

commune de
CRISSIER



Préavis de la Municipalité au Conseil communal

N° 76/2016 – 2021

**Parcelle 932 : Demande de crédit de construction
pour la réalisation de deux immeubles de
logements avec un parking souterrain**

Date retenue pour la séance de commission d'étude :

Le mercredi 31 mars 2021 à 19h30

Lieu : Salle de spectacles de Chisaz

15.03.2021

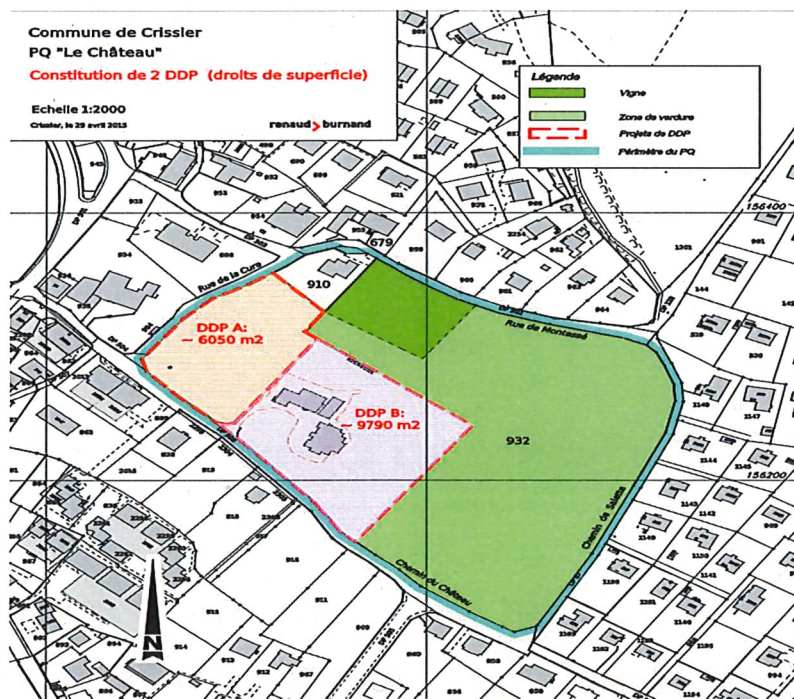
Au Conseil communal de Crissier

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

Comme le montre le plan ci-dessous, la parcelle 932 est comprise dans un plan de quartier (PQ) qui englobe le Château de Crissier, ses dépendances et ses écuries, les vignes communales (3'000m²) et un généreux espace de verdure de 41'000 m². Elle a fait l'objet de deux droits distincts et permanents de superficie (ci-après DDP A (Jardins) et DDP B (Château) en faveur de Zanotelli AG (géré par M. Zanotelli) puis de P&F Immobilien AG. Ce dernier n'étant pas inscrit au Registre foncier en tant que bénéficiaire des DDP, la Commune, propriétaire du bien-fonds, dispose maintenant de cette parcelle.



Le 22 juin 2020, le DDP B a fait l'objet d'un crédit de construction pour la transformation du Château et de ses dépendances, qui a été accepté (préavis n°66/2016-2021) avec deux amendements par le Conseil communal.

La partie Est de cette parcelle, côté chemin de Salette, est considérée par les services cantonaux comme une zone de dégagement à conserver non bâtie.

L'objectif de la Municipalité, selon le PQ, est de créer dans le DDP A des logements de qualité entre le Château et le village de Crissier, le présent préavis traite donc d'une demande de crédit de construction pour la réalisation de deux immeubles de logements avec un parking souterrain sur la partie Ouest de la parcelle 932 sise chemin du Château 9-9a.

La conception de ces deux bâtiments ayant déjà été élaborée par le bureau L-architectes (Lausanne) pour le compte du superficiaire initial, cette demande de crédit inclut tous les frais inhérents à la cession de ce projet au profit de la Commune de Crissier.



2. Historique

Dans sa séance du 22 juin 2015, le Conseil communal a validé le plan d'actions proposé et accepté le préavis n°78/2011-2016 pour l'octroi des deux DDP (DDP A et DDP B) conditionnels et interdépendants en faveur de Zanotelli AG, se voyant confier le Château et ses dépendances par la Commune en contrepartie, entre autres, de proposer sur la partie Ouest un projet de construction de logements.

Pour le DDP A Monsieur Zanotelli, superficiaire, avait montré un vif intérêt à vivre dans cet écrin de verdure c'est pourquoi en 2016, il prenait contact avec le bureau Burckhardt+Partner à Lausanne (ci-après B+P) pour un projet de rénovation du Château, de ses dépendances et de ses écuries. Ce bureau rendait son projet le 16 août 2016, trois permis de construire ont alors été délivrés comme suit :

- le 7 août 2017- Écurie n° E15/17 – Camac 168971
- le 17 août 2017 Château n° E14/17 – Camac 170139
- le 30 novembre 2017 Dépendance n° E18/17 – Camac 170843

Le 10 novembre 2017, Zanotelli AG a transféré les deux DDP à P&F Immobilien AG (ci-après P & F AG), à travers un avenant, avec l'aval de la Commune. Il est à préciser que Monsieur Zanotelli était président du Conseil d'administration de la société P & F AG et détenait l'ensemble des actions de cette société.

L'engouement de P&F AG à s'installer au Château de Crissier s'est amenuisé au fil du temps. Il souhaitait transférer ses DDP à un repreneur potentiel.

La Municipalité a établi une convention pour la reprise du projet d'architecte B+P qui fixait un montant des prestations déjà fournies et a présenté au Conseil communal le préavis n°66/ 2020-2021 relatif à l'obtention d'un crédit de construction pour la rénovation du Château et ses dépendances.

Pour le DDP B, il était prévu une fois les permis de construire octroyés de faire une demande de crédit de construction pour la réalisation de deux immeubles de logements avec parking souterrain.

3. Le plan de quartier

La Municipalité a élaboré, conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), le plan de quartier (PQ) « Le Château ». Approuvé le 15 décembre 2017, il est entré en vigueur le 5 septembre 2018.

La Municipalité a ainsi fixé dans le détail les principes et les règles d'urbanisme de ce secteur qui a été divisé en trois zones d'affectation comme le montre l'illustration suivante à savoir :

- une zone d'habitation de moyenne densité
- une zone de site construit protégé
- une zone de verdure



Une liaison piétonnière publique a également été inscrite. Dès lors, une servitude de passage public à pied en faveur de la Commune (préavis n°29/2016-2021) a été constituée. Elle a fait l'objet d'un permis de construire n° E14/19 déposé par le bureau d'architecte paysagiste Heyraud afin de préserver et compléter le patrimoine végétal du site. Ce nouveau cheminement facilitera notamment la liaison entre le village et le parc public de Montassé. Il fera l'objet d'une demande de crédit de réalisation ultérieure.

Il pourrait être projeté sur la partie Est de la parcelle 932, un chemin public pédestre intérieur le long du chemin de Salette et une remise en état du verger existant. Ces éléments ne font pas partie de cette demande de crédit.

Dans le but de planifier l'aménagement de zone de moyenne densité, les autorités communales ont décidé de réaliser un concours sous la forme d'un mandat d'étude parallèles (MEP) en dérogation de la norme SIA 143. Cette dernière régit les principes et les règles administratives de ce type de concours.

4. Le mandat d'étude parallèle

Il a été lancé le 2 novembre 2016 par la Commune en collaboration avec le superficiaire, Zanotelli AG. La préparation technique de ce MEP était confiée au bureau Plarel SA (Lausanne).

Trois bureaux d'architecture invités (Pictet, Burckhardt+Partner AG, L-Architectes) avaient reçu comme objectif de bâtir des entités de logements en tenant compte des particularités du site et des thématiques comme le bourg, le château, ses dépendances et la mobilité.

Un jury, composé de professionnels, de représentants de la Commune et de riverains, a pu se prononcer le 8 mars 2017. Il a recommandé le projet « Les jardins » du bureau L-Architectes (Lausanne) comme lauréat du MEP à P&F AG.

Cette proposition a été acceptée par P&F AG qui a naturellement confié le mandat d'architecte à ce même bureau le 7 décembre 2017.

Cependant, M. Zanotelli a renoncé à son intention initiale de vivre sur place. Tout comme sur le DDP A, il n'a pas souhaité poursuivre les mandats en tant que maître d'ouvrage envisageant les céder à une tierce partie. Pour mémoire le préavis n°66/2016-2021 accepté en juin 2020, a fait mention de cet état de fait.



5. Implantation du projet « Les jardins »

Les deux immeubles prévus sont situés, comme le montrent les vues ci-dessous, dans la partie Ouest de la parcelle 932. Le domaine à bâtir est conforme au plan de quartier et figure sur les périmètres d'évolution des constructions 2 et 3 (ci-après PEC 2, PEC 3).



Fidèle au PQ, le PEC 1 n'est pas compris dans le projet. Il respecte l'indice d'utilisation du sol (IS) maximum de 0.66 imposé et représentant une surface de plancher déterminante respectivement de 1'600 m² pour le PEC2 et 2'400 m² pour le PEC 3, soit 4'000m²

Le projet est composé de deux bâtiments implantés dans les PEC 2 et 3. Leur disposition en strates cherche à assurer un maillage entre le bourg, le Château et ses dépendances.

6. Descriptif du projet

Les surfaces des deux bâtiments seront dédiées en totalité à de l'habitation en location, néanmoins des locaux au rez-de-chaussée du bâtiment du PEC 3, soit au Sud, permettront une réversibilité de l'espace de logement en activité administrative.

De volumétrie cossue qui s'inspire des bâtiments villageois anciens (voir images ci-dessous), leur enveloppe en bois laisse au château sa place symbolique tout en rappelant la matérialité des dépendances.

La surface de plancher déterminante finale représente 3'865 m² pour un total de 44 logements de 2.5 à 5.5 pièces. L'ensemble des appartements est traversant, les séjours sont généreux.

