

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité
au Conseil Communal**

N° 02 / 2016-2021

**DEMANDE DE CRÉDIT D'ÉTUDE RELATIF À
L'AMÉNAGEMENT DE « L'UNITÉ E » DES
LENTILLIÈRES NORD**

**Date proposée pour la séance de commission
d'étude du présent préavis :
Jeudi 25 août 2016 à 19h30
Bâtiment administratif, salle Chamberonne**

25 juillet 2016

Au Conseil communal de Crissier

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

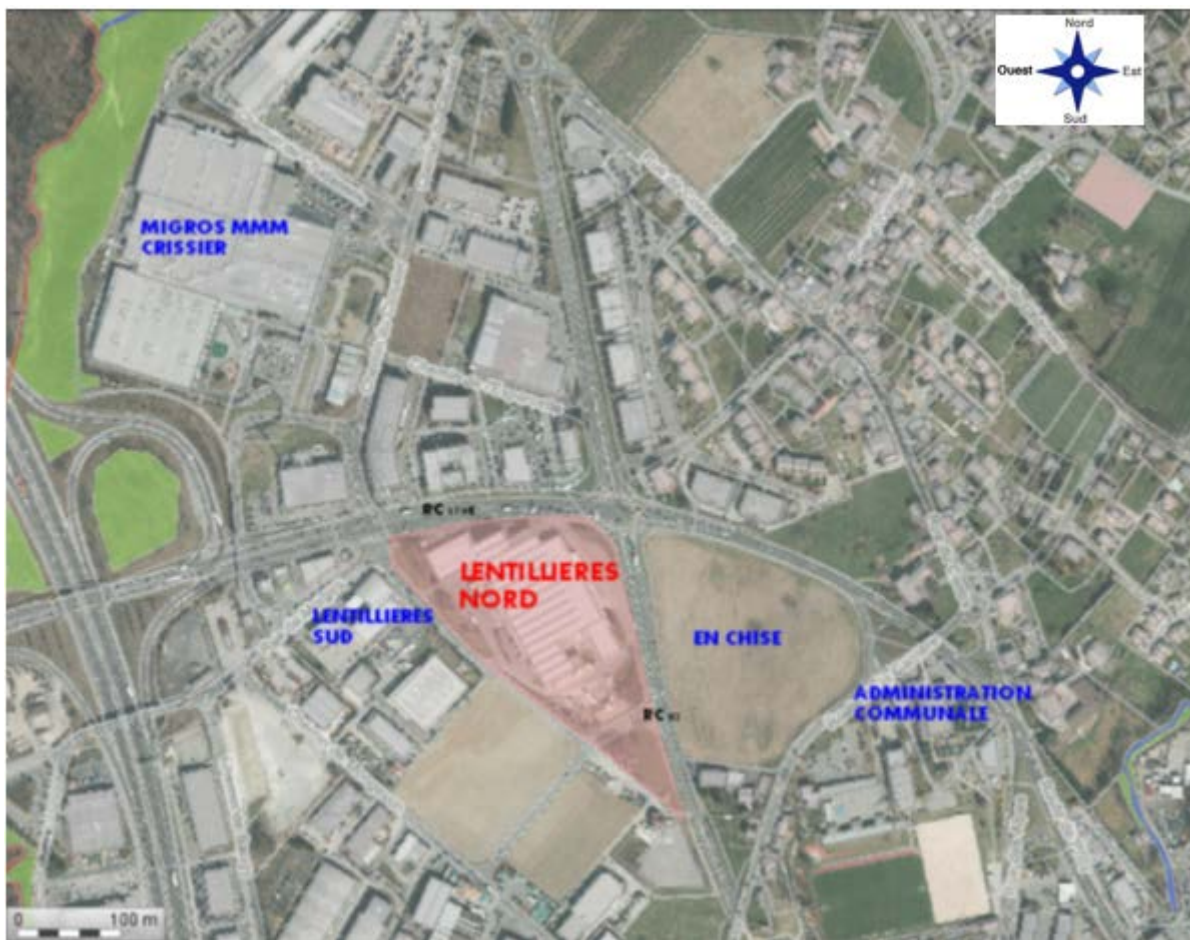
1. PRÉAMBULE

Le 20 février 2012, le Conseil communal accordait à la Municipalité un crédit de Fr. 345'000.- (préavis n°11) pour lancer une procédure de mandat d'études parallèles (ci-après MEP), pour le développement d'un quartier mixte, innovant, écologique et durable du secteur Lentillières Nord.

Cette procédure a été élaborée en partenariat avec la fondation de placement Patrimonium SA, propriétaire des parcelles n°685 et n°2294 de Crissier, qui constituent le secteur Lentillières Nord.

