

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 18/2016-2021

Demande de crédit d'étude pour l'aménagement du parc de la Mèbre sur la parcelle n°825

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

Lundi 15 mai 2017 à 19H30

Bâtiment administratif, salle Sorge

1^{er} mai 2017

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

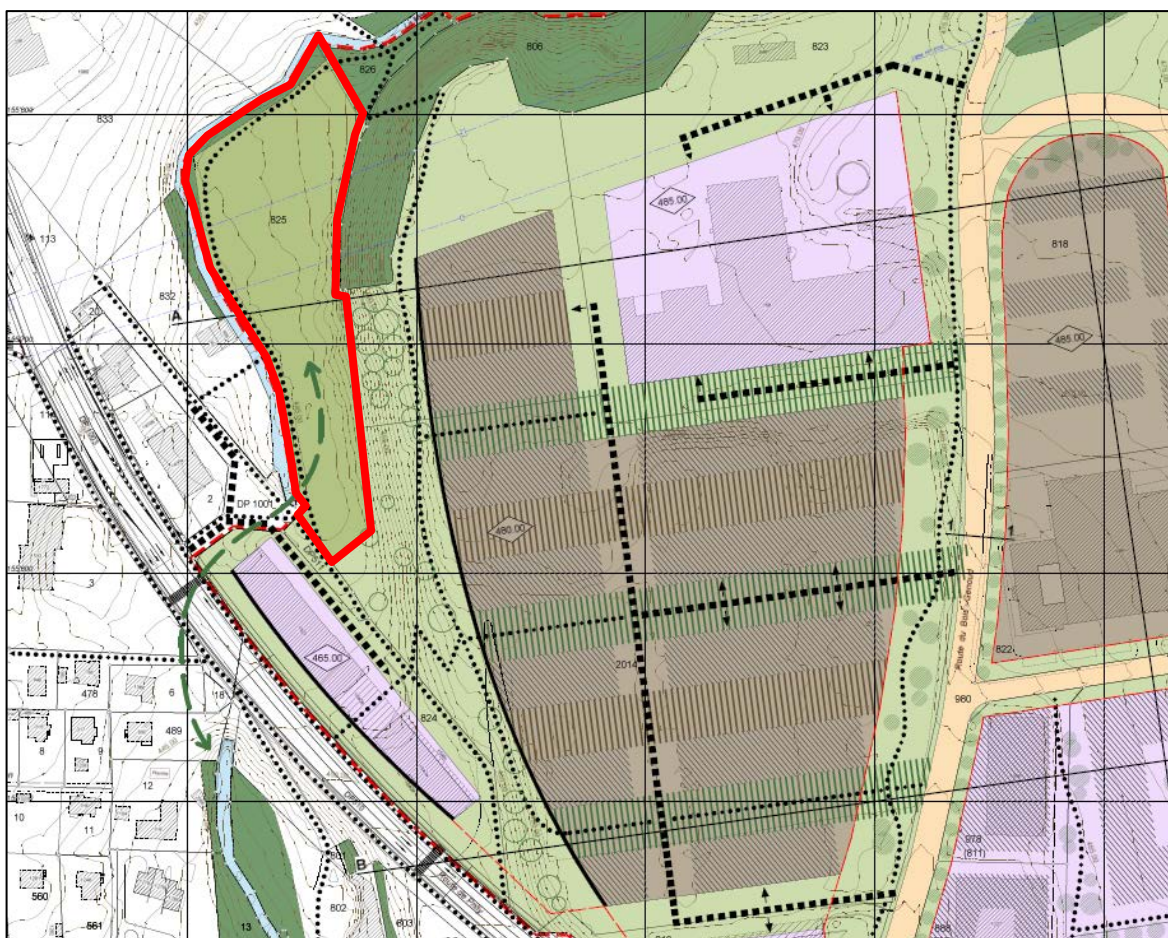
Le présent préavis a pour but la demande d'un crédit d'étude pour l'aménagement du parc de la Mèbre sur la parcelle n°825 jusqu'à l'entrée des soumissions.

