

**Préavis municipal n° 66 relatif à la
demande de crédit pour les
prestations d'urbanistes et de
spécialistes pour l'élaboration du
plan partiel d'affectation (PPA)
"Gare sud"**

Date proposée pour la séance de la commission:

- Lundi 15 septembre 2014 à 19 h 00
Collège des Tuilières: salle 101

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

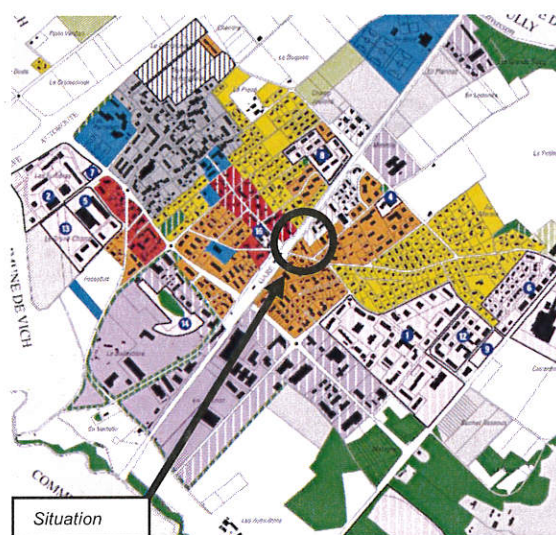
Préambule

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'études pour l'élaboration d'un plan partiel d'affectation au sud de la Gare CFF.

Il fait suite au préavis municipal n° 36 relatif à l'octroi d'un crédit pour l'organisation d'un concours pour le développement urbanistique du lieu-dit "Gare sud".

Afin de déterminer les futures orientations de l'urbanisation sur le secteur sud, une étude-test a été réalisée (préavis municipal n° 36) en 2013. Les résultats de cette dernière ont été présentés lors d'une séance publique et d'une exposition durant le mois de septembre 2013.

L'affectation actuelle prévue par le plan général d'affectation de la commune sur ces parcelles entre en conflit avec les intentions communales de développer un véritable "pôle gare", multimodal. Ledit secteur, idéalement situé en plein cœur de la commune, offre une véritable opportunité de relier les deux territoires glandois nord et sud.



Afin de pouvoir valoriser ce site, la commune est devenue progressivement propriétaire des quatre parcelles (n°s 558, 609, 610 et 611) situées au sud des voies CFF, à proximité des principaux accès à la gare (voir plan périmètre p.2).

Une volonté et un intérêt prédominant de réaliser un plan partiel d'affectation sur ce secteur sont ainsi existants. Par ce nouveau plan, des règles quantitatives et qualitatives spécifiques pour ces parcelles pourront être définies.

Périmètre du plan partiel d'affectation, affectation et état du foncier

Le périmètre se trouve au sud des voies de chemin de fer, à proximité immédiate de la gare et des quartiers environnants. Il se situe en plein cœur du périmètre de centre, défini en collaboration avec le service du développement territorial du canton de Vaud. La révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, n'impactera pas le développement de ce secteur, déjà affecté en zone à bâtir. Sa densification est ainsi en accord avec la LAT puisque cette dernière a notamment pour but "d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat approprié" et "de créer un milieu bâti compact" (art. 1). Une densification accrue et qualifiée de ce secteur est ainsi préconisée.

Le périmètre comprend les parcelles n^{os} 558, 609, 610, 611 ainsi qu'une portion du DP 18 (rue du Perron), représentant une surface d'environ 9'000 m².



Selon le plan des zones actuellement en vigueur, les parcelles n^{os} 558, 609, 610 et une partie de la parcelle n^o 611 sont classées en zone de moyenne densité. La partie restante de la parcelle n^o 611 est affectée à la zone artisanale.

La zone de moyenne densité est réglementée par les articles n^{os} 14 à 21 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Dans cette zone, les bâtiments d'habitation et les habitations mitoyennes sont autorisées, le commerce, les activités de service et l'artisanat y sont admis. La surface constructible ne peut excéder un quart de la surface de la parcelle et le nombre de niveau est limité à deux sous la corniche.

