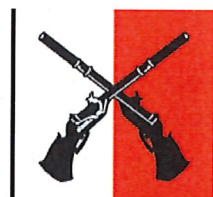


commune de
CRISSIER



Préavis de la Municipalité au Conseil communal

N° 31/2021 – 2026

Demande de crédit d'étude relatif au

Plan d'affectation (PA)

Les Noutes

Date retenue pour la séance de commission d'étude :

17 novembre 2022 19h30

Bâtiment administratif, Salle Sorge

01.11.2022

Au Conseil communal de Crissier

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander un crédit d'étude relatif à l'établissement du plan d'affectation (PA) Les Noutes.

Cette demande est liée au préavis n° 32/2021-2026 "Collège des Noutes - Demande de crédit d'étude pour la réalisation d'un concours d'architecture", qui vous est soumis simultanément. Ces deux préavis sont interdépendants : l'éventuel refus de l'un entraînerait la caducité de l'autre.

2. Préambule

Le collège des Noutes doit être mis aux normes et agrandi pour accueillir la croissance de la population d'élèves issue des développements urbains récents et prochains.

Une étude de faisabilité a conclu qu'il fallait privilégier la démolition-reconstruction du bâtiment existant.

La planification du bâtiment scolaire incombe au service du patrimoine communal qui organisera un concours d'architecture et un projet de construction répondant aux besoins scolaires. Le service de l'urbanisme est lui en charge d'élaborer un plan d'affectation qui est obligatoire pour autoriser le projet conduit par le service du patrimoine communal.

Il est important d'anticiper les besoins et de tenir compte du délai probable de 4 à 5 ans avant la mise à disposition des nouvelles infrastructures afin de pouvoir en disposer en temps voulu et d'éviter les situations de surpopulation scolaire et/ou d'urgence.

Le projet proposé ici prévoit, en l'absence de retards liés à des procédures ou à d'autres imprévus, une mise à disposition de la nouvelle école à la rentrée scolaire 2028.

3. Contexte

3.1. Site scolaire actuel

Le collège des Noutes a été bâti en 1921, surélevé en 1951 puis rénové dans les années 1990. Il regroupe actuellement 5 salles de classes et différents salles annexes et locaux techniques. Le bâtiment est distribué sur 3 niveaux : entresol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage.

Le bâtiment et le préau occupent ensemble la moitié ouest de la parcelle n° 26 (cf. figure 2 ci-après), tandis que la moitié est se trouve affectée aux surfaces de circulation et de stationnement, réparties sur 3 (semi-)niveaux, et offrant du



Figure 1 : aperçu 3D du site concerné (source : Google StreetView, vue en direction de l'ouest, adapté)

stationnement public (9 places) et privé (8 garages box et env. 30 places extérieures en location).

Les lacunes principales suivantes sont identifiées :

- + la capacité des salles de classes ne permet pas d'absorber l'augmentation prévue du nombre d'élèves ;
- + la dimension des salles de classes existantes ne répond plus aux exigences scolaires actuelles. La plupart des locaux possèdent une surface inférieure de plus de 50 % aux normes ;
- + en cas de travaux sur le bâtiment, une rénovation énergétique serait également obligatoire pour une mise aux normes, ce malgré la rénovation qui a été effectuée il y a plus d'une vingtaine d'années.

Le service du patrimoine communal a fait réaliser par le bureau Galletti et Matter Architectes, fin 2021, une étude de faisabilité qui a permis de confirmer et préciser ces lacunes.

On peut relever ici que le bâtiment existant n'est pas protégé au sens de la LPNMS¹.

3.2. Situation foncière

Le périmètre du PA comprend les parcelles n° 26 et 453 RF², toutes deux appartenant au domaine privé de la Commune de Crissier, et d'une surface respective de 2'816 m² et de 72 m², soit 2'888 m² au total (figure 2 ci-avant).

On peut relever ici que, au nord du périmètre, le début du Chemin des Noutes est également inclus dans la parcelle n° 26 RF, appartenant ainsi au domaine communal privé. Cette surface sera vraisemblablement affectée au domaine public des routes en parallèle au processus d'affectation.



Figure 2 : vue du site scolaire actuel et périmètre concerné

3.3. Zone d'affectation en vigueur

Dans le plan d'affectation communal des zones actuellement en vigueur, le site de l'école se trouve affecté en zone d'utilité publique (UP). Il s'agit de l'affectation idoine pour des constructions scolaires. Elle ne doit par conséquent pas être modifiée. Toutefois, l'art. 143 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, afférant à la zone d'utilité publique, stipule que "tout projet important de construction ou d'aménagement fera l'objet d'un plan partiel d'affectation." Cette contrainte réglementaire explique l'origine du projet de PA qui fait l'objet du présent préavis.

