



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 30 / 2011-2016

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

**Date retenue pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
Mardi 16 avril 2013 à 19h30
au bâtiment administratif, salle de conférences 1**

25 mars 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 au Conseil un crédit d'étude relatif à l'établissement du **plan de quartier (PQ) Lentillières Sud**.

2. Situation - contexte

Le périmètre du projet de plan de quartier (PQ) Lentillières Sud comprend onze parcelles d'une surface totale de 59'697 m². Il forme un « rectangle » entre les chemins de Mongevon (au sud) et des Lentillières avec un petit prolongement au nord (voir ci-dessous).

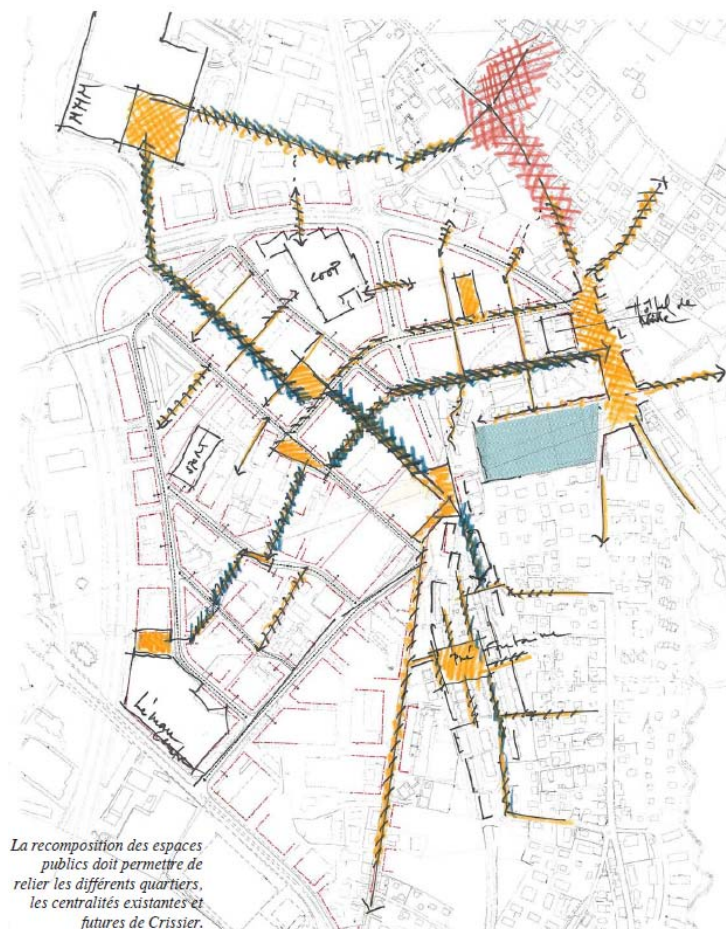


périmètre PQ 

Le secteur Lentillières Sud est situé dans le site stratégique cantonal « Vernie », tout comme le site voisin Lentillières Nord (ancien dépôt Coop) qui a fait l'objet de mandats d'étude parallèles (MEP). Le but du site stratégique est de « densifier, restructurer, requalifier les terrains déjà construits et de créer un nouveau maillage urbain (îlots) afin de relier le « haut » (centre) 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 affectations (introduction du logement et diversification des activités).

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 » propose d'introduire du logement principalement le long du chemin des Lentillières afin de créer des synergies avec le secteur Lentillières Nord qui devrait accueillir à terme environ 70% de logement. Cette étude propose également la création d'un réseau fin de mobilité douce (piétons, vélos : voir ci-dessous).



Etude Feddersen & Klostermann, 2011

Afin de tenir compte de tous ces objectifs de développement, la municipalité a décidé d'entamer une étude exploratoire de plan de quartier en 2011. Cette décision corrobore les velléités de développement d'un des propriétaires du secteur, le Garage P.A. Chappuis Crissier SA, qui a déposé en janvier 2012 une demande de permis de construire. Cette demande lui a été refusée par les services cantonaux en octobre 2012 en raison de la surface trop importante dédiée aux activités commerciales (vente).

