

Au conseil communal de Crissier

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis N° 44/2011-2016

Adoption du PPA « Alpes Sud »

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

La commission chargée de l'étude du préavis 44/2011-2016 s'est réunie dans la salle bleue du bâtiment de la Vernie le Mercredi 2 octobre 2013.

Elle était composée des membres suivants :

Messieurs	Jacques Battilotti	CDC
	Michel Blondel	CDC
	Jean-Daniel Mühlethaler	CDC
	Laurent Modoux	ROLC
	Claude Paillard	ROLC
	Michel Walter	PS (Président)
Madame	Bernadette Gay	PS

La Municipalité est représentée par M. Michel Tendon, Syndic, accompagné de M. Jacques Liaudet, chef de service. Nous les remercions pour leur disponibilité, leurs explications et leurs réponses aux diverses questions.

La séance a commencé par une présentation générale de l'objet du préavis par le Syndic, et s'est poursuivie par une lecture complète et détaillée du préavis municipal sous la houlette et les explications précises de M. Liaudet.

Introduction

Le présent préavis ayant pour but de demander à votre Conseil l'adoption du plan de quartier (PQ) Alpes Sud (plan et règlement) a nécessité 2 ans de travail assidu en terme de coordination, de conviction et de négociation de la part du Service de l'urbanisme vis à vis des 3 propriétaires concernées par ce Plan.

Ce plan de quartier a déjà fait l'objet d'une analyse approfondie par notre commission communale d'urbanisme, ainsi que d'une analyse d'impact en terme de développement durable selon la méthodologie « Boussole ». Les deux documents issus de ces travaux ont été joints à ce rapport pour la meilleure information possible des Conseillères et des Conseillers.

Un seul propriétaire, la Gérance Bernard Nicod (ci – après noté BN), est bien décidé à progresser rapidement pour sa mise en œuvre.

On rappelle que ce quartier est situé dans une zone centrale avec une très bonne desserte en transports publics, il touche la commune de Renens et fait partie d'un ensemble bâti comprenant un grand nombre de bâtiments à plus de quatre étages, ce qui est particulièrement rare sur le territoire communal. Ce qui explique le choix d'adopter un indice d'utilisation des sols (IUS) relativement élevé à 2.3, donnant droit à des gabarits de bâtiment maxima de 4 étages + rez, et ceux-ci en accord complet avec les objectifs du PALM pour cette zone urbaine.

Ce quartier bénéficie de la proximité immédiate de la gare de Renens qui va devenir la 3^{ème} gare du Canton en terme de connectivités et d'offres.

Présentation du projet tel que prévu à ce jour

Le propriétaire de la plus grande parcelle a lancé un concours, 3 bureaux d'architectes doivent rendre leur projet ces jours et les premiers travaux pourraient déjà intervenir en début 2014, sous réserve de l'acceptation de notre Conseil.

Les bâtiments construits selon les gabarits figurant dans le préavis :

- ✧ comprendront le long de la rue des Alpes des commerces de proximité dont les activités seront non-génantes pour le voisinage.
- ✧ Incluront un léger renforcement de façade côté trottoir pour donner l'impression d'arcades.

Équipements communautaires

Ce plan de quartier nous donne une nouvelle fois (après le Plan Lentillières) l'occasion de la mise en œuvre concrète de notre nouveau règlement sur les infrastructures communautaires. Ce règlement qui a été conçu pour garantir l'équité de traitement vis à vis de tous les propriétaires pour toutes les constructions futures.

Avant même la confrontation des chiffres avec les services communaux, le propriétaire BN est venu avec des chiffres du même ordre de grandeur, voire légèrement supérieur que ceux résultant du calcul avec la méthode de notre règlement : ce qui confirme la justesse de notre méthodologie.

La somme correspondant aux équipements communautaires pourra être perçue dès l'obtention du permis de construire et servira à alimenter nos fonds en matière de constructions scolaires et para-scolaires, ainsi que de transports publics.

Mixité des affectations prévues

Le plan tel que présenté prévoit une mixité d'affectation : 70 % de logements et 30 % d'activités génératrices de vie sociale sur les parties 1 et 2 situées le long de la rue des Alpes.

