

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 96 / 2011-2016

**Demande de crédit d'étude relatif au
plan de quartier (PQ)
En Chise**

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

Jeudi 17 février 2016 à 19h30

au bâtiment administratif, salle de conférences Sorge

8 février 2016

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) En Chise**. Cette demande de crédit fait suite à l'adoption par votre Conseil du:

- Préavis n°67/2011-2016 relatif au secteur En Chise, octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation de mandats d'étude parallèles (MEP).

2. Présentation contexte - foncier - projet

Contexte

Le secteur En Chise a fait l'objet d'un concours d'urbanisme (MEP) en 2015 afin de proposer des solutions d'aménagement de ce secteur stratégique pour Crissier. Le résultat des mandats d'étude parallèles (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, En Chise est situé dans le site stratégique cantonal "9c1 Vernie-Crissier" qui a pour but la mise en valeur de cette zone industrielle et artisanale centrale afin de relier le "haut" du village de Crissier avec le "bas" du territoire communal. Il a également pour but de renforcer la mixité des fonctions (logement, activités et fonctions d'intérêt public - espaces publics, cheminements piétons).

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 En Chise comme le "nouveau centre" de Crissier.

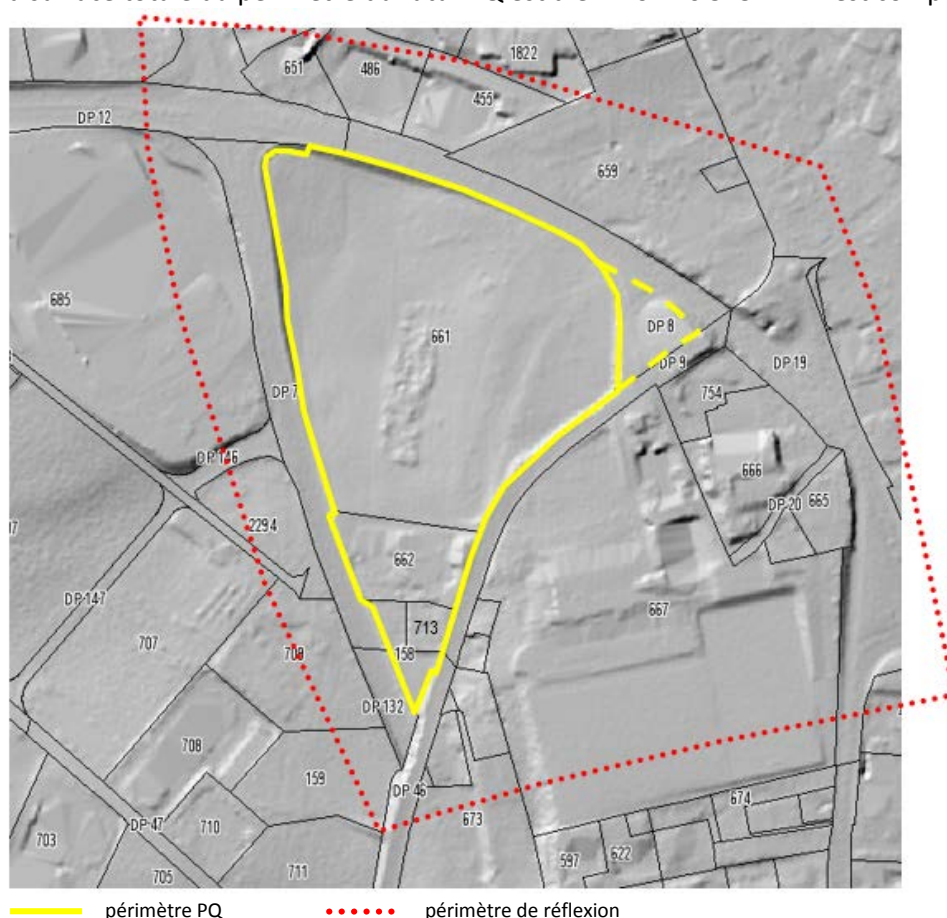
Il est défini ainsi, car il concentre tous les ingrédients nécessaires à la réalisation d'une centralité communale : cœur géographique communal, intersection de nœuds routier et de transports publics, proximité immédiate des écoles et d'autres équipements publics, conditions foncières et légales idéales (zone à bâtir), pente douce orientée vers le sud.