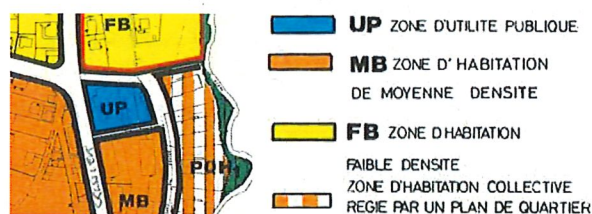


Figure 3 : extraits du plan d'affectation des zones communal en vigueur ("plan d'extension" de 1985)

4. Besoins

Les premières réflexions et démarches, consolidées par la planification scolaire communale et l'étude de faisabilité, ont permis d'identifier les besoins structurants suivants, en lien avec les lacunes observées :

- + 14 classes 1 à 4 Harmos, soit 9 classes supplémentaires par rapport à la situation actuelle ;

¹ Loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites

² Registre foncier



- + 1 salle de gymnastique double (type VD2) ;
- + maintien d'un nombre de places de stationnement véhicules et vélos suffisant pour les visiteurs (places publiques) et le personnel scolaire, reconduite si possible d'une partie au moins des baux à loyer des places de parc louées à des privés.

L'étude de faisabilité a permis de confirmer le bienfondé des infrastructures qui découlent des besoins sur le site des Noutes. L'étude conclut à privilégier la variante de démolition-reconstruction du bâtiment scolaire, ainsi qu'à localiser les places de parc en souterrain essentiellement. Davantage de détails sont donnés dans le préavis précité de demande de crédit d'étude pour le concours d'architecture.

Certains besoins seront encore précisés en phase préalable du projet, qui conduira à la constitution de la version aboutie du programme architectural, partie du cahier des charges du concours d'architecture. Des apports complémentaires sont notamment attendus en provenance de la planification scolaire mise à jour et des réflexions des ingénieurs en environnement et en mobilité qui seront mandatés.

5. Plan d'affectation (PA)

Le plan d'affectation comprend un plan, des coupes, un règlement et un rapport explicatif. Il prescrit des mesures telles que l'affectation de la zone, des périmètres d'évolution des bâtiments, des limites de construction, des altitudes maximales, des nombres de niveaux, des surfaces de plancher maximales, la situation des voies de circulation, des plantations etc. Ces éléments seront définis en coordination étroite avec le projet d'architecture conduit par le service du patrimoine communal (cf. chapitre suivant).

Afin d'élaborer le PA, la Commune doit faire appel aux prestations d'un urbaniste. Ce dernier doit être accompagné d'ingénieurs spécialisés dans les domaines de la mobilité et de l'environnement afin de développer un projet conforme et desservant au mieux les objectifs en la matière, et de justifier la conformité du projet. Des prestations de géomètre, de conseil juridique, de communication et de notariat sont également nécessaires.

A son entrée en vigueur, le nouveau plan d'affectation remplacera automatiquement les dispositions en vigueur dans le périmètre concernées (cf. chapitre "Zone d'affectation en vigueur" ci-avant). Ces nouvelles dispositions constitueront alors la base légale de référence pour les permis de construire dans ce périmètre. En l'occurrence, le permis de construire sera développé conjointement au projet de PA (cf. chapitre suivant).

6. Coordination avec le projet architectural

Le PA et le projet architectural (concours d'architecture SIA 142 puis permis de construire) devront être développés conjointement. Une coordination judicieuse de ces deux volets permettra d'optimiser le calendrier et d'assurer la qualité du projet final. On peut relever en particulier les points suivants :

- + certaines études de base pour le PA seront réalisées de manière à pouvoir rapidement alimenter le cahier des charges du concours d'architecture (concept d'accessibilité multimodale, principes énergétiques) ;
- + l'avant-projet lauréat du concours d'architecture constituera la base concrète principale pour développer le PA ;
- + des allers-retours entre les deux volets seront opérés au fil des procédures afin d'assurer la cohérence de l'ensemble. A noter que, en bout de processus, le permis de construire ne pourra pas être délivré tant que le PA ne sera pas entré en vigueur.

Le schéma ci-après synthétise la coordination des deux volets au fil des procédures.