Pour rappel, ces terrains prennent place sur l'ancien site, en zone industrielle, de la centrale de distribution COOP surnommée le « crocodile » (voir plan de situation ci-dessous).

Le 11 février 2013, le Conseil communal octroyait également un crédit de Fr. 345'000.- (préavis n°22) pour la réalisation d'un plan de quartier dans ce même secteur qui nécessitait un changement d'affectation (zone urbaine mixte). Ce dernier montant sera refacturé, en totalité, à la propriétaire.



Patrimonium SA cède gracieusement à la commune de Crissier une surface de 3'276 m² avec les droits à bâtir y relatifs, pour la réalisation d'un parc public et d'un équipement parapublic aux Lentillières Nord.

Il s'agira d'implanter un programme communal d'utilité publique, sous forme d'un bâtiment pavillonnaire de 1'000 m² de surface de plancher déterminante maximale (ci-après SPD) dans le parc central de ce nouveau quartier.

Le programme initialement prévu, à savoir une unité scolaire, n'est cependant plus d'actualité. En effet, la stratégie scolaire privilégie désormais des structures beaucoup plus grandes.

En 2013, le bureau Bauart Architectes et Urbanistes SA (Lausanne) est décrété lauréat de cette procédure MEP pour le quartier des Lentillières Nord.

La Municipalité propose de mandater des bureaux pluridisciplinaires spécialisés pour cette nouvelle construction.

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit destinée à financer cette procédure avec l'élaboration d'un devis général et l'obtention du permis de construire.

2. DU PROJET DE QUARTIER À LA MAISON DE QUARTIERS

2.1 Historique de la planification

Toutes les démarches entreprises par la Municipalité dans le cadre de ce préavis sont inscrites dans les diverses planifications existantes.

La politique des pôles de développement économique (PPDE) a été mise en place par un décret du Grand Conseil en 1996. L'objectif étant de favoriser les conditions d'implantation de nouvelles activités génératrices d'emplois.

C'est pourquoi le Canton contribue à la planification de sites stratégiques, bien localisés et attractifs pour l'accueil d'emplois et d'habitants.

L'action est orientée sur le soutien à la mise en œuvre des projets afin de passer plus rapidement de la planification à la réalisation effective. A ce jour, 30 sites d'intérêt cantonal dont Crissier ont été définis.

La commune de Crissier s'est déterminée en 2004 à se doter d'une vision conjointe du développement urbain à long terme, à travers le Schéma Directeur Ouest Lausannois (SDOL).

Elle fait également partie depuis juin 2012 du Périmètre compact d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM) qui couvre 26 communes. Ces communes s'engagent ainsi à poursuivre les orientations stratégiques ainsi qu'à financer et à concrétiser les mesures prévues. Le périmètre des Lentillières Nord est compris dans le site d'intérêt cantonal du PALM 2012.

En juin 2014 une convention foncière est signée avec la fondation de placement Patrimonium SA.

Le plan de quartier « Lentillières Nord » est né. Il est adopté le 4 mai 2015 par la Municipalité et le Conseil communal (préavis n°75).

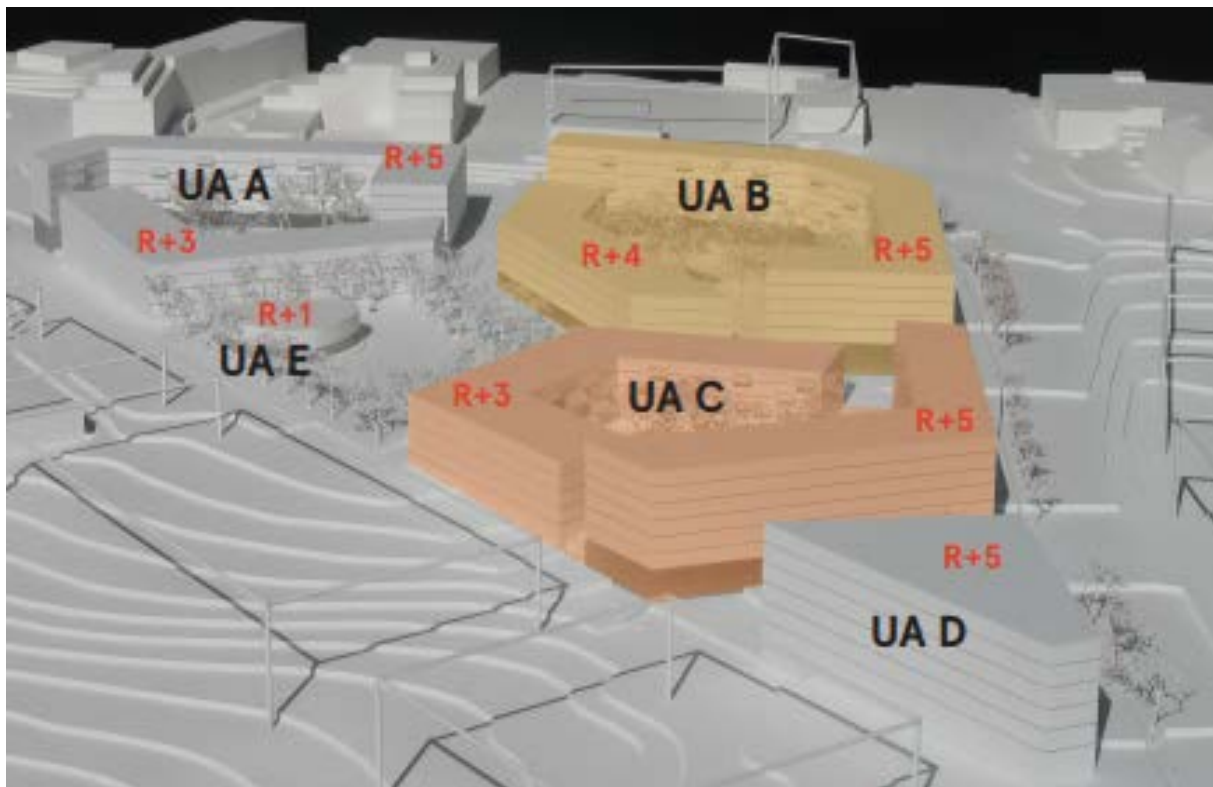
Ce plan de quartier est conçu pour organiser le domaine bâti de manière coordonnée avec les mesures d'aménagement qui s'y appliquent. La finalisation de ce nouveau quartier, appelé Oassis (voir ci-dessous) qui comptera 550 logements, est prévue en 2019.



