

**RAPPORT DE LA COMMISSION
chargée d'examiner l'objet suivant :**

Préavis municipal no 25/2021-2026

1. Adoption du plan d'affectation « En Chise »
2. Décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement
3. Adoption des emprises et rétrocessions de terrain – Désaffectation partielle du domaine public cantonal, rétrocession partielle de terrain du DP no 8 (domaine public cantonal) et immatriculation d'une nouvelle parcelle privée communale « A »
4. Adoption des servitudes personnelles de passage public à pied, mobilité douce, canalisations et tous véhicules en faveur de la commune de Crissier et à charge des parcelles no 158, 661, 662, 713 et DP 8

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

La Commission chargée d'étudier le préavis susmentionné s'est réunie les 29 août, 1 septembre et 7 septembre 2022, à la salle Sorge du bâtiment administratif. Elle était composée de :

Bernard Barmaz, RESOC
Valentin Blondel, CDC
Guy-Paul Bosson, ROLC
Alexandre Brélaz, RESOC, président de la Commission
Emilien Ducommun, SC
Arlette Regamey, CDC
Nicole Schopfer, SC

La Commission siégeant à plusieurs reprises, les suppléant-es ont été convoqué-es, conformément à l'art. 35 al. 2 du Règlement du conseil communal (2021). Ont ainsi participé :

Michèle Beaud, CDC (suppléante)
Fabien Dousse, SC (suppléant)
Johnny Noll, ROLC (suppléant)
Rémi Schweizer, RESOC (suppléant)

Lors de la première séance, la Municipalité était représentée par :

Laurent Bovey, Syndic, en charge du dossier « En Chise »
Nathalie Jatton, Municipale, dicastère « Infrastructures, Environnement et Voirie »

Ils étaient accompagnés de :

Représentants de l'administration communale :

Jacques Liaudet, chef du service de l'urbanisme

Eloi Chevalier, urbaniste – service de l'urbanisme

Grégoire Stigler, urbaniste – service de l'urbanisme

Représentants de partenaires extérieurs :

Benoît Biéler, directeur SDOL

Yvon Allain, Plarel

Sylvain Guillaume-Gentil, Transitec

Jérôme Duval, Ecoscan

Représentants du propriétaire de la parcelle 661 (plus de 80% du PA)

Stefano Ginella, Patrimonium SA

Daniel Hurni, Patrimonium SA

Table des matières

A. PREAMBULE.....	3
B. ANALYSE DU PREAVIS.....	3
1. Objet du préavis.....	3
2. Propos introductifs.....	3
3. Présentations.....	3
3.1. Enjeux supra-communaux (Benoît Biéler, SDOL).....	3
3.2. Volet urbanisme (M. Yvon Allain, Plarel).....	4
3.3. Volet mobilité (Sylvain Guillaume-Gentil, Transitec).....	5
3.4. Volet Environnement (Jérôme Duval, Ecoscan).....	6
3.5. Volet foncier (Jacques Liaudet, chef du service de l'urbanisme).....	6
4. Passage en revue du préavis.....	7
5. Questions complémentaires.....	10
6. Oppositions.....	10
C. POSITIONNEMENT DE LA COMMISSION.....	11
1. Points de discussion.....	11
2. Amendements et vœux.....	12
3. Vote sur les conclusions du préavis.....	15
D. PRISE DE POSITION DE LA COMMISSION.....	16

Annexes

1. Présentations faites lors de la séance du 29 août 2022
2. Réponse au vœu de SC présenté au Conseil du 29 juin : *Dispositions à appliquer et perspectives futures en cas de refus du PA « En Chise »*
3. Charte de qualité
4. Questions complémentaires et réponses de la Municipalité (courriel du 01.09.2022)
5. Questions complémentaires et réponses de la Municipalité (courriel du 06.09.2022)

A. PREAMBULE

En préambule, la Commission tient à remercier les municipaux présents, M. Liaudet et ses collaborateurs, ainsi que l'ensemble des personnes présentes pour les présentations effectuées (Annexe 1), ainsi que pour les réponses précises apportées à l'ensemble des questions posées.

Elle relève la qualité de rédaction du présent préavis et la complétude des informations présentées. A l'issue des séances, elle estime avoir tous les éléments pour pouvoir se positionner sur le préavis.

B. ANALYSE DU PREAVIS

1. Objet du préavis

Ce préavis traite du PA « En Chise » qui fixe le cadre général de développement de cette zone, propriété de 4 entités (2 privés, Commune de Crissier, Canton). La décision porte ainsi sur le PA proprement dit (ses plans et son règlement), l'Etude d'impact sur l'environnement, les emprises et rétrocessions de terrain ainsi que sur les servitudes.

2. Propos introductifs

Il est précisé tout d'abord :

- que la structure du préavis, un peu particulière, est dictée par l'autorité cantonale, le projet étant soumis à l'obligation d'une Etude d'impact sur l'environnement (EIE) ;
- que les représentants de Patrimonium sont présents pour répondre aux questions de la Commission d'étude du préavis.

Il est par ailleurs indiqué que SC a sollicité un contact direct avec Patrimonium pour présenter ses positionnements et propositions et que le RESOC a adressé ses remarques sur le Plan d'affectation (PA) à la Municipalité.