2. Historique

2.1 Elaboration du PDL Ley Outre : 2008 – avril 2011

En octobre 2004, la Municipalité a réalisé une pré-étude (1er tour de la question) du secteur Ley Outre, situé en bordure amont de la route de Prilly. La législation cantonale ayant ensuite évolué vers de nouveaux outils de planification, la Municipalité a été amenée à élaborer un Plan directeur localisé (PDL) sur le secteur Ley Outre dont le périmètre inclut la parcelle n°825 actuellement dévolue à des activités de stockage de véhicules accidentés. Le PDL Ley Outre, approuvé par le Conseil d'Etat le 13 avril 2011, prévoit la création d'un parc public sur cette parcelle afin de :

- reconstituer la coulée verte le long de la Mèbre (inconstructibilité de la parcelle n°825) ;
- valoriser cet espace par des aménagements attractifs (plantations, jeux pour enfants, espaces de pique-nique, etc.) ;
- signifier la continuité du parc de la Mèbre au niveau de la route de Prilly.



2.2 Acquisition de la parcelle n°825 : 2010

Afin de garantir la faisabilité des objectifs susmentionnés, la Commune a conduit, en parallèle de l'élaboration du PDL Ley Outre, les démarches nécessaires à l'acquisition de la parcelle n°825.

Dès 2008, la Municipalité a approché le propriétaire pour acquérir la parcelle n°825 sur une base d'accord de gré à gré. Cela n'a pas fonctionné.

En 2009, la parcelle n°825 faisait l'objet d'une réalisation de gage avec vente publique fixée au 12 mars 2010 ce qui a poussé la Municipalité à réagir rapidement via un préavis de demande d'autorisation d'acquisition de cette parcelle approuvé par le Conseil communal le 1^{er} mars 2010.

Cette acquisition pour une valeur vénale d'environ Fr. 2'900'000.-- a été soutenue par le Conseil communal dès lors que :

- La revalorisation de la parcelle n°825 constitue un intérêt public prépondérant. Elle permettra à tous les habitants de la commune de bénéficier d'un lieu de détente public, en lien avec le centre bourg, totalement renaturé, en bordure de la Mèbre, complémentaire au sentier existant de la Cascade.
- La moitié du coût de l'acquisition a été et sera reporté, sous forme de charge foncière, sur les parcelles du PDL dont les droits à bâtir ont été augmentés. Cela signifie que la Commune sera remboursée à hauteur de 50 % lorsque l'ensemble des droits à bâtir auront été réalisés.
- Les contrats de bail existants sur la parcelle (4 baux à loyer à durées déterminées) peuvent être maintenus jusqu'au déclenchement des travaux. Le produit de ces locations assurera une rentabilité optimale de la parcelle avant sa « renaturation » définitive et complète.



— : positionnement indicatif de la parcelle n° 825

Extrait cadastral et orthophoto, document sans échelle.

