

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE PREAVIS MUNICIPAL NO 45/2016-2021

- 1. ADOPTION DU PLAN DE QUARIER (PQ) LES UTTINS**
- 2. ADOPTION DE LA CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE PUBLIC A PIED EN FAVEUR DE LA COMMUNE DE CRISSIER**
- 3. ADOPTION DES EMPRISES ET RÉTROCESSIONS DE TERRAIN – DECADASTRATIONS PARTIELLES ET TRANSFERTS AUX DOMAINES PUBLICS COMMUNAL (DP118) ET CANTONAUX (DP21 ET 32) PARALLELEMENT AU PROJET DE REQUALIFICATION ROUTIERE SUR LA RUE DE COSSONAY ET RUE DE TIMONET – ACCESSIBILITÉ AU PQ LES UTTINS**

Au Conseil communal de Crissier

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'étudier le préavis no 45/2016-2021 s'est réunie les lundis 13 et 20 mai 2019 à 19h30, à la salle Sorge du bâtiment administratif de Chisaz à Crissier.

Elle était composée des membres suivants :

M.	Ludovic Jaccard	CDC	Président
Mme	Anne-Marie Carluccio	CDC	Rapporteur
M.	Michel Blondel	CDC	Suppléant
Mme	Catherine Wicht	CDC	
M.	Jacques Edouard Germond	ROLC	
Mme	Marcela Fiori	ROLC	
Mme	Christine Vaudenay	PS	
M.	Yves Besson	PS	

M. Stéphane Rezso, syndic, M. Jacques Liaudet, chef de service et M. Damien Villiger ont présenté ce préavis et ont répondu à toutes les questions des membres de la commission. Celle-ci remercie la délégation pour la clarté de leur présentation et de leurs réponses.

1. Organisation de la commission

La commission était chargée d'étudier le préavis numéro 45/2016-2021.

La présidence n'étant pas souhaitée par la présidente provisoire, c'est donc M. Ludovic Jaccard qui est nommé Président de la commission du présent préavis et Mme Anne-Marie Carluccio qui prendra le procès-verbal.

M. Jaccard informe qu'un courrier des opposants à ce projet est parvenu au bureau du Conseil communal ce jour; ils désiraient en effet être entendus par les deux commissions traitants du sujet. À la majorité de la présente commission, il a été décidé de ne pas accéder à cette demande, les opposants ayant déjà eu de nombreuses séances de conciliation avec la Municipalité.

2. Objet du préavis n° 45/2016-2021

Le préavis précité traite de l'adoption du plan de quartier Les Uttins, de l'adoption d'une servitude ainsi que de l'adoption des emprises et rétrocession de terrain ; ce dernier point va servir de corrections des limites en cohérence avec le projet routier.

Ce projet, dans sa globalité, fait d'ailleurs l'objet de deux préavis, un traitant du plan de quartier et un autre de l'aménagement routier.

Ce volumineux préavis contient de nombreux documents montrant les multiples interactions entre les différents services cantonaux. Il contient également toutes les réponses au 245 oppositions maintenues qui ont demandé un travail interne considérable de la Municipalité et du service de l'Urbanisme ces derniers mois.

3. Présentation de la Municipalité

En accord avec la commission, M. Stéphane Rezso présente l'objet du préavis.

M. Rezso annonce que ce projet sensible occupe la Municipalité depuis un certain temps ; un nombre important d'oppositions a ralenti la mise en route de ce projet. 16 séances de conciliation et une séance d'information publique ont été nécessaires pour aboutir à un préavis amendé que la Municipalité nous présente.

3.1 Présentation par M. Liaudet, discussions des différents points du préavis

Initialement, ces parcelles communales ont été acquises pour la réalisation d'un cimetière (préavis 18-87) ; finalement, l'opportunité de construire de nouveaux logements dans le cadre légal de la LAT a été confirmée par l'octroi du crédit d'étude à l'élaboration du PQ Les Uttins (préavis 25/2011-2016) en 2013.

De plus, le taux de vacance particulièrement bas dans l'ouest (0,3%) et en particulier à Crissier (0,1%) demande une mise à l'équilibre.

Un travail global a été fait en simultané afin de proposer un projet complet ; la cohérence du plan de quartier, le périmètre, les aménagements extérieurs, les aménagements routiers, le traitements des eaux de surface, etc, ont été réfléchis conjointement.

La Municipalité propose un amendement au projet mis à l'enquête dans un souci de conciliation et de réponse partielle aux divers opposants. L'IUS (indice d'utilisation du sol) a ainsi été adapté à 0,9 (au lieu de 1,3) ce qui représente concrètement une baisse de 1/3 des logements proposés.