Le syndic transmet par ailleurs la réponse écrite au vœu de SC déposé lors du Conseil communal du 29 juin demandant une consultation populaire sur « le changement d'affectation de la parcelle En Chise [...] avant que le Conseil communal ne se prononce sur ce sujet ». Pour l'essentiel, la réponse (Annexe 2) n'identifie pas « un outil démocratique qui répondrait à cette demande » mais précise :

- que le changement d'affectation prévu par le PA doit être conforme au cadre légal supérieur, en particulier le Plan directeur cantonal, qui contraint « légalement la Commune à planifier une zone d'affectation mixte (logement/activités) et dense. »
- qu'en cas de refus du PA :
 - l'affectation actuelle (zone industrielle IB) serait maintenue et « pourrait conduire à un nouveau quartier industriel à très faible valeur urbanistique, dont les impacts pourraient largement dépasser ceux du projet de PA (hauteurs, circulation, etc.). »
 - une volonté d'affectation zone de verdure pourrait amener la Commune à devoir verser un dédommagement « vraisemblablement [...] très important, correspondant à la perte de la valeur vénale des terrains, soit plusieurs millions de francs, probablement même plusieurs dizaines de millions. »

3. Présentations

3.1. Enjeux supra-communaux (Benoît Biéler, SDOL)

Il est rappelé que la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui visait essentiellement à éviter le mitage du territoire a amené des changements à toutes les échelles.

La traduction cantonale de la LAT, le Plan directeur cantonal (PDCn) prévoit de répartir l'augmentation de la population de manière différenciée sur le territoire : de +0,75% dans les villages et zones hors centre à + 1,7% dans les centres régionaux. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, le

PDCn plafonne la croissance de la population 2015-2030 à + 75'810 personnes¹. Pour répondre à cette évolution sur 15 ans, les Communes doivent mettre en valeur les réserves de zone à bâtir et les friches. *Une densité minimale de 250 hab.+empl./hectare – soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.25 – est prévue pour les sites considérés comme stratégiques, dont En Chise fait partie.*

Le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL), adopté par le Conseil communal de Crissier le 3 mai 2021 vise à coordonner le développement dans les différentes Communes sur la base de divers principes et objectifs. En Chise répond en particulier aux objectifs suivants :

- urbanisation à proximité des axes de transports publics
- renforcement des centralités des diverses Communes
- densification ciblée soit sur des secteurs définis et non de l'ensemble du territoire

Echanges après la présentation :

- Actuellement, la croissance démographique globale est plus faible que les projections du PDCn. Les campagnes continuent à accueillir proportionnellement plus d'habitants que les agglomérations, celles-ci ayant pris du retard dans la réalisation de logements.
- L'utilisation de toutes les zones à bâtir aujourd'hui légalisées ne couvriraient que la moitié environ des 75'000 habitants attendus dans l'agglomération Lausanne-Morges.

3.2. Volet urbanisme (M. Yvon Allain, Plarel)

Comme pour d'autres projets, la Commune est passée par un Mandat d'études parallèles (MEP), mettant en concurrence 6 bureaux. Cette procédure permet de comparer qualitativement les projets, et de sélectionner celui qui est perçu comme le mieux en phase avec le site. Le PA a ensuite été développé sur la base du projet lauréat.

Les principales caractéristiques à relever sont :

- Loin d'être une cité dortoir, le quartier est envisagé comme un quartier mixte, pour vivre et travailler, et envisage une diversité des habitant-es (pour 4 générations).
- Le quartier est organisé autour d'un espace vert central, un square de plus de 4000 m², avec une ceinture de cour-jardins et une répartition en double épaisseur des constructions.
- La morphologie du bâti est différente d'Oassis et présente une diversité de constructions tenant compte des contraintes du site. Il propose divers espaces (square, place, hameau).
- Le quartier veut faire du lien. Il est considéré comme la clé de voûte permettant de relier Oassis et Chisaz, tant à pied qu'à vélo.
- La densité retenue 1,38 (rabaissé par la suite à 1,32) est proche du minimum prévu dans le cahier des charges du MEP² et est considérée comme le niveau d'équilibre.
- Le règlement du PA permet de moduler la part de logements et d'activités en fonction des besoins (système à coulisse pour chacun des PEC prévus).
- Au niveau de la réalisation, le phasage prévoit la construction de la partie Nord et Ouest dans un premier temps, de la partie Est ensuite, puis de la partie Sud et du DP8.
- Les aménagements extérieurs prévoient une présence importante de la végétation : arbres en pleine terre au centre du quartier (les parkings sont sous les bâtiments), volonté de planter le plus d'arbres possible le long des routes cantonales (qualité de boulevard urbain), établissement d'une charte non contraignante (Annexe 3) définissant les principes paysagers.

Le PA initial a été amendé suite aux oppositions et propositions :

¹ Ces 75'810 habitants sont le plafond pour l'ensemble de l'agglomération Lausanne – Morges, tel que défini par la mesure A11 du Plan directeur cantonal. En ce sens, le terme 'agglomération lausannoise' qui figure en p.17 du préavis doit bien être lu comme se référant à l'ensemble de l'agglomération Lausanne – Morges.

² Selon les précisions du Service de l'urbanisme, le cahier des charges du MEP prévoyait un minimum de 53'000 m² (30% activités et 70% logement) de surface de plancher déterminante (SPd) « à adapter selon nouvelle surface avec DP ». La condition d'adaptation relève du fait que la rétrocession du DP cantonal (DP 8) n'était pas encore garantie à ce moment-là. Le PA correspond assez précisément à ce minimum, la SPd maximale du PA amendé étant de 53'250 m² sans le PEC 18, qui occupe l'actuel DP. L'intégration du DP avec le PEC 18 s'opère avec la même densité pour atteindre 56'500 m².

- Abaissement d'un étage (environ 3 m. d'altitude en moins) des PEC 1, 2, 3, 4 et 5. L'IUS passe de 1,38 à 1,32.
- Augmentation de la surface de LUP de 2440 m² à 8000 m² minimum, soit environ 20% des logements (variante logements maximale).
- Diminution de 704 à 630 places dans les parkings souterrains
- Augmentation de 10% à 20% de la surface des aménagements favorables à la biodiversité dans la zone de verdure.