Le parking souterrain répond aux besoins des PEC 2 et 3, et sera construit en respect de la norme VSS. Il totalise 58 places y compris 11 places pour les locataires du Château. À l'extérieur, 124 places de vélo seront à disposition des locataires et visiteurs.

Pour les habitants du Château et des dépendances, une connexion souterraine leur donnera un accès direct de stationnement au 1^{er} sous-sol du PEC 2.



©L-architectes



©L-architectes

7. Coût de la construction

L'estimation des coûts est établie sur la base d'un devis général (+/- 10 %). Il a été chiffré intégralement comme suit par le bureau L-architectes en septembre 2016 pour P&F AG. Cependant, il faut souligner entre autres que :

- le montant de ce projet avait été arrêté le 20 décembre 2018. Pour P&F AG, le devis général devait être mis à jour avec les mandataires spécialisés à chaque étape du projet ;
- les remarques au permis de construire ne sont pas intégrées dans ce devis ;
- le traitement de la rétention d'eau pour l'ensemble du DDP A n'a pas été devisé ;
- le couvert à vélos intégrant des panneaux thermiques n'a pas été devisé ;
- le parking souterrain doit encore être optimisé selon les études des mandataires.

CFC- libellés	Montants TTC CFC 2chiffres	Montants TTC CFC 1 chiffre
0 Terrain		18'000
02 Frais accessoires	18'000	
1 Travaux préparatoires		1'148'864
10 Relevés, études géotechniques, sondages	21'240	
11 Déblaiement /préparation du terrain /défrichage	30'000	
12 Protections/aménagements provisoires	50'000	
13 Installations de chantier en commun	242'500	
14 Adaptation des bâtiments liaison château	10'000	



15 Adaptation des réseaux des conduites existants	70'000	
16 Adaptation des voies de circulation existantes	10'000	
17 Fondations spéciales /étayages de fouilles	365'124	
199 Réserve	350'000	
2 Bâtiment		14'564'431
20 Excavation	Inclus CFC 21	
21 Gros œuvre 1	5'254'921	
22 Gros œuvre 2	1'651'070	
23 Installations électriques	635'000	
24 Installations chauffage, ventilation	790'000	
25 Installations sanitaires	680'000	
258 Agencements de cuisine	470'400	
26 Installations d'ascenseurs	150'000	
27 Aménagements intérieurs 1	1'396'750	
28 Aménagements intérieurs 2	1'153'904	
29 Honoraires	1'303'539	
299 Réserve	1'078'846	
3 Equipements d'exploitation parking		287'500
31 Peinture de sols	92'500	
32 Marquages de route	30'000	
33 Installations électriques complémentaires yc lustrerie	70'000	
37 Aménagements intérieurs complémentaires (syst. guidage à la place et contrôle d'accès)	60'000	
38 Aménagements extérieurs complémentaires (syst.borne et contrôle accès)	20'000	
39 Honoraires complémentaires (ingénieurs élec. et trafic conseil)	15'000	
399 Réserve	0	
4 Aménagements extérieurs		760'182
40 Mise en forme du terrain	70'000	
41 Constructions	0	
42 Jardins	395'000	
44 Installations électriques /luminaires	36'000	
45 Conduites de raccordement aux réseaux	60'000	
46 Petits tracés	30'000	
49 Honoraires	169'182	
499 Réserve	0	
5 Frais secondaires		761'159



51 Autorisations, taxes	403'171	
52 Echantillons, maquettes reproductions, documents	197'988	
53 Assurances construction et RC MO	34'000	
56 Autres frais secondaires	41'000	
57 Frais de chantier	85'000	
599 Réserve	0	
6 Divers et imprévus	Réserves comprises CFC1+2	
9 Ameublement et décoration	Non compris	
TOTAL INTERMÉDIAIRE		17'540'136
Indexation 2021 -1.02%		178'909
Montant total TTC		17'719'045
Montant total arrondi TTC		17'720'000

8. Situation administrative actuelle

Le projet développé sur la base du concours MEP a abouti à la délivrance d'un permis de construire par la Municipalité le 13 mai 2019.

Cette décision administrative a été contestée par la voie de recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal.

Dans un arrêt daté du 12 août 2020 (voir annexe), la CDAP a toutefois rejeté le recours et confirmé la décision de la Municipalité.

Le 14 septembre 2020, les recourants ont alors déposé un acte de recours contre cet arrêt du Tribunal cantonal. Pour l'heure, la date du jugement n'a pas encore été fixée.

Les délais procéduraux ne sont pas connus au moment où nous rédigeons le préavis. A noter que toutes les mesures d'instruction ne sont pas terminées malgré un délai de réponse accordé par le TF aux parties et fixé au 26 novembre 2020.

9. Planning intentionnel

En cas d'acceptation du crédit de réalisation par le Conseil communal, la construction pourrait démarrer dès la prise de décision du Tribunal Fédéral (TF).

Cependant, il est important de préciser que si le TF donne raison à la Commune et confirme le jugement de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal, le permis de construire n° E02/19 – 2 bâtiments, rentre immédiatement en force.

Le TF pourrait également casser partiellement ou totalement le jugement de la CDAP ce qui aura un effet sur le planning en sachant que la durée estimée de ce chantier est de 24 mois.

Dès lors, seul un cadre général peut être annoncé à supposer que le TF lève les oppositions en faveur de la Commune au plus tard en mai 2021.



- mai 2021 : crédit d'ouvrage
- juin 2021 : contrat d'architecte avec direction des travaux
- juin + juillet + août 2021 : phase remise à jour projet
- septembre 2021 : validation mandat phase d'appels d'offres traditionnels en marchés publics
- octobre 2021 à avril 2022 : phase d'appel d'offres en marchés publics
- mai à octobre 2022 (env. 6 mois) : fouilles, terrassement et sous-sol enterré
- novembre 2022 à mai 2024 (env. 18 mois) : exécution bâtiment hors-sol et remise des bâtiments (hors aménagements extérieurs)
- automne 2024 : remise des aménagements extérieurs.

10. Enjeux

Les travaux pourraient commencer une fois le permis de construire entré en force, tous droits de recours échus. Toutefois, pour pouvoir commencer les travaux sans attendre que le jugement soit rendu, la Municipalité souhaite faire preuve d'anticipation et a décidé de solliciter ce crédit.

Considérant que le préavis n°66/2016-2021 qui traite également de la parcelle 932, a été accepté par le Conseil communal actuel et que ses membres sont parfaitement au fait de ce dossier, la Municipalité souhaite que cette demande de crédit puisse être présentée lors de la même législature.

De surcroît, en cas de décision favorable à la Commune par le Tribunal Fédéral, les travaux de réalisation pourront débiter rapidement. Pour des raisons évidentes de coordination entre le chantier de la rénovation du château et celui des nouveaux bâtiments, des synergies seront mises en œuvre pour limiter les nuisances pour le voisinage.

11. Cadre juridique et convention

Pour rappel, la reprise dans les règles de l'art, par la Commune des projets Château, a fait l'objet d'une convention bipartite établie le 19 octobre 2020 avec P&F AG. Elle a fixé notamment la cession par P & F AG des projets de construction et transformation développés par le bureau d'architecture Burckhardt+Partner AG sur la parcelle 932, à savoir les permis de construire susmentionnés, la renonciation de P & F AG aux deux actes des DDP conditionnels et interdépendants et son engagement à prendre à sa charge tous les frais et demandes de dédommagement que des tiers pourraient faire valoir s'agissant de ces DDP et de la renonciation de P & F AG.

Cette convention conforte l'engagement de P & F AG à assumer, à l'entière libération de la Commune, les droits de mutation résultant de sa renonciation aux DDP et le paiement de tous les honoraires des mandataires y compris leurs frais pour tous ces projets. Il s'est engagé à remettre à la Commune de Crissier tous les plans et documents y relatifs et autoriser ses mandataires à faire de même.

Une convention pour la cession du projet « Les jardins » pourra alors être éditée sur la base de celle existante.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de manière analogue au préavis n°66/2016-2021 la reprise du projet élaboré par le bureau L- architectes à savoir deux immeubles de logements avec un parking souterrain (permis de construire n° E02/19 – Camac 182702 délivré le 13 mai 2019). Un mandat d'architecte planificateur général pourrait leur être confié.

12. Attribution des logements et conditions

Ce projet représente, pour la Municipalité, une opportunité de valorisation de son patrimoine et permet d'optimiser les droits à bâtir en cohérence avec le reste du quartier.



Il comprendra à terme 44 logements (voir tableau ci-dessous) à la location sur la partie Ouest et permettra d'offrir des loyers maîtrisés pour la collectivité publique et, d'autre part, comme le démontrait le montage financier garanti par ces DDP (voir annexe), d'assurer le financement de l'entretien total de l'ensemble des constructions.

Typologie des logements	%	Nombre total de logements	Dans PEC 2	Dans PEC 3
2.5 pièces	39	18	1	18
3.5 pièces	43	18	13	5
4.5 pièces	16	7	2	5
5.5 pièces	2	1	1	0
TOTAL	100	44	17	27

Ce projet possède une composante de mixité sociale puisque la Municipalité prévoit d'intégrer 9 logements à loyer abordable (LLA) qui s'adresseront à la classe moyenne de Crissier. Leur loyer est établi en fonction de leur taille et de la situation géographique.

Depuis longtemps, les loyers abordables sont un sujet de préoccupation pour les habitants de notre Commune. Avec un marché immobilier en surchauffe et un taux de vacances très bas dans l'Ouest Lausannois, il est également difficile de se loger sur notre territoire. Les permis de construire pour les logements sont difficiles à obtenir, obligés de passer par des procédures compliquées soumises à moult oppositions ou recours. Cela renchérit considérablement les coûts des projets et aboutit à une augmentation des prix des surfaces louées. Comme souhaité par le Conseil communal, la Municipalité a inclus un abaissement des loyers pour être volontairement en adéquation avec la pratique de LLA.