La proposition de la Municipalité de maintenir des loyers abordables malgré l'amendement pourra être maintenue grâce, notamment, à un DDP inférieur à 30.-/m2.

La Commission propose, d'ailleurs, de pouvoir compenser la diminution d'environ 80 habitations dans un autre projet de quartier afin de maintenir une offre de logements à loyer modérés dans la commune ; cette idée a été entendue et la Municipalité atteste une volonté certaine de la mettre en œuvre.

En répondant avec cet amendement, la Municipalité tient compte partiellement des oppositions exprimées.

L'altimétrie a été amendée pour chaque PEC, lignée et ne dépasse pas celle des maisons riveraines. Les hauteurs d'une zone de construction à l'autre sont similaires. Une enquête complémentaire n'a pas été nécessaire car aucun droit de tiers n'a été lésé.

La proposition de compenser avec des bâtiments plus hauts vers le bas de la parcelle et des bâtiments plus bas près des habitations n'est pas possible car tous les propriétaires ont une égalité de traitement au niveau du droit à bâtir au sein de la parcelle.

En terme de mobilité, l'impact devrait être minime en vue des mesures d'infrastructures routières proposées dans le préavis 46/2016-2021. Une simulation à plus grande échelle, sur tout le district du PALM, a été établie et une approche macro indique que le quartier s'intègre complètement dans le réseau existant.

En terme d'aménagements extérieurs, le projet propose une aire paysagère plantée en pleine terre qui mélange le minéral et le végétal dans l'ensemble du quartier ainsi que la plantation de 28 arbres majeurs (à gros développement). La conservation de la biodiversité est prise très au sérieux et sous la surveillance de la DGE-BIODIV ; la validation de la Municipalité sur le détail de l'aménagement extérieur (essence des végétaux, position, etc..) se fera à l'obtention du permis de construire. La prairie sèche sacrifiée sera compensée et déplacée sur le futur parc de la Mèbre. La migration de la faune peut se faire aisément grâce à la forêt proche.

Une zone conviviale de rencontre est proposée au nord du quartier. Il sera possible d'y créer des structures de type parapublique (crèche, maison de quartier, salle multifonctionnelle, ...) qui pourront compléter les activités tertiaires et/ou artisanales renforçant ainsi la mixité d'affectation de cette zone.

Ce PQ se veut volontairement ferme afin de laisser peu de liberté aux promoteurs.

4. Oppositions

La Commission s'est penchée sur le volumineux dossier des questions des opposants et des réponses émises par la Municipalité. Une méthodologie a été mise en place par celle-ci afin d'identifier les différentes thématiques spécifiques découlant des motifs d'oppositions.

Voici quelques thèmes importants abordés :

Droit à bâtir : les opposants ont mis en avant la différence de droit à bâtir entre le PQ les Uttins et les zones riveraines (0,35) ; la Municipalité a fait le choix de laisser cette question en l'état dans le but de préserver le quartier adjacent en général. Un changement modéré de l'IUS pour les propriétés alentour aurait été impossible à un taux inférieur à 0,625, ouvrant la porte à des changements structurels jugés inopportuns.

Démarche participative : les opposants se sentent lésés de n'avoir pas été suffisamment consultés ou représentés, notamment auprès de la commission d'urbanisme, dans le cadre d'une démarche participative mieux identifiée. Pourtant, la commission permanente a été plusieurs fois consultée et a validé le projet. Les riverains ont été invités à une séance publique d'information, au résultat du concours d'architecture et à 16 séances de conciliation.

Hauteurs et intégration : la hauteur excessive des PEC dérange ; la Municipalité a tenu compte en amendant la hauteur du projet. Par ailleurs, il a été choisi d'imposer des toits plats qui ne coupent pas la vue. Il reste à surveiller l'aspect extérieur des bâtiments afin qu'ils s'intègrent harmonieusement dans la zone. Le terrain étant en creux, le quartier des Uttins crée un lien cohérent entre la zone villa et la zone commerciale.

Nuisances : l'augmentation de la circulation est un souci majeur des opposants ; ils craignent en effet une surcharge du trafic qui est déjà engorgé dans notre commune. L'impact de la mobilité est souvent analysé de manière locale sans se soucier des effets autour ou à plus large échelle. Les mesures d'infrastructures routières proposées ainsi qu'une simulation à grande échelle montrent que le futur quartier n'impactera la circulation en aval que de manière marginale (carrefour En Praz).

Environnement : l'abattage d'un certain nombre d'arbres a créé un certain émoi. Tous les arbres prévus dans le PQ, même amendé, vont être replantés. La Commission regrette que la mise en avant de la préservation de la biodiversité (voir chapitre) ait été occultée dans les réponses.