Echanges après la présentation :

- Le Square central représente environ 10% de la surface totale (4'200 m² sur 42'943m²).
- Il est relevé qu'une superette de 1000m², ou des locaux à partager entre artisans tels que boulangerie, boucherie ou autres pourraient trouver place dans le PEC 10.
- Le règlement est bien détaillé et présente des tableaux synoptiques pour chaque PEC.
- Lutte contre les îlots de chaleur :
 - Il est confirmé que les surface à fort albédo concernent uniquement les surfaces au sol dans l'aire de mouvement.
 - Concernant la contrainte posée sur les parties basses des façades (à prédominance minérale, de teinte foncée), il est précisé qu'elle vise à différencier clairement parties hautes et parties basses.
 - Plus que l'une ou l'autre mesure, c'est un cumul d'éléments qui permet de lutter contre les îlots de chaleur dans ce PA : importance de la surface végétalisée, surface minérale claire (la couleur compte plus que la minéralité), générosité de la canopée, présence de l'eau, morphologie qui génère des zones d'ombre, etc.

3.3. Volet mobilité (Sylvain Guillaume-Gentil, Transitec)

Le PA s'inscrit dans une zone qui sera bien desservie en transports publics, notamment avec l'arrivée prochaine du BHNS. Le PA permet également de renforcer fortement la mobilité douce et participe à la création des axes cyclables structurants dans la région.

La suppression des bretelles routières au niveau de Chisaz permettra en particulier de créer une continuité sur l'axe de mobilité douce (vélos et piétons sur des pistes séparées) le long de la RC 251. Durant une première phase, la circulation des modes doux se fera à travers un système de traversées non rectilignes, garantissant la sécurité des usagers.

Concernant la suppression des bretelles, nécessaire à terme pour permettre le prolongement du BHNS, il est relevé que les mouvements réalisés aujourd'hui par les deux bretelles resteront possibles grâce au futur giratoire du Bré. Un trajet alternatif permettant d'atteindre Pré-Fontaine par le chemin de Mongevon est par ailleurs déjà possible. Actuellement ces bretelles sont peu utilisées (env. 600 véhicules/jour).

Au niveau piéton, le quartier pourra être traversé aisément. Par ailleurs, des traversées piétonnes permettront de franchir la route de Marcolet (RC 82), reconnectant Oassis à la Carrière et à Chisaz, ainsi qu'au terminus provisoire du BHNS.

Le trafic motorisé généré par le quartier est estimé à 3000 véhicules par jour au maximum. Le stationnement est prévu uniquement en sous-sol dans les parkings souterrains – non communiquant pour éviter le transit – donnant respectivement sur la Route de Marcolet (60%) et la Route de la Carrière (40%). A noter que sur la Route de la Carrière, le carrefour d'accès au parking sera dimensionné de manière à permettre la manœuvre des camions prévus pour la livraison de la surface alimentaire du quartier (1-2 fois par jour maximum, en dehors des heures de pointe).

Echanges après la présentation :

- Place de parking :
 - A Oassis, 3-5% de places privées sont inutilisées ; une sous-utilisation plus importante est constatée au niveau de la partie publique (sans qu'elle ne puisse être chiffrée).

- Le PA amendé supprime des places de parc en comptant essentiellement sur une plus forte mutualisation (utilisation privée en dehors des heures d'ouverture des surfaces commerciales et de service). Le représentant de Patrimonium confirme sa volonté d'agir dans ce sens (comme il l'a fait à Oassiss), de même qu'une ouverture au niveau de la mobilité partagée.
 - Il est confirmé que les normes VSS ne sont pas contraignantes au sens de la loi.
 - L'impact à la baisse sur le trafic généré par une diminution des places de parcs dans un quartier n'a pas fait l'objet d'étude. Celui-ci devrait être moindre, dans la mesure où la diminution joue sur la mutualisation des places plutôt que sur une réduction du trafic vers le quartier.
- Globalement, une diminution du taux de motorisation est constatée dans l'Ouest lausannois.

3.4. Volet Environnement (Jérôme Duval, Ecoscan)

Les études effectuées doivent vérifier la conformité du projet avec le droit de l'environnement.

- Qualité de l'air : une évolution positive est constatée malgré la proximité de l'autoroute qui est une source importante de Nox. En matière d'ozone et de poussières fines, la situation reste insatisfaisante. Le projet n'aura qu'un impact limité sur la qualité de l'air.
- Chauffage : la possibilité d'un raccordement à Cricad est confirmée.
- Bruit : les secteurs en bordure des routes à forte fréquentation sont exposés au bruit. Les mesures architecturales prétestées pour protéger les pièces à vivre des logements sont jugées crédibles par le Canton. La pose d'un revêtement phono-absorbant lors de la requalification routière à venir pourrait améliorer également la situation.
- Protection des eaux : il n'y a pas de mesure particulière à prendre sur ce point. Par ailleurs, à l'étape du permis de construire, les réalisations concrètes seront définies, en particulier en matière de rétention/récupération des eaux de pluie.
- Protection des sols : Il n'y a pas de soupçon de pollution. La bonne qualité des sols permettra leur réutilisation sur place ou leur valorisation sur d'autres terrains.
- Faune, flore, biotope : cette zone ne présente pas d'enjeu majeur. Le PA tient compte de la vocation verger de cette zone en prévoyant des fruitiers dans les aménagements paysagers. Les objectifs paysager et écologiques sont définis dans le règlement du PA et le rapport d'impact émet des recommandations en la matière.