2.2 L'ilot Lentillières Nord

Cet ilot est situé à l'entrée de la commune dans le site Vernie-Crissier.

Conformément au règlement de cette zone, cinq lots de développement ont été identifiés comme 5 unités d'aménagement (ci-après UA) réparties à l'intérieur du périmètre et qui composeront le nouveau quartier Oassis. Voir maquette ci-dessous :



Le présent préavis traite de l'UA E. De nombreuses normes légales doivent être respectées aussi une étude préliminaire a permis de définir l'utilisation future des locaux et cerner les contraintes architecturales de cette réalisation.

L'avant-projet lauréat, issu du MEP de 2012, du bureau Bauart SA pour cette UA E propose un volume libre. Il a convaincu par la simplicité et la clarté de son concept.

Il est difficile aujourd'hui de définir des aménagements intérieurs précisément. Ils seront vraisemblablement, et dans la mesure du possible, amenés à être modifiés.

Puisque les autres bâtiments du nouveau quartier sont conçus en formes angulaires, créant des fronts clairement définis autour de l'espace du parc, diverses solutions techniques ont été évaluées. Sa forme courbe, sans angles vifs, permet de minimiser l'impact visuel et volumétrique et lui confère une identité et un caractère propre.

Cet avant-projet assure de manière évidente une grande qualité des espaces extérieurs. Ces derniers, d'environ 3'225 m², seront dédiés au célèbre cuisinier Philippe Rochat patron du restaurant de l'Hôtel de Ville de Crissier puisque la Municipalité a décidé de lui rendre hommage.

La Municipalité a approuvé cet avant-projet tout en finesse et ambitieux, qui concrétise les intentions communales. L'architecture choisie s'inspire des pavillons situés dans des parcs utilisant le verre et le métal comme matériaux principaux.

Le 9.11.2015, elle valide le programme de cette nouvelle construction qui accueillera le service jeunesse, la bibliothèque et une partie de l'école de musique de Crissier. Les plans annexés ne sauraient refléter la phase de réalisation puisque le présent préavis concerne la phase étude.

Pour mémoire, en 2013 le service jeunesse, confronté à une forte demande d'inscriptions en cantine scolaire, formulait ses besoins pour un accueil plus adapté.

Dès lors, la Municipalité décidait de transférer le centre de loisirs Transit et la bibliothèque, tous deux actuellement à Marcolet, ainsi qu'un espace réservé à l'école de musique dans cette nouvelle unité ; ceci permettant ainsi une réaffectation au profit des APEMS.

3. L'AVANT PROJET

Implanté à l'angle ouest du parc, ce bâtiment doit réussir la prouesse de pouvoir absorber toutes les fonctions et surfaces. Ces dernières ne doivent pas excéder 1'000 m² SPD.

Il est à noter que la SPD inclut les surfaces utiles, de dégagement et de murs.

Aussi pour que le projet soit conforme aux résultats du concours d'architecture du mandat d'étude parallèle, un bâtiment de forme libre s'imposait, ne cherchant pas à s'assimiler à l'architecture des autres unités mais à créer un contraste intéressant.

