



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 22 / 2011-2016

**Demande de crédit d'étude relatif au
plan de quartier (PQ)
Lentillières Nord - Patrimonium**

**Date proposée pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :**

Jeudi 17 janvier 2013 à 19h30

**Bâtiment administratif,
Salle de conférences 1**

17 décembre 2012

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil un crédit d'étude relatif à l'établissement du **plan de quartier (PQ) Lentillières Nord**. Cette demande de crédit fait suite à l'adoption par votre Conseil du préavis n°:

- 11/2011-2016 relatif au secteur Lentillières Nord, octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation de mandats d'étude parallèles (MEP)

2. Situation - contexte

Le secteur Lentillières Nord a fait l'objet d'un concours d'urbanisme (MEP) en 2012 afin de proposer des solutions de reconversion et d'aménagement de cet ancien site industriel (ancienne halle Coop utilisée depuis 2005 par des occupants provisoires). Le résultat des MEP servira de base à l'élaboration du plan de quartier (PQ) permettant le changement d'affectation de la zone industrielle en zone mixte (introduction du logement).

Pour rappel, Lentillières Nord est situé dans le site stratégique cantonal « Vernie » qui a notamment pour but de « densifier, restructurer, requalifier les terrains déjà construits et de créer un nouveau maillage urbain (îlots) afin de relier le « haut » du village de Crissier avec le « bas » du territoire communal, ainsi que l'Est et l'Ouest de la commune. Il a également pour but de renforcer la mixité des fonctions (logement, activités et fonctions d'intérêt public (crèche, places publiques).

Le plan directeur communal (PDCom) prévoyait d'ailleurs déjà en 2000 l'« aménagement et la réhabilitation de la zone industrielle » pour tout le secteur de la Vernie.

L'étude de détail du site stratégique menée par le bureau Feddersen & Klostermann en 2011 « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie » définit Lentillières Nord comme un « site d'exception » pouvant servir de vitrine de Crissier.

C'est la raison pour laquelle, l'accord cadre signé le 11 novembre 2011 par la commune, le canton et le propriétaire (Patrimonium) fixe une ambition forte en termes de qualité et de durabilité (sociale, économique et environnementale) pour le futur quartier. Elle se traduit par des objectifs spécifiques de création de mixité sociale (variété des typologies de logements), de création de liaisons de mobilité douce (liens avec quartiers environnants), de création d'espaces publics (parc public) et communautaires (local socioculturel et classes d'école).

Six bureaux d'architectes-urbanistes ont été invités à participer aux MEP afin de proposer des réponses à ces objectifs. Un des six bureaux invités, le bureau Devanthéry & Lamunière de Genève, a renoncé à y participer pour des raisons de temps. Cinq bureaux ont par conséquent présenté leur projet lors du dialogue intermédiaire le 27 août 2012. A l'issue de cette journée, trois bureaux ont été retenus pour la suite du concours : Bauart de Berne, KCAP de Zürich et Farra & Zoumboulakis de Lausanne.

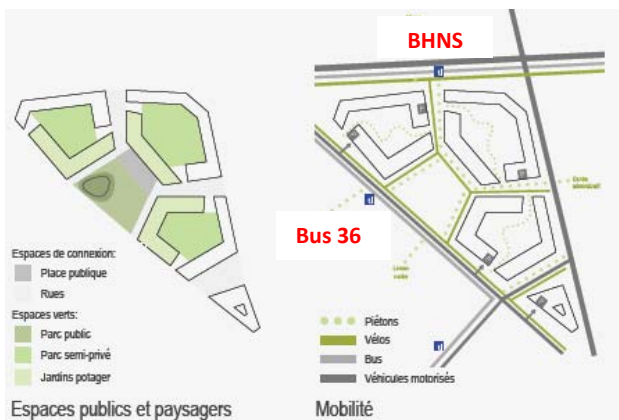
Le lauréat des MEP, le bureau Bauart, propose une urbanisation du site en îlots (voir ci-dessous). Les îlots présentent l'avantage de créer des cours intérieures arborisées et tranquilles et par extension des logements de grande qualité.



