
Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis:

No 18/2016-2021: Demande de crédit d'étude pour l'aménagement du parc de la Mèbre sur la parcelle no 825

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers

La commission chargée de l'étude du préavis no 18/2016-2021 s'est réunie le lundi 15 mai 2017 à 19h30 dans le bâtiment administratif, salle Sorge.

La commission fut composée des membres suivants:

CDC	M. Francioli Roberto M. Jaunin Philippe M. Margot Daniel
ROLC	M. Carnal Jacques M. Germond Edouard (en suppléance de M. Delacrausaz Frédéric)
PS	M. Barmaz Bernard Mme Bonvin Jelmini, présidente rapportrice
Excusé:	M. Delacrausaz Frédéric

La Municipalité fut représentée par Monsieur le Syndic Stéphane Rezso également Municipal en charge du dicastère « Administration, Finances, Urbanisme et Mobilité » accompagné de M. Liaudet Chef du Service de l'Urbanisme et de son adjoint M. Villiger.

But du préavis

Le présent préavis a pour but l'octroi, par le Conseil Communal, d'un crédit d'étude pour l'aménagement du parc de la Mèbre sur la parcelle no 825 d'un montant TTC estimé à Fr. 288 000.00.-

Contexte

Le projet d'aménagement du parc de la Mèbre s'intègre au PDL (Plan directeur localisé) Ley Outre et plus particulièrement à son secteur Ouest nommé « l'Orée de Crissier ». Pour rappel, en 2004 une pré-étude du secteur Ley Outre n'incluant pas la parcelle no 825 avait été entreprise. Cette parcelle a été intégrée ultérieurement lors de l'élaboration du PDL (débuté en 2008) approuvé par le canton en avril 2011. Au cours de la préparation du PDL Ley Outre, des démarches d'acquisition de la parcelle 825 ont été entreprises par la Municipalité. Cette parcelle est acquise par la Commune en mars 2010 suite à une vente forcée et grâce au préavis d'achat présenté par la Municipalité au Conseil et approuvé par celui-ci au 1er mars 2010.

Suite à un contrat cadre co-signé par le canton, la commune et le propriétaire foncier de Ley Outre Orée (Plazza Immobilier), un mandat d'étude parallèle fut conduit dont le concept urbanistique retenu fut celui de l'agence parisienne AWP. Ce concept intègre le parc de la Mèbre et valorise de manière importante les espaces publics. Le PQ (plan de quartier) de ce secteur basé sur le concept proposé par AWP fut conçu en collaboration et concertation avec différents partenaires et approuvé en novembre 2015 par le Conseil Communal puis en février 2016 par le Département concerné. Ces étapes confirment la vocation de la parcelle 825 comme zone de verdure, zone naturelle protégée et zone forestière.

Il est important de relever également que le secteur concerné fait partie d'une des zones stratégiques définies par le SDOL (Schéma directeur de l'ouest lausannois). En effet, le parc de la Mèbre se situera entre autres à proximité de la future ligne de bus BHNS reliant Lutry à Bussigny passant par la route de Prilly.

Projet

La parcelle no 825 est actuellement louée à différentes entreprises pour des activités industrielles; elle est notamment utilisée comme zone de dépôt pour des voitures usagées. L'affectation de cette parcelle sera modifiée en zone inconstructible dans la perspective de créer un parc public et lieu de détente. Il est également pensé comme un lieu favorable à la mobilité douce et bénéfique à l'expansion et la préservation de la biodiversité.

Ce projet s'intègre également dans les planifications élaborée par le PALM dans son souhait de reconstituer une « coulée verte » le long de la Mèbre. La délimitation du parc de la Mèbre est principalement constituée par la surface actuelle de la parcelle no 825 mais de façon non exclusive puisqu'il s'agira également de penser ses « connexions » dont entre autre une prolongation de la « coulée verte » au-delà de la route de Prilly, ses accès aux lignes du BHNS, son intégration à la zone « Orée », ses accès au bourg et s'intégrera en complémentarité au chemin de la Cascade. Le crédit d'étude demandé permettra de poursuivre et d'affiner les démarches déjà entreprises par l'agence AWP dans le cadre de son avant-projet en particulier en termes d'aménagement et de coûts de réalisation. Cet avant-projet a permis la définition des éléments suivants: élargissement du cheminement pédestre le long de la Mèbre et renforcement des liaisons piétonnes, gestion extensive de la nature ayant pour conséquence une restriction du mobilier urbain (espace libre d'aménagement longeant la Mèbre), construction d'un espace couvert de peu d'envergure d'un style architectural contemporain, création d'un petit élément particulier marquant l'entrée du parc, accès aux véhicules de service, création de quelques places de stationnement. Une analyse géotechnique a été effectuée, celle-ci ne relève aucune pollution sur la parcelle 825 et constate une stabilité géologique suffisante pour la réalisation du PQ déterminé. Une étude environnementale a aussi été réalisée afin de définir la valeur biologique du site. Des compléments à cette analyse sont envisagés dans le crédit d'étude.