Les barèmes de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) fixent clairement les prix par m² de logement annuel, en fonction des catégories d'habitation des zones cantonales. Bien que ce projet ne fasse pas partie des Logements d'utilité publique (LUP) ou ne soit pas soumis directement à la LPPPL, la Municipalité propose spontanément, des logements à loyer abordables afin de les réaliser concrètement dans un projet qu'elle maîtrise. La Municipalité a fixé un quota de 20 % (+/-) de la surface de plancher habitable à des logements à loyer abordables, selon les prix de référence de la LPPPL. Ces loyers sont prévus pour une durée de 25 ans, soit une génération, étant entendu que la situation pourrait forcément évoluer ultérieurement après cette période.

13. Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs réhabilitent les qualités du site tout en apportant une meilleure appropriation de l'espace par les usagers par la création d'ombrages, de jeux et une mise en valeur des espaces naturels vecteurs de biodiversité.

Point de repère dans le paysage urbain, la végétation participe également à la lisibilité de la ville ainsi qu'à l'attractivité des espaces publics et du cadre de vie des habitants. Par ailleurs, l'accès à des espaces végétalisés représente une demande forte de la population, et lui apporte des bénéfices indéniables en termes sanitaires, et sociaux.

Comme le montre le plan ci-après, l'accessibilité au site du Château a été pensée de manière à offrir la plus grande sécurité à l'ensemble des usagers. Des cheminements piétons permettent de rejoindre le refuge de



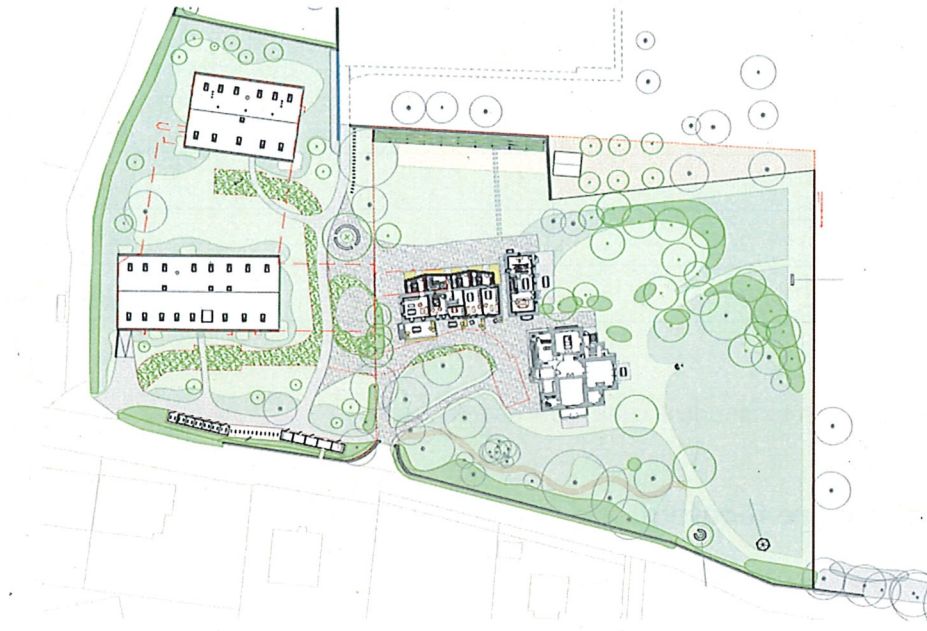
Montassé depuis le chemin du Château. Les locataires disposent d'un parking souterrain de 58 places accessibles depuis le chemin du Château dont l'accès principal sera contrôlé par une borne commandée.

Ce même chemin ainsi sécurisé est également l'accès principal au site pour toutes personnes, à pied, souhaitant traverser la parcelle.

Le concept de base du projet consiste à mettre en valeur les qualités du site, en cherchant à donner une cohérence d'ensemble aux aménagements futurs, tout en définissant des sous espaces aux usages et qualités distinctes. C'est pourquoi ils seront traités en synergie avec ceux de la rénovation du Château.

Il est proposé que le coût de l'entretien de l'ensemble des aménagements extérieurs privés sur la parcelle 932 soit compris dans un contrat d'une entreprise paysagère via une gérance immobilière.





©L-architectes

14. La liaison souterraine

Elle se situe entre le PEC 3 et les dépendances du Château comme le montre la coupe ci-dessous. Les locataires du Château, des dépendances et de l'écurie auront 11 places de parking à disposition dans une partie du sous-sol -1 de l'immeuble du PEC 3.





Cette liaison au 1^{er} sous-sol des dépendances et sa connexion verticale n'ont pas été chiffrées dans le préavis n°66/2016-2021. Le montant de cette construction s'élève à :

Liaison sous-sol	493'266 TTC
Connexion verticale parking	113'815 TTC
TOTAL	667'081 TTC
Arrondi à	670'000 TTC

Il est donc proposé d'inclure ce montant dans cette demande de crédit.

15. Estimation financière locative

La clé de répartition des loyers est la suivante :

Calculations PEC 2					
Emplacement de l'objet :	Appartement	m2	Prix par m2:	Total par m2:	Total par mois:
PEC 2_Plan su RDC (B05)	2.5 pièces	46,1	350,00 CHF	16 135,00 CHF	1 344,58 CHF
PEC 2_Plan su RDC (B01)	3.5 pièces	70,1	330,00 CHF	23 133,00 CHF	1 927,75 CHF
PEC 2_Plan su RDC (B02)	3.5 pièces	73,2	320,00 CHF	23 424,00 CHF	1 952,00 CHF
PEC 2_Plan su RDC (B03)	3.5 pièces	73,2	320,00 CHF	23 424,00 CHF	1 952,00 CHF
PEC 2_Plan su RDC (B04)	4.5 pièces	83,3	310,00 CHF	25 823,00 CHF	2 151,92 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 1					
PEC 2_Plan Etage Type 1 (B15)	3.5 pièces	68,6	330,00 CHF	22 638,00 CHF	1 886,50 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 1 (B11)	3.5 pièces	70,1	330,00 CHF	23 133,00 CHF	1 927,75 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 1 (B14)	3.5 pièces	71,7	241,00 CHF	17 279,70 CHF	1 439,98 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 1 (B12)	3.5 pièces	73,2	241,00 CHF	17 641,20 CHF	1 470,10 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 1 (B13)	3.5 pièces	73,2	320,00 CHF	23 424,00 CHF	1 952,00 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 2					
PEC 2_Plan Etage Type 2 (B25)	3.5 pièces	68,6	330,00 CHF	22 638,00 CHF	1 886,50 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 2 (B21)	3.5 pièces	70,1	330,00 CHF	23 133,00 CHF	1 927,75 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 2 (B24)	3.5 pièces	71,7	330,00 CHF	23 661,00 CHF	1 971,75 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 2 (B22)	3.5 pièces	73,2	320,00 CHF	23 424,00 CHF	1 952,00 CHF
PEC 2_Plan Etage Type 2 (B23)	3.5 pièces	73,2	320,00 CHF	23 424,00 CHF	1 952,00 CHF
PEC 2_Plan des Combles					
PEC 2_Plan des Combles (B31)	4.5 pièces	98	300,00 CHF	29 400,00 CHF	2 450,00 CHF
PEC 2_Plan des Combles (B34)	5.5 pièces	127,2	280,00 CHF	35 616,00 CHF	2 968,00 CHF
Pec 2 Total	17 appartements	1285	-	397 351 CHF	33 113 CHF

En jaune, logements en LLA



Calculations PEC 3					
Emplacement de l'objet:	Appartement:	m2	Prix par m2:	Total par m2:	Total par mois:
PEC 3_Plan du RDC (A02)	2.5 pièces	49,1	350,00 CHF	17 185,00 CHF	1 432,08 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A05)	2.5 pièces	49,9	350,00 CHF	17 465,00 CHF	1 455,42 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A06)	2.5 pièces	51,5	340,00 CHF	17 510,00 CHF	1 459,17 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A03)	2.5 pièces	53,5	244,00 CHF	13 054,00 CHF	1 087,83 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A07)	2.5 pièces	55	244,00 CHF	13 420,00 CHF	1 118,33 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A08)	2.5 pièces	59,4	244,00 CHF	14 493,60 CHF	1 207,80 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A01)	2.5 pièces	60,3	340,00 CHF	20 502,00 CHF	1 708,50 CHF
PEC 3_Plan du RDC (A04)	3.5 pièces	80,3	320,00 CHF	25 696,00 CHF	2 141,33 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A15)	2.5 pièces	46,6	350,00 CHF	16 310,00 CHF	1 359,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A16)	2.5 pièces	51,5	340,00 CHF	17 510,00 CHF	1 459,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A18)	2.5 pièces	52,1	244,00 CHF	12 712,40 CHF	1 059,37 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A14)	2.5 pièces	54,5	340,00 CHF	18 530,00 CHF	1 544,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A17)	2.5 pièces	55	340,00 CHF	18 700,00 CHF	1 558,33 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A12)	3.5 pièces	78,2	241,00 CHF	18 846,20 CHF	1 570,52 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A11)	3.5 pièces	78,3	241,00 CHF	18 870,30 CHF	1 572,53 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A13)	4.5 pièces	98,4	238,00 CHF	23 419,20 CHF	1 951,60 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A15)	2.5 pièces	46,6	350,00 CHF	16 310,00 CHF	1 359,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A16)	2.5 pièces	51,5	340,00 CHF	17 510,00 CHF	1 459,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A18)	2.5 pièces	52,1	340,00 CHF	17 714,00 CHF	1 476,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A14)	2.5 pièces	54,5	340,00 CHF	18 530,00 CHF	1 544,17 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A17)	2.5 pièces	55	340,00 CHF	18 700,00 CHF	1 558,33 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A12)	3.5 pièces	78,2	320,00 CHF	25 024,00 CHF	2 085,33 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A11)	3.5 pièces	78,3	320,00 CHF	25 056,00 CHF	2 088,00 CHF
PEC 3_Plan Etage Type 1 (A13)	4.5 pièces	98,4	310,00 CHF	30 504,00 CHF	2 542,00 CHF
PEC 3_Plan des Combles (A31)	4.5 pièces	107,6	300,00 CHF	32 280,00 CHF	2 690,00 CHF
PEC 3_Plan des Combles (A36)	4.5 pièces	109,1	300,00 CHF	32 730,00 CHF	2 727,50 CHF
PEC 3_Plan des Combles (A33)	4.5 pièces	110,4	300,00 CHF	33 120,00 CHF	2 760,00 CHF
Pec 3 Total:	27 appartements	1815	-	551 702 CHF	45 975 CHF

