

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N°71/2011-2016

**Demande de crédit d'étude relatif au
plan de quartier (PQ) « Château »**

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

mercredi 11 février 2015 à 19h30

au bâtiment administratif, salle de conférences 1

2 février 2015

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 l'octroi d'un crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) « Château » permettant de terminer l'élaboration de ce PQ faisant désormais partie du patrimoine financier communal.

Lors de la présentation du préavis 66/2014 SI Florency-Bellevue « Acquisition de la société immobilière par la commune », les Conseillers communaux ont été informés de l'intention municipale d'achever les travaux commencés et financés par Florency-Bellevue.

Nous sollicitons donc un complément de financement pour achever les études de plan de quartier qui ont été faites. Indépendamment de toute autre considération, la réalisation d'un PQ à cet endroit sera un bénéfice pour notre patrimoine financier.

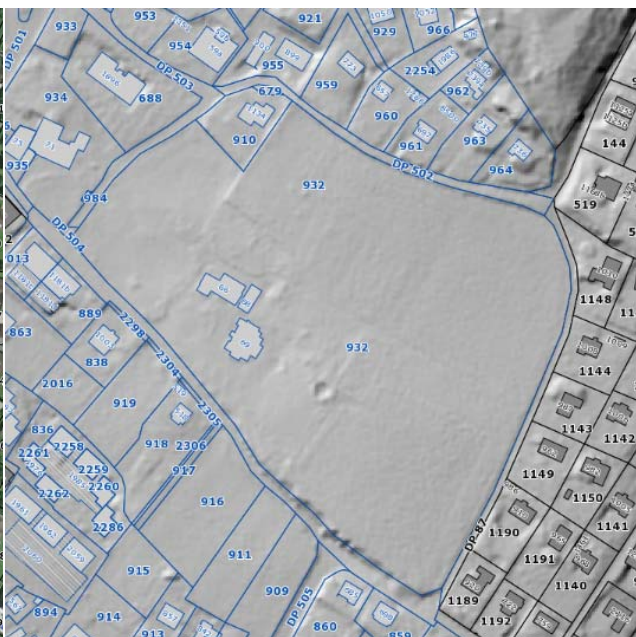
2. Situation, contexte

Situations géographique et foncière

Le projet de plan de quartier « Château » englobe trois parcelles : les numéros 932, 910 et 679. Sa surface est d'environ 46'000 m².



Vue aérienne avec périmètre du PQ « Château » (en jaune)



Parcelles : 932, 910, 679 – documents sans échelle tirés de Geoplanet

Hormis la parcelle 910, de 1'330 m², qui appartient à M. Etienne Dufour, les parcelles appartiennent toutes à la commune depuis l'acquisition de Florency Bellevue SA en 2014. La parcelle 629 représente environ 60 m².

La parcelle principale, la 932, comporte deux constructions : le château (17^e siècle, ancienne maison seigneuriale) et ses annexes. Le solde est partiellement exploité pour l'agriculture et la viticulture.

Le secteur est affecté selon le plan général d'affectation (plan des zones de 1985) en « zone d'habitation de moyenne densité à traiter par PPA » (plan partiel d'affectation) et en « aire forestière » (env. 1'400 m² à l'est du château : groupe d'arbres historiques).

Ceci signifie qu'avant tout projet d'aménagement ou de construction, un plan d'affectation de détail (partiel ou de quartier) doit être élaboré par un bureau d'urbanisme.

Contexte

La société anonyme Florency-Bellevue a demandé en septembre 2006 à la Municipalité de pouvoir élaborer un plan de quartier sur sa parcelle afin de pouvoir la valoriser.

En effet, pour être exploitables et entretenus correctement, les bâtiments actuels doivent être sérieusement rénovés. Et cela dans le cadre de conditions contraignantes, imposées par le caractère historique du site notamment, mais aussi par d'autres raisons (morphologie interne du château, circulation, places de parc, etc.). Ainsi, quelles que soient les affectations envisageables des bâtiments, des travaux de rénovation évalués à plusieurs millions de francs doivent être entrepris en plus de l'élaboration d'un plan de quartier.

La Municipalité est entrée en matière après une large consultation des groupes politiques et après la consultation d'un notaire qui lui avait suggéré d'envisager la dissolution de cette société afin qu'elle soit reprise par la commune.