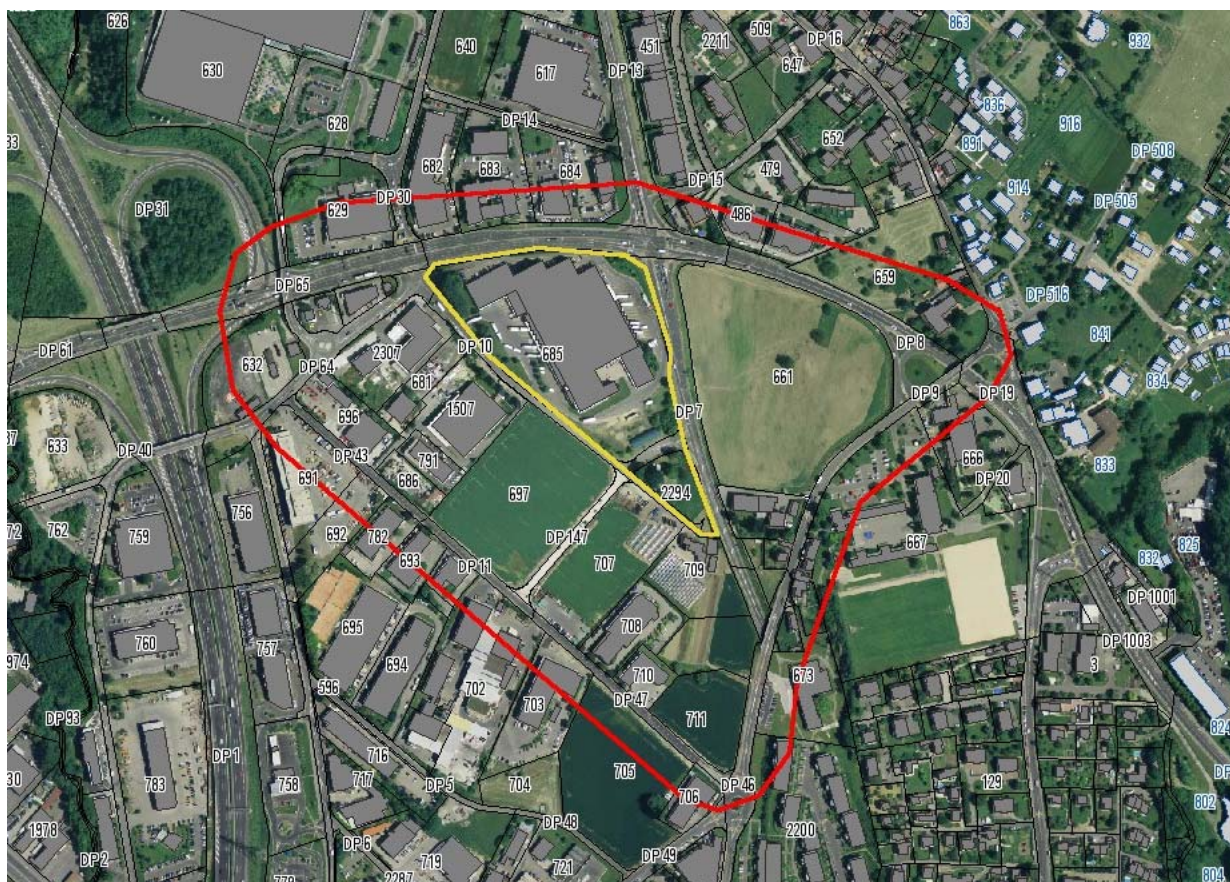
Cette urbanisation en îlots permet la création d'un grand parc public le long du chemin des Lentillières et d'un arrêt de bus (ligne 36). Il est prévu d'y implanter les équipements publics (école, garderie). Un cheminement piétonnier permettra de rejoindre le futur arrêt du bus à haut niveau de service (BHNS) depuis le parc public. Cet arrêt sera sur la Route cantonale 179 (voir illustration tout en bas à droite sous « Mobilité »).

Le bureau Bauart a par ailleurs mené des réflexions poussées dans le domaine de l'environnement (la volumétrie des constructions, par exemple, est conçue de façon à minimiser la consommation énergétique). La densité prévue est de 1,8 d'indice d'utilisation du sol (IUS). Il s'agit du projet présentant les plus basses hauteurs de construction. Celles-ci seront en outre décroissantes en direction du sud.

Les affectations proposées, logement et activités, se répartissent comme suit : 70% logement et 30% activités (y. c. équipements publics). Les activités seront implantées aux rez-de-chaussée des bâtiments et du côté des routes cantonales. 80% environ des appartements seront mis en location, le reste sera mis en vente.



La surface totale du périmètre du futur PQ est d'environ 3,5 ha. Tout le secteur est propriété de Patrimonium SA.