Afin de répondre à cette contrainte et à une grande diversité des besoins, la majorité des espaces seront des locaux multi-usagers.

Ce pavillon, géré par la commune, visera à favoriser la cohésion sociale, le vivre ensemble, les interactions entre générations et cultures.

Pour la Municipalité, cette cohésion est un enjeu majeur du développement durable avec comme objectifs de :

- favoriser les liens entre les habitants dans les différents quartiers,
- promouvoir la participation à la vie citoyenne et associative,
- favoriser l'intégration de tous les habitants sans distinction,
- développer des actions pour les différents groupes d'âge et des liens intergénérationnels.

Cette maison de quartiers sera à disposition de toutes et de tous selon les règles que définira la Municipalité. Ainsi, les salles seront mises à disposition à titre de location rémunérée en fonction des activités.

Ce seront des espaces qui permettront un bien vivre et un vivre ensemble dans le quartier même, mais également avec ceux à venir (Espace, En Chise, Lentillières Sud ...).

La synergie de plusieurs compétences techniques a permis d'obtenir une offre d'honoraires et un chiffrage des propositions.

La demande de crédit se base sur cet avant-projet du bureau Bauart SA. Le projet rendu lors du MEP prévoyait déjà une forme libre pour ce bâtiment d'aspect pavillonnaire. Cette idée a été maintenue et affinée.

Puisque le montant des honoraires des mandataires spécialisés est déterminé par le montant des travaux de construction estimé et, vu la complexité de la procédure relative aux marchés publics, Cette demande de crédit comprend les prestations suivantes :

Les honoraires pour les prestations d'architecte et d'architecte paysagiste (selon SIA 102)	265'000.--
Les honoraires pour les prestations d'ingénieur civil (selon SIA 103)	45'000.--
Les honoraires pour les ingénieurs CVSE MCR, physique du bâtiment et acoustique (selon SIA 108)	70'000.--
Les honoraires divers (géomètre, façadier, énergéticien,...)	230'000.--
Assistance au maître d'ouvrage	5'000.--
Divers et imprévus	25'000.--
Montant total HT	640'000.--
TVA 8%	51'200.--
Montant total TTC Fr.	691'200.--
Montant total arrondi TTC Fr.	695'000.--

5. FINANCEMENT

Plan des investissements 2016-2021			
Les investissements du présent préavis figurent au plan quinquennal 2016-2021, pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 350'000.--			
Total des investissements prévus de 2016 à 2021			Fr. 83'832'000.00
Divers préavis déjà votés			Fr. 13'047'000.00
Préavis en cours au 25.07.2016			
95/2011-16	Salle de spectacles de Chisaz - assainissement de l'éclairage	Fr. 310'000.00	
96/2011-16	Crédit d'étude PQ En Chise	Fr. 405'000.00	
97/2011-16	Equipement d'une lame et d'une saleuse pour le Meili 2010	Fr. 67'000.00	
99/2011-16	Remplacement de l'aire de jeu "Multisport" - Chisaz	Fr. 95'000.00	
98/2011-16	Remplacement de l'application de gestion du réseau d'accueil de jour Renens-Crissier	Fr. 65'100.00	
101/2011-16	Requalification rue du Jura et réseau de collecteurs rue du Jura et av. 14 avril (Renens)	Fr. 1'395'000.00	
102/2011-16	Secteur Voirie - remplacement du véhicule Pony DP 604	Fr. 225'000.00	
103/2011-16	Collège de la Carrière - Crédit d'étude pour l'extension du bâtiment scolaire	Fr. 180'000.00	
104/2011-16	Réhabilitation collecteur intercommunal Mèbre - secteur autoroute/Rte de la Maladière	Fr. 167'851.00	
2/2016-2021	Crédit d'étude aménagement Unité E - Lentillières Nord	Fr. 695'000.00	
4/2016-2021	Remplacement des tentes "Vitabri" et système de transports	Fr. 85'000.00	
5/2016-2021	Crédit d'étude "requalification chemin des Lentillières"	Fr. 190'000.00	
7/2016-2021	Abribus - Alpes Sud - Construction	Fr. 92'000.00	Fr. 3'971'951.00
Solde des investissements à voter selon plan 2016-2021			Fr. 67'054'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2016-2021			Fr. 240'951.00
Plan de financement des investissements proposé			
Montant du crédit souhaité			Fr. 695'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.		
Amortissement	Ces investissements seront amortis directement par un prélèvement dans le fonds de réserve no 9282.50 "Investissements futurs".		
Charges de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de frais de fonctionnement supplémentaires.		