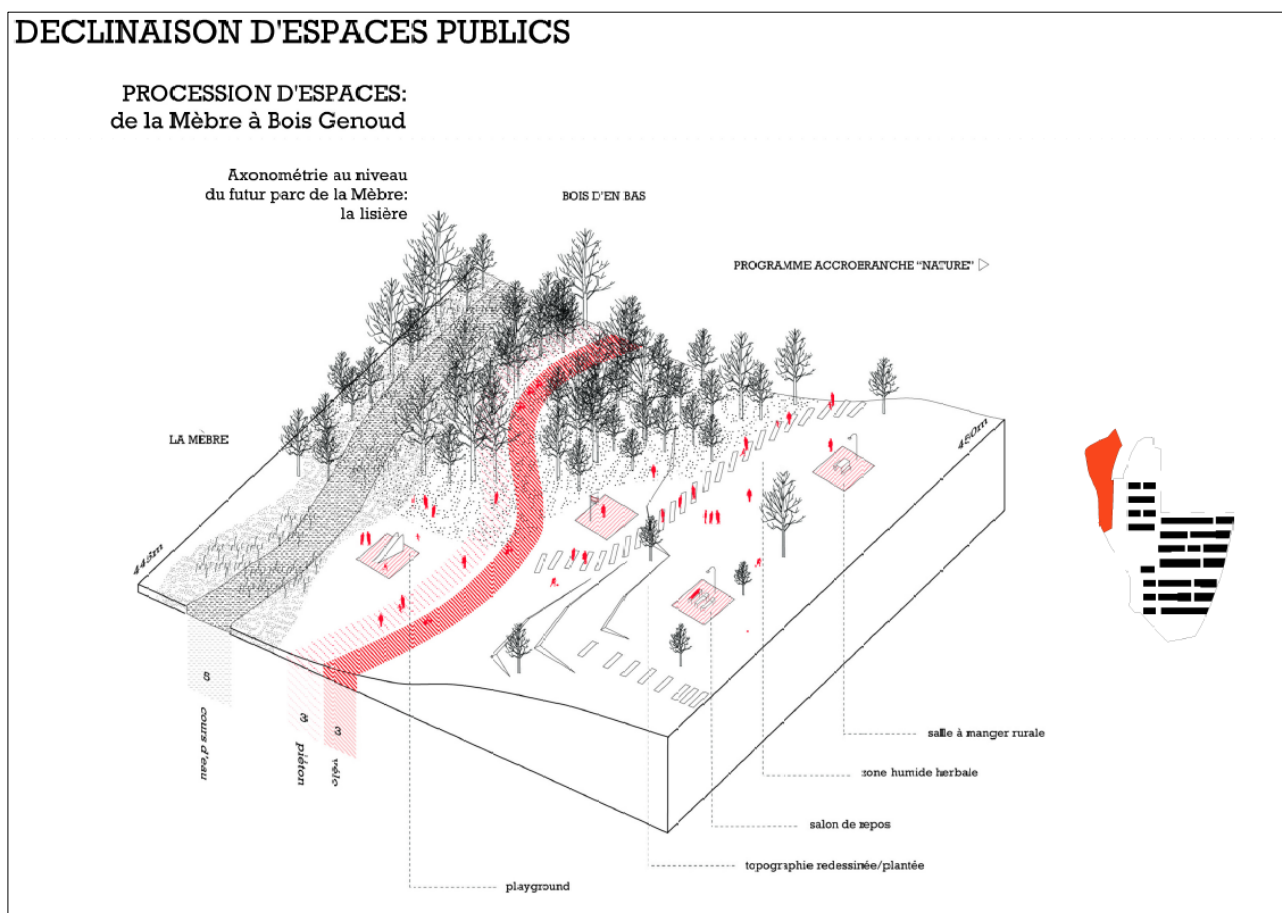
2.3 Mandats d'étude parallèles sur le secteur de l'Orée : juin 2012-mars 2013

Suite à la mise en vigueur du PDL Ley Outre, l'unique propriétaire, Plaza Immobilier SA, du Groupe Conzzeta, a informé la Commune de son intention de mettre en valeur le secteur ouest du PDL nommé L'Orée de Crissier (anciennement BTR).

Des ambitions élevées en matière de qualité et de durabilité ont été fixées dans l'accord cadre co-signé par le Canton, la Commune et le propriétaire. Ce dernier a accepté d'organiser un concours d'urbanisme sous la forme de mandats d'étude parallèles (MEP). Trois bureaux d'architectes-urbanistes ont présenté des concepts d'aménagement de haute qualité. Le projet lauréat est celui de l'agence parisienne AWP dont le concept a été primé à l'unanimité du jury et donne une part importante à la valorisation des espaces publics dont le parc de la Mèbre.

En terme quantitatif, le projet prévoit environ 60% de logements et 40% d'activités, ainsi qu'un programme public (co-financé par les propriétaires) qui inclut la création du parc de la Mèbre. Les activités prévues doivent être compatibles avec le logement : administration, ateliers d'artisans et d'indépendants, hôtel, EMS, activités en lien avec la santé, ainsi que des commerces et activités de proximité (épicerie, laverie, coiffeur, café, etc.), générateurs de vie sociale.

Dans les recommandations finales du rapport du Collège d'experts, il est relevé qu'une importance particulière devra être portée aux espaces publics, « en particulier, il serait souhaitable que les études de projet pour le parc de la Mèbre soient déclenchées en parallèle à celles pour les aménagements extérieurs de l'Orée de Crissier », rapport du Collège d'experts, février 2013, p. 42.



Extrait du projet lauréat concernant la parcelle n°825 (illustration possible du parc de la Mèbre) du bureau AWP, Paris (sans échelle).

Le PQ a été mené en coordination avec les acteurs suivants :

- Le PQ, adopté par le Conseil communal le 2 novembre 2015 et approuvé par le Département compétent le 4 février 2016, confirme la vocation et l'usage de la parcelle n°825 comme parc public puisqu'il affecte cette dernière à la zone de verdure, à la zone naturelle protégée de la Mèbre et à la forêt. La zone de verdure est inconstructible, destinée aux loisirs, à la détente et à la préservation de la biodiversité. Les seules réalisations et aménagements autorisés dans la zone de verdure comprennent une place de rencontre en revêtement perméable agrémentée d'un abri, des cheminements de mobilité douce, une jetée (ponton) sur la Mèbre et des aménagements paysagers.