Le bureau d'urbanisme Plarel de Lausanne a été mandaté afin de réaliser une pré-étude (étude d'aménagement, 2011) de plan de quartier permettant de tester les potentiels du site et de consulter au préalable le Service cantonal immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL) pour les questions liées à la protection du patrimoine bâti.

Financement

Compte tenu de l'évolution actuelle de nos finances et des engagements déjà votés par le Conseil communal, le financement par la commune de tels travaux ne peut s'envisager qu'en recourant à l'emprunt, ce que la Municipalité n'envisage pas pour plusieurs raisons :

- Nous avons à financer plusieurs autres investissements prioritaires par rapport à celui-là ;
- Le plafond actuel d'endettement fixé par le Conseil communal limite nos possibilités d'emprunter ;
- Lancer un projet communal pour rendre les bâtiments utilisables et rentables est une opération longue et risquée en l'absence d'une affectation clairement définie de l'ensemble du site ;
- En tout état de cause, ce serait aux contribuables crissirois de supporter les coûts et les risques économiques de l'opération. Une éventuelle rentabilité ne serait obtenue qu'à long terme.

Malgré les nombreux contacts établis dans le passé, aucun promoteur n'a exprimé d'intérêt pour la location du château seul.

La Municipalité a donc décidé de lier la rénovation du château à la mise en valeur du terrain compris entre le village et le château. La possibilité de créer de nouvelles constructions à cet endroit est réservée au partenaire qui accepte de conduire simultanément le programme de rénovation du château et l'édification de nouveaux bâtiments. Deux droits de superficie (DDP) distincts seront octroyés pour ces deux secteurs : château et annexes (8'500 m²), nouvelles constructions (6'000 m²).

En accordant ces DDP à un partenaire, le financement de la rénovation des bâtiments du château et leur entretien peut être assuré, sans solliciter les contribuables, mais au contraire en renforçant nos rentrées fiscales de par l'arrivée de nouveaux contribuables et sans devoir consentir d'investissements importants.

Par ailleurs, l'octroi de ces DDP devra être lié à un projet concret et viable d'affectation du château et de ses annexes, comme demandé par la Commission d'urbanisme lors de sa consultation (voir chapitre 4. « Déroulement des études »).

3. Objectifs

Le projet de plan de quartier poursuit plusieurs objectifs outre le besoin financier évoqué précédemment :

1. **Château et constructions existantes** : rénover et réaménager le château et ses annexes qui ont passablement souffert des travaux d'entretiens « peu soigneux » entrepris par les locataires ces dernières années afin de pouvoir y accueillir de nouveaux occupants (logements et éventuellement activités à forte valeur ajoutée) plus en adéquation avec les qualités intrinsèques du lieu (prestige).
La nouvelle affectation proposée est une « zone de site construit protégé » (voir illustration ci-dessous) ;
2. **Nouvelles constructions** : création d'une « zone de moyenne densité » à l'ouest du château permettant de créer environ 4'900 m² de surface de plancher déterminante (SPd), ce qui représente environ 90 habitants (périmètres 1, 2 et 3 figurant sur l'illustration qui suit).
Le nombre d'étages maximum prévu est de 2 + attique, ce qui correspond aux hauteurs des bâtiments voisins.
Le premier périmètre constructible, sur la parcelle privée de M. Dufour, représente environ 880 m² de SPd.
3. **Zone de verdure** : affectation en « zone de verdure » du solde du parc (environ 30'000 m²) afin de préserver cet espace libre de construction servant de « poumon vert » pour la commune et la région de l'Ouest lausannois.
Une servitude de passage public pour piétons est envisagée afin de permettre le libre accès à travers cette zone de verdure. Son tracé exact n'a pas encore été fixé, mais il devrait permettre la traversée (promenade) de la parcelle du château depuis le sud-ouest en direction du nord-est en direction du parc de Montassé (voir illustration qui suit).



Etude d'aménagement, Plarel, 2011

4. Déroulement des études

Consultation services cantonaux

Comme déjà mentionné, le bureau d'urbanisme Plarel a été mandaté afin d'élaborer une étude d'aménagement. Cette étude a été présentée au Service du développement territorial (SDT) et au Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL) en septembre 2011.