En jaune, logements en LLA

Calculations parking Pec:					
Pec parking	44 places de parc	-	150,00 CHF	77 400,00 CHF	6 600,00 CHF
Pec parking	3 places de parc Visiteurs	-	- CHF	- CHF	- CHF
Pec parking Total:	47 places de parc	-	-	77 400,00 CHF	6 600,00 CHF



Calculation avant-projet " CRIS - Les jardins du château "					
Pec description:	Nombres appartements	m2	Pec Prix par m2	Total p.a.	Pec Total par mois
Pec 2	17 appartements	1284,7	309,3	397 350,90 CHF	33 112,60 CHF
Pec 3	27 appartements	1815	304	551 703,70 CHF	45 974,01 CHF
Pec places de parc	47 places de parc	-	-	77 400,00 CHF	6 600,00 CHF
Total CRIS - Les jardins du château"	44 appartements + 47 places de parc	-	-	1 026 454,60 CHF	85 686,61 CHF

16. Coût de l'opération

Il est calculé TTC de la façon suivante :

Droit mutation	Compris CFC 01
Assurances RC MO	Compris CFC 53
Assurances RC mandataires et entreprises	Non compris
Frais de concours	Compris CFC 50
Honoraires mise en valeur	Compris CFC 52
Intérêts sur construction	Compris CFC 54
Honoraires pilotage projet /représentation MO	Compris CFC 29
Frais études et reprise du projet par les mandataires	Compris
Frais de rachat du projet à P&F AG	1'225'514
Coût de la construction	17'720'000
Coût liaison sous-sol et connexion	670'000
Divers 5% du coût de la construction	886'000
TOTAL OPÉRATION « LES JARDINS »	20'501'514

17. Frais de fonctionnement

En tant que propriétaire de la parcelle n°932, il incombe à la Commune d'assumer l'entretien (déneigement...) des voies publiques. Cependant pour la partie privée des immeubles, elle pourrait conclure un contrat avec une gérance immobilière et définir toutes les prestations qui devraient être réalisées par cette régie. Le montant des frais d'entretien est à ce stade difficilement chiffrable.

Cependant il est à noter que les coûts liés à l'entretien des bâtiments pourront être calculés à hauteur de 0.5% du coût de la construction soit environ Fr. 100'000.-

L'entretien de la zone de verdure située à l'est de la parcelle et de ses cheminements publics pourraient être traités dans le cadre d'un futur préavis.

Le bailleur doit veiller également au bon fonctionnement des services généraux pour la location d'appartements, c'est pourquoi un fonds de rénovation sera constitué. Le détail de ce fonds est montré dans le tableau de financement.



18. Financement

<i>Plan des investissements 2021-2025</i>		
Les investissements du présent préavis figurent au plan quinquennal 2021-2025 pris en considération dans le tableau ci-dessous pour un montant de Fr. 19'000'000.--		
Total des investissements prévus de 2021 à 2025		Fr. 117'550'000
Divers préavis déjà votés		Fr. 43'458'000
Préavis en cours au 15 mars 2021		
74/2016-21	Demande de crédit pour la réalisation des travaux électromécaniques sur l'infrastructure des routes cantonales en traversée de localité et communales nécessaires à la mise en service de la gestion coordonnée du trafic de l'agglomération Lausanne-Morges (GCTA)	Fr. 376'000
73/2016-21	Parc de la Mèbre - Crédit de construction Aménagements, renaturation des berges et collecteurs	Fr. 3'640'500
79/2016-21	Restauration du temple	Fr. 2'000'000
76/2016-21	Parcelle 932 : Demande de crédit de construction pour la réalisation de deux immeubles de logements avec un parking souterrain	Fr. 20'500'000
Solde des investissements à voter selon plan 2021-2025		Fr. 26'516'500
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2021-2025		Fr. 2'385'500
<i>Plan de financement des investissements proposé</i>		
Montant du crédit souhaité		Fr. 20'500'000
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 dépenses d'investissement seront amorties sur 30 ans jusqu'à hauteur de l'estimation fiscale.	
Charges de fonctionnement	Les frais de fonctionnement sont traités sous le chapitre 17 du présent préavis. Un fonds de rénovation sera constitué par une attribution annuelle de 1% du coût de construction dès qu'une première année complète de locations aura lieu.	



19. Conclusions

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

Le Conseil communal de Crissier

- Vu le préavis municipal n° 76/2016-2021
- 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 démarches proposées dans le cadre du présent préavis et

accorde

à la Municipalité le montant du crédit, le mode de financement et d'amortissement ainsi que les charges de fonctionnement selon les détails figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 15 mars 2021

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic  La Secrétaire 
Stéphane Rezzo Marie-Christine Berlie



Délégués de la Municipalité à convoquer : MM. Stéphane Rezzo et Laurent Bovay

Annexes : 1- Arrêt CDAP du 12 août 2020
2- Limites des loyers LLA



AC.2019.0183
REQU LE 13 AOÛT 2020
COPIE

TRIBUNAL CANTONAL

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

Arrêt du 12 août 2020

Composition	<i>Mme Danièle Revey, présidente; Mme Christina Zouboulakis et M. Jean-Claude Pierrehumbert, assesseurs; Mme Jessica de Quattro Pfeiffer, greffière</i>
Recourants	<ol style="list-style-type: none">1. Etienne DUFOUR, à Crissier;2. Olivier CHASTELLAIN, à Crissier;3. Rose-Marie CHASTELLAIN, à Crissier; tous trois représentés par Me Laurent TRIVELLI, avocat à Lausanne,
Autorité intimée	Municipalité de Crissier, représentée par Me Benoît BOVAY et Me Feryel KILANI, avocats à Lausanne,
Autorité concernée	Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), à Lausanne,
Constructrice	P&F Immobilien AG, à Bâle, représentée par Me Jean-Rodolphe FIECHTER, avocat à Berne
Objet	Recours Étienne DUFOUR, Olivier et Rose-Marie CHASTELLAIN c/ décision de la Municipalité de Crissier du 13 mai 2019 levant leurs oppositions et autorisant la construction de deux immeubles de logements et d'un parking souterrain sur la parcelle 932, propriété de la Commune de Crissier (CAMAC 182702)

Vu les faits suivants:

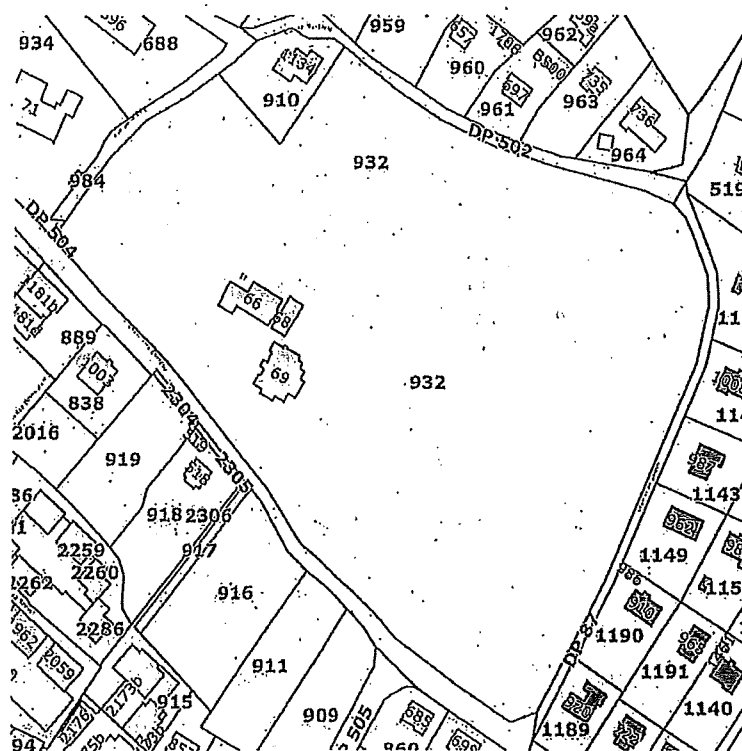
A. La Commune de Crissier est propriétaire de la parcelle 932 de son territoire, qui fait l'objet de DDP promis-vendus à la société P&F Immobilien AG.

D'une surface de 44'391 m², ce bien-fonds supporte le "Château de Crissier", de 336 m² (ECA 69). Bénéficiant d'une note 2 au recensement architectural, le château



est inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques non classés au sens des art. 49 ss de la loi vaudoise du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11). La parcelle 932 comporte également les dépendances du château, à savoir une habitation de 276 m² en note 4 (ECA 66), un bâtiment de 104 m² en note 4 (ECA 68), ainsi qu'une fontaine en note 3. Le solde de la parcelle est constitué par une place-jardin de 40'675 m² et des vignes de 3'000 m². Le château et ses dépendances sont ainsi érigés dans un grand parc de verdure, largement entouré de murs d'enceinte et en partie cultivé. Le site est marqué par une pente douce descendant du Nord-Est au Sud-Ouest.

Selon le site cartographique www.geoplanet.vd.ch, sa configuration est la suivante:



Dans un arrêt du 6 décembre 1985 concernant un projet de nouveau plan d'extension communal, le Conseil d'Etat relevait, s'agissant du secteur en cause:

"[...] le château et les vergers attenants constituent un site caractéristique justifiant que des mesures spéciales d'intégration soient prises dans le cadre de l'établissement du plan d'extension partiel qui règlera la construction dans ce secteur".