C'est la raison pour laquelle, l'accord cadre signé le 30 janvier 2015 par la commune, le canton et les trois propriétaires (dont la commune) fixe une ambition forte en termes de sociabilité 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 et d'activités), de création de liaisons de mobilité douce (liens avec quartiers environnants, dont le futur nœud de bus avec l'arrivée du bus à haut niveau de service devant l'administration communale), de création d'espaces publics (places, parc).

Foncier

La surface totale du périmètre du futur PQ est d'environ 40'513 m². Il est composé de quatre parcelles.



— périmètre PQ périmètre de réflexion

Les états descriptifs des parcelles sont les suivants:

Parcelles	Propriétaires	Surfaces [m ²]	%
661	Copropriété Realitim Crissier p. a. MK Realitim Management SA	35'018	86,45 %
662	Mosca André	3'689	9,10 %
158	Commune Crissier	1'044	2,57 %
713	Commune Crissier	762	1,88 %
DP 8	Domaine public en traversée de localité ¹	(env. 2'000)	--
Total (parcelles actuellement en zone à bâtir)		40'513	100 %

¹ Selon contact pris avec la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) en juillet 2014, le voyer des routes a informé le Service d'urbanisme communal que cette portion du DP 8 était en « traversée de localité » et donc propriété communale. La commune peut donc en faire libre usage.

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 la création d'une place devant l'administration communale), liaison mobilité douce avec les quartiers situés aux alentours (franchissement des routes cantonales).

Projet

Cinq bureaux d'architectes-urbanistes ont été invités à participer aux mandats d'étude parallèles (MEP) afin de proposer des réponses à ces objectifs. Ces bureaux ont présenté leur projet lors du dialogue intermédiaire le 30 juin 2015. A l'issue de cette journée, trois bureaux ont été retenus pour la suite du concours : Burckhardt+Partner SA, Burkhalter Sumi SA et Richter Dahl Rocha & Associés SA. Le lauréat des MEP, désigné lors du dialogue final le 27 octobre 2015, est le bureau Burkhalter Sumi de Zürich.

Burkhalter Sumi propose une morphologie urbaine innovante, via un système de double épaisseur bâtie périphérique qui permet de dégager un important "poumon vert" au centre (appelé "square"). Il permet également une grande fluidité de la mobilité douce et motorisée vers l'extérieur du quartier et par extension entre les différents quartiers environnants.



Extrait présentation Burkhalter Sumi, octobre 2015

Il est composé de typologies de bâtis extrêmement diversifiées qui permettent de définir "plusieurs échelles d'habiter" grâce à une programmation très variée et flexible. Elle est répartie comme suit:

- L'îlot Ouest est composé de logements collectifs côté route cantonale et de maisons mitoyennes côté square;
- L'îlot Nord est composé de showrooms (expo-ventes), de logements ateliers, de bâtiments collectifs de logements plus élevés côté route cantonale et de maisons en bande côté square;
- L'îlot Est est composé de villas urbaines côté rue et de maisons en bande côté square;
- L'unité "centre bourg" à l'Est, en lien avec le futur nœud de bus devant l'administration communale (place à créer), est uniquement dédiée aux activités. Il est composé de commerces, de bureaux et d'un hôtel;
- L'unité Sud, dit "intergénérationnel", est composée de logements d'étudiants, d'un centre médical, d'ateliers, etc.



Extrait présentation Burkhalter Sumi, octobre 2015

En ce qui concerne les caractéristiques chiffrées du projet, la surface de plancher déterminante est de 58'855 m². 37'115 m² serait dédié au logement, et 21'740 m² aux activités. L'indice d'utilisation de surface (IUS) est de 1.45.