Echanges après la présentation :

- Les études montrent que la combinaison végétalisation / panneaux solaires (inclinés) a des effets bénéfiques sur la production d'électricité et la longévité des installations. La production et l'utilisation sur place d'énergie présente un indéniable intérêt économique (coût fixe).
- Selon la municipalité, CRICAD a confirmé avoir les capacités nécessaires à un raccordement éventuel de ce nouveau quartier si tel devait être le choix final. Divers développements sont en cours et dimensionnés pour absorber les extensions prévues. A l'heure actuelle, il n'y a pas de soucis d'approvisionnement, CRICAD utilisant des déchets de bois de construction.

3.5. Volet foncier (Jacques Liaudet, chef du service de l'urbanisme)

Un tel projet de PA implique la négociation d'une convention avec l'ensemble des propriétaires, réglant les opérations immobilières, les servitudes, et les équipements communautaires.

- En particulier, dans le cadre de ce PA, des cessions gratuites sont effectuées afin de permettre la réalisation des voies aménagées en bordure des RC 251 et 82 (et en particulier le large cheminement séparé piétons / vélo arborisé en bordure de la RC 251). Par ailleurs, le Canton rétrocède gratuitement à la Commune du terrain (DP8, bretelles routières).
- Les servitudes croisées sont réglées et coordonnées sur le plan foncier.
- Les taxes pour les équipements communautaires seront dues par les propriétaires privés une fois les permis de construire validés. Pour rappel, cette taxe vise à demander aux

propriétaires de participer aux effets générés par le projet. Il s'agit ici d'un complément à l'impôt général, qui constitue des revenus pour les investissements de la Commune. Au vu des modifications apportées sur le PA, la somme initiale indicative de frs 3'708'216.35 est ramenée à environ frs 3'500'000.-

4. Passage en revue du préavis

Durant la séance, des précisions sont demandées.

Page 4 :

Quelle est la définition de la qualité urbaine ?

La manière de procéder à Crissier permet de disposer de projets répondant au mieux aux attentes en la matière :

- La Commune négocie dès le début un cadre avec les propriétaires, notamment pour assurer la présence publique (par ex. à Oassis : bibliothèque et centre Transit ; école à l'Orée ; etc.) et discuter de la participation au financement des infrastructures publiques (taxe relative au financement des équipements communautaires).
- Elle impose une procédure de MEP (concours, jury) pour le choix du projet, fixant le cadre de ce qui est visé.
- L'implication de la Commission d'urbanisme apporte également un plus dans le processus.
- Au niveau urbanistique le projet apporte de la variété, une morphologie qui tient compte de la réalité du terrain, laisse une large place aux espaces verts, peut accueillir une diversité de population, etc.

Le Syndic rappelle que la qualité reste en partie subjective. Il assure de la volonté de la Municipalité d'aller au maximum de ce qui est possible dans le cadre légal pour assurer la qualité. En termes de densité, le projet vise le bas de la fourchette avec l'IUS prévu. Par ailleurs, le PA définit l'enveloppe globale dont les différents aspects seront affinés durant les phases de réalisation.

Taux de vacances

- Il reste globalement bas à Crissier.

Page 6 :

Que se passe-t-il si le quartier ne se fait pas ?

- La réponse de la Municipalité au voeu de SC (Annexe 2, résumé en p. 3 du présent rapport) répond clairement à cette question. Actuellement le terrain est affecté en zone industrielle avec des droits à bâtir. Cette situation perdurerait en cas de refus du PA et permettrait le développement de bâtiments industriels.

Page 7 :

Qu'est-ce qui a motivé l'augmentation des logements d'utilité publique (LUP) ?

- Le projet a été adapté suite aux remarques du RESOC sur le PA.
- Il n'a toutefois pas été fixé de quota précis des différents types de LUP pour laisser une marge de manœuvre. Patrimonium exprime sa volonté de garantir une mixité et estime que les normes des logements à loyer abordable (LLA) sont atteignables. Concernant les logements à loyer modéré (LLM), il renvoie à la volonté municipale. Le syndic exprime une ouverture à une discussion en matière de LLM sur ses propres parcelles.

Est-il envisagé d'ouvrir la possibilité d'avoir une coopérative de logements dans ce quartier ?

- Ceci n'est pas prévu à ce stade

Page 8 :

Pourrait-on demander à Patrimonium de financer l'intégralité du passage souterrain qui réunit deux de ses parcelles ?

- Il est rappelé que Patrimonium versera une taxe pour le financement des équipements communautaires. Ce passage représente par ailleurs un maillon essentiel de la mobilité douce et pourra faire l'objet de subventionnements. Il n'est pas seulement en passage entre 2 parcelles privées.

Page 10 :

Parkings collectifs deux roues sur l'aire de mouvement

- Ils sont prévus pour les vélos mécaniques et électriques

Le front discontinu marqué par un gabarit à redans (créneaux) masque la vue plutôt qu'il ne « permet de conserver des vues depuis le bourg de Crissier.

- Ce choix vise à proposer un aménagement dynamique plutôt que de constituer une surface continue et uniforme. On ménage des vides, permettant des ouvertures jusqu'au sol et le passage de la lumière.

Page 11 :

Espace central : s'agit-il d'un parc ou d'un square anglais ?

- L'idée est bien de mettre en place un espace vert au cœur d'un espace bâti, avec des possibilités de circuler autour, selon le concept du « square anglais ».

Page 12 :

Toitures :

- Le schéma de la page 12 du préavis 25 a été discuté en séance. Le schéma est un extrait de la charte de qualité et ne représente pas l'état actuel du PA, la charte devant encore être mise à jour après l'adoption du PA. La représentation correcte, réalisée par un membre de la Commission et validée par le service de l'urbanisme, est présentée ici. Par soucis de visibilité et compréhension, les deux schémas ci-après séparent la représentation de la possibilité d'implantation de panneaux solaires et celle des trois types de toitures.