Parallèlement à l'approbation du PQ, une convention foncière a été signée le 22 octobre 2014 et les actes notariés correspondants ont été signés le 26 avril 2016 devant Me Marty, notaire à Lausanne. Ce volet foncier, liant les parties, garantit légalement à la Commune le paiement d'une contribution de Fr 5'361'000.- de Piazza Immobilier SA comme participation aux équipements techniques du PQ comprenant notamment la part d'acquisition de la parcelle n°825 ainsi que la part de réalisation du parc de la Mèbre. A cela s'ajoute la perception de la taxe d'équipement communautaire selon règlement communal en vigueur.



 : positionnement indicatif de la parcelle n° 825

Extrait du PQ L'Orée de Crissier, document sans échelle.

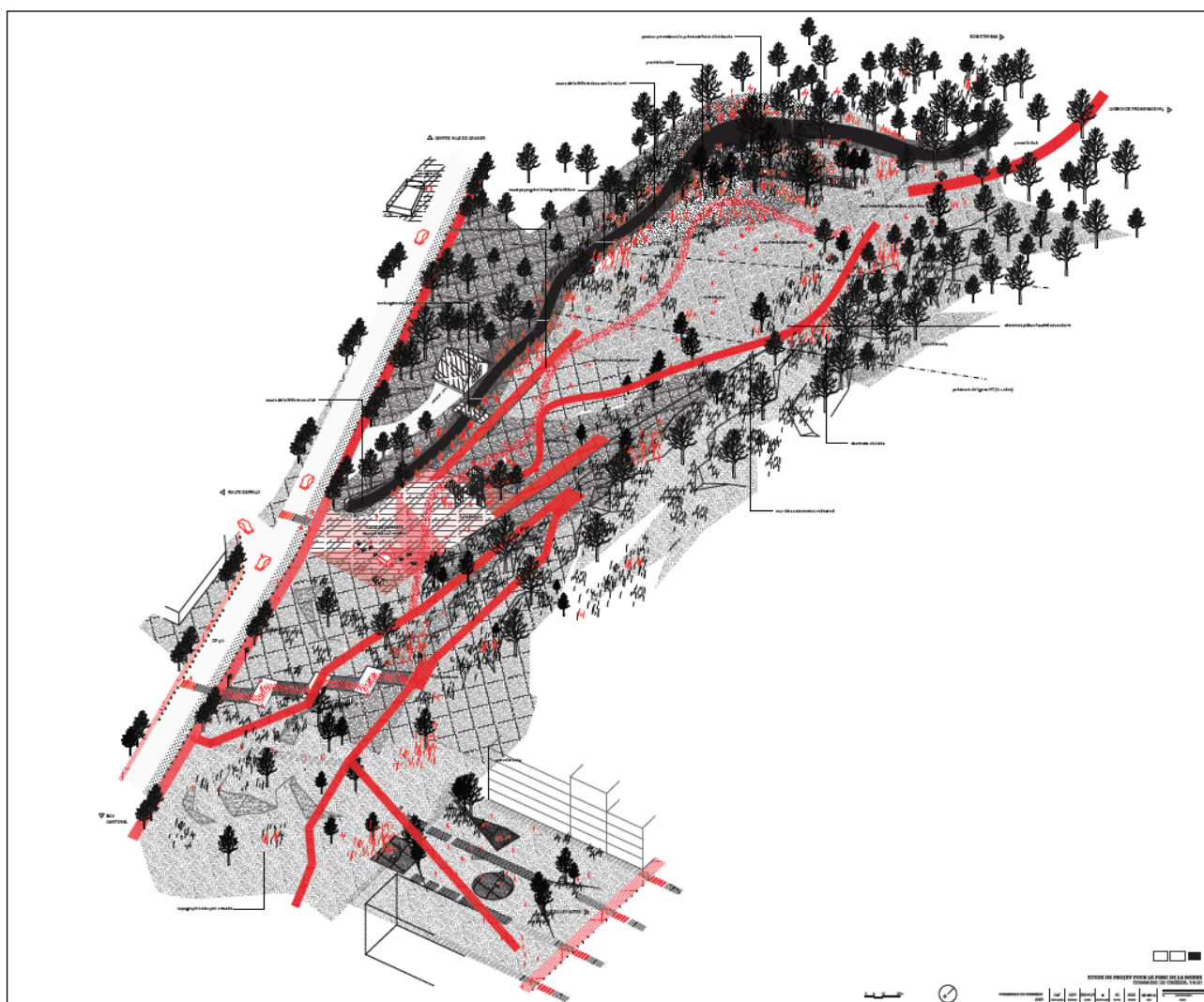
3. Description de l'avant-projet du parc de la Mèbre

