



Préavis n°55/2016-2021- Adoption PQ Ley Outre Est et modification du PDL Ley Outre

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers Communaux,

Donnant suite à la convocation du bureau, la Commission ad hoc pour le préavis cité en titre s'est réunie le **21 novembre 2019** dans le bâtiment administratif communal.

Elle était composée des membres suivants :

	M. CANART Damien	ROLC
	M. GERMOND Jacques-Edouard	ROLC
	M. PLATEL Yanick	CDC
	M. REGAMEY Michel	CDC
Présidente	Mme REZSO Tatiana	CDC
	Mme VAUDENAY Christine	PS
	M. WALTER Michel	PS

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

M. REZSO Stéphane	Syndic
M. LIAUDET Jacques	Chef service
M. VILLIGER Damien	Adjoint

La commission remercie les intervenants pour leurs explications et les réponses apportées aux diverses questions.

1. INTRODUCTION

La présidente ouvre la séance par un point organisationnel interne de la commission. Elle annonce être excusée le 13 décembre prochain, jour du conseil communal où le présent préavis sera voté, elle propose de maintenir sa nomination pour présider la séance et rédiger le rapport. Mais celui-ci sera rapporté devant le conseil par Monsieur Regamey. Ceci est accepté par tous les commissaires.

Monsieur le Syndic introduit le sujet en rappelant que ce projet représente la suite du collège validé par le législatif lors du dernier conseil communal. Il annonce également que c'est une chance pour la Commune de voir les deux parties du quartier se réaliser en simultané. De plus, comme on le constate à la lecture du préavis, aucune opposition n'est à lever, selon lui, c'est un bon signe politique.

2. Présentation et réponses aux questions

Le préavis étant dense et relativement difficile à la compréhension, les commissaires ont tout d'abord demandé à Monsieur Liaudet une mise en contexte des différentes étapes en aménagement du territoire. Ils ont ensuite parcouru ensemble page après page, l'ensemble du préavis, en se référant dès que nécessaire aux diverses annexes.

En premier lieu, le Plan Directeur Localisé (ci-après PDL) représente un accord politique. Il énonce les principes d'aménagement généraux d'une zone précise. Il en existe également un concernant l'entier du territoire communal, en cours de révision. Et nous avons vu début 2019, la mise en consultation concernant le Plan Directeur intercommunal (PDI), qui se base sur le même principe mais sur le territoire de plusieurs communes de l'Ouest Lausannois.

Le PDL concernant l'entier de la zone « Ley Outre » a été adopté par le Conseil Communal en 2011 et ratifié par le Conseil d'Etat la même année.

Ensuite, le Plan d'affectation (ci-après PA) est le même outil que le plan de quartier (PQ). Le changement de terminologie est dû à une modification législative. Il concerne le règlement d'aménagement d'un secteur particulier. Comme il est spécifique à ce secteur, le règlement communal ne s'y appliquera pas. A contrario, le règlement communal s'applique à tous lieu non régi par un PA. Le PA (à l'époque PQ) pour Ley Outre Ouest a été adopté en 2015 par le Conseil Communal.

Actuellement le secteur concerné par Ley Outre Est est une zone industrielle. Le PDL lui donne objectif d'être une zone mixte. À l'intérieur de ce PDL, il y a un découpage entre la zone Ley Outre Ouest déjà réglée par un PA, et Ley Outre Est, dont on propose un PA par le présent préavis. Ce PA entraîne une légère modification du PDL expliquée ci-après.

Le but de la modification du PDL concerne la pérennisation d'une situation qui existe déjà. On ne vient pas changer le ratio entre logement et industrie, mais on cadre la partie industrie à l'actuelle parcelle dite « Buderus ». En effet, l'activité de cette entreprise est pérenne à moyen terme, ce qui coïncide également avec la durée de vie du PDL.

Une autre modification importante concerne la route d'accès à l'intérieur du quartier. Elle sera divisée dans le nouveau PDL, en une route principale, en bordure des habitations, et un cheminement plus tranquille, destiné principalement aux habitants. Cette modification concerne principalement le PA, mais elle doit être transposée au PDL.