B. La Municipalité de Crissier (ci-après: la municipalité) a fait procéder à plusieurs études en vue d'établir un plan de quartier (PQ) sur la parcelle 932 ainsi que sur



la parcelle 910 adjacente. Ce dernier bien-fonds, appartenant à Etienne Dufour, est inséré dans l'angle Nord-Ouest de la parcelle 932 et supporte une villa (cf. carte ci-dessus).

a) Il était envisagé pour le PQ trois variantes, à savoir une variante A impliquant deux bâtiments perpendiculaires à la limite Nord-Ouest de la parcelle 932, en aval de la parcelle 910, une variante B ajoutant un troisième immeuble au Nord-Est des dépendances du château et une variante C prévoyant un quatrième immeuble le long de la limite Nord-Est. Au final, c'est la variante A qui a été choisie, notamment au vu du caractère historique et patrimonial du site. Le 22 novembre 2011, l'ancien Service immeubles, patrimoine et logistique (aujourd'hui intégré dans la Direction générale des immeubles et du patrimoine, DGIP) avait en effet préavisé en ce sens, dans les termes suivants:

"La persistance d'un vaste domaine d'une seule pièce, entourant une bâtisse dont l'existence est attestée au début du 17^e siècle, confère au site une valeur patrimoniale importante, relevée par l'ISOS.

Aussi, la Section monuments et sites se prononce clairement en faveur de la variante A, qui prévoit l'intégration, dans ce contexte, d'un développement construit dont l'étendue est limitée au secteur ouest de la parcelle d'origine (anciennement le pré) et qui viendrait terminer, en le complétant, le tissu du village ancien.

La variante A présente, en effet, l'avantage de maintenir le groupement construit du château dans un isolement qui préserve sa singularité en tant qu'élément construit dominant du site. Elle contribue aussi au maintien de la lecture du site d'origine en permettant de préserver le verger et la vigne et le mur qui la ceint au nord, qui constituent des persistances anciennes du domaine, tel qu'il est décrit par le plan cadastral de 1754.

Pour le surplus, la variante A permet de préserver un espace ouvert généreux et intéressant sur le plan de la biodiversité, à l'échelle du développement futur de la localité prévu au Sud du village".

b) Les études menées par la municipalité consistaient notamment en une étude historique et paysagère effectuée par l'Atelier du paysage Sàrl, en des fiches paysagères établies par les bureaux Plarel SA et Ecoscan SA et, enfin, en une notice environnementale rédigée par le bureau Ecoscan SA.

c) La municipalité a également organisé un concours en mandats d'étude parallèles (ci-après: MEP), relatif aux deux futurs bâtiments de la variante A choisie. Trois bureaux d'architecture ont été invités à présenter un projet. Le Collège d'experts (ci-après: CE) était composé de 11 membres. Au terme de son rapport établi le 8 mars 2017, le collège a désigné le projet dit "Claire-Voie" du bureau L-architectes Sàrl, prévoyant des bâtiments compacts et entièrement habillés de bois. On extrait de ce rapport ce qui suit:

"Le secteur d'intervention du MEP "les Jardins du Château" est situé dans la partie ouest du domaine et représente une surface d'environ 6'000 m². Ce secteur, de moyenne densité, est dévolu au logement. Son développement vise à assurer un maillage entre le bourg, le château et ses dépendances.



[...]

La volumétrie cosuée des bâtiments s'inspire des bâtiments villageois anciens. Le traitement architectural des façades est matérialisé par un habillage en bois, à la manière d'une enveloppe. Deux mises en œuvre différentes de panneaux verticaux en bois forment une double peau des bâtiments et assurent les fonctions de volets coulissants, de portes ou de protection solaire. Le CE relève que ce traitement simple et contemporain permet de laisser au château sa place symbolique tout en assurant une identité propre au projet.

[...]

L'implantation judicieuse des bâtiments, la compacité du projet, sa relation au voisinage et son intégration paysagère et sociale ont convaincu le CE".

d) Le projet de PQ prévoyait trois zones d'affectation distinctes, à savoir la zone de moyenne densité, la zone de site construit protégé et la zone de verdure. La zone de moyenne densité incluait trois périmètres d'évolution des constructions (PEC), à savoir le PEC 1 sur la parcelle 910, et les PEC 2 et 3 correspondant aux deux immeubles de logements selon la variante A. Ces PEC imposaient, outre l'implantation des constructions, des limites maximales pour les surfaces de plancher déterminantes (SPd) et pour les hauteurs au faite.

Le 13 juillet 2017, la municipalité a informé l'ancien Service du développement territorial (SDT, aujourd'hui intégré dans la Direction générale du territoire et du logement, DGTL) qu'à la suite d'une séance du 6 juillet 2017 avec Etienne Dufour, le PEC 2 avait été légèrement déplacé, à savoir de 2 m en direction du Nord-Ouest (ce qui diminuait la restriction de la vue subie par les époux Dufour). Selon le procès-verbal de dite séance, les architectes avaient rappelé à Etienne Dufour que leur projet prenait surtout en compte la nécessité de garantir à celui-ci une certaine tranquillité; ainsi, une zone tampon était maintenue (correspondant à une servitude de restriction de bâtir) entre la limite de la parcelle 910 et le PEC 2; de plus, les accès piétons étaient prévus au Sud du bâtiment.

e) Le plan de quartier "Le Château" et son règlement (RPQ) ont été mis à l'enquête publique du 19 août au 19 septembre 2017.

Le rapport 47 OAT indiquait notamment (ch. 4.1):

"Éléments paysagers"

Le domaine du château de Crissier est un véritable écrin de verdure de 46'000 m² situé au cœur du vieux village de Crissier. Originellement, ce secteur était un domaine agricole comportant tous les bâtiments nécessaires à cette activité. Durant les quatre siècles derniers, le château et sa propriété ont connu de multiples évolutions. La dernière grande campagne de travaux, datant de la fin du 19^{ème} siècle (1887-1888) peut être considérée comme date de référence puisque le domaine acquiert son statut actuel. Une grande partie des constructions agricoles est détruite, le château est profondément transformé et devient une « résidence essentiellement de villégiature ». A cette époque, le domaine se définit selon un certain esprit romantique mettant en valeur les perspectives sur le paysage, façonné selon le modèle du jardin paysager (ou jardin anglais). Aujourd'hui, le secteur du Château de Crissier contient encore



certaines activités emblématiques de son passé agricole telles que des vignes, des arbres fruitiers haute-tige et de l'agriculture intensive. Cependant, l'ensemble des aménagements du domaine, bien que encore perceptible et compréhensible, demeure profondément altéré.

Intervenir dans ce paysage à caractère patrimonial et historique demande de considérer les préceptes du développement durable, notamment à travers le prisme de l'héritage culturel. Il s'agit de maintenir une continuité historique et de valoriser l'identité singulière du site par la compréhension des principes fondamentaux de conception du lieu. Pour ce faire, des fiches paysagères (en annexe) offrent des recommandations et des prescriptions pour développer les futurs aménagements extérieurs du domaine du Château de Crissier selon le modèle du jardin paysager. Ces futurs aménagements devront notamment tendre à imiter la nature, à exalter la poésie du lieu, à laisser place à la surprise et à la découverte, à offrir des sensations et des vues différenciées, à privilégier des conceptions irrégulières et à proposer une végétation en apparence non domestiquée".

Le préavis municipal du 3 novembre 2017, qui reprend largement le rapport 47 OAT, disposait encore:

"[]

La Municipalité a décidé de se donner les moyens d'entretenir et préserver ce site historique par la rénovation du Château et de ses dépendances tout en permettant une occupation mesurée de la partie ouest du périmètre pour des logements de qualité.

[...]

2.2 Identité du site

Le PQ Le Château garantit la mise en valeur d'un site historique et remarquable. Il fixe le maintien d'un vaste espace inconstructible (28'599 m²). Il préserve et valorise le patrimoine existant constitué notamment du Château ainsi que ses dépendances (9'767 m²). Enfin, il prévoit la création de logements de qualité et de bon standing sur la partie ouest du site (7'355 m²) et participe, de manière complémentaires aux autres planifications conduites par la Commune de Crissier, à la création d'une offre en logements variée (diversité des typologies et des tailles des logements) en réponse à la pénurie de logement.

L'élaboration du PQ Le Château a été conduite dans un effort constant de valorisation et de préservation de ce site remarquable et historique à savoir :

[...]

Concours d'architecture

Consciente de la qualité et de la sensibilité du site, la Municipalité a convaincu le superficialire des deux droits distincts permanents (DDP) sur la parcelle 932 (cf. chap. 3.1), d'organiser des mandats d'étude parallèles (MEP) basés sur un cahier des charges validé par le SIPAL. Cette démarche qualitative de mise en concurrence de 3 bureaux d'architectes a permis de désigner le bureau L-architectes comme lauréat sur la base d'une proposition qui met les qualités paysagères et patrimoniales du site en exergue et répond à la nécessité de préserver au maximum les vues et dégagements des propriétaires voisins.

[...]

Zone de moyenne densité

La zone de moyenne densité est une surface construite ou constructible affectée à l'habitation, à des équipements d'intérêt général et à des activités socio-économiques réputées compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent dans des locaux habitables. Dans cette zone, trois périmètres constructibles (PEC) sont proposés. Comme mentionné au chap. 2.2, une mise en concurrence de 3 bureaux



d'architecture, sous la forme de MEP, a permis de mieux définir le développement de la partie de la zone de moyenne densité sise sur la parcelle 932. La proposition du bureau lauréat L-architectes est synthétisée ci-après.