- Le plan de gauche souligne la possibilité d'implantation des panneaux solaires majoritairement dans la ceinture bâtie extérieure. Les toitures en violet n'autorisent aucun panneau solaire en toiture. A l'inverse du schéma de la page 12 du préavis qui illustre des panneaux solaires uniquement sur les toitures des bâtiments entourant le square.
- Le plan de droite montre la composition des toitures et leur accessibilité. Les différences entre le règlement du PA et le schéma erroné de la page 12 du préavis sont les suivantes : la toiture du PEC 18 n'est pas accessible ; les types 1 et 2 ont été inversé.

Page 13 :

Il est fait mention d'une limite de 9600 m² pour les surfaces commerciales et à la page 18 de 15'264 m² minimum pour l'activité. Peut-on préciser ces chiffres ?

- Les surfaces commerciales mentionnées en p. 13 renvoient à l'article 3.9 du règlement (commerces alimentaires, commerces d'enseignes spécialisées, showroom). Une souplesse dans leur répartition est garantie par les tableaux des différents PEC, sous réserve de la surface maximale pour le PA.
- Pour les surfaces d'artisanat, des minimas ou maximas sont définis selon les PEC.
- Le chiffre de la page 18 est plus global et comprend également le tertiaire.

Page 16 :

Les oppositions non confirmées après les séances de conciliation sont-elles réputées maintenues ?

- Oui. Seule l'expression claire d'un retrait permet de les considérer comme retirées.
- Il est relevé que le coupon réponse a été renvoyé par des personnes qui n'avaient pas fait opposition et déclaraient vouloir la maintenir, ce qui n'est évidemment pas possible.

Page 22 :

Comment peut-on dire que les carrefours sur la RC 179 et 251 sont déjà saturés et que l'impact du quartier, estimé à 3%, ne dépasserait pas leur capacité ?

- On n'est pas loin de la saturation et la dégradation envisagée pourrait compliquer légèrement une situation déjà difficile.
- Toutefois il s'agit là d'une estimation maximale. Les changements de comportement et le report modal pourrait alléger la situation.
- La situation devrait s'améliorer fortement lorsque les sorties d'autoroute d'Ecublens et de Chavannes seront réalisées.

Page 23 :

Le minimum de 20% d'énergie renouvelable pour les besoins en électricité paraissent faibles. Ne pourrait-on pas imposer plus ?

- Les PA ne peuvent pas imposer davantage que les minimums légaux.
- Pour le surplus, cela reste du bon-vouloir du propriétaire. Patrimonium, sans s'engager, indique que ces 20% sont bien un minimum et que faire mieux va dans le sens de la tendance actuelle et pourrait représenter un intérêt au niveau économique.

Page 24 :

Concentration annuelle de NO₂ : Peut-on compléter le tableau de la p. 24 après 2016 ?

Sites	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Rue de Morges	36.9	38.2	35.7	33.0	31.9	30.7	26.2	22.6	18.2	22.5
Parc Ancienne Poste	31.1	33.3	27.9	25.9	22.6	22.3	19.2	16.4	12.5	15.9
Ch. de Saugy	33.8	34.2	32.0	29.6	30.0	30.8	24.5	23.1	17.2	20.0

Note : Les années 2020 et 2021 ne sont pas représentatives.

Page 25 :

Protection contre le bruit : il est ici question de la protection du quartier par rapport au bruit du trafic. Qu'en est-il du bruit généré par le quartier sur les quartiers avoisinants ?

- Le bruit généré par le quartier est intégré aux analyses du respect de l'art.9 OPB (cf. p. 28). Il est précisé que les exigences de cet article sont respectées pour l'ensemble des tronçons aux alentours du PA « En Chise ».
- Il convient également de préciser que toutes ces analyses prennent en considération le « pire des cas ». Enfin, au stade du permis de construire ces éléments sont une nouvelle fois évalués pour s'assurer de l'efficacité des mesures envisagées.

Page 26 :

Pourquoi les db(A) indiqués dans le tableau (figure 6) excèdent-ils les valeurs maximales autorisées et citées dans le texte juste en-dessous ?

Les chiffres du tableau indiquent les valeurs d'émissions (c'est-à-dire là où le son est émis, soit directement sur les routes) alors que les valeurs limites citées dans le texte se réfèrent aux valeurs limites d'immission (VLI, mesurées là où le son est perçu, c'est-à-dire en façade des bâtiments).

Page 28 :

La plantation d'au moins 11 arbres fruitiers au milieu d'immeuble est-elle gérable ?

- L'expérience d'Oassis montre que cela ne pose pas de problème particulier.
- Le propriétaire exprime la volonté de planter un maximum d'arbres.

Page 29 :

Au final quelle sera la variante au niveau du chauffage ? Cricad ou la géothermie ?

- A ce stade, le choix n'est pas fait.

5. Questions complémentaires

Des questions complémentaires ont fait l'objet de réponses écrites de la part du Syndic (Annexe 4). Les sujets abordés sont :

- Finances publiques
- Surfaces commerciales disponibles
- Charte d'urbanisme et qualité de vie à Crissier
- Places de parc moto dans le parking
- Séparation des deux parkings
- Absence de livraisons en surface
- Impossibilité d'une rampe d'accès au passage sous la Route de Marcolet
- Pose de garbarits lors de la mise à l'enquête des permis de construire ?
- Suspicion de vestiges archéologiques ?
- Vitesse réduite des cyclistes dans le quartier
- Logements d'utilité publique (LUP)

6. Oppositions

Les réponses aux oppositions ont été passées en revue. Elles présentent de nombreux éléments d'informations qui sont une source importante de compréhension de ce dossier. Il est relevé qu'un soin particulier a été apporté à leur rédaction. Leur lecture n'apporte pas de demande de précision complémentaire.