CONCLUSIONS

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Crissier

- vu le préavis municipal n° 02/2016-2021 du 25 juillet 2016 concernant une demande de crédit d'étude relatif à l'aménagement de « l'unité E » des Lentillières Nord,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,
- ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de ce préavis,

DECIDE

- d'accepter le préavis de la Municipalité pour une demande de crédit d'étude relatif à l'aménagement de « l'unité E » des Lentillières Nord,
- d'accorder le crédit de Fr. 695'000.-- TTC, le mode de financement et l'amortissement selon les détails figurant dans le présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 25 juillet 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

S. Rezso

D. Lang

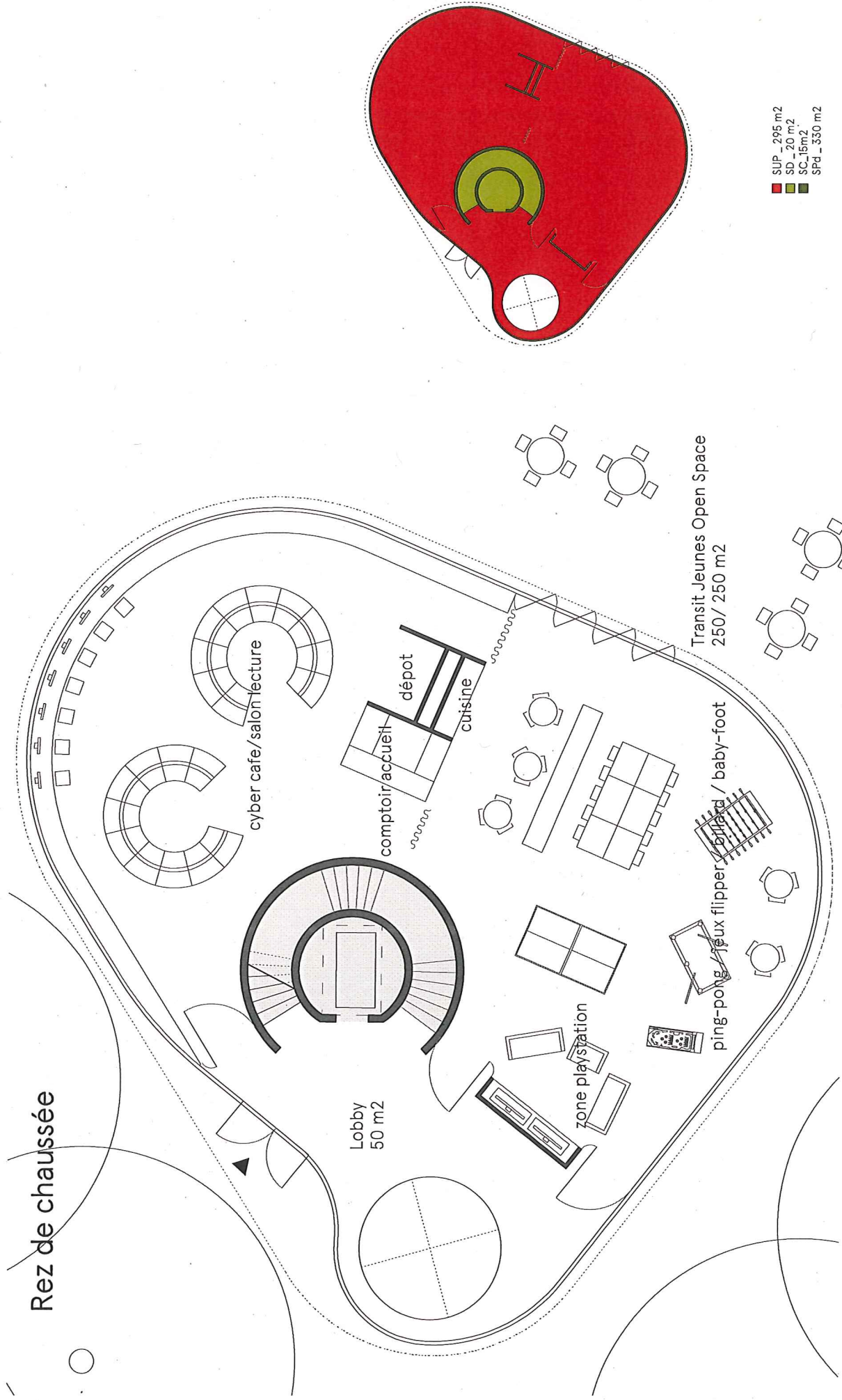
Délégué de la Municipalité à convoquer : Monsieur Laurent Bovay, Municipal

Annexes : Plans étude préliminaire de Bauart

Implantation

- Forme libre
- Construciuon pavillonnaire
- Petite emprise au sol
- Trois étages

