



Développement et urbanisation de Crissier

Le développement de la commune de Crissier passe par une urbanisation harmonieuse et coordonnée.

Dans cette démarche, la Municipalité vise à maintenir et même augmenter la qualité de vie régnant dans notre commune. Elle prend en compte les multiples aspects spécifiques à Crissier, en favorisant une démarche participative et partenariale avec les habitants, le canton, les promoteurs, les usagers.

Pour y parvenir, la Municipalité s'est dotée d'un cadre décliné en neuf chapitres clés.

qualité de développement
de vie !

1 CONCEVOIR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AVEC RÉALISME

- La formule «Si tu ne t'occupes pas du changement, c'est lui qui viendra à toi» est bien connue. Par conséquent, il vaut mieux prévoir (c'est-à-dire planifier) le développement plutôt que de le subir. C'est pourquoi, durant ces dernières années, la Municipalité a consenti un grand effort de planification pour conduire intelligemment le développement communal en élaborant des plans directeurs localisés (PDL), des plans de quartier (PQ) et des lignes directrices d'aménagement.
- Se développer, ce n'est pas simplement croître. Notre développement doit concourir au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie à Crissier. La Municipalité s'opposera aux éventuels projets non conformes à l'intérêt général ou au bien-être de la population.
- L' esprit de partenariat et de concertations doit prévaloir dans l'élaboration des projets de développement. Les partenaires de notre développement sont notamment: la population, les autorités cantonales et régionales, les propriétaires/promoteurs et les bureaux spécialisés (aménagistes, architectes).
- Dans un parc lémanique en développement soutenu et durable, il serait illusoire de vouloir maintenir Crissier en marge de cette évolution régionale. Ce serait aussi rompre avec l'esprit d'ouverture qui a animé les autorités communales depuis de nombreuses années.

2 OBJECTIFS DE L'URBANISATION

- **Combattre la crise du logement.** L'objectif principal de notre processus d'urbanisation vise à encourager la construction de logements destinés principalement à la classe moyenne en vue mettre fin à la crise aiguë que nous connaissons sur le marché du logement.
- **Urbaniser des espaces non bâtis ou désaffectés.** Le développement de Crissier peut se faire sans densification de quartiers existants et donc sans atteinte à la qualité de vie du voisinage. La réhabilitation en cours de trois anciennes zones industrielles pour en faire des quartiers conviviaux améliorera l'image urbaine de Crissier.
- **Améliorer la mobilité.** Nous voulons améliorer tous les types de mobilité étant entendu que l'avenir de la mobilité individuelle (véhicules privés) dépend essentiellement de décisions cantonales et fédérales, d'ores et déjà annoncées par l'Office fédéral des routes (OFROU). Nous développons notre réseau de passages piétonniers lors de la réalisation de chaque nouveau plan de quartier. Les prestations des transports publics s'étoffent pratiquement chaque année.
- **Promouvoir la vie de quartier.** L'implantation des surfaces commerciales à Crissier n'a pas favorisé le commerce local! Les nouveaux quartiers offriront des espaces pour encourager l'arrivée d'entreprises et de commerces de proximité. Ils disposeront aussi d'espaces publics et privés généreux.
- **Pluricentrisme.** Organiser le territoire communal en plusieurs centralités tout en les reliant le plus efficacement possible.

3 CONDUIRE NOTRE DÉVELOPPEMENT

Nous voulons progresser en nous appuyant sur les 3 valeurs essentielles suivantes:

- **Vision globale:** la Municipalité conduit le développement de Crissier dans le cadre du Plan directeur cantonal (PDCn) et du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et sur des lignes directrices élaborées en concertation avec le Schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL).
- **Qualité de vie:** le développement de la commune offre des opportunités pour élever la qualité de vie. Ceci se traduit sur le terrain notamment par l'amélioration de la mobilité douce et des liaisons entre quartiers.
- **Démarche participative:** toutes les réalisations d'une certaine importance font l'objet d'une information circonstanciée dès la genèse des projets. La population est appelée à se prononcer lors de présentations publiques, avant les mises à l'enquête. Les voisins directement concernés sont invités à des séances d'échanges et de réflexions.

4 CARACTÉRISTIQUES SPÉCIFIQUES DE CRISSIER

Bien que l'urbanisation des communes présente des points communs d'une cité à l'autre, Crissier présente un ensemble de caractéristiques spécifiques qu'il faut prendre en compte.