5. Possibilité et pertinence d'abandonner le projet initial avec CUS à 1,3 ?

Le projet des Uttins a été mis à l'enquête publique avec un coefficient d'utilisation au sol (CUS) de 1,3, en accord avec le Canton selon toute la correspondance échangée depuis 2012 (dernière partie du préavis).

Suite aux nombreuses oppositions, la Municipalité a décidé de réduire d'un tiers, à 0.9 la valeur du CUS par amendement du projet, pour tenter de satisfaire les opposants.

Pour une telle modification de projet, le Canton recommande de procéder à une enquête complémentaire, qui n'a pas été faite. L'absence d'enquête complémentaire constitue en soi un vice de forme, car les opposants à l'amendement du projet n'ont pas pu s'exprimer.

Deuxième argument, en dépit du retrait conciliant d'un étage sur tout le projet, la majorité des oppositions n'a pas été retirée. La Municipalité n'a donc pas réussi à convaincre, alors que la réduction importante de la densité du quartier entraîne des conséquences lourdes, notamment la hausse inévitable de loyers calculés pour être abordables dans la mouture à 1.3. Des parades existent, mais vont coûter aux finances communales. Parmi celles-ci, figure la possibilité que la Commune prenne en charge une partie des infrastructures ou baisse la DDP de ses parcelles, de 30.- à 20-22.- par m²/an, ce qui entraînera une baisse des recettes fiscales. Une autre possibilité consiste à compenser les logements à loyer abordable en les imposant dans les quartiers à venir. De tels tours de passe-passe seraient inutiles avec un retour au projet initial.

En tenant compte des recommandations du Canton et de bons conseils prodigués par la Commission d'Urbanisme et d'Environnement, la Municipalité pourrait revoir son projet en renonçant à la baisse du CUS, qui n'a eu qu'un très faible impact. Elle pourrait ainsi repartir sur des bases qui lui permettrait de proposer des loyers réellement abordable, sans sacrifices financiers et sans chercher des compensations dans d'autres quartiers à construire.

Il serait également bon de revenir à la réalité pour ceux qui ont construit au temps de Crissier, village agricole, de se rendre compte que les choses ont changé.

Autour des villes, inexorablement la densité habitable augmente, conditions essentielles pour limiter au mieux le mitage des terres agricoles et forestières.

Rappelons aussi que la densification aujourd'hui est nécessaire dans des quartiers bien desservis par des transports publics (3 lignes TL), dont la qualité de vie augmente d'autant.

La qualité de vie est beaucoup mise en avant ces temps, à croire que lorsque la densité d'habitation est élevée il n'y a pas de qualité de vie, alors que dire de Lausanne et autres grandes villes ? Crissier est une ville. La qualité de vie, c'est les gens qui la font où ils vivent.

Il a aussi été question qu'un nouveau quartier doit s'insérer harmonieusement dans le tissu construit existant. Les Uttins feront bel et bien le pont entre, villas contiguës en haut et zone industrielle en bas avec les halles showroom de voitures d'occasion de Emil Frey. Une densité d'habitation de 1.3 pour les Uttins n'est pas exagérée, elle est nécessaire au niveau social pour une zone très bien desservie par les transports publics et elle est recommandée par le Canton.

6. Questions/remarques

La commission a examiné en détail les oppositions, en particulier celles qui avaient trait à l'intégration du nouveau quartier dans son environnement immédiat, aux questions de trafic supplémentaires et aux questions environnementales. Elle a également interrogé la Municipalité sur des questions de procédure (pourquoi le projet amendé n'avait pas été remis à l'enquête, en quoi le projet à 0,9 lui paraissait meilleur, quelles étapes suivraient l'approbation ou le rejet du projet par le Conseil Communal, que impact financier et quelle charge de travail représenterait un retour au projet initial). Est-ce que le PEC 8 pourrait être supprimé ? Non, car il manquerait du droit à bâtir pour les propriétaires.

Comment organiser les choses pour que ce nouveau quartier soit un espace vivant ? Les conditions cadres sont fixées, des locaux mis à disposition ; il s'agit maintenant aux habitants de prendre possession des lieux pour l'animer.

Pourquoi une enquête complémentaire n'a pas été demandée ? Cette démarche n'a pas été nécessaire car aucun droit de tiers n'a été lésé.

7. Prise de position de la commission

La commission a assuré une prise de parole et une représentation à parts équivalentes à tous les membres.

Compte tenu de ce qui précède, la commission chargée d'étudier le préavis municipal n° 45/2016-2021 vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, par 5 voix soit à la majorité des membres de la commission moins 1 abstention et 1 refus d'accepter l'adoption du plan de quartier Les Uttins tel que proposé par la Municipalité.

Au nom de la commission

Ludovic JACCARD & A.- M CARLUCCIO
Président-rapporteur

Crissier, le 27 mai 2019