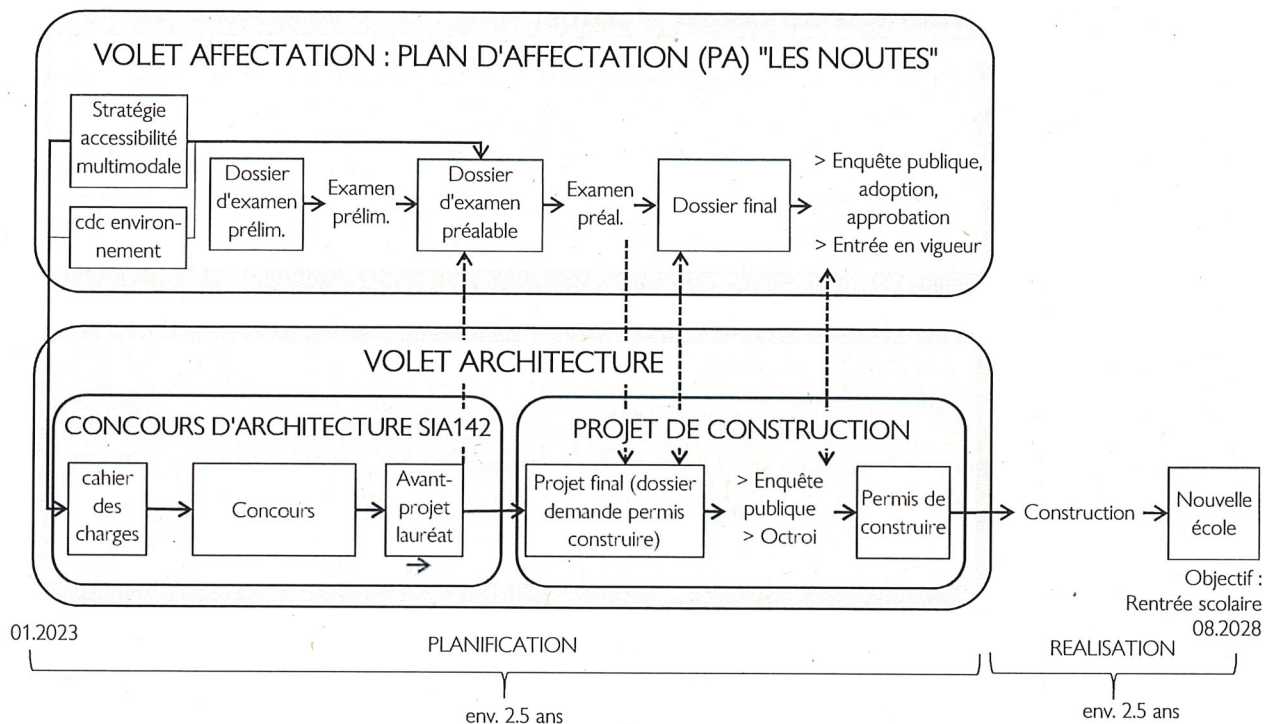


Figure 4 : schéma de l'articulation des processus liés aux volets affectation et architecture

Comme le représente le schéma ci-dessus, l'expérience montre qu'il faut près de 5 ans pour planifier, construire et mettre en fonction une nouvelle école. Ainsi, si le crédit d'étude est validé en décembre 2022, on peut estimer qu'une mise en fonction pourra se faire à la rentrée scolaire de 2028. Le chapitre 8 ci-après détaille le calendrier intentionnel.

Au regard de la croissance attendue en matière d'effectifs scolaires, il apparaît essentiel de mettre en route les projets (PA + concours) rapidement.



7. Budget du PA et montant du crédit d'étude

La présente demande porte uniquement sur les prestations liées au PA. Celles liées au projet architectural figurent dans le préavis ad hoc.

Poste	Montant
1. Géomètre – plan de base, authentification plan du PA, données Normat	9'000.- HT
2. Urbanisme – appui sondage riverains, établissement du plan, des coupes, du règlement et du rapport 47 OAT, appui différentes phases procédures, pilotage mandataires	85'000.- HT
3. Volet mobilité – étude et stratégie accessibilité	25'000.- HT
4. Volet environnement – cahier des charges environnement et notice impacts	18'000.- HT
4. Volet foncier – création et modifications de servitudes, domaine public routes – acte notarié	12'000.- HT
5. Conseil juridique	10'000.- HT
6. Emoluments, taxes, enquête, communication etc.	7'000.- HT
7. Divers et imprévus	8'000.- HT
Montant total HT	174'000.- HT
Montant total TTC arrondi	188'000.- TTC

8. Calendrier intentionnel

Etape	Temporalité
1. Démarrage du projet	janvier 2023
2. Examen préliminaire	janvier-mai 2023
3. Pré-études mobilité et environnement	janvier-mai 2023
4. <i>Concours d'architecture : organisation, élaboration du cahier des charges puis déroulement</i>	<i>printemps - automne 2023</i>
5. Elaboration du dossier et déroulement de l'examen préalable (base : projet lauréat concours d'arch.)	automne 2023 - été 2024
6. Elaboration du dossier définitif	été – hiver 2024
7. <i>Elaboration du projet architectural (dossier de demande de permis de construire)</i>	<i>été – hiver 2024</i>
8. Enquête publique PA et permis de construire, év. traitement des oppositions	hiver 2024 - 2025
9. Eventuel traitement des oppositions	décembre - février 2025
10. Adoption par le CC, approbation par le CE	printemps – automne 2025
11. Entrée en vigueur du PA et du permis de construire	fin 2025
12. <i>Travaux : appel d'offre, plan d'exécution, exécution</i>	<i>début 2026 – fin 2027</i>
13. Mise à disposition	rentrée 2028