Les parties 3 et 4 en forme de « dent de peigne » sur l'arrière de la zone seront totalement consacrées au logement.

Le plan des zones vertes, pour l'essentiel situées à l'arrière de la construction ainsi que les servitudes de passage ont été coordonné avec la commune de Renens dont le territoire jouxte très exactement ce quartier.

Typologie des appartements

Il est prévu que 80 % env. des appartements soit en location, le solde en vente sous le régime de la PPE.

De plus BN s'est engagé par écrit pour la mise en location de 10% des appartements (11 appartements selon le préavis) avec des loyers plafonnés, et ceci pour une durée de huit ans.

Tarifs (indicatifs) d'ores et déjà annoncés :

- ⤴ 4 pièces et demi : 1998.-
- ⤴ 3 pièces et demi : 1743.-
- ⤴ 2 pièces et demi : 1286.-
- ⤴ 1 pièces et demi : 693.-

Mise à l'enquête

Il est nécessaire de souligner que durant la période de mise à l'enquête de ce Plan (juin 2013) aucune remarque , observation ni même opposition n'ont été signalées à la commune, ce qui est particulièrement étonnant, c'est pour cette raison que notre commission n'a pas eu à prendre position à ce sujet.

Discussion

De manière générale chaque commissaire est d'accord pour dire que le projet soumis par la Municipalité est un bon projet.

Toutefois lors du dernier tour de table, un point est plus particulièrement relevé par l'ensemble des commissaires :

Il serait nécessaire d'étudier la réalisation de « places de parc minutes » soit au pied de l'immeuble, soit à proximité immédiate, ou dans le parking souterrain pour que les commerces prévus au rez sur la rue des Alpes puissent fonctionner à satisfaction.

Un des commissaires soulève les 2 remarques suivantes :

1. Pourquoi le périmètre du Plan de quartier n'englobe t'il pas la partie supérieure côté rue de l'Industrie (hôtel Beau-Site et le bâtiment attenant) ?

Selon la réponse de la Municipalité, cette autre zone est couverte par un plan de quartier différent et beaucoup plus ancien. De plus, cet autre PQ concerne non seulement Crissier mais Renens également.

2. Pour ce commissaire les gabarits prévus comportent un voire deux étages en trop et ceci pour les deux raisons suivantes :

- a) Ombrage (surtout le matin) sur les maisons situées de l'autre côté de la rue des Alpes.
- b) Surface habitable de 10'600 m² : une densité jugée trop importante.

De plus, le gabarit du bâtiment situé au bord de la rue des Alpes lui paraît bien long et inesthétique même si un marquage est prévu au milieu. Il faudra donc attendre ce qu'il en ressort du projet d'architecture retenu.

Selon la réponse de la Municipalité et de quelques autres commissaires, la gêne sera de peu d'importance et le quartier se situe dans une zone où les bâtiments comportent en moyenne le même nombre d'étage et la densité importante telle que prévue dans le projet en accord avec les objectifs du PALM en serait d'autant réduite.

Conclusion de la commission

A l'unanimité de ses membres, la Commission vous propose Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis 44/2011-2016 «

Adoption du PPA « Alpes Sud » »

Au nom de la commission
Le président-rapporteur
Michel Walter

Crissier, le 6 octobre 2013

Pièces annexées :

- ✧ Rapport à la Municipalité de la commission permanente d'urbanisme et d'environnement sur le « Plan de Quartier ALPES SUD »
- ✧ Récapitulatif de l'évaluation des critères de l'analyse de ce Plan de quartier par la méthode cantonale de développement durable « Boussole »



RAPPORT A LA MUNICIPALITE

Plan de Quartier « ALPES SUD »

Monsieur le Syndic,
Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Donnant suite à votre convocation, la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement s'est réunie le **10 octobre 2012** dans le bâtiment administratif communal, pour traiter des principes généraux et concepts du Plan de Quartier « ALPES SUD ».

