



AU CONSEIL COMMUNAL

1030 BUSSIGNY

Bussigny, le 27 juillet 2015

**Préavis municipal N° 13/2015
relatif au Plan de quartier "Saint-Germain Nord"**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Située à l'ouest de l'Hôtel de Ville, la parcelle N° 171 du Plan de quartier (PQ) "Saint-Germain Nord", d'une surface de 2'818 m², est actuellement occupée par une ancienne ferme en partie désaffectée et par une villa.

Les propriétaires actuels (hoirie Barraud) ont approché la Municipalité pour développer un projet de plan de quartier qui valorise cette petite parcelle en créant des logements (pour environ 60 à 80 habitants) et quelques commerces de proximité, le tout en y intégrant des places de parc en souterrain.

En août 2013, la population a pu se prononcer sur trois variantes étudiées et retenues parmi d'autres pour la valorisation de cette parcelle :

- A. Démolition de la villa - construction d'un nouveau bâtiment avec un petit parking souterrain - rénovation totale de la ferme.
- B. Démolition de la villa, rénovation partielle de la ferme - construction de deux nouveaux bâtiments avec parking souterrain pour les 65 habitants et les commerces de proximité.
- C. Remplacement de la ferme et de la villa et construction de deux nouveaux bâtiments avec un parking souterrain.

L'issue de la consultation, dont le résultat était sans équivoque, a rejoint les vues de la Municipalité et des propriétaires, soit la démolition des deux bâtiments existants et la construction de nouveaux édifices créant un espace public généreux et répondant aux normes actuelles de confort d'un habitat urbain.

2. INTRODUCTION

2.1 Contexte général

La parcelle N° 171 fait partie du Plan partiel d'affectation (PPA) Saint-Germain Nord, mis en vigueur le 4 septembre 1992. Les constructions sises sur cette parcelle peuvent être démolies selon ce plan. Cependant, l'article 7 du règlement du PPA stipule que "toutes transformations importantes, surélévations, constructions nouvelles suite à une démolition ou sur des terrains non encore bâtis ne peuvent être autorisées que sur la base de plans spéciaux". C'est pourquoi le présent PQ a été établi.

Celui-ci occupe une position centrale, face à l'Hôtel de Ville et à l'administration communale, à la croisée des chemins qui mènent à l'ancien bourg de Saint-Germain et à celui de Bussigny.

2.2 Problématique générale

Le PQ Saint-Germain Nord se situe dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), en bordure du site stratégique E2 "Arc-en-Ciel - Cocagne-Buyère" défini dans le PALM 2007 et confirmé dans le PALM 2012.

Il fait également partie du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), en bordure du Chantier 2 (étude sectorielle) "Secteur des voies ferrées CFF de Bussigny à Sébeillon".

Le PQ se trouve à moins de 500 m de la gare et sera également très bien desservi dans le futur avec l'introduction de la ligne T2, bus à haut niveau de service (BHNS) du réseau "Axes forts" de l'agglomération lausannoise reliant Bussigny à Lutry.

De par sa situation, le PQ respecte les principes d'urbanisation du PALM et du SDOL, à savoir, la mixité des affectations et une densification. Ces principes sont d'autant plus justifiés que le projet se trouve au cœur de la localité, qu'il doit tendre à renforcer.

3. PROJET

Le périmètre du PQ est affecté à la zone de centre de localité. La surface de plancher déterminante maximale autorisée est de 4'600 m², répartie de la manière suivante :

- 3'200 à 3800 m² d'habitations
- 400 à 1400 m² d'activités

Afin de garantir un renforcement du cœur de localité, les rez-de-chaussée des bâtiments doivent accueillir en priorité des activités commerciales, des services et du petit artisanat. De plus, une aire d'espace publique leur est associée afin de pouvoir offrir un prolongement extérieur à ces activités.

Cette aire s'inscrit également dans une réflexion plus générale des espaces publics entre le parc existant, la place de l'Hôtel-de-Ville, l'administration communale et le PQ "Saint-Germain Nord. Cette réflexion sera poursuivie lors du concours d'urbanisme et d'architecture sur la parcelle communale qui fera l'objet d'un nouveau PPA nommé "Saint-Germain Sud".

Afin de préserver ce nouvel espace public, une servitude publique de passage à pied sera inscrite au Registre foncier.

Le long de la rue Saint-Germain et de la rue des Collèges, un front d'implantation obligatoire des constructions a été créé afin d'assurer un caractère urbain à cette parcelle et de définir clairement les limites de l'espace public et ses relations avec les futures constructions.