Ces deux services ont préavisé favorablement la variante « minimale » comportant le moins de nouveaux périmètres constructibles. En effet, deux autres variantes d'aménagement avaient été développées avec un ou deux périmètres constructibles supplémentaires au nord des annexes du château. Toutefois, pour des motifs de protection du patrimoine – le château est en note 2 du recensement architectural, le SIPAL a exclu tout nouveau périmètre constructible au nord, comme à l'est du château.

Une nouvelle discussion a été menée en octobre 2012 avec le SIPAL à la suite de la consultation de la Commission d'urbanisme et d'environnement : le but était de demander au SIPAL si un éventuel périmètre constructible supplémentaire pouvait être envisagé en souterrain dans le parc et/ou entre le château et ses annexes. Les représentants du SIPAL ont répondu qu'ils ne pouvaient pas se prononcer sur cette demande, tant qu'une étude historique et patrimoniale approfondie n'avait pas été menée par la commune en mandatant un architecte spécialisé.

Consultation de la Commission d'urbanisme et d'environnement permanente du Conseil communal

L'étude d'aménagement a été présentée à la Commission d'urbanisme le 26 avril 2012. La Commission avait écrit dans son rapport à la Municipalité du 25 juillet 2012 qu'après délibération, « (...) la qualité de l'étude d'aménagement du « secteur du Château » présentée par le bureau Plarel SA est relevée par l'ensemble des membres de la Commission. (...) L'importante zone verte [zone de verdure], qui sera figée par le future PPA [PQ], doit être reconnue comme effort et une contribution à la région. Elle pourra être mise dans la balance dans le futur. La Commission incite la Municipalité à défendre cette position face à la Région ». Pour le reste, la Commission a demandé que la Commission des Finances se prononce également sur ce projet, ce qui a été fait en automne 2012.

Pour conclure, la Commission invite la Municipalité à reprendre les contacts et démarches nécessaires en vue de trouver un avenir et un projet viable et durable pour le château de Crissier.

Calendrier d'intention

Saison/an	Phases
Printemps 2015	Reprise étude du plan de quartier
Hiver 2015	Envoi du dossier du plan de quartier à l'examen préalable des services cantonaux
Eté 2016	Enquête publique
Automne 2016	Adoption du plan de quartier par Conseil communal
Hiver 2016	Approbation du plan de quartier

5. Budget

Le coût des études est estimé à 115'000.- CHF TTC. Ce montant se compose de la manière suivante.

Domaines	Montants
Urbanisme (Plarel SA)	70'000.-
Cadastre et foncier (Renaud & Burnand SA)	5'000.-
Environnement (Ecoscan SA)	14'000.-
Foncier et actes notariés (Etude PHC Notaires)	10'000.-
Emoluments, taxes, enquête publique, etc.	6'000.-
Divers et imprévus (honoraires juridiques, etc.)	10'000.-
Total	115'000.-

6. Financement

Plan des investissements 2015-2019

Les investissements du présent préavis ne figurent pas au plan quinquennal 2015-2019, pris en considération dans le tableau ci-dessous.

Total des investissements prévus de 2015 à 2019		Fr. 78'716'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 19'589'000.00
Préavis en cours au 2.2.2015		Fr. 590'000.00
67/2011-16	Secteur "En Chise" - Octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation de mandats d'étude parallèles (MEP)	
	Fr. 352'000.00	
69/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement de la tondeuse hélicoïdale Ransomes (1989)	
	Fr. 64'000.00	
70/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement du bus Toyota Hiace (1999)	Fr. 59'000.00
71/2011-16	Demande de crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) "Château"	Fr. 115'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2015-2019		Fr. 58'587'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2015-2019		Fr. 50'000.00

Plan de financement des investissements proposé

Montant du crédit souhaité		Fr. 115'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante	
Amortissement	Ces coûts d'investissements qui ne peuvent être recensés comme des dépenses thématiques au sens de la péréquation, seront amortis immédiatement par un prélèvement dans le fonds de réserve no 9282.50 "Investissements futurs".	
Charges de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de charges de fonctionnement supplémentaires.	

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° 71/2011-2016 du 2 février 2015
- 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 reprendre la procédure d'élaboration du plan de quartier « Château » selon détail figurant dans le présent préavis

ACCORDE

à la Municipalité :

- le crédit de CHF 115'000.- TTC, le mode de financement et d'amortissement selon détails figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 2 février 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Délégué(e)s de la Municipalité à convoquer : M. Tendon, Syndic