C. POSITIONNEMENT DE LA COMMISSION

1. Points de discussion

Plusieurs éléments font l'objet de discussions,. En complément à l'annexe 4, les principaux points effectivement discutés en Commission sont détaillés ci-dessous.

Présence du promoteur

Certains commissaires s'interrogent sur la présence de représentants de Patrimonium lors de la séance du lundi 30 août. Ils estiment qu'une telle présence est de nature à influencer la Commission, au vu des intérêts privés que la société a à la réalisation du quartier. Ils mettent en outre cette présence en relation avec l'absence du Municipal en charge de l'urbanisme, qui a dû se récuser en raison de son opposition au quartier. Ils s'interrogent sur le déséquilibre que cela induit.

Les autres membres de la Commission ne les suivent pas dans leur raisonnement :

- D'une part, la présence de représentants du promoteur a permis d'apporter des réponses à certaines questions, d'éclairer sur des intentions et des points de vue. Cela n'est pas de nature à influencer, mais bien à informer la Commission. D'ailleurs, certains commissaires remarquent que les réponses données n'allaient pas toujours dans le sens qui aurait été espéré. A aucun moment les représentant-e-s de Patrimonium ne se sont lancés dans des plaidoyers. Leur présence a clairement contribué à apporter des éléments nécessaires à l'étude du présent préavis.
- D'autre part, l'absence du Municipal de l'urbanisme n'est pas motivée par des raisons politiques. Sa récusation ne saurait être sujette à discussion dans la mesure où il s'agit d'une obligation juridique, confirmée par le Canton. C'est au contraire sa présence qui aurait été juridiquement problématique. En outre, même dans le cas éventuel où il aurait pu être présent, le Municipal aurait dû adopter une position collégiale et défendre la position de la Municipalité, donc le projet.

Hauteur des PEC 2, 3, 4 et 5

Certains commissaires remettent en question la hauteur prévue pour certains bâtiments du quartier, en particulier dans les PEC 2, 3, 4 et 5. La hauteur de six étages, soit un étage de moins que le projet mis à l'enquête, est jugée encore excessive. Une demande pour obtenir des vues 3d est faite, mais aussi bien le promoteur que la Municipalité déclarent ne pas avoir de telles images à disposition. De telles illustrations sont toutefois disponibles dans le rapport 47 OAT (en annexe du préavis) ainsi que dans la charte (annexe 3 du présent rapport).

Ces commissaires proposent un amendement visant à réduire de deux étages supplémentaires la hauteur de ces bâtiments (quatre au lieu de six). Dans le cas où cela impliquerait un IUS inférieur au minimum prévu par le PALM (1.25), ils proposent d'augmenter d'un niveau la moitié sud du PEC 17. Leur argumentation est développée dans le rapport de minorité.

Cette proposition est soumise au service de l'urbanisme pour en évaluer les implications sur le projet. La réponse intégrale figure en annexe du présent rapport (annexe 5). En résumé, un tel amendement serait de nature à remettre en cause les équilibres du PA, nécessitant de nouvelles études, des adaptations en cascade et une nouvelle mise à l'enquête. La majorité de la commission adhère à ces explications et ne soutient pas la proposition.

La proposition est finalement rejeté à 5 voix contre 2.

Impact sur les finances communales (complément à la question 1A)

En complément à la réponse écrite de la Municipalité, le service de l'urbanisme précise que l'outil développé avec Wüest et Partner a permis une simulation des charges et des revenus générés par le quartier, de manière à s'assurer que celui-ci ne viendrait pas grever les finances communales. Cet

outil, présenté à la Commission des finances et à la Commission d'urbanisme, a permis de démontrer un impact positif sur les finances communales.

Le service remarque également qu'une baisse supplémentaire de l'IUS pourrait remettre en question cet équilibre financier. Schématiquement, les charges se maintiendraient plus ou moins alors que les revenus dégagés baisseraient.

Surfaces commerciales (complément à la question 2B)

Un commissaire souligne que l'implantation de surfaces commerciales, notamment alimentaires, ne sera pas une évidence dans le quartier. Il invoque le prix au m² pour des locaux commerciaux de plain-pied avec vitrine (400 à 1000 CHF dans l'agglomération lausannoise, selon lui), ainsi que la présence de nombreux centres commerciaux dans les environs. Il juge la proportion de surfaces commerciales excessives.

Un commissaire lui répond en remarquant que, à Oassis, les prix de location des surfaces commerciales est bien inférieur aux chiffres avancés, soit dès 250 CHF/m² (+ charges). Dans le quartier, seule une surface de 227 m² n'a pas trouvé preneur pour le moment.

Le service de l'urbanisme rappelle que l'on est bien sur des maximums, et que sur la totalité des 9600 m² dévolus aux surfaces commerciales, 4200 m² le sont pour des expo-ventes. Le système à coulisse prévu par le règlement permet en outre une marge de manœuvre sur l'affectation des surfaces entre activités et logements, ce qui permettra de tenir compte des besoins effectifs au moment de la réalisation échelonnée du quartier. Enfin, la part de surfaces commerciales alimentaires dans les nouveaux quartiers de la commune a fait l'objet d'une planification minutieuse, sur la base d'une étude ICFF (installation commerciale à forte fréquentation). Ces surfaces ont été limitées à Oassis et à l'Orée, avec la volonté de ne pas générer une offre trop importante.

