

CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

RAPPORT DE LA COMMISSION CHARGÉE D'ETUDIER LE
PREAVIS DE LA MUNICIPALITE

N° 09/2016-2021
Adoption du plan partiel d'affectation (PPA) CB3.8

Madame la Présidente
Mesdames les Conseillères
Messieurs le Conseillers

La commission chargée d'étudier le préavis municipal 09/2016-2021 s'est réunie le mercredi 28 septembre 2016 à la salle de conférence « Chamberonne » du bâtiment administratif.

Elle était composée de :

Madame	Béatrice Gitera	PS
Messieurs	Ricardo Gaspar	CDC
	Patrick Martin	CDC
	Aleksandar Radic	CDC (excusé)
	Wembo Jah Olela	PS
	José Luis Hernandez	ROLC
	Jacques-Edouard Germond	ROLC (Président rapporteur)

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

Monsieur	Stéphane Rezso	Syndic
Monsieur	Jacques Liaudet	Chef de service

Nous avons également accueilli comme représentant du bureau Plarel
Monsieur Yvon Allain

Nous remercions les intervenants pour leur présence, leurs explications détaillées ainsi que pour les réponses aux nombreuses questions qui leur ont été posées.

Préambule

Ce préavis présente la phase finale d'approbation pour le Plan Partiel d'Affectation (PPA) CB3.8, l'un des derniers du Plan Directeur Localisé village centre, zone ceinturée par les rues du Centre, d'Yverdon, du Château et du Bré.
La Commune a été le moteur pour la finalisation de ce PPA nécessaire pour la restauration de la pinte et la construction du parking du collège de la Romanellaz.

Vu l'imbrication des nombreuses parcelles, ce PPA a nécessité beaucoup de travail de négociations entre les différents propriétaires. La convention qui a été établie entre eux a nécessité plus d'un douzaine d'actes notariés.

Présentation du plan de quartier et discussions

Ce PPA délimite une zone ouest (A) proche du Centre Bourg avec immeubles à mettre en valeur sans changement des volumes et une zone est (B) à développer tout en conservant des espaces vert et une place de village publique. Les immeubles seront avec des toits à pans ou plats végétalisés. Un accès voiture est prévu depuis le nord par le chemin de la Romanellaz pour les nouveaux immeubles de la partie nord du PPA. Des cheminements piétonniers sont également prévus.

Aucune place de parc, autres que visiteurs ne sont prévus en surface. Trois parkings souterrains vont compléter l'offre du parking du Collège de la Romanellaz pour les habitants du quartier.

Le PDL de village centre est un zone de Centre de Localité impliquant la création de logements avec activité professionnelle adaptée. Il fixe un indice d'utilisation au sol (IUS) de 0.8 agrémenté de bonus de 0.1 pour de l'activité professionnelle et de 0.05 pour les performances énergétiques supérieures à la norme en vigueur, un total donc de IUS 0.95.

Ce facteur définit la surface de plancher constructible, donc ici de 950m² pour une parcelle de 1000m².

Le PDL fixe également la structure bâtie, un étage sur rez avec combles et surcombles possibles. Ces deux éléments conduisent alors à la fenêtre d'implantation pour chaque bâtiment, c'est-à-dire la surface occupée au sol par le bâtiment, aussi connu pour d'autres situations comme l'indice d'occupation au sol (IOS).

Les deux bonus pour l'IUS viennent motiver les propriétaires de rechercher sérieusement une activité professionnelle au rez de leur immeuble. Ces surfaces ne peuvent pas être converties en logements. L'autre bonus vient compenser le surcoût d'une isolation plus importante de l'immeuble et de l'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques supérieurs à la norme en vigueur.

Enfin la convention signée entre les propriétaires a tenu compte d'une multitude d'éléments, dont les droits de passage, les frais de PPA, les 50% pour les équipements communautaires. Pour la répartition de ces frais, il a fallu tenir compte des possibilités que chacun avait de pouvoir ou non mettre en valeur en construisant un immeuble.

Recommandation de la Commission

C'est à l'unanimité que la Commission vous recommande, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers d'accepter les conclusions du préavis 09/2016-2021.

Crissier, 15 octobre 2016

Président rapporteur, Jacques-Edouard Germond