La réglementation applicable à la zone artisanale est assimilée aux articles n^{os} 22 et 29 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. Cette zone est réservée aux établissements industriels, commerciaux et artisanaux. La surface construite ne peut excéder un tiers de la surface totale de la parcelle. La hauteur à la corniche ne peut excéder 6.50 m.

La réglementation actuelle applicable à ces parcelles restreint de manière trop importante les potentiels de développement de ce secteur stratégique de la commune. Plusieurs nouvelles affectations seront proposées dans le cadre de la procédure de plan partiel d'affectation (plan et règlement ad hoc).

A l'heure actuelle, la parcelle n^o 558 accueille un atelier artisanal (serrurerie Kaeslin). La parcelle n^o 609 est occupée par une construction vouée à l'habitat, datant des années 1920 (chemin du Vernay 2). Sa démolition sera indispensable pour la réalisation du nouveau passage inférieur et du plan partiel d'affectation. Les baux ont été dénoncés en janvier 2013 avec une prolongation unique de bail jusqu'à fin mars 2016. Il en va de même pour la parcelle n^o 610 qui abrite l'ancien bâtiment des "Gardes Forts" (occupé actuellement, entre autre, par la structure de jour de l'Etablissement vaudois d'accueil pour les migrants - EVAM). La résiliation de bail a été notifiée aux locataires en juin 2014 pour fin 2015. Une demande d'autorisation de démolition pour ces différents bâtiments sera faite au début de l'année 2015 au canton. La parcelle n^o 611 est quant à elle actuellement exploitée par un agriculteur.

Description du projet

Ce projet de PPA a pour objectif de valoriser les parcelles communales à proximité de la gare CFF en visant une utilisation optimale du sol. Le site de la gare représente, de par sa position stratégique, un important potentiel pour la création d'une nouvelle polarité identitaire.

L'objectif premier de l'aménagement de ce secteur est de saisir l'opportunité de créer une centralité, parfaitement desservie par les transports en commun, déjà portée par des efforts de requalification (gare nord, nouveau passage inférieur, gare CFF, etc.). Il s'agit ainsi de développer cette polarité en mettant en scène la plateforme multimodale (bus, vélos, trains), en prévoyant des programmes mixtes de logements et d'activités, d'équipements et d'espaces publics de qualité, tout en permettant le développement d'un quartier accessible, dynamique, convivial et vert.

Les objectifs de la municipalité peuvent ainsi être résumés comme suit:

- créer une complémentarité entre les deux versants des voies CFF afin de créer une centralité "pôle gare";
- assurer une densité urbaine et une mixité fonctionnelle appropriées;
- développer des activités (commerces, bureaux, etc.) et des logements mixtes avec une densité accrue et adaptée afin de rentabiliser le potentiel du site et de créer un lieu de qualité;
- favoriser l'émergence d'un espace public perméable;
- créer un espace convivial et symbolique favorisant les rencontres;
- imaginer le secteur sud, comme végétal, en rupture et complémentarité du secteur nord de la gare, largement minéral par un concept paysager;
- intégrer le futur passage inférieur comme partie intégrante de l'espace public et aménager ce dernier en un véritable espace de vie;
- associer la population à cette démarche.

Le projet sera ainsi basé sur les réflexions menées dans le cadre de l'étude-test réalisées en 2013, tout en se détachant de ces dernières afin de laisser l'envergure nécessaire à un tel projet. Le projet impliquera la mise en place de l'implantation, la volumétrie, la définition et le traitement des espaces construits et non construits.