Elle était composée des membres suivants :

M. BLONDEL Bernard	CDC
M. DEMAUREX Aurélien	CDC
M. KNÖPFEL Peter	PS
Mme OSWALD Joan	CDC
M. PENSEYRES Claude	ROLC, Président
M. POLETTI Jean-Philippe	ROLC
M. PULFER Pierre-Alain	ROLC
M. RUEGGER Ernest	ROLC

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

M. TENDON Michel	Syndic
Mme JATON Nathalie	Municipale
Mme BEAUD Michelle	Municipale
M. REZSO Stéphane	Municipal
M. MUEHLETHALER Pierre	Municipal
M. LIAUDET Jacques	Chef service

Le bureau mandataire, PLAREL SA, était représenté par :

M. Blanc Yves	Architecte, urbaniste
M. BERCLAZ Raphael	Architecte

Les personnes suivantes étaient excusées :

Mme GAY Bernadette	PS
M. OLELA Wembo	PS
M. VEILLARD Serge	CDC
M. ZYSSET Anton	CDC

Les membres de la commission avaient, au préalable, reçu une documentation sur ce projet qui leur a permis de se faire une première idée. La présentation, par le bureau d'architecte mandaté par la Commune, a permis à la Commission de bien comprendre le projet de PPA de cette zone. Les documents présentés en séance sont également distribués à tous avec l'envoi de ce procès-verbal. La Municipalité, le service technique et le bureau mandataire sont remerciés pour leurs présentations et pour les réponses aux questions de la commission qui a pu obtenir une information complète sur le sujet.

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA DERNIERE SEANCE

Le procès-verbal de la séance du 12.09.12 concernant le Plan de Quartier « LES UTTINS » est approuvé sans remarques.

2. INTRODUCTION DE LA MUNICIPALITE ET DU SERVICE DE L'URBANISME

M. Michel Tendon, Syndic, présente le cadre légal et l'historique du développement de cette zone située tout au Sud de notre Commune, aux portes de Renens (voir résumé sur feuille de route annexée). Cette zone est principalement occupée par d'anciennes halles industrielles (ex CHICOREE), de grandes surfaces en dur non bâties et quelques petites maisons d'habitation.

L'Hoirie qui possédait les terrains a vendu au groupe Bernard Nicod et les propriétaires des parcelles voisines se sont associés pour le développement du Plan de Quartier.

Le bureau PLAREL a été mandaté par la Commune, à charge des propriétaires.

Dans cette zone, particulièrement bien desservie par les transports publics, l'affectation en logements donne tout son sens à cette requalification d'une friche industrielle. Ce quartier pourrait accueillir environ 190 habitants/emplois tout en garantissant des espaces publics généreux.

Les bases du Plan de quartier ont été soumises au SDT (Service Développement territorial) qui a préavisé favorablement.

La Municipalité pense pouvoir présenter un PPA à fin 2013 au Conseil Communal.

Le service technique présente une évaluation par l'outil « Boussole 21 ». Un complément, avec l'analyse détaillée sera remis aux membres ultérieurement à la séance (souhait de la Commission d'obtenir ces détails pour l'analyse préalable).

3. PRESENTATION DU PROJET DE PPA ETABLI PAR LE BUREAU PLAREL SA

Une équipe pluridisciplinaire regroupant toutes les spécialisations (urbanisme, environnement, transport, etc.) a été mise en place autour du mandataire principal.

Le projet développé est ambitieux en matière de densité afin de répondre aux directives du PALM et plusieurs essais ont été nécessaires afin de trouver une implantation en relation avec les aménagements de la rue des Alpes récemment rénovée et de valoriser les espaces piétons et espaces publics.

Le niveau de bruit ambiant a été pris en compte (déjà bien amélioré par le revêtement phono-absorbant), de même que l'ensoleillement local.

Le résultat donne une implantation « en peigne » qui marque le front de rue et donne des espaces intéressants à l'intérieur de la parcelle.

Les altitudes maximales ont été fixées, imposant des bâtiments R+4+A en front de rue et R+3+A en arrière-plan, pour un CUS (Coefficient d'Utilisation du sol) d'environ 2.3.

Les toitures plates sont prévues d'être végétalisées et d'assurer la rétention des eaux.

Les normes VSS limitent le nombre de places de parc à 112 places qui devraient occuper 2 sous-sols.

