



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 25 / 2011-2016

**Demande de crédit d'étude relatif à
l'établissement du plan de quartier (PQ)
Les Uttins**

**Date retenue pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
Mercredi 13 février 2013 à 19h30
au bâtiment administratif, salle de conférences 1**

4 février 2013

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) Les Uttins**.

2. Situation - contexte

Le périmètre du projet de PQ Les Uttins comprend sept parcelles d'une surface totale de 23'174 m² à l'angle de la rue de Cossonay et de la rue du Timonet (voir l'orthophoto ci-dessous).

Comme ces parcelles sont idéalement situées, entre le quartier résidentiel de la Crésentine, le centre de Crissier et à environ 200 mètres de l'arrêt de bus Timonet et du centre commercial de la Migros, la municipalité propose de les mettre en valeur en développant un quartier résidentiel mixte (logement et activités compatibles avec de l'habitat) accessible, financièrement, à toute la population.

Affectation

Selon le plan général d'affectation (PGA ou plan des zones) communal, ces parcelles sont affectées en zone d'habitation de faible densité.

Un PQ doit par conséquent être élaboré afin de pouvoir modifier cette affectation (introduction des activités) et de pouvoir augmenter la densité pour la rendre compatible avec le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et le schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL). Pour rappel, la densité humaine (habitants et emplois) minimale à l'intérieur du périmètre compact est de 0,63 d'indice d'utilisation du sol (IUS).



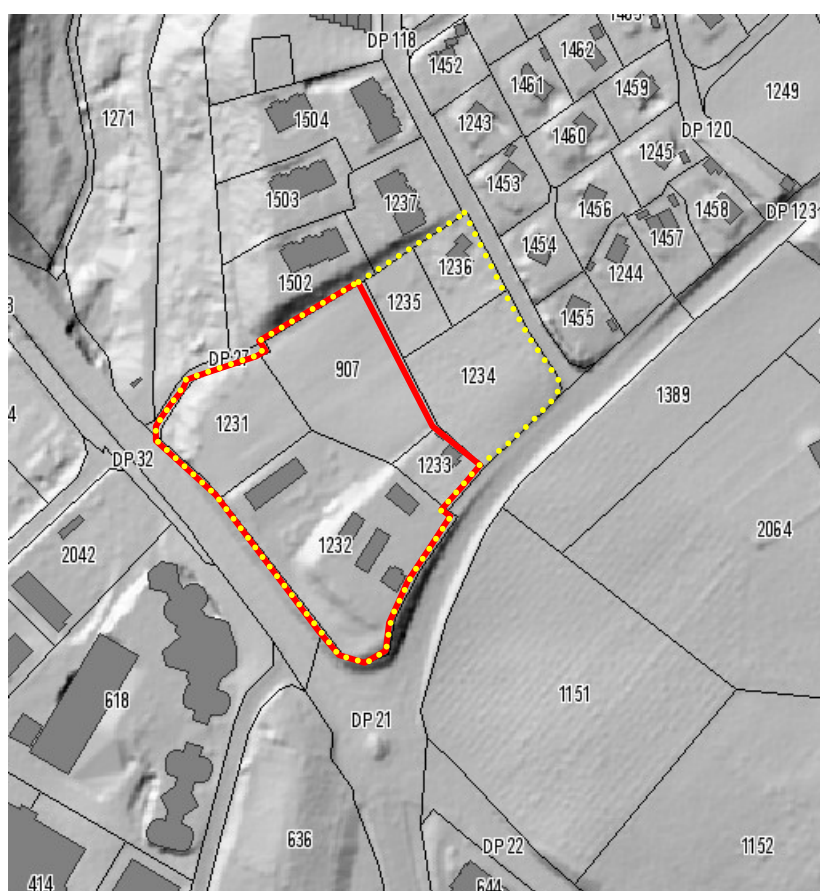
Situation foncière

Sur les sept parcelles, deux appartiennent à la commune et une à l'Etat de Vaud (voir répartition ci-dessous).

Ces trois parcelles représentent plus de la moitié du site (13'874 m² sur un total de 23'174 m²). La parcelle cantonale est occupée par des locaux du service d'archéologie et par une entreprise de taille de pierre qui devront se relocaliser. Quant à la parcelle occupée par une habitation, la 1233, elle a été incluse dans le périmètre pour des raisons de cohérence urbanistique. La propriétaire concernée a été contactée et elle a donné son accord pour la réalisation d'un PQ.

En ce qui concerne les trois autres parcelles privées, les 1234, 1235 et 1236, la municipalité propose de les inclure dans le périmètre de réflexion du PQ sans nécessairement toutefois les inclure dans le périmètre du PQ qui ne pourrait comprendre que les parcelles communales, cantonale et la 1233.

La municipalité, tout comme le canton, a l'intention d'octroyer des droits distincts et permanents (DDP) pour ses parcelles et de trouver un preneur de DDP grâce au projet de PQ. Ni la municipalité, ni le canton n'ont l'intention d'organiser un concours d'urbanisme avant le projet de PQ. Un concours d'architecture pourra toutefois être organisé ensuite, après la mise en vigueur du PQ, afin d'assurer la qualité des constructions et l'attractivité du futur quartier.



— périmètre PQ périmètre réflexion

Parcelle n°	Propriétaires	Surfaces (m2)
907	Commune de Crissier	4'425
1231	Commune de Crissier	2'185
1232	Etat de Vaud	7'264
1233	Elisabeth Reymond	971
1234	Sandra Lévy Pétignat	3'051
1235	Louise Baumann Gonet	3'897
1236	Jean Baumann	1'381
Total		23'174

Le service d'urbanisme communal a en outre consulté la cellule de pilotage technique (cpt) du SDOL et le Service du développement territorial (SDT), division aménagement communal pour préavis. Ces deux entités ont préavisé favorablement le projet. Le SDT a relevé la nécessité d'élaborer un PQ comportant des règles de constructions « ouvertes » afin, dans le cadre d'un futur concours d'architecture, de permettre l'élaboration de projets variés avec un traitement diversifié en termes d'implantation et de typologie du bâti.

La Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal s'est réunie le 12 septembre 2012 pour traiter des principes généraux du projet de PQ Les Uttins. Elle a émis un rapport à la municipalité le 23 septembre 2012 qui concluait que « (...) les lignes directrices et concepts présentés pour l'élaboration de ce PPA [PQ] sont validés par la Commission qui invite la Municipalité à poursuivre (...) la procédure de développement de cette zone ». La Commission a en outre relevé l'importance des liaisons avec le centre et les commerces et activités environnants.

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. La part cantonale sera encaissée lors du décompte intermédiaire (envoi du PQ à l'examen préalable des services cantonaux) et lors du décompte final (mise en vigueur, par la cheffe du Département de l'intérieur, du PQ).

La participation financière du canton a été établie au prorata des droits à bâtir déterminés pour sa parcelle, ce qui correspond au 50 % du budget sous réserve de la décision du Conseil d'Etat. Les frais pour la parcelle privée 1233, d'entente avec la propriétaire, seront pris en charge par la commune, qui paiera 50 % du budget décrit ci-dessous.

	Budget	Montants (TTC)
1.	Etudes préliminaires – mandat de l'architecte (vérifications des capacités constructives, vérification de la rentabilité théorique de l'investissement, charte des espaces publics, etc.)	149'000.-
2.	Etudes géotechniques (vérification géologique des terrains pour avoir une bonne connaissance de la qualité des terrains)	65'000.-
3.	Base cadastrale – mandat du géomètre	6'000.-
4.	Etablissement du PQ – mandat de l'urbaniste (plan, rapport 47 OAT, règlement : examen préalable, séances avec propriétaires, enquête publique, etc.)	90'000.-
5.	Volet mobilité – mandat de l'ingénieur mobilité	25'000.-
6.	Volet environnement – mandat de l'ingénieur en environnement	22'000.-
7.	Volet foncier – création et modifications de servitudes, acte notarié	30'000.-
8.	Emoluments, taxes, enquête, etc.	8'000.-
9.	Divers et imprévus, estimation	20'000.-
	Montant total TTC	415'000.-

4. Planning d'intention

Etapas d'élaboration	Délais
1. Démarrage des études préliminaires	Avril - Juin 2013
2. Etudes géotechniques	Avril-Juin 2013
3. Récolte des données de bases (géomètre)	Avril-Juin 2013
4. Projet de PQ (plan, règlement, rapport d'aménagement), études trafic et environnement	Juillet 2013 - Juin 2014
5. Volet foncier	Décembre 2013 – Juin 2014
6. Examen préalable	Septembre-Novembre 2014
7. Enquête publique et éventuel traitement des oppositions	Février-Juin 2015
8. Conseil communal	Juin 2015
9. Approbation par la cheffe du département de l'intérieur	Juillet 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 total prévu en 2013 et 2014 : Fr. 440'000.--.			
Total des investissements prévus de 2013 à 2017			Fr. 48'745'000.00
Divers préavis déjà votés			Fr. 1'826'000.00
18/2011-16	Eclairage public - Patrimoine administratif Crédit-cadre 2013-2016	Fr. 483'000.00	Fr. 526'700.00
20/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement d'un véhicule Nissan King Cab (1993)	Fr. 43'700.00	
Préavis en cours au 4.2.2013 :			
8/2011-16	Rénovation des places de jeux	Fr. 350'000.00	
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	
24/2011-16	Gare de Renens - Crédit d'ouvrage du tracé routier de la Place de la Gare et du giratoire des Glycines	Fr. 486'375.00	
25/2011-16	Les Uttins - Crédit d'étude relatif à l'établissement du plan de quartier	Fr. 415'000.00	
26/2011-16	Ley Outre, secteurs 8, 9 et 10 - Crédit d'étude pour la réalisation de tests	Fr. 266'760.00	
27/2011-16	Salle de spectacles de Chisaz - Divers travaux	Fr. 343'000.00	
28/2011-16	Abribus de la rue du Centre - Remplacement	Fr. 78'000.00	Fr. 2'734'135.00
Solde des investissements à voter selon plan 2013-2017			Fr. 43'711'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2013-2017			Fr. 52'835.00
Plan de financement des investissements proposés			
Montant du crédit souhaité			Fr. 415'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.		
Amortissement	Après déduction de la participation de tiers, la part, des coûts générés par ces études et qui ne peuvent être recensés comme des dépenses thématiques au sens de la péréquation, sera amortie immédiatement par un prélèvement dans le fonds de réserve n° 9282.50 "Investissements futurs" S'agissant des frais d'études, qui seraient susceptibles d'être considérés comme des dépenses thématiques (estimation : 8 % du crédit souhaité), ils seront amortis, après déduction de la participation de tiers, dans un délai de dix ans par des prélèvements annuels dans le fonds de réserve n° 9282.21 "Investissements thématiques en cours votés" qui aura été préalablement approvisionné à cet effet par un prélèvement global dans le fonds de réserve n° 9282.50 "Investissements futurs".		
Charges de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de charges 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°25 /2011-2016 du 4 février 2013
- 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 Les Uttins.

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 415'000.-TTC, selon détail figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 4 février 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire

M. Tendon D. Lang

Déléguée de la Municipalité à convoquer : M. Tendon, Syndic
 M. Rezso, Municipal domaines et bâtiments