

Rapport de commission : Préavis 29/2016-2021

Adoption Plan de Quartier le Château

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,
La commission chargée de l'étude du préavis cité en référence s'est réunie le 27 novembre 2017 à la salle Sorge du bâtiment administratif de Chisaz.

Étaient présents :

Mme	Caroline Albiker Pochon	CDC Présidente -rapporteure
M.	Yves Besson	PS
M.	Jacques-Edouard Germond	ROLC
Mme	Béatrice Gitera	PS
Mme	Ester Martin	CDC
Mme	Joan Oswald	CDC
M.	Claude Penseyres	ROLC

La Municipalité était représentée par M. Stéphane Rezso, Syndic, accompagné de Messieurs Yvon Allain du bureau Plarel, pilote du plan de quartier, Jacques Liaudet, responsable urbanisme et mobilité et Damien Villiger, adjoint au responsable précédemment cité.

1. Rappel historique

Depuis la liquidation de la société Floreny Bellevue en décembre 2014, la commune est propriétaire du bien-fonds.

Lors de sa séance du 16.03.2015, le Conseil Communal a autorisé la municipalité à reprendre la procédure d'élaboration du PQ du Château (préavis 71/2011-2016) et en séance du 22 juin 2015 la Municipalité présentait la mécanique de deux DDP (droit distinct et permanent) croisés et conditionnels, assorti d'un fonds de rénovation du château de CHF 60'000.-/année (préavis 78/2011-2016).

La commission a pu relever le concours régulier de la commission d'urbanisme et son soutien positif par rapport à ces travaux. Le Conseil Communal a été régulièrement informé et a adopté les préavis y relatifs par deux fois à la majorité. De plus, les discussions avec le SIPAL ont été intenses et régulières tout au long du processus.

Dernièrement, le PQ Le Château a fait l'objet d'une enquête publique du 19.08 au 19.09.17 et le lauréat du concours d'architecture a été présenté dans le cadre du MEP auquel le public et les propriétaires étaient invités. Parallèlement, les mises à l'enquête des rénovations et transformations du château, des écuries et de l'annexe n'ont suscité aucune opposition et les permis de construire pourront être établis (FAO des 16.06.17 et 5.09.17).

Nous sommes donc dans la phase finale de tout un processus de consultations qui mène à cette dernière étape et qui est présentée dans le présent préavis.

2. But du préavis

Sous réserve de l'approbation de l'autorité cantonale, l'adoption de ce préavis consiste en l'acceptation de la répartition des 3 zones d'affectation par le biais du PQ, lequel fixe les limites de volumes, gabarits et indice de densité, ainsi que les conditions de préservation du site. Il oblige le bénéficiaire à une servitude de passage piétonnier en faveur de la commune et permet à la commune d'intégrer les interventions et de négocier les oppositions.

3. Le dossier

Le service d'urbanisme de la commune, ainsi que M. Allain, relèvent la complexité du dossier et liste les divers documents constitutifs de ce dernier. La commission bénéficie d'une revue détaillée du préavis.

Le règlement du PQ porte sur les lignes directrices des constructions projetées, il tient compte des exigences du SIPAL, des recommandations de la direction générale de l'environnement, Division bio-diversité en charge de la LPNMS.

Il est important de préciser que le projet architectural qui formalisera l'aspect esthétique final des bâtiments sera développé après la légalisation du PQ par le biais d'enquêtes publiques ultérieures.

4. Discussion

La Municipalité souligne le caractère qualitatif de l'approche : MEP, organisation d'un concours d'architecture, mention dans le règlement de l'obligation de faire intervenir un professionnel du paysage, voir aussi les réponses à M. Chastellan p. 14 du préavis, le fait que ce projet s'insère sous divers aspects (préavis p. 7) dans le Plan Directeur Cantonal et qu'il présente une évaluation positive sous l'angle analytique de la rosace de l'outil « Boussole 21 » en annexe.

Il est à préciser qu'aucune construction ne pourrait avoir lieu si le PQ n'était pas validé, mesure incontournable selon les directives du PALM et que le château déperirait.

Si le Conseil Communal accepte le préavis, les oppositions devraient pouvoir être levées.

La Municipalité affirme, sur la base des prévisions statistiques, que ce projet ajouté aux autres projets de la commune, contribue à diminuer la pénurie de logements actuelle et future dans l'ouest lausannois. Il est prévu une 50aine d'appartements.

Le rendement de ces surfaces se traduit pour la commune par la rétribution du DDP qui approche CHF 150'000.- par année.