Une emprise de terrain (env. 90 m2) est cédée à la Commune pour élargir le trottoir.

Une ceinture piétonne assurera la liaison piéton vers Renens.

Le volet foncier est réglé.

Le propriétaire principal souhaite construire des logements pour la location et les principes constructifs de divers types d'appartement ont été vérifiés à la demande du promoteur.

4. QUESTIONS ET DEBAT

Financement du PPA : Le bureau PLAREL a été mandaté par la Commune, à charge des propriétaires.

Chauffage à distance : pas de possibilité de raccordement à un chauffage à distance.

Nombre de places de parc : les normes VSS donnent le nombre maximal de places de parc. Le coût des places en 2^{ème} sous-sol pourrait être dissuasif et limiter encore le nombre de places.

Le voûtage de la Mèbre ne traverse pas la parcelle mais passe en bordure. Il n'est pas possible, au vu des niveaux de rétablir un cours d'eau à l'air libre.

Il n'est pas prévu de demander un retrait supplémentaire des façades s'il fallait, par la suite, élargir la Rue des Alpes. La hiérarchie des réseaux classe cette rue comme desserte.

Un règlement pour la participation des propriétaires aux équipements communautaires est en cours d'élaboration et devrait être soumis au Conseil communal au printemps prochain. Les propriétaires sont informés de ces obligations qui restent encore à formaliser.

Logements sociaux : Il n'est, à ce stade, pas prévus de logements sociaux dans ce projet dont la Commune n'est pas partie prenante. Un membre de la commission relève le faible niveau social du projet. M. Le syndic relève qu'il s'agit d'un projet privé avec comme objectif de mettre à disposition, en location, des appartements de classe moyenne.

Les différents propriétaires n'auront pas l'obligation d'une réalisation simultanée. Une convention prévoit les divers accès et servitudes permettant de construire ultérieurement sur certaines parcelles privées

5. DELIBERATION ET PRISE DE POSITION DE LA COMMISSION

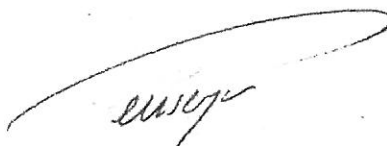
Après délibération, à l'unanimité des membres présents, la Commission arrive aux conclusions suivantes qu'elle transmet à la Municipalité :

- Les lignes directrices et concepts présentés pour l'élaboration de ce PPA sont validés par la Commission qui invite la Municipalité à poursuivre, avec son mandataire et les autres parties prenantes, la procédure de développement de cette zone.
- La Commission propose de faire ajouter un chapitre dans le règlement du Plan de Quartier qui renvoie à notre règlement en matière de participation au financement des équipements communautaires, sous réserve d'une vérification du cadre légal.
- La Commission souhaite que, dorénavant, les commentaires de l'outil « Boussole 21 » soient transmis également avant séance pour analyse.
- La commission suggère une réflexion sur la mixité sociale du projet et n'exclut pas une éventuelle augmentation du CUS en compensation d'un effort dans une démarche de mixité sociale.

6. ANNEXES

Tous les membres ayant déjà reçu les divers documents par fichiers informatiques, ils ne sont pas annexés mais font partie intégrante du dossier.

Au nom de la Commission
Claude PENSEYRES
Président-rapporteur



Distribution : - Municipalité
 - Service communal de l'urbanisme
 - Membres de la Commission

Crissier, le 22 octobre 2012

Commune de Crissier

Plan partiel d'affectation (PPA) ALPES SUD

Feuille de route

fin 2010 Premier contact avec service dévelop. territorial (SDT) et coord. avec SDOL

Février 2011 Signature des conventions avec les propriétaires

mi 2011 Coordination avec la ville de Renens (fonctionnement de l'ilot) → ok

fin 2011 Négociations entre deux propriétaires (B. Nicod et M. Lettry + conseils)

mai 2012 fin des négociations entre B. Nicod et M. Lettry + conseils

3 sept 2012 Accord préliminaire SDT → ok

21 sept 2012 Présentation dossier à la cellule de pilotage technique du SDOL → ok