- *Organisation: Le principe fondateur est de maintenir le domaine du château comme un ensemble clairement défini. Les nouveaux bâtiments s'affranchissent du château et de ses dépendances mettant ainsi les qualités paysagères et patrimoniales du site en exergue. [...].*
- *Gabarits: Deux volumes compacts sont proposés, l'un plus important, situé en bordure ouest du périmètre et l'autre, de plus faible gabarit, au nord du périmètre. La volumétrie cosuée des bâtiments s'inspire des bâtiments villageois anciens.*
- *Façades: Deux mises en œuvre différentes de panneaux verticaux en bois forment une double peau des bâtiments et assurent les fonctions de volets coulissants, de portes ou de protection solaire. Ce traitement simple et contemporain permet de laisser au château sa place symbolique tout en assurant une identité propre au projet.*
- *[...].*

f) A la suite des oppositions, la municipalité a proposé des amendements, admis sans autres formalités par la DGTL, à savoir notamment une diminution de 1 m de la longueur du PEC 3 ainsi qu'un abaissement de 0,50 m de l'altitude maximum du PEC 3. Les modifications ont été adoptées par le Conseil communal lors de sa séance du 15 décembre 2017. Le plan de quartier a été approuvé préalablement par le département compétent le 26 février 2018 et est entré en vigueur le 5 septembre 2018.

C. Le 9 novembre 2018, la Commune de Crissier ainsi que le promettant-acquéreur des DDP, soit la société P&F Immobilien AG, ont déposé une demande de permis de construire sur les PEC 2 et 3 deux immeubles de logements et un parking souterrain (CAMAC 182702), selon le projet Claire-Voie retenu par le Collège d'experts. Les deux futurs bâtiments comporteraient une surface bâtie de 481 m², respectivement de 703 m², ainsi qu'une SPd de 1'600 m² (17 logements), respectivement de 2'400 m² (27 logements). Les toitures seraient en pente et couvertes de tuiles plates en terre cuite. Le projet serait matérialisé par un habillage de façades en bois de mélèze. Des mises en œuvre différentes de panneaux verticaux en bois envelopperaient le bâtiment. Ils serviraient tour à tour de volets coulissants, de protection solaire ou de parement de façade. Il s'agirait de volets translucides coulissants et fixes pour les loggias, de volets obscurcissants coulissants pour les chambres et de panneaux fixes pour des façades. L'une des mises en œuvre associerait des planches ajourées qui laisseraient passer la lumière en référence au petit bâtiment annexe à côté du château et l'autre serait constituée d'un assemblage de carrelats verticaux.

Le projet a été mis à l'enquête publique du 16 février au 17 mars 2019. Des gabarits ont été posés. Il a suscité l'opposition d'Etienne Dufour et celle d'Olivier et de Rose-Marie Chastellain. Olivier Chastellain est propriétaire des lots n° 1 et 2 de la PPE constituée sur la parcelle 954, au Nord-Ouest de la parcelle 932.



La synthèse CAMAC a été établie le 3 avril 2019, délivrant les préavis et autorisations requis. La DGIP a indiqué ne pas avoir de remarques à formuler.

Par décisions du 13 mai 2019, la municipalité a levé les oppositions et accordé le permis de construire. A l'égard d'Etienne Dufour, elle a retenu notamment:

"1. Hauteur des bâtiments ne ménageant aucune vue et écrasant complètement la propriété de Mme et M. Dufour:

Principalement, nous tenons à vous rappeler que M. Dufour était membre du Collège d'experts (CE) dans le cadre du mandat d'études parallèles (MEP) relatif au secteur du Château, et à ce titre, ce dernier a signé le rapport du CE.

En outre, nous vous informons que Mme et M. Dufour ont participé à une séance le 6.06.17 dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier (PQ) le Château préalablement à l'enquête publique. A la demande de Mme et M. Dufour, des modifications ont été apportées au PEC 2 (implantation déplacée de 2m à l'Ouest). De plus, en qualité de propriétaires compris dans le périmètre du PQ, une lettre communiquant les dates d'enquête publique et la date de présentation publique a été adressée à Mme et M. Dufour, par recommandé, le 14.08.17.

De surcroît, nous vous précisons que lors du MEP tout comme lors de l'enquête publique du PQ le Château des images de synthèses (cf. annexe) étaient consultables. Ceci répondant notamment à l'art. 69 al. 3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4.12.85.

A l'issue de l'enquête publique du PQ, des amendements réduisant l'impact volumétrique du PEC 3 ont été réalisés et validés par M. Dufour, selon lettre du 01.11.17 annexée".

S'agissant des époux Chastellain, la municipalité a considéré en particulier:

"6. Impact volumétrique des immeubles et leur architecture :

Le projet déposé à l'enquête publique répond en tout point aux gabarits autorisés dans les périmètres constructibles (PEC) 2 et 3 du plan de quartier (PQ) le Château.

L'architecture des bâtiments compris dans les PEC 2 et 3 répondent à l'art. 2.4 [recte: 3.4] du PQ le Château. De surcroît, la Municipalité estime que votre remarque quant à l'aspect « militaire » du projet demeure subjective".

D. Agissant le 13 juin 2019 par l'intermédiaire de leur conseil, Etienne Dufour, ainsi qu'Olivier et Rose-Marie Chastellain, ont déféré cette décision devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP), concluant à son annulation. En substance, les recourants font valoir des griefs tenant à la SPd ainsi qu'aux dimensions des bâtiments et à l'habillage des façades. Ils ont demandé à ce que la commune produise la fiche ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale) du périmètre.

La DGIP a déposé ses observations le 3 juillet 2019.

La constructrice a fourni ses déterminations le 16 août 2019, concluant au rejet du recours, en annexant notamment un calcul - corrigé - des surfaces de plancher déterminantes, aboutissant pour le PEC 2 à 1'600 m² et pour le PEC 3 à 2'372 m².



La municipalité a communiqué sa réponse le 23 octobre 2019, proposant également le rejet du recours. Elle a relevé que Crissier ne figurait pas à l'ISOS.

Les recourants se sont encore exprimés le 28 mai 2020, développant leurs griefs et se plaignant de surcroît d'une composition incorrecte du Collège d'experts. Ils ont exigé la pose de gabarits pour l'audience. Cette requête a été rejetée.

E. Une audience avec inspection locale a été aménagée le 7 juillet 2020. On extrait du compte-rendu ce qui suit:

"(...)

D'entrée de cause, Me Laurent Trivelli s'enquiert du sort des DDP promis-vendus à la société P & F Immobilien AG. Me Benoît Bovay et Stéphane Rózso [syndic] lui répondent que la commune est toujours propriétaire des lieux, qu'un crédit de rénovation du château et de ses dépendances a été adopté et qu'un permis de construire a déjà été délivré (CAMAC 170843), mais que la transmission de ce dernier doit encore être réglée, raison pour laquelle aucun DDP n'est actuellement inscrit au registre foncier.

Me Laurent Trivelli produit un lot de pièces (bordereau III), comprenant notamment trois photographies prises par Etienne Dufour après le piquetage des gabarits, que son client a reliés au crayon pour mieux se représenter les dimensions du projet. Compte aussi parmi ces pièces un courriel de la responsable du service ISOS du 19 juin 2020, indiquant que Crissier a été qualifié de village d'importance régionale et ne figure donc pas à l'inventaire fédéral, ce dont Me Laurent Trivelli infère que la commune a déjà perdu une grande partie de son patrimoine, de sorte qu'il s'impose d'autant plus de sauvegarder le domaine du château. Il attire l'attention des comparants sur le fait que le château et les ruraux sont composés d'éléments minéraux, tandis que le projet litigieux est prévu en bois. De fait, la cour constate que les façades antérieures de ces bâtiments sont en pierres claires et coiffées de toits en tuiles.

L'assemblée contourne les dépendances par le nord-est, où se trouve un verger avec des chevaux. Plus au nord s'étendent des vignes et, à l'ouest comme à l'est, des surfaces agricoles.

Une fois à l'arrière des ruraux, la cour constate que leurs façades nord sont intégralement en bois, d'aspect rustique.

Après avoir atteint le milieu du champ ouest, la Présidente montre où prennent place les PEC 2 et 3.

Comme déjà évoqué, la municipalité signale qu'il est prévu de rénover le château et d'agrandir les dépendances actuelles, en réinterprétant les façades arrières, qui resteraient toutefois intégralement en bois. Seraient ainsi créés sept nouveaux appartements, les travaux devant débiter dès la fin de l'été. La municipalité affirme qu'il existe une réelle volonté de la commune de distinguer ce qui est minéral de ce qui est boisé, pour assurer une concordance entre le château, d'une part, et les bâtiments qui l'entourent, d'autre part.

Jeanne Della Casa [architecte de la constructrice] le confirme, en soulignant que le bois était l'une des données de base du mandat d'études parallèles. Elle explique qu'elle s'était adressée à un historien, qui lui avait appris que plusieurs constructions en bois existaient à l'époque mais avaient aujourd'hui disparu, d'où sa volonté de reproduire le monde rural entourant le château. Elle précise encore qu'elle ne s'occupera pas de la rénovation du château, qui a été confiée à d'autres architectes.



Me Benoît Bovay renvoie à l'annexe 3 de la demande de permis de construire, relative à la matérialité des façades, et rappelle, à l'instar de Me Jean-Rodolphe Fiechter, que le recourant Etienne Dufour avait été très satisfait du projet sous cet angle, comme cela ressortait de son courriel du 11 juillet 2017.

Me Laurent Trivelli intervient en convenant que le projet est conforme au plan de quartier, puisqu'il respecte stricto sensu les PEC. Il déplore néanmoins l'ampleur des futurs bâtiments, qu'il estime excessive, et aurait souhaité que le projet soit réduit pour être mieux intégré au site.

Me Benoît Bovay soutient pour sa part que l'élaboration du plan de quartier "Le Château" a été particulièrement soignée et même exemplaire. Il rappelle qu'une étude historique et paysagère a été menée, que des mandats d'études parallèles ont été organisés, que trois bureaux d'architectes de qualité y ont participé, qu'un collège d'experts – dont le recourant Etienne Dufour a fait partie – les a départagés et que l'alternative la plus discrète a finalement été retenue. Il relève enfin que le projet litigieux respecte scrupuleusement le plan de quartier, si bien que les critiques de son confrère lui paraissent malvenues.