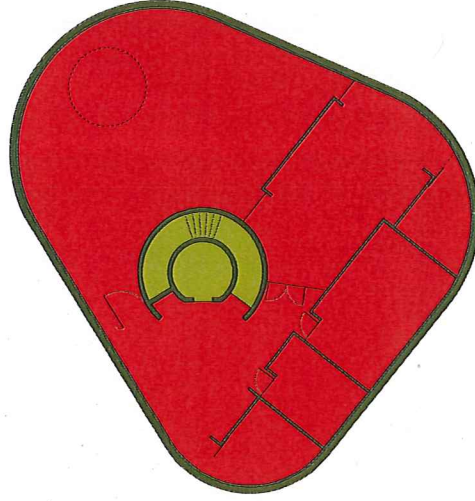
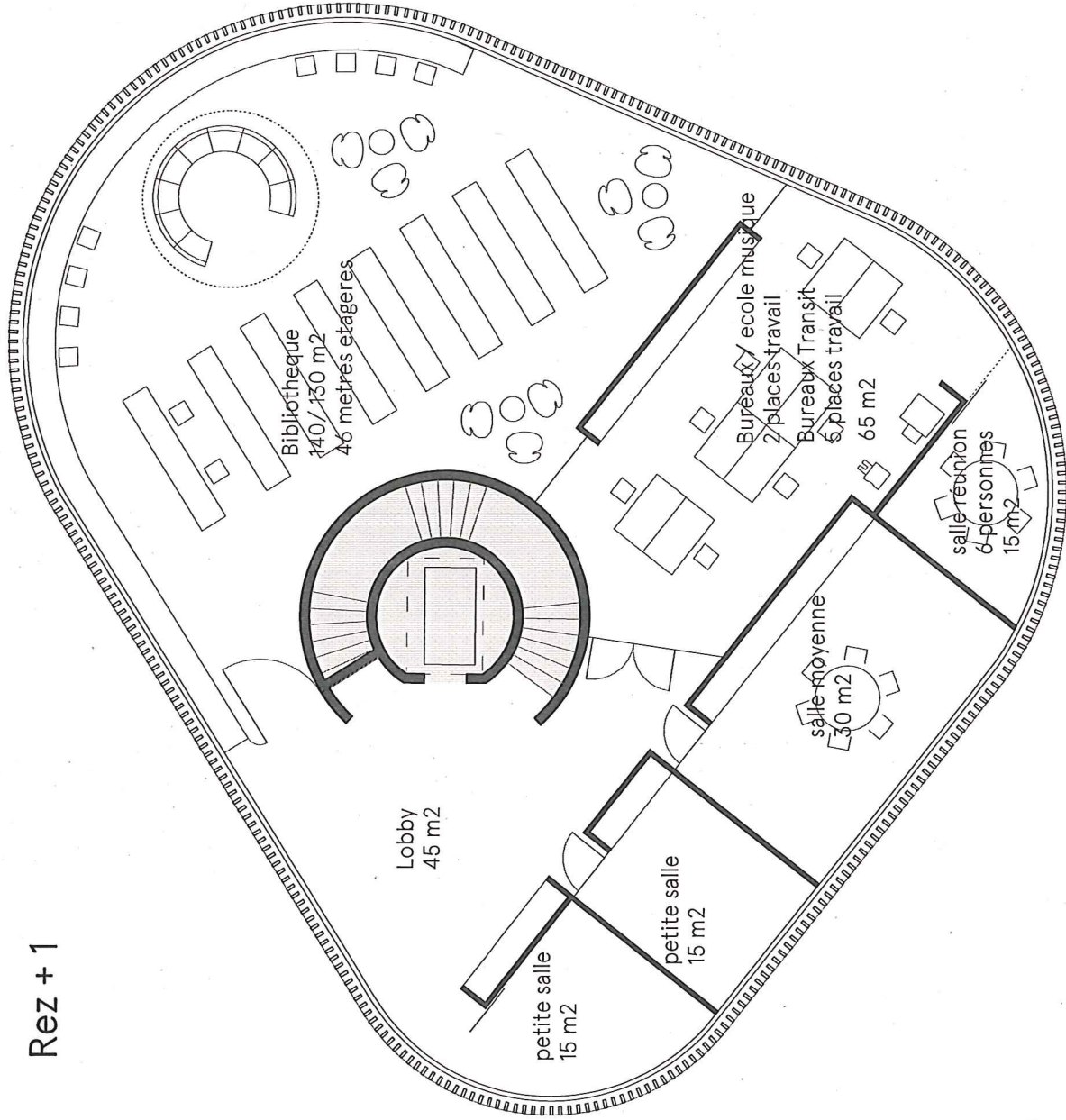