- **Grandes zones de détente.** Le 40% du territoire communal est composé de zones agricoles et de forêts. Ces vastes espaces ne seront pas urbanisés.
- **Densité de la population relativement faible.** Plusieurs poches du territoire constructible communal sont soit non bâties, soit occupées par des bâtiments désaffectés.
- **Friches en quête d'affectation.** Plusieurs anciens sites industriels ou logistiques ne doivent pas rester en leur état actuel. Leur requalification répond aussi bien à des intérêts publics que privés.
- **Territoire fractionné.** Le 20^e siècle a vu un développement de Crissier au coup par coup au fur et à mesure de l'implantation d'industries, de centres commerciaux ou logistiques. Bénéfique sur le plan économique, ce développement nous a laissé un territoire fractionné, sans liaisons efficaces entre les différents secteurs de Crissier. La construction d'axes routiers a accentué ce morcellement.
- **Présence de nombreux pendulaires,** dont beaucoup utilisent leur voiture pour venir travailler à Crissier.
- **Peu d'appartements locatifs** construits à Crissier depuis la création du quartier de Pré Fontaine à la fin des années 1990; crise aiguë d'appartements à louer à un prix abordable.

Cet ensemble de constats permet de dégager des lignes directrices pour une urbanisation intelligente de Crissier visant à renforcer les points forts et à supprimer les points faibles.

5 ASPECTS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

- Grâce à son tissu économique diversifié et à ses entreprises performantes, Crissier compte presque 10000 personnes actives dans les entreprises locales et dispose du produit intérieur brut (PIB) le plus élevé de l'Ouest lausannois. C'est un atout que nous souhaitons maintenir.
- La forte proportion de pendulaires qui occupent les postes de travail et qui, pour un grand nombre, se déplacent avec leur voiture sur des axes surchargés aux heures de pointe, plaide en faveur de la construction de logements dans la commune. Ainsi une partie des pendulaires seront incités à s'établir à Crissier.
- Environ 45% des recettes fiscales de Crissier proviennent directement ou indirectement de l'activité économique. Proportionnellement, c'est deux fois plus que ce que le canton perçoit. C'est réjouissant mais c'est aussi un risque en cas de ralentissement économique. En outre, cette proportion élevée de revenus des personnes morales nous pénalise dans le système de péréquation en vigueur. De plus, la révision annoncée de l'imposition des entreprises est une menace sérieuse pour Crissier. Elle pourra être atténuée par l'arrivée de contribuables physiques appartenant à la classe moyenne. L'apport de ces nouveaux contribuables sera aussi bénéfique pour notre contribution à la péréquation.

6 QUALITÉ DE L'URBANISATION

Pour garantir un développement harmonieux de Crissier, la Municipalité a fixé les exigences qualitatives suivantes:

- Qualité fonctionnelle de l'aménagement du territoire: le bon fonctionnement de chaque nouveau quartier ainsi que son insertion harmonieuse dans le tissu construit existant doivent être garantis. Les intérêts de la collectivité doivent être pris en compte au même titre que les intérêts privés. Les infrastructures publiques et communautaires doivent être adaptées aux besoins.
- Qualité de vie dans les quartiers : les nouveaux quartiers offriront une bonne convivialité. Des espaces publics et privés généreux permettront l'éclosion d'une vie de quartier agréable, avec des services de proximité. La mixité des affectations et des typologies de logements assureront une certaine diversité de la population et des entreprises.
- Qualité des réalisations et des matériaux: les constructions seront érigées en privilégiant le confort des habitants et en utilisant des matériaux éprouvés. Crissier est Cité de l'Energie. Notre développement sera durable et privilégiera l'usage rationnel des énergies.

7 QUALITÉ DES PROJETS

Pour que le développement harmonieux de la commune ne soit pas un vœu pieux, ni un argument sans fondement, nous avons fixé des critères de qualité pour cadrer et maîtriser notre développement, tout en préservant la souplesse de réalisation nécessaire aux porteurs de projets.