Jeanne Della Casa fait encore valoir qu'à l'origine, des PEC plus envahissants étaient prévus. Elle affirme avoir privilégié une architecture plus cossue, à l'exemple de la ferme rénovée des époux Chastellain, et opté pour une densification plus à l'ouest, dans le souci de limiter l'étendue des constructions, de soigner les aménagements paysagers et d'assurer un meilleur dégagement aux maisons des recourants.

Jacques Liaudet [chef du service communal de l'urbanisme] annonce qu'un plan de coupes a été établi le 26 octobre 2017 pour vérifier les cotes altimétriques des bâtiments alentours et garder une certaine logique par rapport à la déclivité du terrain. Selon ses explications, c'est sur cette base que les hauteurs ont été fixées et que la hauteur maximale du PEC 3 a été corrigée. Il est précisé que ce plan tient compte des nouveaux droits de bâtir de la parcelle d'Etienne Dufour.

Me Benoît Bovay note encore que les villas avoisnantes ne présentent pas une architecture uniforme ni particulièrement remarquable.

En ce qui concerne la surface de plancher déterminante, Me Laurent Trivelli considère que ce n'est pas faire un procès d'intention à la constructrice que de pressentir que les réduits seront convertis en surface habitable en supprimant les galandages.

Me Jean-Rodolphe Fiechter rétorque que ces réduits s'insèrent dans la pente du toit et qu'ils sont borgnes, de sorte qu'en ôtant les galandages, on obtiendrait un espace inintéressant, inhabitable et propice à la poussière. Il ajoute qu'il s'agit du seul espace de rangement prévu dans les appartements, ce qui le rend d'autant plus utile.

Jeanne Della Casa est également d'avis que ces espaces ne sont pas intéressants pour l'habitation, puisqu'ils ont juste assez de place pour y mettre des valises ou des cartons, mais ne sont pas assez hauts pour y accrocher une penderie, par exemple, encore moins pour s'y déplacer commodément.

Me Benoît Bovay pense aussi que ces espaces de rangement sont bienvenus. Il assure en outre que la municipalité sera attentive à ce que le règlement soit respecté.

Pour Jacques Liaudet, un réduit de cette dimension dans un appartement de 5 ½ pièces ne paraît pas exagérément grand.

Du point de vue de la DGIP, Dominique Rouge Magnin indique que l'élaboration du plan de quartier a été suivie de près par sa prédécesseuse (à la retraite depuis deux mois), puisqu'il s'agit d'un site sensible. Elle dit savoir qu'il a été tenu compte de cette particularité dès le départ et qu'il importait surtout de ne pas porter atteinte au château ni à ses dépendances. Elle estime que le projet présenté est conforme aux exigences de la DGIP, tout en précisant que cette dernière est intervenue en amont mais non plus au stade du permis de construire. Quant au choix des matériaux, elle déclare que la DGIP est favorable aux dépendances en bois, qui ne font pas concurrence à la maison de maître.



Me Laurent Trivelli compare cette problématique avec celle des cabanes de haute montagne, où d'aucuns tenteraient de se fondre dans le paysage et d'autres de marquer leur temps.

Sa présence n'étant plus nécessaire, Dominique Rouge Magnin est libérée à 15h.

Les parties restantes et la cour remontent ensuite le chemin du Château puis la rue de Montassé, où se succèdent plusieurs maisons et vergers. Ils passent entre les deux propriétés des recourants et suivent encore le mur en pierre ceignant la limite nord de la parcelle 932 sur une soixantaine de mètres, jusqu'à l'endroit où Etienne Dufour dit avoir pris les photographies produites en début d'audience.

La Présidente constate que les vignes de l'autre côté du mur resteront inconstructibles et que le PEC 2 se situe en contrebas, en dessous de la haie de thuyas qui sépare le bien-fonds d'Etienne Dufour de celui du château.

Me Benoît Bovay reprend le plan de coupes de 2017 doté des cotes altimétriques, lequel démontre que le terrain est effectivement légèrement en pente. Il estime au surplus que les bâtiments projetés sont de meilleure qualité que l'immeuble visible actuellement au débouché de la rue de Montassé sur le chemin du Château.

Jacques Liaudet termine en expliquant que c'est le faite de la dépendance principale du château qui a servi de référence pour fixer la cote du PEC 3 à la même altitude. Il rappelle enfin qu'il était d'abord envisagé de construire à l'est de la parcelle 932, mais que la DGIP a jugé plus opportun de développer le côté ouest, en suivant la croissance du bourg et en laissant le château comme point d'orgue.

Sur requête du tribunal, Jacques Liaudet produit le plan de coupes avec indications altimétriques original et Me Benoît Bovay ce même plan en format A3. (...).

Les recourants ont déposé leurs ultimes déterminations le 20 juillet 2020. Relevant que le compte-rendu d'audience avait retenu que les façades Nord des ruraux étaient "intégralement en bois", les recourants ont contesté ce constat et affirmé que le bois ne représentait qu'une toute petite partie des façades Nord, ainsi qu'en attestaient deux photographies, qu'ils annexaient. Ils exposaient encore qu'à contrario, la quasi-totalité des façades Nord étaient présentement en maçonnerie, ce qui entraînerait un contraste d'autant plus violent avec le bois prévu pour les constructions querellées.

Le tribunal a ensuite statué.

Considérant en droit:

1. Le recours est dirigé contre la décision de la municipalité autorisant la construction de deux immeubles de logements et d'un parking souterrain sur sa parcelle 932.

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Enfin, les



recourants, propriétaires d'immeubles voisins de la parcelle destinée au projet, disposent de la qualité pour agir. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

2. Les recourants ont requis la pose de gabarits pour l'audience avec inspection locale du 7 juillet 2020.

a) L'art. 108 al. 3 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit que la municipalité, le cas échéant le département, peut exiger le profillement ou des montages photographiques de la construction projetée, aux frais de la personne sollicitant le permis.

La pose de gabarits a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Selon la jurisprudence, l'art. 108 al. 3 LATC confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente. Cette disposition ne lui impose pas d'ordonner systématiquement le profillement; le principe de la proportionnalité exige que le constructeur n'y soit astreint que si cette mesure est utile pour apprécier le projet. La pose de gabarits n'est ainsi pas nécessaire lorsqu'il est possible, sur place, de se faire aisément une idée de la hauteur de la construction par comparaison avec un immeuble existant et grâce à la consultation des plans mis à l'enquête (CDAP AC.2017.0458 du 27 mai.2019 consid. 2a et les références citées).

b) En l'occurrence, les gabarits ont été posés pendant l'enquête publique du permis de construire ici litigieux, conformément à l'art. 108 al. 3 LATC. Pour le surplus, la section du tribunal est formée de deux architectes expérimentés, qui ont pu apprécier l'impact du volume projeté et son intégration dans le site sur la base du dossier et lors de l'inspection locale. Du moment que la mesure requise ne pouvait amener la Cour de céans à modifier son opinion, il n'y a pas été donné suite.

3. Les recourants contestent la composition du Collège d'experts ayant mené le concours en mandats d'étude parallèles et recommandé le projet Claire-Voie litigieux.

a) Les recourants affirment à cet égard que le Collège d'experts comptait parmi ses membres les plus importants le directeur et l'administrateur d'une société d'ingénieurs-conseils active dans la construction. Or, toujours selon les recourants, cette société aurait été mandatée par la constructrice pour des travaux de génie civil dans les deux immeubles litigieux.

b) A bien suivre les recourants, le membre en cause du Collège d'experts n'aurait ainsi pas eu l'indépendance nécessaire pour trancher entre les projets présentés par les trois bureaux d'architectes invités. L'on ne saisit toutefois pas cette argumentation,



du moment, en particulier, que des travaux de génie civil auraient de toute façon été nécessaires quel que fût le projet choisi. Ce grief doit ainsi être écarté.

4. Il convient d'examiner de plus près la réglementation régissant la zone de moyenne densité destinée au projet litigieux:

a) Selon l'art. 3.1 RPQ, la zone de moyenne densité est "une surface construite ou constructible affectée à l'habitation ainsi qu'aux équipements d'intérêt général et/ou à des activités socio-économiques et non gênants au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement". Comme exposé ci-dessus (let. B.d), elle comporte trois périmètres d'évolution des constructions (PEC), à savoir le PEC 1 sur la parcelle 910, et les PEC 2 et 3 en aval de la parcelle 910, perpendiculairement à la limite Nord-Ouest de la parcelle 932. L'art. 3.2 RPQ précise expressément que les constructions doivent être implantées à l'intérieur des PEC.

b) La capacité constructive de la zone de moyenne densité est fixée par l'art. 3.3 RPQ en surface de plancher déterminante (SPd) pour chacun des PEC, ainsi:

"al. 1 La capacité constructive d'un bien-fonds est fixée pour chaque périmètre d'évolution des constructions mentionné sur le plan au moyen d'une SPd calculée conformément à la norme suisse applicable.

al. 2 La capacité constructive de la zone d'habitation de moyenne densité correspond à une SPd maximum de 4'850 m². Cette capacité constructive, limitée pour chacun des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes, est répartie de la manière suivante:

- Périmètre d'évolution des constructions n° 1: 850 m² de SPd
- Périmètre d'évolution des constructions n° 2: 1'600 m² de SPd
- Périmètre d'évolution des constructions n° 3: 2'400 m² de SPd."

c) La hauteur des bâtiments est définie par l'art. 3.9 RPQ dans les termes suivants:

"A l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions, la hauteur des bâtiments est limitée par l'altitude maximum du faite de la toiture reportée sur le plan."

Il découle du plan que la hauteur au faite est fixée à 496,50 m pour le PEC 1, à 493 m pour le PEC 2 et à 490,50 m pour le PEC 3.

d) L'architecture est réglée par l'art. 3.4 RPQ, dont l'al. 2 dispose en particulier:

"al. 2 Les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions doivent être en concordance avec ceux du château et de ses annexes."