Texte en gris italique = actions du service du patrimoine communal



9. Plan de financement

<i>Plan des investissements 2022-2026</i>			
Les investissements du présent préavis ne figurent pas au plan quinquennal 2022-2026.			
Total des investissements prévus de 2022 à 2026			Fr. 115'459'000
Divers préavis déjà votés			Fr. 62'580'000
Préavis en cours au 31 octobre 2022			
15/2016-21	Mise en séparatif du réseau d'évacuation Quartier Beau-Site & Chemin des Oiseaux	Fr. 1'040'000	
17/2016-21	Sécurisation du giratoire Bré/Centre	Fr. 400'000	
18/2016-21	Parcelle no 881 Construction d'une place de jeux	Fr. 95'000	
19/2016-21	Collège de Marcolet - parking souterrain Contrôle d'accès	Fr. 300'000	
10/2016-21	Réalisation d'un trottoir le long de la RC 319 (rue du Timonet) au chemin de Montremoën et réalisation de deux arrêts de bus sur la ligne 54	Fr. 1'446'000	
11/2016-21	Réalisation d'un trottoir au chemin Sous-Riette et prolongement du trottoir au chemin de Praz	Fr. 155'000	
13/2016-21	Réalisation d'un trottoir au chemin du Château	Fr. 450'000	
21/2016-21	Passerelle de mobilité douce entre les quartiers Oassis et Esparcette : adoption du projet et demande de crédit d'ouvrage	Fr. 3'145'000	
9/2016-2021	Réalisation d'un trottoir le long de la RC 251 entre le giratoire du cimetière et le ch. de l'Esparcette	Fr. 722'000	
22/2016-2021	Réhabilitation du collecteur intercommunal Sorge à Ecublens - Secteur 13 "Chemin du Bochet / Chemin des Esserts"	Fr. 213'182	
24/2016-21	Raccordement quartier Ley Outre Ouest, l'Orée (1ère étape)	Fr. 388'000	
27/2016-2021	Demande de crédit d'études relatif au plan d'affectation « La Ruayre – secteur Ouest » et requalification du chemin de l'Alouette et création de deux arrêts de bus (un par sens) sur la rue du Timonet (RC 319)	Fr. 285'000	
29/2016-21	Demande de crédit de construction pour la transformation et le réaménagement de l'office de la population, la création d'une réception et l'affectation d'un local RH	Fr. 300'000	
31/2016-21	Demande de crédit d'étude relatif au plan d'affectation "Les Noutes"	Fr. 188'000	
32/2016-21	Collège des Noutes, demande de crédit d'étude pour la réalisation d'un concours d'architecture	Fr. 380'000	
33/2016-21	Service du patrimoine, rénovation et extension du parc véhicules	Fr. 115'000	Fr. 9'622'182
Solde des investissements à voter selon plan 2022-2026			Fr. 46'267'000
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2022-2026			Fr. 3'010'182
<i>Plan de financement des investissements proposé</i>			
Montant du crédit souhaité			Fr. 188'000
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.		
Amortissements	Ces coûts seront amortis directement par un prélèvement dans le fonds "Investissements futurs à voter", compte no 9282.50		
Charges de fonctionnement	Cet investissement n'entraînera pas de charges de fonctionnement supplémentaires.		



10. 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° 31/2021-2026
- Vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

décide

d'autoriser la Municipalité à entreprendre les études relatives à l'établissement du plan d'affectation Les Noutes.

accorde

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 188'000.- TTC et le mode de financement et d'amortissement selon les détails figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 31 octobre 2022

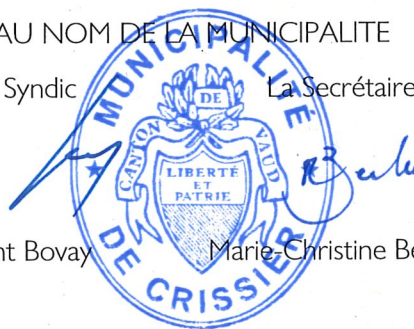
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Laurent Bovay

Marie-Christine Berlie



Délégué de la Municipalité à convoquer : M. Damien Canart, municipal Urbanisme, Mobilité et Constructions