Il est à relever que la densité IUS sera de 1.35 sur la totalité du PDL. A titre informatif, cela correspond à l'IUS « les Uttins » avant amendement à 0.9. Le PDL est mis à consultation publique, légalement on ne peut y former que des remarques, mais pas des oppositions. Pour le PA en revanche, il est soumis à enquête publique, ce qui signifie que, des oppositions peuvent être formulées.

La zone étant à la frontière avec la Commune de Jouxens, les intervenants ont expliqué avoir eu beaucoup de discussions, notamment par des séances d'informations afin de les tenir au courant de l'évolution du projet. Ce processus est appréciable selon eux, car aucune opposition n'a été formulée à l'encontre du projet, ce qui signifie que les éventuels désaccords ont trouvé solution en amont.

Lorsqu'on passe à l'étude du PA on remarque que la loi prévoit qu'à partir de 500 places de parc véhicules, une étude d'impact sur l'environnement devient obligatoire. Le PA Ley Outre Est prévoit environ 630 places, l'étude d'impact sur l'environnement a bien été réalisée.

On peut remarquer que, sur l'une des parcelles, une ferme est déjà bâtie et obtient une note de 3 au recensement architectural vaudois. L'échelle s'étend entre 1 (les plus intéressants) à 7 (les moins intéressants). A partir de 3 les municipalités sont compétentes pour décider du sort du bâti. En l'espèce, il est choisi de le maintenir.

Un atelier participatif a été organisé avec la municipalité, le service de l'urbanisme, et le propriétaire, les locataires des lieux ont été conviés à participer par le propriétaire. Une flexibilité sur l'usage des locaux est garantie, cependant il en ressort que l'envie de créer un lieu de rencontre dans le quartier est partagée, afin d'amener un endroit où il fait bon vivre. La suite du processus sera suivie par la commune.

L'attention des commissaires est attirée sur la page 17 du préavis. Les parcelles concernées par la garantie de disponibilité de terrain (étoile orange), sont en traduction signalée dans le PA avec une obligation de réaliser le bâti dans un délai de 12 ans, imposée par le canton. Si cela n'est pas fait, les propriétaires s'exposent à une taxe. Comme le site est placé par le PALM en site stratégique, on cherche à ce que les droits à bâtir donnés soient réalisés rapidement. Ces sites sont concernés notamment par la mise en place d'infrastructures importantes en matière de transports publics, et diverses autres.

En l'occurrence l'obligation de construire dans ce délai concerne notamment le BHNS, prévu de passer devant le conseil en 2020, sa trajectoire passe devant le quartier, avec un arrêt qui le desservira. La construction du total des bâtiments est conditionnée à la réalisation du BHNS, faute de quoi elle serait plafonnée à 60%. Un commissaire s'inquiète de la situation où le BHNS ne se ferait pas, il est répondu que les propriétaires sont conscients de ce point et ne pourront pas se retourner contre la commune de Crissier si cela se produit. Ce qui signifie que la commune est protégée par un plafonnement qui ne nécessite aucune contrepartie.

Au vu de la situation du quartier bien desservie en terme de transport public, une norme cantonale impose un facteur de réduction à appliquer pour le nombre de place de parc sur le territoire du quartier. On peut noter que les places de parc pourront être contrôlées lors de la délivrance des permis de construire, il n'est ni dans l'intérêt du quartier, ni dans l'intérêt de la Commune, que les propriétaires n'en réalisent pas un chiffre raisonnable, à étudier avec le programme définitif du quartier.

Les diverses servitudes à l'intérieur du quartier sont réglées, tout est signé devant un notaire. Toutes les conventions concernant les équipements communautaires sont également déjà réglées.

À la fin des annexes, est présenté l'outil Boussole 21, qui présente la situation future, du quartier. Situation future, dans le cas où l'entier des constructions sont réalisées et terminées. On peut voir que la qualité de vie est appréciable dans le quartier. Les vastes zones de verdure y contribuent notamment, ce qui est d'autant plus appréciable que le parc de la Mèbre sera cofinancé par les propriétaires des parcelles. Un(e) commissaire s'interroge sur la notion de mobilité de ladite Boussole,

selon lui/elle ne représenterait pas la réalité du trafic de voiture. Il est répondu par le service de l'urbanisme que celui-ci prend en compte également tout ce qui concerne les (nouveaux) aménagements pour la mobilité douce. Il/Elle interroge également sur la notation attribuée sur la qualité de vie, en lien avec la pollution de l'air localisée qui devrait augmenter.