5. Les recourants soutiennent que la SPd maximum de 1'600 m² autorisée sur le PEC 2, respectivement de 2'400 m² sur le PEC 3 (art. 3.3 al. 2 RPQ) ne serait pas respectée.

a) Les recourants relèvent qu'il est prévu dans les combles des deux immeubles des pièces borgnes, affectées au rangement, jouxtant des chambres éclairées par un grand vélux. Ils affirment que la suppression du galandage séparant les deux espaces permettrait aux réduits de bénéficier du vélux et, partant, d'une lumière suffisante. Ainsi, ces réduits devraient être comptés dans la SPd, tant la tentation serait claire d'abattre le galandage et de s'offrir quelques beaux mètres carrés supplémentaires dans les combles.

b) Il découle des plans produits que les espaces borgnes dénoncés par les recourants sont, dans les logements concernés, accessibles depuis la chambre adjacente. Il s'agit de pièces d'au plus 6 m², insérées sous la toiture en pente entre la salle-de-bain (ou la cage d'ascenseur) côté faite et le mur d'embouchature. Ces espaces sont désignés comme lieux de rangements, ne pouvant pas être comptés dans la SPd.

Certes, ces réduits pourraient être intégrés aux chambres attenantes par l'abattage du galandage, mais ils demeureraient de toute façon inhabitables en raison de leur exigüité, de la hauteur du plafond à son point le plus élevé et de la pente significative de la toiture. De surcroît, les espaces de rangement répondent en tant que tels à un besoin des occupants, de sorte que l'on ne discerne pas l'intérêt de ceux-ci à démolir la paroi de séparation. Dans ces conditions, c'est à juste titre qu'ils ont été exclus de la SPd.

6. Enfin, dénonçant une violation des règles de l'esthétique, de l'intégration et de la protection du patrimoine, les recourants contestent l'ampleur des bâtiments et leur traitement architectural.

a) Les recourants ne dénie pas que les deux bâtiments litigieux, d'une surface bâtie de 481 m² et 703 m² respectivement, sont implantés dans les limites des PEC, ni qu'ils sont conformes aux règles de hauteur de l'art. 3.9 RPQ, fixant la cote du faite à 493 m pour le PEC 2 et à 490,50 m pour le PEC 3, cotes correspondant à une hauteur de 13,25 m dans les deux cas.

Ils affirment toutefois que les volumes et la hauteur des bâtiments seraient excessifs au regard du Château de Crissler et de son parc. Ils reprochent en outre aux futurs immeubles d'être habillés exclusivement de bois, sans le moindre matériau pierreux, pas même un soubassement, à la manière des vastes hangars à tabac visibles dans la Broye et le Seeland, alors que le château serait en matériaux pierreux, de même



que l'essentiel des dépendances. Bien plus, il n'y aurait aucune unité dans le bois du projet, pas moins de quatre types différents de couvertures boisées étant prévus. Il s'agirait ainsi d'un véritable patchwork ou légo boisé, qui ne correspondrait strictement à rien ni dans le domaine du château, ni même ailleurs dans la région. Le projet serait ainsi totalement incompatible avec la qualité des lieux et les objectifs de protection du château.

b) aa) Le site n'est pas inscrit à l'ISOS comme site protégé d'importance "nationale". Il n'y est mentionné qu'au titre de village d'intérêt "régional", selon une fiche établie en février 1994 (cf. rapport 47 OAT ch. 3.3 p. 17 et pièce 19 des recourants). On y lit que l'ISOS confère au périmètre environnant du domaine une signification prépondérante et émet un objectif de sauvegarde maximum (a) de l'état existant en tant qu'espace libre ou agricole, de la végétation et des constructions anciennes.

bb) Le Château de Crissier, dont la partie Ouest du domaine est destinée aux immeubles litigieux, est en note 2 au recensement architectural et bénéficie de la protection spéciale de l'Inventaire (art. 49 LPNMS), ce qui signifie que le département compétent peut, en cas de travaux annoncés, soit autoriser ceux-ci, soit ouvrir une enquête en vue de classement. Le château est également soumis à la protection générale de l'art. 46 LPNMS disposant que doivent être protégés les terrains contenant les objets protégés et leurs abords.

cc) Entre également en considération l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) qui prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1) et qu'elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2).

dd) Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable



(ATF 115 la 114 consid. 3d; TF 1C_22/2016 du 4 avril 2019 consid. 7.1). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 la 213 consid. 6c; TF 1C_55/2019 du 16 mars 2020 consid. 5.2 et les références citées).

Le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (CDAP AC.2016.0274 du 8 mai 2019 consid. 3b; CDAP AC.2018.0281 du 6 mai 2019 consid. 1b/aa).

c) aa) En l'espèce, l'implantation et les dimensions des PEC, les SPd et les hauteurs au faite, toutes conditions respectées par le projet litigieux, ont été définies par le plan de quartier Le Château.

Ces exigences ont été soigneusement étudiées dans l'élaboration du PQ, précisément afin de valoriser et de préserver le site historique du Château de Crissier, en tenant compte des recommandations de la DGIP. Or, rien ne permet de considérer qu'elles seraient insuffisantes à protéger le château et son domaine, au point qu'il s'imposerait de refuser un projet réglementaire en fixant des conditions supplémentaires. En effet, la variante A choisie, portant sur deux bâtiments, est d'une part la plus modeste parmi les possibilités envisagées, qui allaient jusqu'à quatre bâtiments, et d'autre part celle qui sauvegarde au mieux, par son implantation compacte et éloignée, la spécificité du château. Sur ce point, la DGIP avait du reste relevé, le 22 novembre 2011, que ladite variante maintenait le groupement construit du château dans un isolement préservant sa singularité en tant qu'élément construit dominant du site, et qu'elle contribuait aussi au maintien de la lecture du site d'origine en sauvegardant le verger et la vigne et le mur qui la ceignait au nord (cf. let. B.a supra). Enfin, les volumes et les hauteurs des bâtiments prévus sont certes importants mais ne sont pas excessifs au regard des gabarits du château, de ses dépendances et des autres immeubles du quartier (cf. plan de coupes 3H déposé à l'audience). C'est du reste afin de garder une ligne cohérente que la hauteur maximale du PEC 3 a été abaissée de 0,5 m. Il n'y a dès lors pas lieu d'astreindre la



municipalité et la constructrice à déplacer ou à réduire encore les gabarits des bâtiments litigieux.

bb) S'agissant du traitement architectural, l'art. 3.4 al. 2 RPQ dispose que "*les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions doivent être en concordance avec ceux du château et de ses annexes.*" A cet égard, le projet Claire-Voie litigieux prévoit un habillage entièrement en bois, selon différentes mises en œuvre de ce matériau. Ces façades ont été approuvées par le Collège d'experts le 8 mars 2017, qui a relevé que ce traitement simple et contemporain permettait de laisser au château sa place symbolique tout en assurant une identité propre au projet. L'appréciation du Collège d'experts a été reprise par la municipalité dans son préavis du 3 novembre 2017, traitant du plan de quartier, préavis approuvé par le Conseil communal. Quoi qu'il en soit, l'autorité intimée n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en confirmant au stade du permis de construire le choix du bois, y compris dans ses mises en œuvre différenciées. Le bois fait en effet écho à d'anciens ruraux, à l'instar d'une partie de la façade Nord du bâtiment ECA 66, ainsi qu'au passé agricole du domaine. De plus, le fait que le château, le solde du bâtiment ECA 66 et le bâtiment ECA 68 soient en matériaux minéraux (pierre, crépi, brique) ne crée pas de disharmonie dommageable. La concordance exigée par l'art. 3.4 al. 2 RPQ ne signifie pas nécessairement une identité de style ou de matériau. Le choix du bois permet au contraire, comme l'a souligné la représentante de la DGIP à l'audience, de ne pas faire concurrence au château.

cc) Dans ces circonstances, les griefs des recourants relatifs à l'esthétique, à l'intégration et à la protection du patrimoine doivent être également écartés.

7. Vu ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants doivent assumer un émolument judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de l'autorité intimée et de la constructrice.



Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal
arrête:

- I. Le recours est rejeté.
- II. La décision de la Municipalité de Crissier du 13 mai 2019 est confirmée.
- III. Un émolument judiciaire de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.
- IV. Les recourants sont débiteurs de la Commune de Crissier, solidairement entre eux, d'un montant de 2'000 (deux mille) francs au titre d'indemnité de dépens.
- V. Les recourants sont débiteurs de la constructrice, solidairement entre eux, d'un montant de 2'000 (deux mille) francs au titre d'indemnité de dépens.

Lausanne, le 12 août 2020

La présidente:



Pour La greffière:

D. V. ... , greffière

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral (Tribunal fédéral suisse, 1000 Lausanne 14). Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110); le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

Limites des loyers LLA (art. 28 RLPPPL)

Les montants des limites initiales de loyers prévues par l'article 28 RLPPPL sont adaptés annuellement par le département, au 1er septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015)

100.7

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	250	244	238	232	226	220
2 pièces	243	237	231	225	219	213
3 pièces	240	234	228	222	216	210
4 pièces	237	231	225	219	213	207
5 pièces	234	228	222	216	210	204

IPC août 2020

101.2

IPC mars 2017 (base 100 = décembre 2015) – Evolution à 80%

Type	Zone géographique / Collocation de la commune					
	VI	V	IV	III	II	I
	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an	CHF m2/an
1 pièce	251	245	239	233	227	221
2 pièces	244	238	232	226	220	214
3 pièces	241	235	229	223	217	211
4 pièces	238	232	226	220	214	208
5 pièces	235	229	223	217	211	205

Limites des loyers LLA (art. 28 RLPPPL)

Augmentations admises des plafonds de loyers

Le règlement autorise une majoration du revenu locatif annuel de maximum 5% pour:

- a) la réalisation de performances énergétiques accrues
- b) la réalisation de LLA hors zones à quotas
- c) la réalisation de LLA pour personnes âgées / en situation de handicap (LLA-LP) ou pour étudiants (LLA-LE) ainsi que les logements coopératifs innovants et participatifs (LLA-LCIP)

Ces augmentations du plafond initial sont cumulables, hormis celles de la lettre b et c. Le plafond initial peut dès lors être augmenté de maximum 10% (a+b; a+c).