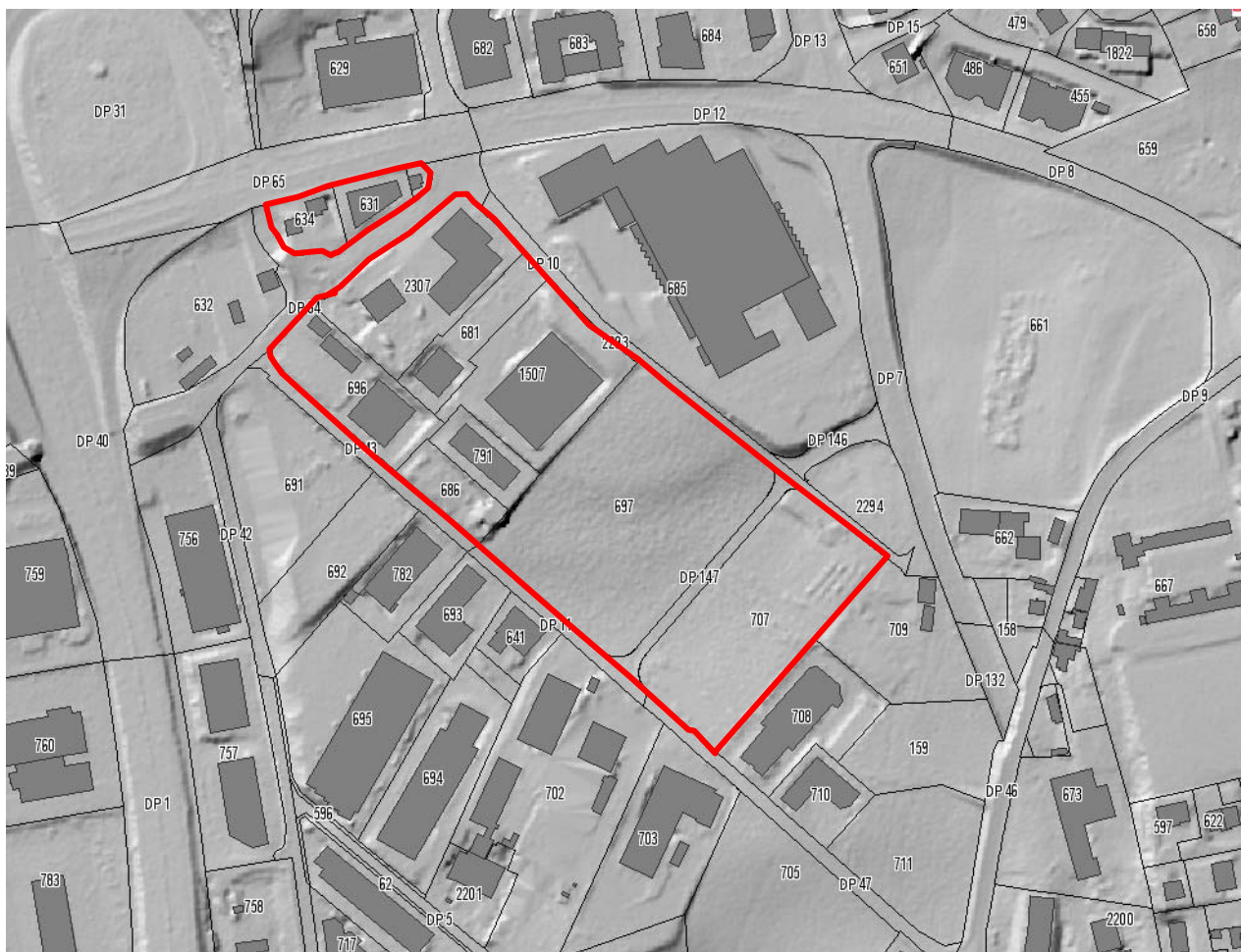
Affectation

Selon le plan général d'affectation (PGA ou plan des zones) communal, ces parcelles sont affectées en zone industrielle IA, hormis la parcelle située à l'extrémité sud, affectée en zone industrielle IB. La différence entre ces deux types de zones industrielles réside dans le fait que les établissements industriels ou artisanaux qui portent préjudice d'une manière sensible au voisinage (bruits, odeurs, émanations poussières, fumée, etc.) sont interdits dans la zone IB.

Un plan de quartier doit être élaboré afin de pouvoir modifier cette affectation (introduction du logement et d'activités du secteur tertiaire) et de créer un réseau de mobilité douce et d'espaces collectifs.

Situation foncière

Sur les onze parcelles, presque la moitié appartient au Garage P.A. Chappuis Crissier SA (26'429 m2 sur un total de 59'697m2).



périmètre PQ ——

Parcelle n°	Propriétaires	Surfaces (m2)
625	Commune de Crissier	224
631	MMS Holding SA	1'460
634	Touring Club Suisse	1'568
2307	Garage P.A. Chappuis Crissier SA	7'287
696	Garage P.A. Chappuis Crissier SA	4'776
681	Garage P.A. Chappuis Crissier SA	2'943
1507	Garage P.A. Chappuis Crissier SA	7'426
791	Garage P.A. Chappuis Crissier SA	1'998
686	Garage P.A. Chappuis Crissier SA	1'999
697	Lévy Petignat Sandra	18'203
707	Richard Francis	11'813
Total		59'697

Démarches entreprises jusqu'à présent

La municipalité a mandaté le bureau Plarel SA à Lausanne en 2011 afin d'analyser, dans le cadre d'une étude exploratoire appelée « phase préliminaire », les contraintes du site Lentillières Sud et ses potentiels: affectation selon l'étude Feddersen & Klostermann, densité habitants et emplois selon le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) qui préconise un minimum de 200 habitants et emplois par hectare, topographie et aspects fonciers.

Cette phase a nécessité l'organisation de six séances entre le mandataire et le service communal d'urbanisme dont la dernière qui avait pour but de présenter les résultats de l'étude à tous les propriétaires fonciers concernés. Les prestations liées à cette phase sont terminées.