Pose de gabarits (complément à la question 8)

En complément à la réponse écrite de la Municipalité, le service de l'urbanisme informe que la pratique du service est de demander la pose de gabarits bien que ce ne soit pas une obligation légale. Dans le cas présent, il existe toutefois une difficulté technique potentielle en raison de la hauteur des perches et de la proximité de la route cantonale. Une évaluation devra être réalisée en temps voulu.

2. Amendements et vœux

L'étude du préavis conduit la Commission à proposer plusieurs amendements et vœux visant à améliorer le futur quartier sous différents aspects (mixité sociale, réduction du trafic généré, qualité environnementale et paysagère). Ces amendements et vœux sont détaillés et numérotés ci-dessous.

Logements d'utilité publique (art. 3.10 du règlement)

La Commission accueille favorablement la proportion de logements d'utilité publique (LUP) prévue dans le futur quartier. Elle salue les efforts faits en faveur des catégories de population concernées par les quatre catégories prévues par la loi : logements à loyer modéré (LLM) ; logements à loyer abordable (LLA) ; logements protégés (LP) ; logements pour étudiants (LE). Sur ce point, la Municipalité a montré dans ses réponses écrites à la Commission (Annexe 4, questions 11 et 12) son ouverture à « entrer en matière » et à « approfondir » les possibilités d'affecter les LUP à ces quatre catégories.

Plusieurs commissaires proposent de préciser les catégories de LUP qui seront effectivement retenues³. Ils souhaitent donner à la Municipalité un signal quant à la nécessité d'offrir, dans le

³ Selon les indications fournies par le Canton, il est possible de spécifier dans le règlement les catégories de LUP : « si des catégories précises de LUP sont souhaitées, il convient d'en fixer les quotas et de les décrire en utilisant les acronymes correspondants (LP, LE, LLA, LLM) ». Voir la fiche d'application Politique du logement : https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Affectation/21.07.05_Fiche_Logements_utilit%C3%A9_publique.pdf

nouveau quartier, aussi bien des logements à loyers abordables (LLA) que des logements à loyer modérés (LLM). Ils notent en particulier que la commune ne compte que quelques LLA (au Jardin du Château), et n'a pas construit de logements subventionnés depuis plusieurs décennies (à Pré-Fontaine). La mise à disposition de logements de ces catégories répond à un besoin, et apporterait une réelle mixité au quartier à côté des appartements en PPE et en loyer libre.

Cette proposition est soutenue par l'ensemble de la Commission, qui trouve que cela fait sens d'offrir des logements qui répondent aux besoins de toutes les catégories de population.

C'est donc à l'unanimité que l'amendement suivant est proposé par la Commission :

Amendement n°1 – Art. 3.10

Au minimum 8'000 m² de SPd seront dévolus à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de l'article 27, alinéa 1 de la LPPPL, selon la proportion suivante : au moins 30 % de logements à loyer abordable (LLA) ; au moins 30 % de logements à loyer modéré (LLM) ; et le solde pour des logements protégés (LP) ou pour étudiants (LE). Ces surfaces sont à répartir selon les tableaux synoptiques de l'article 3.25, dans un minimum de 5 PEC différents et au prorata des SPd maximales dévolues au logement attribuées à chaque parcelle.

Places de stationnement (art. 5.8 du règlement)

Le nombre de places de stationnement prévu dans les deux parkings souterrains est débattu. Plusieurs commissaires proposent de réduire le nombre maximum prévu à l'art.5.8 du règlement. Plusieurs arguments sont invoqués :

- Il a été indiqué que les parkings du quartier Oassis peinent à se remplir, en particulier le parking public. Ils ont semble-t-il été surdimensionnés par rapport aux besoins effectifs.
- Le promoteur et la Municipalité se sont entendus sur une première réduction du nombre de places, en comptant sur la mutualisation entre les places pour logements et places pour activités. Cela n'induit toutefois pas de réduction des charges de trafic attendues, qui sont pourtant une préoccupation émise par de nombreux opposant-e-s. Une réduction supplémentaire du nombre de places est donc, pour une majorité de la Commission, souhaitable pour réduire le trafic et les nuisances générées par le quartier.
- Le quartier sera particulièrement bien desservi en transports publics (BHNS) et les habitudes de mobilité évoluent. Le report modal de la voiture vers d'autres modes de transports est appelé à s'accélérer ses prochaines années, et on risque de se retrouver dans la même situation qu'à Oassis si le nombre de places est excessif.

Une minorité de la Commission partage en partie les préoccupations exprimées, mais ne souhaite pas fixer un chiffre contraignant dans le règlement sans avoir davantage d'éléments concernant les besoins du futur quartier. Elle s'inquiète d'un potentiel report de parage des usagers du quartier, s'il devait manquer des places de parc et qu'une diminution du nombre de places sur le projet ne fasse augmenter le prix de location des places (moins rentables).

Suite à la discussion, l'unanimité de la Commission émet le vœu suivant :

Vœu n°1 :

La Commission encourage la Municipalité à continuer à s'interroger sur le nombre de places de stationnement effectivement nécessaires compte tenu des besoins du quartier, de manière à en limiter le nombre. Elle demande que les Commissions d'urbanisme et d'environnement soient informées et consultées sur ce point le plus tôt possible.

Une majorité de la Commission soutient également un amendement réduisant le nombre de places, de manière à donner une indication claire à la Municipalité et au promoteur. Une réduction à 550 places est jugée raisonnable par la majorité de la Commission.

L'amendement suivant est proposé à 5 voix contre 2 :

Amendement n°2 – Art. 5.8

Le besoin en places de stationnement pour les véhicules automobiles légers est défini par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. Le nombre de places de stationnement pour la totalité du PA est limité à ~~630~~ 550 places.