Pour ce qui concerne la mobilité douce, le 100% des places doit être prévu, deux tiers du nombre total de places doivent obligatoirement être réalisés. Un plan de mobilité doit être prévu par les entreprises qui s'implantent sur le quartier, dans le but d'améliorer le report modal. Il sera demandé au moment de l'octroi du permis de construire. La commune n'a en revanche aucun moyen de coercition sur ces plans de mobilité.

Au sein du quartier, l'approvisionnement en énergie est choisi entre les deux variantes du PA (art 7.1 al 3 du PA). Il n'est pas possible pour la commune de contraindre au moyen le plus écologique. La commune ne peut en effet pas imposer des règles plus strictes que la loi cantonale sur l'énergie. Les divers labels énergétiques ne peuvent pas être imposés au propriétaire.

Un(e) commissaire demande à ce qu'il soit pris en compte des allergies lors du choix des arbres à planter. Ceci est possible pour ce qui concerne les nouveaux arbres, mais on ne peut pas retirer les existants sur cette base.

Les oppositions formulées par l'association Pro Vélo, l'association Pro Natura et les Laboratoire Mergens, ont toutes été retirées à la suite des explications et propositions de la Municipalité, en accord avec les propriétaires.

Les commissaires ont tous confirmé que les intervenants ont répondu à toutes leurs interrogations. Ils les remercient pour leurs explications. La commission discute ensuite à huis-clos.

3. Discussion

La majorité des commissaires relèvent la difficulté de compréhension des divers contraintes légales en matière d'aménagement du territoire à la simple lecture du préavis. Les explications citées auparavant ont permis une meilleure appréhension de celles-ci.

Un(e) commissaire s'interroge sur l'impact de la décision du Conseil Communal sur le projet, en lien avec l'entier des constructions sur le territoire communal, et cet impact en cas de crise immobilière. Cette interrogation porte notamment sur la pertinence d'agrandir les zones à bâtir, l'augmentation de la valeur des terrains pour les propriétaires des parcelles touchées, et le risque d'avoir des appartements qui ne trouvent pas preneurs. Selon lui/elle, les propriétaires de la commune n'auraient pas d'avantages à voir une détente du marché immobilier, que celui-ci concerne la vente ou la location. Il/Elle soutient également un risque de crise immobilière, ainsi qu'un risque pour les habitants de la commune, d'une éventuelle baisse de leur qualité de vie avec l'implantation de ce nouveau quartier Ley Outre Est.

Un(e) autre commissaire estime que le taux de vacances est actuellement, selon lui/elle aux alentours de 0,3, et que le marché est apparemment en équilibre avec un taux à 1.5.

C'est un projet qui fait partie du PALM, mais les commissaires mettent en avant que le conseil communal reste libre d'autoriser la réalisation de ce quartier ou non. Les commissaires notent que le projet présenté est bien conçu.

Les commissaires choisissent d'établir une liste d'inconvénients et avantages.

Inconvénients :

- L'impact sur le trafic, déjà difficile dans cette zone.
- Dépendance avec le BHNS, pour développer l'entier du quartier.
- Une augmentation de la pollution sonore.
- Une augmentation de la pollution de l'air.

Avantages :

- Le développement d'un quartier mixte entre logement et activité, ce qui peut assurer une vie dans le quartier.
- La proximité avec la nature, et les aménagements verts prévus.
- La connexion du quartier avec les transports publics.
- Un souci de l'environnement généralement pris en compte, notamment par le développement de la mobilité douce, et les plans de mobilité.
- La communication entre les propriétaires, les communes touchées, signe d'un quartier qui sera bien accueilli dans la zone prévue, et qui devrait se développer facilement.

Certains commissaires s'interrogent sur les risques que la commune prend si le quartier n'est pas réalisé, et regrettent de ne pas avoir anticipé cette question auprès de la délégation présente pour les explications.

4. Prise de position de la commission.

Au vu de ce qui précède, c'est à la majorité de ces membres (6 voix pour, 1 contre) que la commission chargée d'étudier le préavis n°55/2016-2021 vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis tels que proposé par la Municipalité.



Tatiana Rezso
Présidente

Crissier, le 29 novembre 2019