La crainte émise par les commissaires de voir des haies et barrières s'ériger le long du chemin, de se voir confronter à un entretien du chemin pesant (déchets ou crottes de chien) ou à une difficile cohabitation entre utilisateurs et habitants, a fait l'objet d'un débat soulevant la tendance d'individualité et d'incivilité auxquelles tout un chacun peut être confronté. La Municipalité mise cependant sur des valeurs de respect, de rencontres et de proximités pour le développement de la commune.

Un commissaire regrette que la question de l'augmentation de la circulation ne soit pas analysée dans le préavis. Des études de circulation ont donné plusieurs rapports concluants qui permettent à la Municipalité d'être sereine à cet égard. Le secteur ne devrait pas subir de pressions démesurées. Le chemin du Château devrait également bénéficier d'un trottoir en-deçà du mur côté Sud.

5. Remerciements

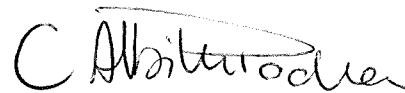
La commission remercie ses interlocuteurs pour la qualité et les détails des renseignements transmis. Toutes les questions ont été répondues de manière claire et satisfaisante.

6. Prise de position de la commission

Compte tenu des éléments invoqués dans ce rapport, c'est à l'unanimité que la commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions du préavis no 29/2016-2021.

Crissier, le 3 décembre 2017

Pour la Commission
Présidente - rapporteure

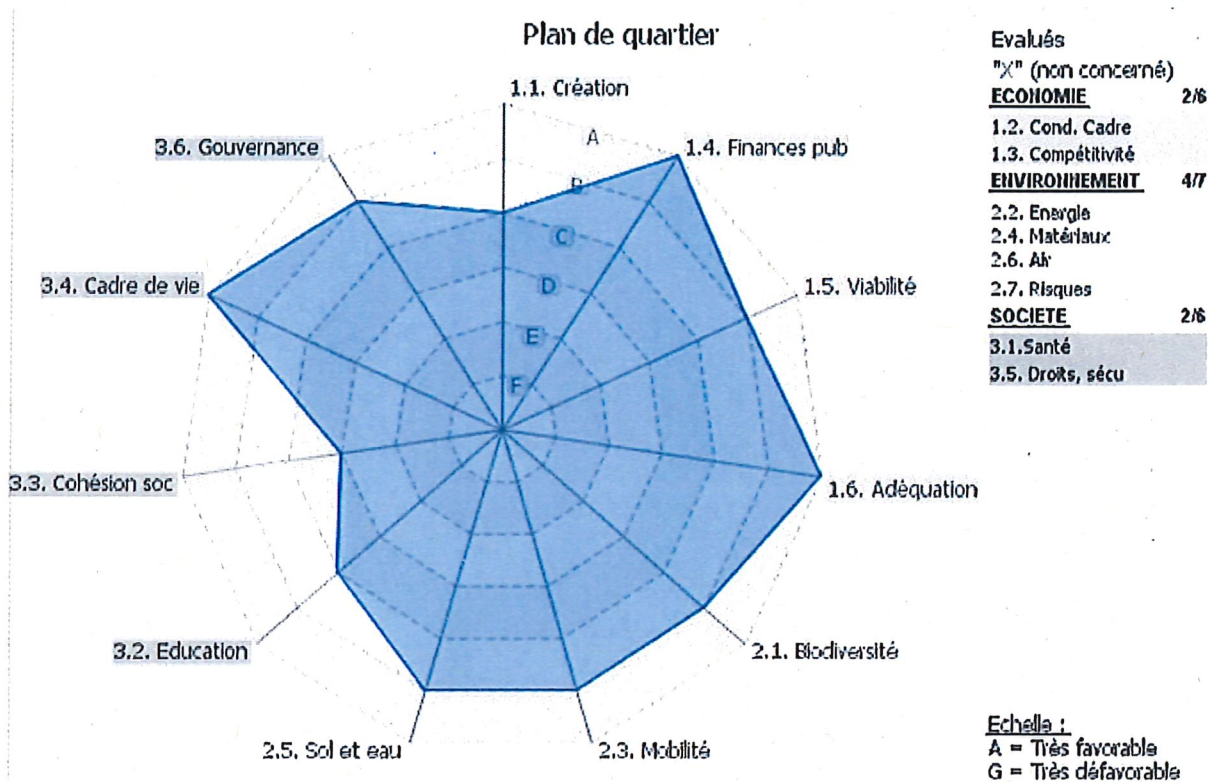

C. Albiker Pochon

Annexe mentionnée

Boussole 21 : profil analytique de développement durable

(Annexe au rapport du préavis 29/2016-2021)

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