Étude Pavillon UAE_Crissier Étude

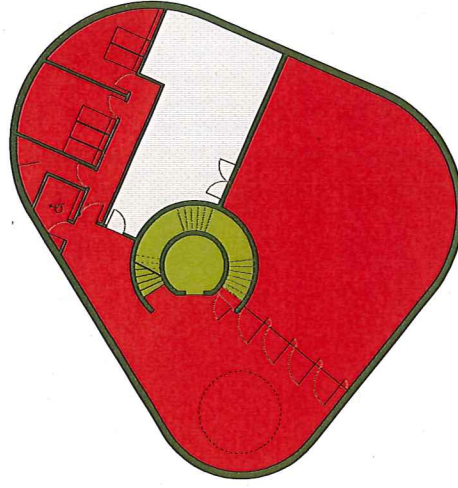
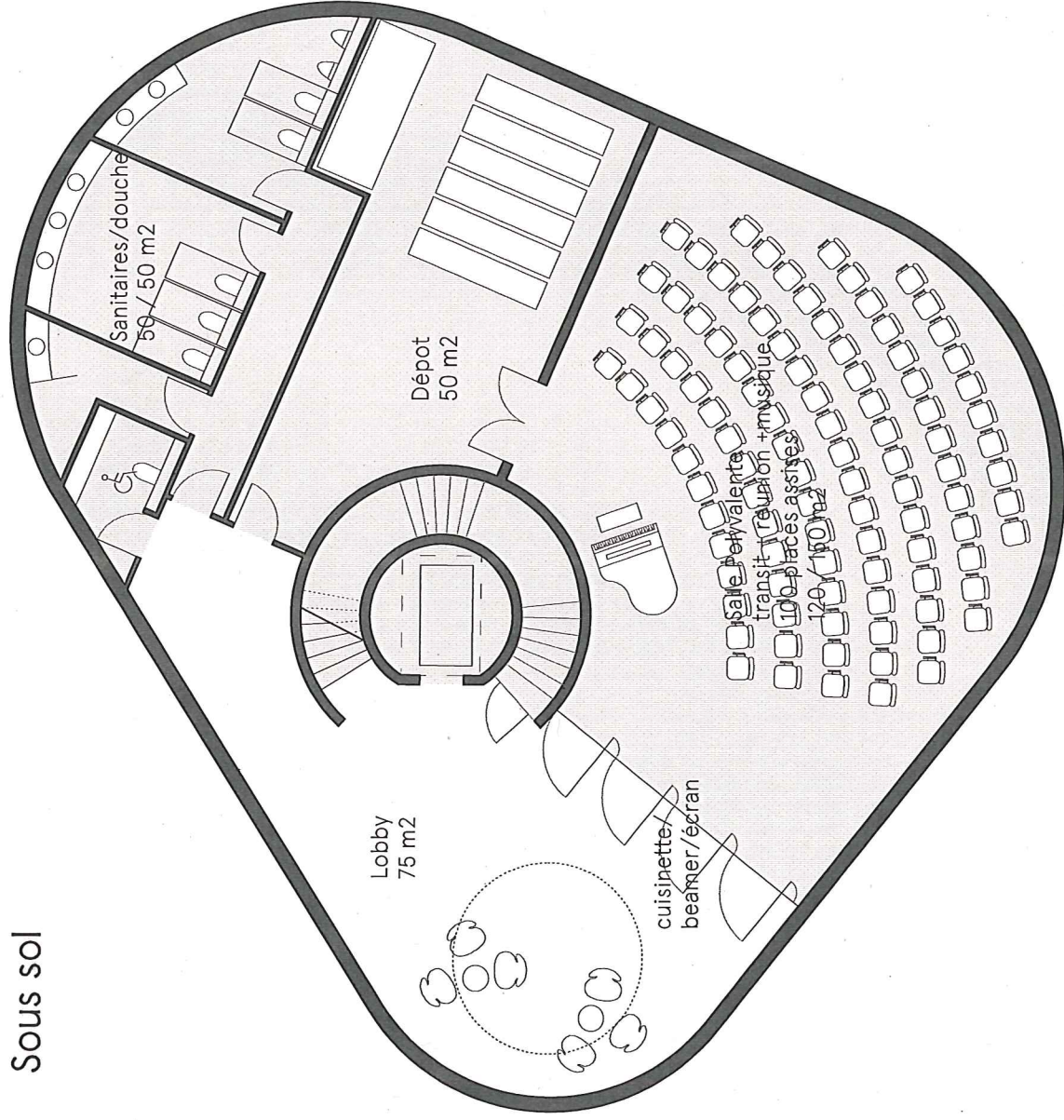
bauart

