

## **Au conseil communal de Crissier**

### **Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis N° 71/2011-2016**

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Demande de crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ)<br/>« Château »</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée de l'étude du préavis N° 71/2011-2016 s'est réunie dans la salle de conférences 1 du bâtiment administratif de Chisaz, le Mercredi 11 février 2015 à 19h30.

Elle était composée des membres suivants :

|           |                         |                  |
|-----------|-------------------------|------------------|
| Messieurs | Laurent Bovay           | CDC              |
|           | Bernard Blondel         | CDC              |
| Mesdames  | Joan Oswald             | CDC              |
|           | Christa Bähler          | ROLC             |
| Messieurs | Jacques-Edouard Germond | ROLC             |
|           | Peter Knoepfel          | PS               |
|           | Michel Walter           | PS ( Président ) |

La Municipalité est représentée par M. Michel Tendon, Syndic, M. Stéphane Rezso, Municipal du patrimoine financier, ils étaient accompagnés de M. Jacques Liaudet, chef de service de l'urbanisme. Nous les remercions pour leur disponibilité, leurs explications et leurs réponses aux diverses questions.

### ***But du préavis***

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'octroi d'un crédit d'étude pour l'élaboration du plan de quartier (PQ) « Château ».

### ***Préambule***

M. le Syndic a commencé par un point de la situation juridique actuelle concernant l'ancien locataire du château et de son stock de « bobines » qui fait désormais partie de la « masse en faillite ».

L'Ordre Judiciaire Vaudois doit encore statuer sur la propriété et le devenir de ces stocks de bobines entreposés dans le château et son annexe.  
A savoir que deux ou trois Institutions se sont d'ores et déjà déclarées prêtes à racheter ces stocks.

Selon l'agent d'affaire mandaté par la commune, la vente de ces biens devrait pouvoir être envisagée pour cet été.

Sur le plan légal, la société Floreny Bellevue existe encore au Registre des sociétés sous la mention « En liquidation » et la commune est à présent propriétaire du Bien-Fonds.

Monsieur le Syndic rappelle que l'achat du château à l'époque était basé sur les études de plusieurs experts du « Crédit Foncier » avec un terrain entièrement recouvert de villas et de bâtiments. Cet achat s'est réalisé en décembre 1993 ( Décision de notre CC du 10.12.1993 – préavis 69-93 ) alors que la zone a été classé sous sauvegarde maximale (ISOS : Zone III) par le Canton en charge d'appliquer la Loi Fédérale (LPN) en février 1994, donc quasi simultanément et nos autorités ne pouvaient savoir.

La situation d'aujourd'hui a fondamentalement changé, et le « poumon de verdure » nous est désormais imposé par le Canton sur toute la partie Est du terrain, devenue inconstructible, ce pour le plus grand bien des habitants de Crissier , voire pour ceux de l'Ouest Lausannois de manière plus générale.

Nous en sommes « au milieu du gué » avec ce bien-fonds du patrimoine financier et c'est maintenant à la commune de re-prendre le flambeau pour terminer l'étude de ce Plan de Quartier. Ce qui fait l'objet du préavis municipal présenté.

### ***Aspect technique***

Quant à l'historique de ce préavis, Monsieur Jacques Liaudet nous rappelle que cela fait déjà 6 ans que la commune « planche » sur la problématique du château. Celle-ci est déjà passée par 2 fois devant la commission d'urbanisme et a déjà reçu par 2 fois l'avis favorable de la commission.

Ceci en ayant eu à composer entre temps avec le préavis négatif du Canton (2011 : SDT et Section M.H. du SIPAL ( voir mini glossaire ci-dessous )) pour l'urbanisation de la partie Est.

Ce qui a eu pour conséquence le retour à la case départ pour le Service d'Urbanisme et le développement du nouveau projet tel que présenté dans ce nouveau préavis.

Le Plan de Quartier déjà esquissé par le bureau Plarel montre une « granulométrie » équilibrée en relation avec les bâtiments existants déjà à l'ouest de la parcelle, faisant une bonne transition avec le tissu construit le long de la rue d'Yverdon, ceci d'autant que les faîtes des toits présenteront le même alignement.

L'étude des coupes et simulations des bâtiments projetés permet de dégager les surfaces de plancher constructibles qui sont des données essentielles pour le calcul de la rentabilité de la zone.

Selon les objectifs édictés dans le préavis, les nouvelles constructions sont prévues avec ( 2 étages + attique ) , ce qui correspond à un CUS ( voir mini-glossaire ) de 0.66 conforme aux exigences du PALM ( voir mini-glossaire ), ce qui correspondra à terme à une centaine d'habitants.

### ***Aspect juridique***

Selon M. Stéphane Rezso, la « mécanique des 2 DDP ( voir mini-glossaire ) mise en place » a pris un certain temps à être élaborée.

La durée des DDP est prévue sur 90 ans.

Ce fût un travail complexe pour la réalisation de ces « Actes » par les notaires : avec des conditions croisées pour le maintien des deux patrimoines, l'un tirant l'autre sur le plan financier.

Le travail est actuellement à bout touchant : La Municipalité espère désormais pouvoir aller de l'avant avec un partenaire qu'elle estime fiable, car c'est aussi le seul qui s'est annoncé pour mettre sur la table les millions nécessaires pour la rénovation du château sur une certaine période, sans que cela coûte quoi que ce soit à la commune.

Le même arrangement de DDP serait utilisable si un autre partenaire se présentait : il y a deux autres intéressés qui se sont annoncés, mais ceux-ci n'ont pas pris les mêmes engagements financiers pour la rénovation du château.

Il sera aussi toujours possible de dé-connecter ces deux DDP si des partenaires distincts étaient choisis, moyennant quelques modifications ou adaptations éventuelles.

### ***Planning probable***

Si tout se passe bien, si la commune passe l'accord avec un partenaire fiable, d'accord de prendre à sa charge la « mécanique des 2 DDP liés » et si la commune accepte le projet architectural qui sera proposé, cette zone pourrait accueillir des nouveaux habitants dès 2018.

### ***Discussions :***

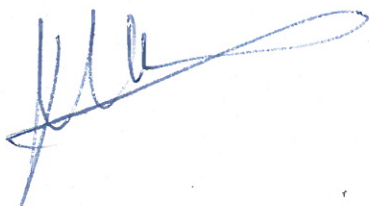
Les commissaires ont apprécié la complexité du travail pour la présentation de ce préavis, ainsi que les consultations régulières de la commission d'urbanisme et espèrent que la Municipalité pourra terminer cette étude, et finaliser ce Plan de Quartier dans un délai raisonnable avec un partenaire fiable et sans faille. Chaque commissaire a pu s'exprimer librement dans le cadre des 3 interventions ci-dessus en posant à chaque fois des questions de grande pertinence, et à chaque fois la Municipalité a pu y répondre de manière précise.

## **Conclusion de la commission**

C'est à l'unanimité de ses membres, que la Commission vous propose Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, et Messieurs les Conseillers d'accepter le préavis tel que proposé par la Municipalité

Crissier, le Dimanche 22 février 2015

Au nom de la commission  
Le président-rapporteur  
Michel Walter



## **Mini-Glossaire :**

- DDP : Le droit de superficie, appelé droit distinct et permanent par les juristes et DDP par les initiés.
- LPN : Loi ( Fédérale ) sur la Protection de la Nature et du Paysage.
- ISOS : Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse.
- PALM : Plan d'Agglomération Lausanne Morges.
- SDT : Service du Développement territorial du Canton de Vaud.
- SIPAL : Service Immobilier Patrimoine et Logistique.
- M.H. : Section des Monuments Historiques.