélioration globale des réseaux. Voir la notice «Circulation à Crissier et plan de quartier Lentillères Nord».

- **Combien d'appartements seront construits ?**

La surface de plancher maximum de 64 000 mètres carrés sera affectée à raison de 70% à l'habitat, ce qui équivaut à environ 450 logements qui seront construits par étapes.

- **De quel type de logements s'agit-il ?**

L'objectif partagé par la commune et le propriétaire est de répondre à la crise du logement en mettant sur le marché des appartements à prix abordable. La majorité comprendra des 2,5 et 3,5 pièces. Aucun appartement haut de gamme n'est planifié.

- **Les appartements seront-ils loués ?**

Une part de 80% env. des appartements sera louée et 20% env. seront vendus en copropriété (PPE).

- **Les appartements sont-ils protégés du bruit ?**

Dès le début du projet, cette question a été au centre des préoccupations des urbanistes et des architectes. Le bureau lauréat a intelligemment relevé ce défi en proposant d'implanter les bâtiments en forme d'îlots séparés par de grands espaces centraux végétalisés et calmes. L'orientation générale de la parcelle permet ce type d'aménagement. Les chambres à coucher et pièces de séjour des appartements exposés au bruit sont orientées vers ces espaces intérieurs protégés du bruit.

- **Combien y aura-t-il d'habitants ?**

Actuellement, dans la région lausannoise, la moyenne d'occupation est de 2,12 personnes par logement. On peut donc estimer la population du futur quartier à quelque 950 habitants, à l'horizon 2022-2024.

- **Le quartier comprendra-t-il des commerces de proximité ?**

30% de la surface de plancher disponible sera affecté à des activités, dont des commerces. Il n'y aura pas de grande surface commerciale. On y trouvera :

- un magasin principal d'environ 500 à 600 m²
- des commerces alimentaires plus petits (boulangerie, boucherie, etc.) maximum 200 m²
- diverses enseignes spécialisées (électro-loisirs, mode, sport, etc.) maximum 400 m².

- **Y aura-t-il d'autres activités ?**

Des espaces d'exposition-vente d'environ 2000 m² sont prévus (ameublement, salles de bain, cuisines, etc.). D'autres types d'activités sont encore prévues, telle que l'hôtellerie, parahôtellerie, crèche-garderie, bureau, sièges de sociétés, paramédical, start ups de l'EPFL, etc.

- **La commune devra-t-elle investir dans les infrastructures techniques?**

Oui, notamment pour adapter le réseau routier communal (requalification et mise à double sens du chemin des Lentillières) et mettre à niveau notre réseau de collecteurs. Concernant ces derniers, les travaux pourront être financés par le fonds de réserve alimenté par la taxe de raccordement payée lors de la construction/rénovation des immeubles.

En outre, le propriétaire s'est engagé, par convention foncière ratifiée, à participer aux coûts des infrastructures techniques et espaces publics (hors collecteurs) à hauteur de 7,5 millions.

- **Faudra-t-il financer d'autres équipements?**

Oui, les équipements dits communautaires, soit les locaux scolaires, parascolaires, préscolaires, ainsi que les aménagements liés aux transports publics. En fonction des constructions qui seront effectivement réalisées, le propriétaire contribuera à ces investissements pour un montant compris entre 3,7 et 5,2 millions.

- **Cette réalisation est-elle «rentable» pour la commune?**

Une étude détaillée a été réalisée avec l'appui et l'expérience de la société Wüest & Partners. Du côté des coûts communaux, les investissements et les frais de fonctionnements induits par le nouveau quartier sont pris en compte. Du côté des recettes, les participations du propriétaire aux équipements techniques et communautaires, les rentrées fiscales et les taxes prévisibles ont été recensées, ainsi que les effets de la péréquation canton-commune et entre communes. Il ressort de cette étude que l'effet sur les finances de cette réalisation se présentera comme suit:

- Au début du projet, l'encaissement des participations consenties par le propriétaire, avant le gros des investissements communaux, engendre un excédent de recettes pour la commune.
- Ensuite, durant la construction progressive des infrastructures communales, les charges d'investissement provoquent un excédent de dépenses durant 6 à 8 ans.
- Quand le quartier sera terminé, les recettes dépasseront durablement les dépenses. Ce secteur contribuera positivement à l'équilibre des comptes communaux.