Calendrier du projet

À titre indicatif, la planification du projet est la suivante, sous réserve du résultat de la demande de crédit, d'un éventuel examen complémentaire, des éventuelles procédures de recours et de la mise à l'enquête:

- | | |
|---|------------------------------|
| - octroi du crédit d'étude | octobre 2014 |
| - phase d'avant-projet | octobre 2014 à mai 2015 |
| - élaboration du projet pour examen préalable | de juin à novembre 2015 |
| - examen préalable par les services cantonaux | septembre à novembre 2015 |
| - modification du PPA suite à examen préalable | décembre 2015 - janvier 2016 |
| - ultime contrôle | février 2016 |
| - élaboration du dossier pour l'enquête publique | mars 2014 à juin 2016 |
| - enquête publique | juin 2016 |
| - traitement des éventuelles oppositions (variable) | juillet 2016 – novembre 2017 |
| - adoption par le conseil communal | janvier 2017 |
| - approbation par le département compétent | février à avril 2017 |

Montant des prestations

Le coût estimatif de l'élaboration du PPA Gare sud est le suivant

Honoraires urbanistes (avant-projet, projet, projet définitif)	fr.	91'000.--
Honoraires spécialistes (mobilité, énergie, environnement et géomètre)*	fr.	60'000.--
Atelier participatif	fr.	9'300.--
Eventuel examen complémentaire**	fr.	10'000.--
Honoraires avocat - traitement des éventuelles oppositions**	fr.	15'000.--
Frais divers (frais de reproduction, information publique, impression de tous ménages, maquette, etc.)	fr.	35'000.--
Divers et imprévus (≈ 5%)	fr.	11'100.--
Sous-total	fr.	231'400.--
TVA 8%	fr.	18'512.--
TOTAL TTC	fr.	249'912.--

* Concept énergétique exigé depuis le 1^{er} juillet 2014 au stade de la planification dans la nouvelle loi sur l'énergie.

** Réserve en cas d'examen préalable complémentaire et honoraires d'avocat à la suite de l'enquête publique (traitement des oppositions).

Financement

Nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de 249'912 francs aux conditions les plus favorables.

Amortissement

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 5 ans, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.2%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à CHF 55'478.05 (intérêts: CHF 5'498.05 et amortissement: CHF 49'980.--).

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent préavis permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le conseil communal.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL

vu

- Le préavis municipal n° 66 relatif à la demande de crédit pour les prestations d'urbanistes et de spécialistes pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) "Gare sud";

ouï - le rapport de la commission du plan des zones;

ouï - le rapport de la commission des finances;

d é c i d e

I. - d'accorder le crédit de 249'912 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre la réalisation de ce plan partiel d'affectation;

II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 249'912 francs.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:  Le secrétaire: 

G. Creteigny  D. Gaiani

Annexe: - annexe 1, tableau d'endettement

Objet: Demande de crédit pour les prestations d'urbanistes et de spécialistes pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) "Gare Sud"

Estimation des charges financières annuelles		Cautionnements	
- Taux	2.20%	Plafond de cautionnement	20'000'000.00
- Amortissement	5 ans	Cautionnements engagés à ce jour	11'543'018.00
Total annuel des charges	Fr. 55'478.05	Disponible à ce jour	8'456'982.00
Situation financière au 29.08.2014		31.12.2013	29.08.2014
Plafond d'endettement			
Endettement	- Engagements courants	2'345'903.21	453'700.39
	- Passifs transitoires	840'352.59	
	- Emprunts / Limite de crédit	56'277'500.00	58'895'000.00
Total endettement		59'463'755.80	59'348'700.39
Préavis		Récapitulation	
Préavis en cours acceptés par le Conseil communal		Total endettement au 29.08.2014	59'348'700.39
Travaux facturés et payés à ce jour		Solde ouvert préavis	12'227'877.00
Solde ouvert		Préavis en cours	7'993'467.00
Préavis en cours		Total endettement brut	79'570'044.39
Préavis n°63 : Construction d'un bâtiment UAPE-Pause Déj'-classes ETP Perrerets			
Préavis n°67 : Remplacement conduite ESP Av. Mt-Blanc / Rte deBegnins / Rue du Midi			
Préavis n°68 : Acquisition fraction parcelle n°436 sise au lieu-dit "En Vertelin"			
Préavis n°66 : Crédit prestations urbanistes et spécialistes PPA "Gare Sud"			
Total des préavis en cours			7'993'467.00