Comme ces résultats ont reçu un accueil favorable de la part des propriétaires, la municipalité a décidé de poursuivre l'étude en élaborant un projet de plan de quartier, sujet du présent préavis.

Pour le détail, l'étude exploratoire a montré qu'environ 97'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd) pourraient à terme être construits sur le site de Lentillières Sud, ce qui correspondrait à un indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 1.62 (97'000 de SPd par rapport à 59'697 m² de surfaces de parcelles). La proportion logement/activités pourrait être égale : 50% chacun. Environ dix périmètres de construction et un parc public pourraient s'y implanter.

Une étude préliminaire de mobilité a également été élaborée afin de déterminer les contraintes du projet. L'étude conclut qu'un grand effort devra être fourni afin de garantir une bonne attractivité des transports collectifs (lignes existantes et future, avec le bus à haut niveau de service (BHNS) et de la mobilité douce (création d'un réseau convivial en lien avec les arrêts des bus) pour contrebalancer l'augmentation de trafic inhérente à ce type de projet.

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

Conformément à la loi sur les communes, la totalité du crédit brut est demandée au Conseil communal conformément à la loi sur les communes. Ce crédit sera ensuite **refacturé entièrement aux propriétaires** concernés au prorata des droits à bâtir qui leur seront accordés par le plan de quartier (PQ).

La participation financière des propriétaires 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 de l'étude exploratoire (selon offre Plarel du 01.03.2011)	Montants (TTC)
1.	Base cadastrale – mandat du géomètre (récolte données base topographie, servitudes, limite constructions, etc.)	11'000.-
2.	Phase préliminaire – mandat de l'urbaniste	54'000.-
3.	Volet mobilité – mandat de l'ingénieur mobilité	17'000.-
	Montant total TTC	82'000.-

	Budget du plan de quartier (selon offre Plarel du 08.03.2013)	Montants (TTC)
1.	Base cadastrale – mandat du géomètre (topographie, collecteurs, dossier informatique PQ, etc.)	7'000.-
2.	Avant-projet PQ – mandat de l'urbaniste (prise en compte données de base, dont nouvelles données liées aux MEP Lentillières Nord, finalisation d'un plan d'organisation spatiale et définition d'une charte relative à l'architecture et aux espaces publics, séances avec les propriétaires et les services cantonaux, etc.)	50'000.-
3.	Etablissement du PQ – mandat de l'urbaniste (plan, rapport 47 OAT, règlement à élaborer en vue de l'examen préalable, séances de travail avec les propriétaires, les services cantonaux, etc.)	92'000.-
4.	Volet mobilité – mandat de l'ingénieur mobilité	45'000.-
5.	Volet environnement – mandat de l'ingénieur en environnement (étude d'impact, ICFF)	38'000.-
6.	Volet foncier – création et modifications de servitudes, acte notarié	50'000.-
7.	Procédure de légalisation du PQ – mandat de l'urbaniste (examens préalable, voire complémentaire, enquête publique et éventuel traitement des oppositions, présentation publique, dossier de demande d'approbation au département compétent)	20'000.-
8.	Emoluments, taxes, frais reproduction des documents, déplacements, etc.	15'000.-
9.	Divers et imprévus, estimation	20'000.-
	Montant total TTC	337'000.-

4. Planning d'intention

Etapas d'élaboration	Délais
1. Projet de PQ (plan, règlement, rapport d'aménagement), études trafic, environnement	septembre 2013 - mai 2014
2. Volet foncier	décembre 2013 - mai 2014
3. Examen préalable des services cantonaux	juin - août 2014
4. Adaptations du dossier suite à l'examen préalable	septembre 2014 - janvier 2015
5. Enquête publique et éventuel traitement des oppositions	février - juin 2015
6. Conseil communal	juin 2015
7. 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 prévu : Fr. 250'000.--

Total des investissements prévus de 2013 à 2017		Fr. 48'745'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 1'826'000.00
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
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
Préavis en cours au 25.3.2013		
29/2011-16	Bâtiments scolaires - divers travaux	Fr. 477'500.00
30/2011-16	Crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) Lentillières Sud	Fr. 419'000.00
31/2011-16	Pont "Migros" - remplacement du joint de dilatation	Fr. 100'000.00
		Fr. 4'257'335.00
Solde des investissements à voter selon plan 2013-2017		Fr. 42'978'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2013-2017		Fr. 316'335.00

Plan de financement des investissements proposés

Montant du crédit souhaité		Fr. 419'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.	
Amortissement	Ces dépenses d'investissement seront entièrement refacturées aux propriétaires (y compris la commune de Crissier - facturation interne) au prorata des droits à bâtir qui leur seront accordés par le plan de quartier. Compte tenu de la part modique des coûts à charge de la commune de Crissier, celle-ci sera enregistrée le moment venu dans le compte de fonctionnement communal.	
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°30/2011-2016 du 25 mars 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 Lentillières Sud

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 419'000.-TTC, selon détail figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 25 mars 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Délégué de la Municipalité à convoquer :

M. Michel Tendon, Syndic