En parallèle de l'élaboration du PQ L'Orée de Crissier, une étude d'avant-projet du parc de la Mèbre a été élaborée afin notamment de définir les aménagements du parc et leurs coûts estimatifs. Cet avant-projet a été complété par une analyse technique (étude géotechnique) et biologique (étude environnementale).

L'avant-projet du parc de la Mèbre, réalisé par le bureau AWP, détaille l'aménagement du secteur par séquences (entrée du parc, proximité de l'ancienne scierie, proximité à l'aire forestière, aire du parc, vers le quartier de l'Orée de Crissier, route de Prilly) en tenant compte des éléments suivants.

- Renforcement du cheminement pédestre le long de la Mèbre et création de liaisons piétonnes avec le futur quartier L'Orée de Crissier et le futur HUB du bus à haut niveau de service ;
- Aménagement <épuré> du parc: gestion extensive de la nature, peu de mobilier urbain (le type et le nombre sera déterminé ultérieurement) ;
- Construction d'un espace couvert (petit évènement construit) avec une architecture contemporaine ;
- Espace libre d'aménagement (sans obstacle physique) à créer le long de la Mèbre;
- Création de 2-3 places de stationnement à l'entrée sud parc (nombre exact de places à déterminer ultérieurement) ;
- Accès pour les véhicules de service de la voirie (entretien du parc, des abords de la Mèbre et des chemins).

L'avant-projet propose également un estimatif du coût de la réalisation du parc en cohérence avec les montants exigés aux propriétaires via actes notariés.



Extrait de l'avant-projet du parc de la Mèbre, document sans échelle.

Le mandat d'étude technique a été octroyé par le Service de l'urbanisme de Crissier au bureau De Cerenville afin d'établir un diagnostic de pollution sur la parcelle n°825 ainsi qu'une analyse des talus pour évaluer leur stabilité. Les résultats obtenus démontrent qu'aucun impact de pollution sur l'environnement n'est à craindre sur la parcelle n°825 et que le projet de PQ n'aura pas d'incidence sur la stabilité du talus existant. Il est néanmoins recommandé d'éviter le ruissellement d'eaux de surface au sommet du talus et de capter et évacuer les éventuelles eaux souterraines rencontrées lors des excavations probablement prévues à l'est du talus.

Le mandat d'étude environnementale a été octroyé par le Service de l'urbanisme de Crissier au bureau Gren afin de définir la valeur biologique du site et identifier les recommandations pour augmenter le potentiel biologique du site. Un complément d'étude est toutefois envisagé au chap. 4.2 pour des prestations de spécialiste pour cibler les bonnes essences végétales pour la création du cordon le long de la Mèbre.

L'avant-projet du parc de la Mèbre bénéficie d'un appui important des acteurs communaux et cantonaux. Au niveau communal, il a fait l'objet d'une concertation auprès des services communaux concernés (infrastructures, voirie, jeunesse) ainsi qu'auprès de la Société de développement de Crissier. Au niveau cantonal, l'avant-projet a été présenté à M. Kazemi (DGE- DIRNA-FORET) concernant les aspects forêt et à M. Châtelain (DGE-EAU) concernant les aspects renaturation des rives de la Mèbre. Un co-financement pour la renaturation des berges de la Mèbre dans le périmètre concerné pourrait être obtenu.

4. Demande de crédit d'étude

4.1 Objectifs

La présente demande de crédit d'étude doit permettre de :

- Faire évoluer l'étude l'avant-projet du parc de la Mèbre du bureau AWP vers un projet définitif jusqu'aux soumissions rentrées. Cela implique de :
 - Préciser la programmation et les principes du projet.
 - Fixer les modalités de matérialisation des aménagements (cheminement, places, etc.).
 - Détailler le concept végétal en accord avec les possibilités d'entretiens de la Commune et en s'appuyant sur la dynamique naturelle du site.
 - Proposer des études de détail.
- De manière optionnelle, il est également proposé de traiter les connexions directes entre le parc et ses abords (route de Prilly, quartier de l'Orée de Crissier).
- Mener l'enquête publique :
 - Elaboration des documents de demande d'autorisation de construire.
 - Coordination avec le géomètre.
 - Séances avec les services concernés de l'Etat de Vaud.
- Elaborer le devis général sur soumissions rentrées (80-90 %) :
 - Elaboration des soumissions par CFC selon la Loi sur les marchés publics.
 - Séances avec les services concernés de l'Etat de Vaud.