Le faîte de l'Hôtel de Ville a servi de référence pour fixer la cote maximale des constructions. Le nombre d'étages est de rez + 4.

Un socle continu sur toute l'aire de construction peut être réalisé au rez-de-chaussée, reliant deux volumes, séparés au minimum de 10 m.

Le PQ permet d'accueillir environ 74 habitants/emplois.

Un parking souterrain (un ou deux niveaux) est prévu avec un accès depuis la rue Saint-Germain, au droit de l'intersection avec le chemin de Remanan.

4. PROCEDURE

4.1 Concertation

L'élaboration du PQ Saint-Germain Nord est le résultat d'une concertation entre la Municipalité et sa commission d'urbanisme, la population, les mandataires, les propriétaires et les Services de l'Etat de Vaud.

L'ensemble de ces démarches a permis de conformer le projet présenté aux dispositions cantonales ou fédérales légales en vigueur, aux planifications supérieures (Plan directeur cantonal (PDCn), Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)).

Finalemment et conformément à l'article 3 LATC (Loi sur l'aménagement du Territoire et les Constructions), une séance d'information publique a eu lieu le 28 avril 2015, pendant la procédure d'enquête publique. L'information a été dispensée dans le cadre de la distribution d'un tous-ménages adressé à tous les habitants de Bussigny.

4.2 Examens préalables

Les Services concernés de l'Etat de Vaud ont examiné le PQ Saint-Germain Nord - comprenant le plan technique et les coupes, le règlement, le rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes - conformément à l'article 56 LATC. Le rapport d'examen préalable a été envoyé à la Municipalité de Bussigny en date du 11 septembre 2014.

Après concertations avec les services concernés de l'Etat de Vaud et les précisions apportées sur différents points soulevés, le dossier complété et modifié a été transmis pour examen préalable complémentaire au Service du développement territorial (SDT).

Le PQ Saint-Germain Nord a été préavisé favorablement par les services de l'Etat à la suite cet examen, dont le rapport a été transmis à la Municipalité de Bussigny en date du 19 février 2015.

4.3 Enquête publique

Le PQ Saint-Germain Nord a été soumis à l'enquête publique du 18 avril au 17 mai 2015, conformément à l'article 57 LATC. Dans ce même délai, le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et ses annexes ont été mis en consultation publique.

Parallèlement, le plan relatif à la création d'une servitude publique de passage à pied a été mis à l'enquête publique aux mêmes dates.

Au terme de cette enquête, une opposition a été enregistrée.

Conformément à l'article 58, alinéa 1 LATC, l'opposant a été convoqué à une séance afin de pouvoir entendre les arguments de l'Autorité et donner ses argumentations. Cette séance s'est déroulée le 3 juillet 2015 en présence de M. Luthi, Municipal en charge de l'urbanisme.

Réponse à l'opposition

Opposition de Cédric Moret, propriétaire de la parcelle N° 3405 de Bussigny, représenté par M^e Denis Bettems.

Dans un courrier du 18 mai 2015, M. Cédric Moret formule entre autres les griefs suivants :

1. *Justification de la procédure choisie*, à savoir l'établissement d'un plan de quartier qui selon lui n'est pas conforme aux règles générales applicables aux plans de quartier du fait, entre autres, de la dimension réduite de la parcelle.
2. *Traitement des toitures*, dont la forme, la pente et les matériaux sont laissés libres qui selon lui tranchent avec le tissu bâti aux alentours. Il met en avant le Plan de quartier "En Jonchets", immédiatement voisin, pour lequel des toits en pente ont été imposés aux constructeurs.
3. *Densité projetée*, qui selon lui est trop importante. Comparaison est faite avec le PQ En Jonchets.
4. *Respect du degré de sensibilité (DS) au bruit prévu pour la zone*. Il se réfère uniquement au DS établi par le PPA Saint-Germain Nord.
5. *Constructions souterraines* autorisées jusqu'en limite de parcelle, qui, selon lui, ont pour but d'accroître les possibilités de parcage. Il invoque une inégalité de traitement avec le PQ En Jonchets qui n'a pas bénéficié d'une telle possibilité.

Réponses de la Municipalité

Préambule

Le plan de quartier Saint-Germain Nord a été réfléchi dans un contexte plus large que le PPA Saint-Germain Nord.