Rez + 1



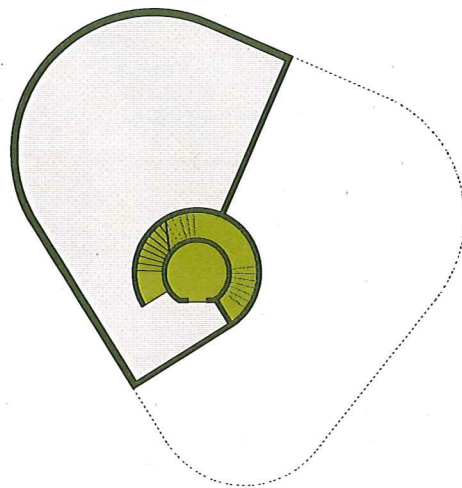
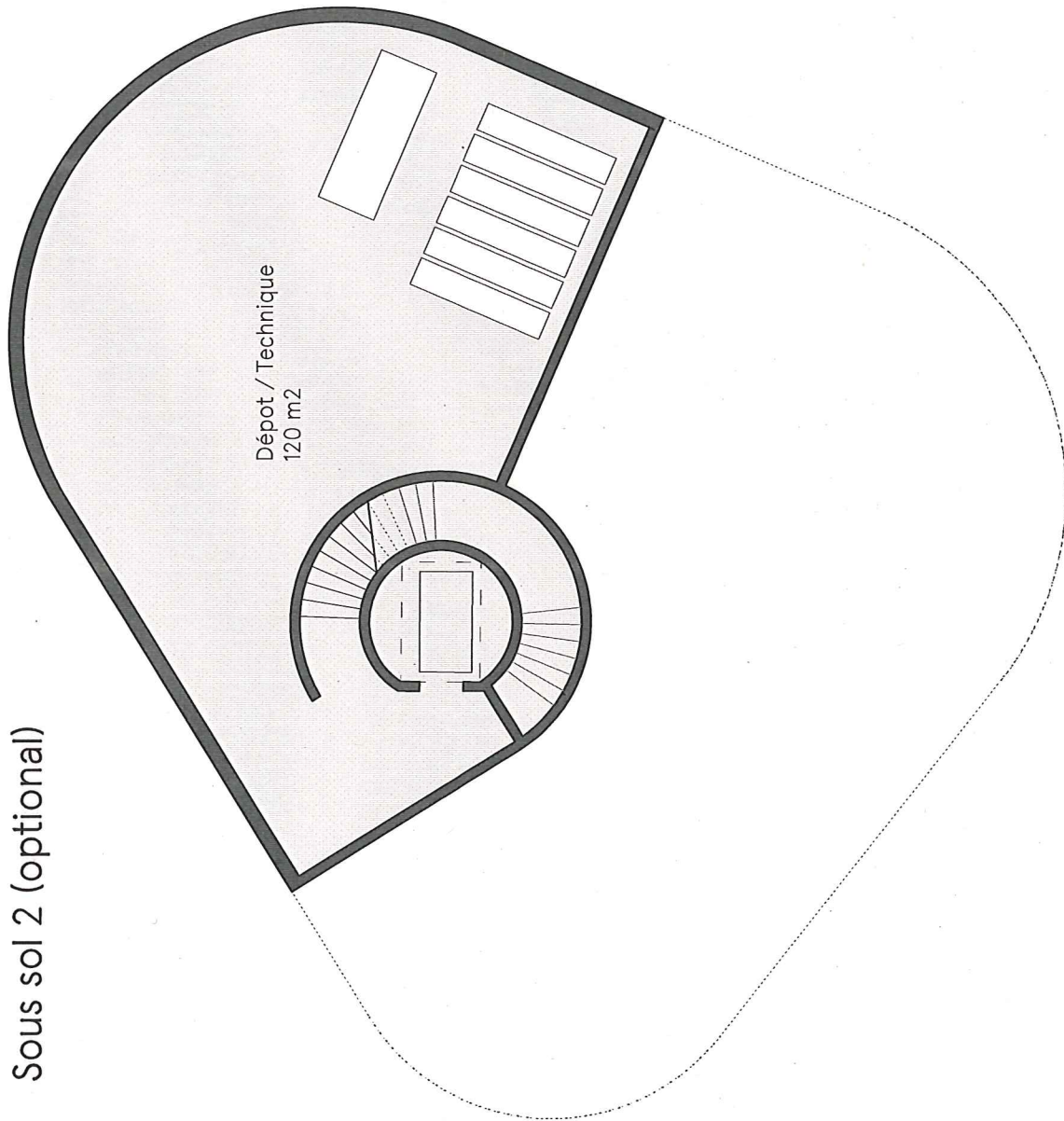
SUP_320 m2
SD_20 m2
SC_35m2
SPd_375 m2

Sous sol



- SUP - 245 m²
- SD - 20 m²
- SC - 30 m²
- SPd - 295 m²
- SUS - 50 m²
- SP - 345 m²

Sous sol 2 (optional)



- SUP_0 m2
- SD_20 m2
- SC_20m2
- SPd_40 m2
- +
- SUS_130 m2
- SP_170 m2