Eléments financiers

Les coûts générés par ce projet global incluant les coûts d'acquisition de la parcelle ont été ou seront financés entre autres par:

- une participation financière du propriétaire via acte notarié à hauteur de Fr. 5 361 000.- comme contribution aux équipements techniques (comprenant l'acquisition de la parcelle 825 et la réalisation du parc de la Mèbre) ainsi que différents investissements pour les équipements du futur quartier (p.ex: routes, éclairage etc.). La part de ce montant assignée à la création du parc de la Mèbre devrait permettre de couvrir environ 50% du coût total de ce projet.
- la perception des baux de location de la parcelle 825 (rendue possible jusqu'au début des travaux)
- rappelons que le Canton a octroyé un prêt sans intérêt de Fr. 1 000 000.- pour financer ce projet (dont l'amortissement est déjà budgétisé et planifié).

- Il nous a été communiqué également que nous pouvions nous attendre à une subvention à hauteur de 90% du coût de renaturation du cours d'eau de la Mèbre par le DGE (Département Général de l'Environnement). Cet élément ne figure pas dans le préavis car il est pour le moment incertain.
- Les premières estimations de la Municipalité pour la réalisation du parc de la Mèbre se montent à Fr. 1 840 000.-

A noter que les coûts consécutifs à l'avant projet du parc de la Mèbre sont déjà honorés dans leur intégralité et pour finir que les conséquences financières du projet Ley Outre dans sa globalité ont été soumis à analyse par « Würst et Partners ». Cette évaluation a déjà été présentée à la commission de l'Urbanisme et des Finances par la Municipalité.

Discussion

La présentation du préavis a suscité quelques questions de la part des personnes présentes. Suite à une demande d'information au sujet de l'avancement du PQ l'Orée, la Municipalité nous informe que le propriétaire a finalement mandaté des bureaux d'architectes et qu'un permis de construire devrait être octroyé l'année prochaine. Elle soulève le fait que le parc d'agglomération de la Mèbre dépend de la réalisation du PQ. L'objectif de la Municipalité est que le parc soit terminé à l'arrivée des premiers habitants (prévue fin 2020).

Un commissionnaire aurait souhaité plus de précisions de contenu sur le projet parc de la Mèbre et demande s'il serait possible de monter une tente pour une fête. La Municipalité rappelle que le crédit d'étude a pour but d'amener ces compléments d'informations et que si la tente est démontable cette option est envisageable.

Une question porte sur les possibilités de participation à la détermination des éléments qui seront fixés dans la phase d'étude. La réponse de la Municipalité met en évidence l'intégration d'une démarche participative notamment dans les étapes d'élaboration du PQ ainsi que lors de l'avant-projet avec différents acteurs dont les remarques ont été prises en compte.

Certaines précisions concernant des aspects financiers sont abordés. La Municipalité et les représentants du Service de l'Urbanisme rappellent que certains éléments financiers ne peuvent être apportés précisément puisqu'ils résultent de négociations qui ne sont pas terminées. Cela suppose que l'écart défavorable figurant en p. 9 du préavis dans la rubrique « plan d'investissement 2017-2021 » ne devrait pas être significatif. De plus, comme mentionné précédemment dans ce rapport, le PQ s'appuie sur l'analyse effectuée par l'agence « Würst et Partners ».

Finalement, un commissionnaire soulève la nécessité d'inclure des WC publics dans le petit abri construit. La Municipalité retient la pertinence de ce dernier point.

La commission remercie la Municipalité ainsi que MM. Liaudet et Villiger respectivement Chef et Adjoint du Service de l'Urbanisme pour leur présentation et les réponses fournies aux diverses questions des commissionnaires.

Après un bref tour de table, les commissionnaires présents votent l'acceptation du présent préavis à l'unanimité.

Prise de position de la commission

Compte tenu des éléments présentés et des réponses données par la Municipalité et les représentants de son Service de l'Urbanisme, c'est à l'unanimité de ses membres que la Commission vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers d'accepter le préavis 18/2016-2021 tel que proposé par la Municipalité.

Le 30 mai 2017

Présidente-rapportrice: Corinne Bonvin Jelmini