En effet, cette parcelle est voisine de l'Hôtel de Ville et de l'administration communale et fait partie du cœur de localité qui, aux yeux de la Municipalité, est à renforcer par une affectation mixte, soit de l'habitat collectif, des activités et du commerce de proximité. Par ailleurs, elle est située dans un secteur urbain dense (zone mixte y compris des commerces) défini par le SDOL, à moins de 500 m de la gare et desservie aujourd'hui par le bus local et dans le futur par le BHNS selon le PALM.

1. Justification de l'établissement d'un plan de quartier

Selon le PPA Saint-Germain Nord, les constructions de la parcelle N° 171 peuvent être démolies. L'article 7 du règlement du PPA stipule clairement dans son alinéa 2 que "Toutes transformations importantes, surélévations, constructions nouvelles suite à une démolition ou sur des terrains non encore bâtis ne peuvent être autorisées que sur la base de plans spéciaux."

L'établissement du plan de quartier résulte de la réglementation du PPA Saint-Germain Nord.

2. Traitement des toitures

La Municipalité en laissant le choix sur la forme des toitures a voulu garder une certaine ouverture pour les projets futurs. A l'est de la parcelle, plusieurs constructions sont à toit plat, dont les nouvelles constructions de l'Hôtel de Ville, l'école du Tombay II et l'école de Dessous-le-Mont.

3. Densité projetée

La comparaison entre le PQ En Jonchets et le PQ Saint-Germain Nord n'est pas pertinente, car les vocations de ces deux plans sont clairement distinctes.

En effet, le premier est de nature éminemment résidentielle avec une large zone de verdure et des aires de dégagement pour les futurs habitants. Il est appelé à former un nouveau quartier de Bussigny. Par contre, le second fait partie du cœur de localité de Bussigny et doit renforcer l'intensité urbaine de celui-ci. Il constitue une pièce qui doit s'insérer dans le centre existant.

De par le caractère de cœur de localité attribué à cette parcelle, la densité projetée est celle des centres villageois. Ainsi, la densité des parcelles situées dans le vieux bourg de Saint-Germain atteint, voire dépasse, la densité envisagée pour le PQ Saint-Germain Nord.

Par ailleurs, la densité projetée de la parcelle, située à moins de 500 m de la gare, répond aux critères définis par le PALM et le SDOL, à savoir une densification des terrains bien desservis par les transports publics.

4. Respect du degré de sensibilité au bruit prévu pour la zone

Le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit, approuvé le 25 septembre 1998, définit pour la parcelle N° 171 un DS III. Ce plan spécifie qu'il modifie le DS II du PPA Saint-Germain-Nord en raison de la mixité et de la présence d'une exploitation agricole.

Au surplus, il est relevé que les centres de localités se voient attribuer un DS III compte tenu de la mixité des affectations.

5. Constructions souterraines

Il ne peut être invoqué l'inégalité de traitement vis-à-vis des constructions souterraines, car dans le PQ En Jonchets elles correspondent, à un détail près, à la zone d'habitat collectif et dans le PQ "Saint-Germain Nord" à la zone de centre de localité, donc aux zones constructibles. La limite des constructions souterraines dans le PQ En Jonchets ne s'étend pas jusqu'en limites sud et nord de la parcelle, car une zone de verdure inconstructible a été définie.

En outre, du point de vue du dimensionnement du parking du PQ "Saint-Germain Nord", les normes VSS sont applicables au même titre que dans le PQ En Jonchets.

5. CONCLUSIONS

La Municipalité appuie à l'unanimité ce PQ qui va permettre de créer, à terme, un véritable centre de localité, moderne et convivial.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Bussigny vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BUSSIGNY

- Vu le préavis municipal N° 13/2015,
- Vu le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

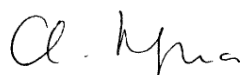
DECIDE

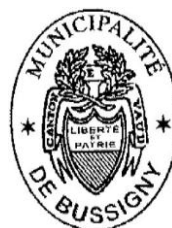
- D'adopter le plan de quartier Saint-Germain Nord tel que mis à l'enquête.
- D'approuver les réponses à l'opposition.
- D'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant les instances.
- De réserver l'approbation définitive du PQ Saint-Germain Nord par le département compétent.

Nous vous remercions de la prise en considération de ce préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La syndique :


Cl. Wyssa



La secrétaire adj. :


S. Barbosa

Municipal responsable : M. Jean-Daniel Luthi

Annexe : Plan du PQ Saint-Germain-Nord et son règlement

Séance de la Commission du développement territorial : lundi 7 septembre 2015 à 20 h 15 au bâtiment des services techniques (STI), salle Eiffel, rue de St-Germain 1.