- **950 habitants de plus, est-ce défavorable dans le décompte de péréquation?**

Non, au contraire. La péréquation directe entre communes donne un coup de pouce aux communes les plus peuplées. Chaque nouvel habitant nous donnera droit à un crédit de la péréquation de 600 francs, alors qu'actuellement nous recevons, en moyenne, à peu près 450 francs par habitant.

- **La péréquation allège-t-elle nos coûts d'infrastructures supplémentaires?**

Oui. La péréquation participe à l'amortissement de nos investissements en matière de mobilité (route et transports publics). Dans ce domaine, elle prend en charge une part importante de nos frais d'entretien annuels.

- **Pourquoi n'y a-t-il pas d'école dans le nouveau quartier?**

L'implantation des bâtiments scolaires doit répondre à une logique d'enclassement par site et par cycle. Les sites scolaires doivent avoir une taille minimum. Dans le cas présent, la planification scolaire communale prévoit l'extension de bâtiments existants, par exemple à la Carrière, site proche des Lentillières.

- **A pied, quelle distance faudra-t-il parcourir pour aller à l'école?**

Un cheminement pédestre, en site propre, reliera le nouveau quartier au collège de la Carrière, sur une distance de 400 mètres. De là, on peut rejoindre les sites de Chisaz et de Marcolet en empruntant les liaisons piétonnes existantes. Au vu des faibles distances à parcourir, inférieures à 1 km, un transport scolaire gratuit n'est pas envisagé.

- **Pourra-t-on rejoindre le centre du bourg à pied?**

Trois possibilités s'offriront aux piétons:

- Emprunter le parcours «écolier» ci-dessus, pour rejoindre par exemple le bâtiment administratif ou la ligne 18.
- Enjamber la route cantonale avec la passerelle qui reliera le quartier au secteur Closalet.
- En surface, le quartier s'ouvrira sur le carrefour de Praz où des passages piétons existent déjà. Ultérieurement, un passage en dénivelé passant sous la route cantonale N° 82, situé à l'est du plan de quartier, reliera celui-ci à l'administration communale, en passant par la parcelle «En Chise».

- **Y aura-t-il des locaux publics ou communautaires?**

Un accord a été trouvé avec le propriétaire qui a cédé gratuitement à la commune l'ensemble des droits à bâtir sur la partie place publique. Un pavillon pourra y être construit et affecté à des besoins publics et communautaires (par exemple: salle de quartier).

- **A quoi ressemblera le pavillon?**

Le plan de quartier ne fixe pas de règles architecturales. L'intention est de construire un pavillon de 2 étages au caractère «aéré», c'est-à-dire selon un concept conférant de la transparence au rez-de-chaussée. Une illustration du pavillon est visible sur l'image de synthèse donnée à titre indicatif.

- **Qui sera l'architecte?**

Le lauréat du concours d'urbanisme (mandat d'études parallèles) est le bureau Bauart, architectes-urbanistes, à Berne, Zürich et Neuchâtel, en partenariat avec le bureau KCAP, architectes-urbanistes à Rotterdam et Zürich.

Dans l'accord cadre signé avant le concours d'urbanisme, le propriétaire s'engage à confier aux lauréats une partie des futures constructions. Ces dernières feront l'objet d'enquêtes publiques ultérieures, après l'adoption du plan de quartier.

- **Ces bureaux sont-ils qualifiés pour un tel projet?**

Ce sont deux bureaux dont les compétences sont reconnues et qui ont déjà piloté des projets de taille semblable, voire supérieure. Ils ont démontré leur aptitude à conduire des projets architecturaux d'envergure et de haute qualité.

- **Quelle sera la durée des travaux?**

Abstraction faite des procédures, on estime que le quartier se développera sur une période de 8 à 10 ans, en 4 étapes principales, représentées par les 3 îlots A, B et C ainsi que par l'îlot D à la pointe sud-est du périmètre. Le règlement du plan de quartier impose des phases constructives assurant un développement progressif et cohérent du quartier.