- périmètre PQ
- périmètre de réflexion

Les états descriptifs des parcelles 685 et 2294 sont les suivants :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Natures	Surfaces
685	Patrimonium SA	32'458 m2	Bâtiment industriel	12'787 m2
			Jardin	19'671 m2
2294	Patrimonium SA	3'245 m2	Jardin	3'245 m2
Total		35'703 m2		35'703 m2

Le périmètre d'étude du PQ s'étendra par ailleurs à un périmètre plus large, dit périmètre de réflexion.

Dans ce périmètre, il s'agira d'anticiper les développements prévus à plus large échelle : bus à haut niveau de service (lien avec le futur arrêt prévu), liaison mobilité douce avec les quartiers situés au Nord et à l'Est (franchissement des routes cantonales) et coordination avec le projet de quartier de Lentillières Sud.

3. Budget du PQ et montant du crédit d'étude sollicité

Conformément à la loi sur les communes, la totalité du crédit brut est demandé au Conseil communal, comme mentionné dans l'accord cadre qui prévoit que le PQ sera financé dans un premier temps par la commune pour être ensuite **refacturé entièrement au propriétaire**. La participation financière du propriétaire sera encaissée en deux étapes sur la base d'un décompte détaillé : lors de l'envoi du dossier au Service du développement territorial (SDT) pour examen préalable et lors du décompte final après ratification du PQ par le département compétent.

	Budget* (établi selon une offre du bureau Plarel, 30.11.2012)	Montants
1.	Géomètre – plan de base, authentification plan PQ, données Normat	10'000.-
2.	Urbaniste-architecte – établissement du plan, rapport 47 OAT, règlement, examen préalable, séances avec propriétaire, enquête publique, vérifications surfaces et volumes, etc.	148'000.-
3.	Volet mobilité – étude de trafic	31'000.-
4.	Volet environnement – notice d'impact, ICFF	28'000.-
5.	Volet foncier – création et modifications de servitudes, acte notarié	45'000.-
6.	Honoraires juridiques	10'000.-
7.	Volet communication	15'000.-
8.	Emoluments, taxes, enquête, etc.	10'000.-
9.	Divers et imprévus, estimation	22'000.-
	Montant total HT	319'000.-
	Montant total TTC** arrondi (TVA 8% (25'520.-))	345'000.-

* le budget ne tient pas compte de l'éventuelle requalification du Chemin des Lentillières

** ce montant sera refacturé entièrement au propriétaire

4. Planning d'intention

Etapes d'élaboration	Délais
1. Démarrage du PQ	février 2013
2. Récolte des données de bases (géomètre)	mars 2013
3. Projet de PQ (plan, règlement, rapport d'aménagement)	mars-décembre 2013
4. Volets trafic et environnement	mars-décembre 2013
5. Volet foncier	septembre-décembre 2013
6. Examen préalable	janvier-mars 2014
7. Enquête publique	juin-juillet 2014
8. Eventuel traitement des oppositions	août-octobre 2014
9. Conseil communal	novembre 2014
10. Approbation par la cheffe du département de l'intérieur	février 2015

5. Financement

Plan des investissements 2013-2017			
Les investissements du présent préavis en cours figurent au plan quinquennal 2013-2017, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 300'000.--.			
Total des investissements prévus de 2013 à 2017		Fr. 48'745'000.00	
Divers préavis déjà votés		Fr. 1'826'000.00	
Préavis en cours au 13.12.2012 :			
8/2011-16	Rénovation des places de jeux		Fr. 350'000.00
18/2011-16	Eclairage public - Patrimoine administratif Crédit-cadre 2013-2016		Fr. 483'000.00
20/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement d'un véhicule Nissan King Cab (1993)		Fr. 43'700.00
22/2011-16	Crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) Lentillières Nord - Patrimonium		Fr. 345'000.00
23/2011-16	Nouveau collège de la Romanellaz - Crédit d'étude pour la réalisation d'un bâtiment scolaire		Fr. 450'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2013-2017		Fr. 45'256'000.00	
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2013-2017		Fr. 8'700.00	
Plan de financement des investissements proposés			
Montant du crédit souhaité		Fr. 345'000.00	
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.		
Amortissement	Ces dépenses d'investissement seront amorties au moyen d'une participation de tiers de Fr. 345'000.-- .		
Charges et revenus de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de charges et de revenus de fonctionnement supplémentaires.		

6. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 22/2011-2016
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

D'autoriser la Municipalité à entreprendre les études relatives à l'établissement du plan de quartier Lentillières Nord.

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. **345'000.- TTC**, selon détail figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 17 décembre 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire

M. Tendon D. Lang

Responsable du préavis : M. Michel Tendon, Syndic
 Mme Nathalie Jatton, municipale urbanisme et travaux