4.2 Budget

Le budget ci-après constitue une évaluation des prestations nécessaires à l'élaboration du projet d'ouvrage jusqu'aux soumissions rentrées. Il est basé sur l'offre de prestations et d'honoraires du bureau Hüsler du 22 mars 2017:

Etude d'avant-projet du parc (déjà exécuté sur compte d'attente n°311.5090.722)	70'000.-
Prestations architecte paysagiste	130'000.-
Prestations ingénieur GC (état et travaux sur soutènements conservés, dimensionnement et liste de fers pour appels d'offre).	12'000.-
Prestation géomètre (relevés complémentaires, plans d'enquête).	12'000.-
Prestations biologiste (état des milieux, appuis pour le projet végétal, appui spécifique pour les soumissions).	8'000.-
Expertise juridique	5'000.-
Frais administratifs (enquête publique)	5'000.-
Divers et imprévus (10%)	24'000.-
Montant total HT	266'000.-
TVA 8%	21'280.-
Montant total TTC Fr.	287'280.-
Montant total arrondi TTC Fr.	288'000.-

4.3 Planning indicatif

Sous réserve du résultat de la demande de crédit au Conseil communal du 19 juin 2017 et de la procédure d'enquête, le planning indicatif suivant est envisagé :

- Demande de crédit au Conseil communal juin 2017
- Développement du projet juillet 2017-février 2018
- Enquête publique et soumissions hiver 2018
- Demande de crédit d'ouvrage début 2019
(dépend du développement du PQ)

5. Plan d'investissement 2016-2021***Plan des investissements 2017-2021***

Les investissements du présent préavis figurent au plan quinquennal 2017-2021, pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 250'000.--

Total des investissements prévus de 2017 à 2021		Fr. 98'350'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 7'844'000.00
Préavis en cours au 24.4.2017		
12/2016-21	Crédit construction réaménagement RC82 et création piste mixte de mobilité douce	
	Fr. 540'000.00	
13/2016-21	Collège de la Carrière - Crédit de construction de l'extension du bâtiment scolaire	
	Fr. 3'350'000.00	
14/2016-21	Mesures PGEE no 16 et 18 collecteur EC Crissier/Morges/Saugy Mesure PGEE 109 collecteur EU Mongevon - Crédit de construction	
	Fr. 10'400'000.00	
15/2016-21	Crédit d'étude pour la requalification de la route du Bois-Genoud	
	Fr. 190'000.00	
16/2016-21	Secteur Voirie - remplacement véhicule communal Meili 2000 (VM 7000)	
	Fr. 280'000.00	
17/2016-21	Crédit d'étude - requalification de la place Frédy Girardet	
	Fr. 206'000.00	
20/2016-21	Réhabilitation du collecteur intercommunal Sorge à Ecublens Secteur 8 - CFF/Forêt	
	Fr. 148'500.00	
18/2016-21	Crédit d'étude pour l'aménagement du parc de la Mèbre sur la parcelle no 825	Fr. 15'402'500.00
	Fr. 288'000.00	
Solde des investissements à voter selon plan 2017-2021		Fr. 77'932'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2017-2021		Fr. 2'828'500.00
<i>Plan de financement des investissements proposé</i>		
Montant du crédit souhaité		Fr. 288'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.	
Amortissement	Ces investissements seront amortis directement 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.	

7. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 18/2016-2021 du 1^{er} mai 2017
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'accorder un crédit d'un montant de 288'000.- TTC pour l'étude de l'aménagement du parc de la Mèbre jusqu'à l'entrée des soumissions, le mode de financement et l'amortissement étant fixés selon détails du préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 1^{er} mai 2017

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

Stéphane Rezso

Denis Lang

Délégués de la Municipalité à convoquer :

Monsieur Stéphane Rezso, Syndic
Monsieur Laurent Bovay, Municipal