Aménagements extérieurs et espaces verts

La qualité des aménagements extérieurs et des espaces verts est discutée. La proportion d'espaces dévolus à la biodiversité dans le square central en pleine terre (20%) est jugée plutôt équilibrée, dans la mesure où une proportion plus importante se ferait au détriment des activités de loisirs. Certains commissaires estiment que la surface du square est trop petite. Les autres leur font remarquer qu'une surface plus grande aurait sans doute nécessité de rehausser certains bâtiments, alors que les hauteurs prévues ont déjà suscité un certain nombre d'oppositions.

Pour plusieurs commissaires, il est important de prévoir un nombre important d'arbres sur tous les espaces ouverts du quartier, en particulier le square central et la place de Chisaz, de manière à garantir une proportion conséquente d'endroits ombragés. Sur ce point, les intentions affichées dans la charte du quartier sont vues positivement et soulignent une réelle volonté d'agir en ce sens.

A l'issue de la discussion, l'unanimité de la Commission émet le vœu suivant :

Vœu n°2 :

La Commission encourage la Municipalité à apporter une attention particulière à la réalisation des aménagements extérieurs et des espaces verts, dans le sens des principes et des illustrations d'intention figurant dans la charte aux pp. 40-41, en veillant en particulier à maximiser le nombre d'arbres sur tous les espaces ouverts du quartier. Elle demande que les Commissions d'urbanisme et d'environnement soient informées et consultées sur ce point le plus tôt possible.

Point d'eau et récupération de l'eau de pluie

Concernant les enjeux liés à l'eau dans le futur quartier, la Commission souhaite émettre deux vœux :

Vœu n°3 :

La Commission souhaite que le point d'eau prévu sur la place de Chisaz l'article 4.3 al.2 soit un véritable bassin et ne se limite pas à un simple robinet.

Vœu n°4 :

La Commission souhaite que la possibilité d'installer des systèmes de récupération de pluie, notamment pour l'arrosage, soit étudiée et privilégiée.

Production d'énergie renouvelable

A son article 6.1, le règlement se réfère à la Loi cantonale sur l'énergie (LVLEne), qui prévoit qu'au moins 20 % des besoins en électricité des constructions nouvelles doivent être couverts par une source renouvelable (art. 28b LVLEne). La Commission estime cette proportion insuffisante et invite le promoteur et la Municipalité à maximiser le part des besoins en électricité couverts par une production renouvelable sur site (donc par des panneaux photovoltaïques). Le promoteur se montre ouvert à cela.

A titre d'exemples, des partenariats avec les futurs habitants pourraient être prévus, soit pour leur permettre d'investir directement dans des panneaux photovoltaïques sur certaines toitures, soit pour leur faire bénéficier d'un coût fixe sur l'électricité produite sur site.

Vœu n°5 :

La Commission souhaite que la Municipalité fasse tout son possible pour maximiser la part des besoins en électricité couverts par des panneaux photovoltaïques sur site. Elle demande que les Commissions d'urbanisme et d'environnement soient informées et consultées sur ce point le plus tôt possible.

Octroi d'un DDP à une coopérative de logements

En l'état, il n'est pas prévu de confier de bâtiments du quartier à une coopérative de logements. Il serait toutefois juridiquement possible, pour la commune, de constituer sur sa parcelle (soit sur tout ou partie du PEC 16) un DDP pour que des logements puissent être exploités par une coopérative. Si la Municipalité ne manifeste pas d'intention en ce sens lors des discussions, une telle éventualité est perçue positivement par la Commission. Celle-ci souhaite encourager la commune à explorer une telle possibilité.

La Commission propose dès lors à l'unanimité le vœu suivant :

Vœu n°6 :

La Commission souhaite que la Municipalité étudie la possibilité et privilégie la constitution d'un DDP au profit d'une coopérative de logements sur la parcelle communale (PEC 16).

3. Vote sur les conclusions du préavis

La Commission vote séparément sur les différentes conclusions du préavis. Ses recommandations sont les suivantes :

1. D'adopter le PA « En Chise » (plan, coupes et règlement amendé)
Adopté à la majorité : 5 voix pour, 2 contre.
- 2A. D'adopter les réponses aux oppositions collectives 1 à 3 déposées dans le cadre de l'enquête publique du PA « En Chise »
Adopté à l'unanimité : 5 voix pour
NB : deux commissaires se refusent
- 2B. D'adopter les réponses aux autres oppositions déposées dans le cadre de l'enquête publique du PA « En Chise »
Adopté à la majorité : 5 voix pour, 1 contre, 1 abstention
3. D'adopter la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement du PA « En Chise »
Adopté à la majorité : 5 voix pour, 2 contre.
4. D'adopter la constitution de servitudes personnelles de passage public à pied, mobilité douce, canalisations et tous véhicules en faveur de la commune de Crissier et à charge des parcelles n°158, 661, 662, 713 et DP 8
Adopté à la majorité : 6 voix pour, 1 contre
5. D'adopter la désaffectation partielle du domaine public cantonal, la rétrocession partielle de terrain du DP n°8 et l'immatriculation d'une nouvelle parcelle privée communale « A ».
Adopté à la majorité : 5 voix pour, 2 contre.

D. PRISE DE POSITION DE LA COMMISSION

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les membres du conseil communal,

Au vu de l'examen des éléments développés ci-dessus, la Commission chargée de l'étude du préavis de la Municipalité no 25/2021-2026, vous recommande, conformément aux votes détaillés au point précédent, d'adopter le Préavis 25/2021-2026 amendé.

Crissier, le 11 septembre 2022,

Le président – rapporteur

Alexandre Brélaz