Cet indice et cette répartition correspondent à l'accord-cadre signé début 2015. La réalisation de ce projet, qui doit d'abord être élaboré sous forme de plan de quartier, est un élément indispensable pour compléter et achever le remodelage du cœur géographique de Crissier et pour créer de nouvelles liaisons avec les centralités complémentaires de Crissier.

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 aux propriétaires**.

La participation financière des propriétaires sera encaissée en principe 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.

Moyennant l'inscription d'une hypothèque d'un capital correspondant au pourcentage de la parcelle n° 662, il a été admis que la Commune de Crissier prenne à sa charge les obligations financières du propriétaire, Mosca André, jusqu'aux échéances suivantes:

- avant la vente de sa parcelle ou fraction de parcelle à des tiers;
- avant la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle ou fraction de la parcelle 662.

A la survenance de la première de ces échéances, la propriétaire remboursera le montant dû à la Commune de Crissier en un seul versement. Le montant avancé par la Commune de Crissier ne portera pas d'intérêts.

	Budget* (établi selon une offre du bureau Plarel, 21.01.2016)	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.	145'000.-
3.	Architecte lauréat du concours - accompagnement du plan de quartier (env. 10% du mandat de l'urbaniste)	15'000.-
4.	Volet mobilité – étude de trafic	58'000.-
5.	Volet environnement – notice d'impact, ICFF	44'000.-
6.	Volet foncier – création et modifications de servitudes, acte notarié	49'000.-
7.	Honoraires juridiques	10'000.-
8.	Volet communication	14'000.-
9.	Emoluments, taxes, enquête, etc.	10'000.-
10.	Divers et imprévus, estimation	20'000.-
	Montant total HT	375'000.-
	Montant total TTC** arrondi (TVA 8% (30'000.-))	405'000.-

* le budget ne tient pas compte de l'éventuelle requalification de la route de la Carrière

** ce montant sera refacturé entièrement aux propriétaires

4. Planning d'intention

Etapas d'élaboration	Délais
1. Démarrage du PQ	mars 2016
2. Récolte des données de bases (géomètre)	avril 2016
3. Projet de PQ (plan, règlement, rapport d'aménagement)	avril-janvier 2017
4. Volets trafic et environnement	avril-janvier 2017
5. Volet foncier	septembre-janvier 2017
6. Examen préalable	janvier-mars 2017
7. Enquête publique	juin-juillet 2017
8. Eventuel traitement des oppositions	août-octobre 2017
9. Conseil communal	novembre 2017
10. Approbation par la cheffe du département de l'intérieur	mars 2018

5. Financement***Plan des investissements 2016-2020***

Les investissements du présent préavis figurent au plan quinquennal 2016-2020, pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 350'000.--

Total des investissements prévus de 2016 à 2020		Fr. 83'832'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 13'047'000.00
Préavis en cours au 8.2.2016		
95/2011-16	Salle de spectacles de Chisaz - assainissement de l'éclairage	
	Fr. 310'000.00	
97/2011-16	Equipement d'une lame et d'une saleuse pour le Meili 2010	
	Fr. 67'000.00	
99/2011-16	Remplacement de l'aire de jeu "Multisport" - Chisaz	Fr. 95'000.00
96/2011-16	Crédit d'étude PQ En Chise	Fr. 405'000.00
		Fr. 877'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2016-2020		Fr. 69'865'000.00
Ecart favorable par rapport au plan d'investissements 2016-2020		Fr. -43'000.00

Plan de financement des investissements proposé

Montant du crédit souhaité		Fr. 405'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par un emprunt non affecté qui sera souscrit afin de financer les dépenses d'investissements non couverts par la marge d'autofinancement.	
Amortissement	Ces dépenses d'investissement seront entièrement refacturées aux propriétaires (y compris la commune de Crissier - facturation interne). La part à la charge de la commune de Crissier 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° 96/2011-2016
- 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 En Chise.

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. **405'000.- TTC**, selon détail figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 8 février 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

(LS)

M. Tendon

D. Lang

Délégué de la Municipalité à convoquer : M. Michel Tendon, Syndic