- Les projets doivent s'inscrire dans la vision globale exposée ci-dessous et prendre en compte les intérêts communautaires et collectifs. Le règlement communal en la matière est applicable.
- Chaque projet doit être conduit selon la démarche par phases successives décrite plus haut, dans une démarche partenariale et participative. La conclusion d'un accord-cadre initial marque le début effectif du projet. L'accord-cadre s'appuie sur le résultat des études techniques préalables, fixe les objectifs des partenaires ainsi qu'un calendrier prévisionnel.
- Tout nouveau plan de quartier doit être conforme aux normes de densité et de mixité applicables pour le territoire dit compact de l'agglomération Lausanne-Morges.
- Les nouveaux quartiers doivent être proches des lignes de transports publics existantes ou planifiées.

8 LES ÉTAPES D'UN PROJET

Pour utiliser rationnellement aussi bien les ressources humaines que financières des divers acteurs concernés, nous proposons la démarche suivante, par phases successives, aux porteurs de projet:

- Etudes préalables. Elles sont nécessaires pour s'assurer que le projet visé est réaliste et conforme aux valeurs décrites ci-dessus. Elles servent aussi à évaluer le véritable potentiel de la ou des parcelles concernées. Elles permettent surtout de vérifier que les inté-

rêts publics et privés sont convergents. Cette phase se conclut par la signature d'un accord-cadre entre la commune et le porteur de projet fixant les objectifs visés, la démarche à suivre et les moyens à mettre en oeuvre.

- Elaboration d'un plan de quartier (PQ) *: il est élaboré avec le concours d'un bureau spécialisé dont les compétences sont avérées. Le projet de PQ est soumis à l'approbation préalable du service du développement du territoire (SDT). A réception des remarques de ce dernier, le projet peut être amendé et finalisé. La Municipalité peut alors soumettre le projet à l'enquête publique. Après avoir traité les éventuelles oppositions, la Municipalité soumet le projet de PQ à l'approbation du Conseil communal. Finalement, le PQ doit être validé par le Département compétent.
- Demande de permis de construire. Sur la base du potentiel de la parcelle et des affectations définies, le projet architectural peut être développé en concertation avec notre service de l'urbanisme. Lorsque tous les documents requis sont disponibles, le projet peut être soumis à l'enquête publique. Après traitement des éventuelles oppositions, le permis peut être délivré par la Municipalité.

Le déroulement de ces diverses phases s'étend souvent sur 3 ans, voire plus.

* Si le terrain n'est pas déjà légalisé ou si celui-ci nécessite la révision des droits à bâtir actuels.

9 LA MOBILITÉ

L'amélioration de la mobilité à Crissier s'impose comme une priorité de la Municipalité.

Comme décrit dans le chapitre 2 - Objectifs de l'urbanisation, nous voulons faire évoluer tous les types de mobilité, étant entendu que l'avenir de la mobilité individuelle (véhicules privés) dépend essentiellement de décisions cantonales et fédérales, d'ores et déjà annoncées par l'Office fédéral des routes (OFROU). Nous développons notre réseau de mobilité douce (piétons et cycles) lors de la réalisation de chaque nouveau plan de quartier. Les prestations des transports publics s'étoffent pratiquement chaque année.

Ainsi le développement de la commune va de pair avec des mesures concrètes en matière de mobilité, en renforçant les trois piliers que sont le transport individuel par la route, les transports publics et la mobilité douce. Par exemple:

Transport individuel:

- De nouvelles sorties autoroutières à Ecublens, Malley et Chavannes généreront une nette détente du trafic dans tout l'Ouest lausannois, à Crissier en particulier.
- L'amélioration du goulet d'étranglement de Crissier figure parmi les priorités de la Confédération (OFROU) et est fortement encouragée par la Municipalité. La Confédération prévoit 510 millions de francs d'investissement dans ces grands projets.
- Dans les quartiers, création de petits parkings P+R proches des stations de transports publics facilitant l'accès à ceux-ci.

Transports publics:

- Tram t1: La première étape du tram t1 verra le jour entre la place de l'Europe à Lausanne et la gare de Renens.
- Dans un deuxième temps, le tram reliera la gare de Renens au sud de la commune de Crissier, puis à Bussigny.
- BHNS: Un bus à haut niveau de service (BHNS) s'imposera comme le nouvel axe fort reliant Lutry à Bussigny; il englobera l'actuelle ligne 9 TL (Lutry-Prilly) et passera par Crissier.

Mobilité douce:

- Dans l'ensemble de la commune, création de chemins piétonniers et de pistes cyclables, notamment pour relier les différents quartiers les uns aux autres et permettre des accès facilités aux stations de transports publics.