10 oct 2012	Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal
-------------	---

Etablissement du volet foncier (en cours)

Etablissement du rapport 47 OAT (rapport explicatif)

Examen préalable

Examen complémentaire (si nécessaire)

Enquête publique

Fin 2013 Conseil communal

PQ Alpes Sud

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 : Liaudet Jacques
Email : jacques.liaudet@crissier.ch
Institution : Commune de Crissier
Département : Urbanisme et travaux
Service : Urbanisme

Co-auteurs

Nom et prénom : Grossenbacher Nathalie
Institution : Commune de Crissier
Département : Urbanisme et travaux
Service : Urbanisme

Informations sur le projet

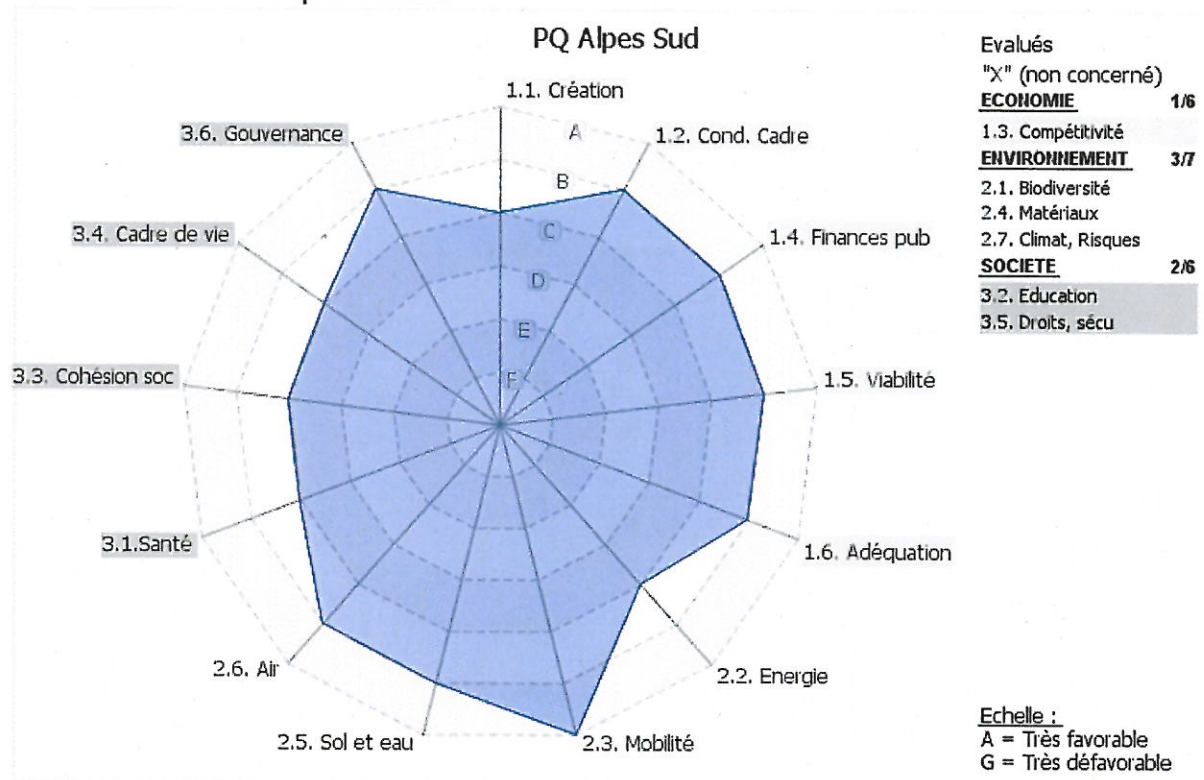
Description : Plan de quartier "Alpes Sud"
Surface: 4'625 m2
Parcelles:
- 51, Baeriswil Andrée 379 m2
- 52, Lettry Ezio 414 m2
- 54, Entreprise Générale Bernard Nicod SA 3'832 m2
Effet levier Moyen

Domaines concernés :

Economie	Environnement	Société
Moyennement	Moyennement	Significativement

Commentaire général sur l'évaluation

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	