

**RAPPORT DE LA COMMISSION**  
chargée d'examiner l'objet suivant :

**Préavis municipal no 76/2016-2021**  
**Parcelle 932 : Demande de crédit de construction**  
**pour la réalisation de deux immeubles de logements avec un parking souterrain**

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

La commission chargée d'étudier le préavis susmentionné s'est réunie le 31 mars 2021, à la salle de spectacle de Chisaz et le 14 avril 2021, à la salle Sorge.

Elle était composée des personnes suivantes :

Giuseppe Dalla Valle, CDC (2<sup>ème</sup> séance, en suppléance de Maxime Stern)

Marcela Fiori, ROLC (excusée lors de la 1<sup>ère</sup> séance)

Roberto Francioli, CDC

Ronald Moraz, CDC

Sophie Noirat Chadrin, ROLC

Rémi Schweizer, PS

Maxime Stern, CDC (excusé lors de la 2<sup>ème</sup> séance)

Bernard Barmaz, PS, président désigné

Lors de la première séance, la Municipalité était représentée par :

Stéphane Rezso, syndic

Laurent Bovay, municipal

Ils étaient accompagnés de :

Leïla Dios, adjointe du Service du patrimoine

**TABLE DES MATIERES**

<b>A. PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
1. Mise à disposition des informations nécessaires .....	2
2. Spécificités du projet .....	2
<b>B. ANALYSE DU PREAVIS</b> .....	<b>3</b>
1. Introduction de la Municipalité .....	3
2. Historique du projet .....	3
3. Aspects juridiques .....	5
4. Plans mis à l'enquête .....	5
5. Aspects énergétiques .....	6
6. Coûts de la construction et de l'ensemble de l'opération .....	6
7. Synergies et coordination avec les autres chantiers, information aux riverains .....	8
8. Appartements .....	8
9. Impact sur les comptes de la Commune .....	9
<b>C. POSITIONNEMENT DE LA COMMISSION</b> .....	<b>11</b>
<b>D. PRISE DE POSITION DE LA COMMISSION</b> .....	<b>11</b>

## A. PREAMBULE

En préambule, la commission tient à remercier les municipaux présents et Mme Dios pour les réponses précises apportées aux questions posées ainsi que pour la mise à disposition des documents complémentaires demandés par la commission.

Elle tient à apporter deux séries de remarques préliminaires à son rapport.

### 1. Mise à disposition des informations nécessaires

La commission a exprimé le fait qu'à son avis, il aurait été judicieux d'intégrer les plans des projets dans le préavis.

Elle relève également que l'intégration explicite et systématique d'un paragraphe ou d'un tableau récapitulant les informations financières présentes à divers endroits faciliterait la compréhension et la visibilité des implications pour les comptes de la Commune.

Au terme de son travail, la commission estime avoir eu accès à tous éléments lui permettant de prendre une décision en connaissance de cause, aussi bien sur le projet prévu que sur ses implications financières.

Sont joints au présent rapport :

- Annexe 1 : Présentation du projet faite à la commission d'étude du préavis
- Annexe 2 : Rapport du jury ayant choisi le projet envisagé
- Annexe 3 : Impacts financiers de l'opération sur les comptes de la Commune, document établi par la commission, soumis à la boursière communale pour commentaire
- Annexe 4 : Effort consenti par la Commune pour proposer des Logements à Loyers Abordables (LLA)

### 2. Spécificités du projet

Ce préavis demande au Conseil communal **d'accorder le crédit nécessaire au rachat et à la réalisation des projets de construction envisagés sur la partie ouest de la parcelle du Château**. Le crédit relatif à la rénovation du Château lui-même a déjà été accordé par le Conseil le 22 juin 2020 (*Préavis 66/2016-2021– Demande de crédit de construction pour la transformation du Château de Crissier et de ses dépendances*).

La commission tient à rappeler que ces deux préavis sont particuliers dans le sens où ce qui est proposé au Conseil communal est la reprise de projets qui devaient être réalisés par un privé. Les informations à disposition (présentations, devis de construction) correspondent à celles qui avaient été élaborées selon les attentes de ce privé. Ces différents éléments ont toutefois fait l'objet d'une évaluation attentive par les services communaux et feront l'objet d'actualisations et discussions complémentaires si le Conseil communal approuve le crédit.

La commission tient également à mettre en évidence que ce projet s'est constitué, depuis une dizaine d'années, en concertation avec les autorités communales, les services cantonaux compétents, ainsi que certains propriétaires riverains. Les différentes étapes du processus sont rappelées au point 2 « Historique du projet ».

Il est enfin à relever que les possibilités d'évolution du projet au stade actuel n'existent plus quant aux grandes lignes architecturales (dimensionnement de l'ouvrage, aspect extérieur), à moins d'entamer une réflexion nouvelle. Une marge de manœuvre est encore possible dans l'aménagement intérieur (disposition des appartements), bien que celle-ci sera limitée par le permis de construire ainsi que le crédit soumis dans le préavis.

## B. ANALYSE DU PREAVIS

### 1. Introduction de la Municipalité

M. Rezso rappelle que ce préavis constitue la deuxième partie de l'opération envisagée dans le cadre de l'entretien et de la valorisation de la parcelle du Château. Ce préavis est crucial pour l'avenir de cette parcelle et du bâtiment historique, en ce sens que les constructions prévues permettent d'en assurer le financement et de générer des ressources complémentaires pour la Commune.

Il rappelle la réflexion déjà présentée et discutée lors du préavis 66/2016-2021. La situation est stabilisée au niveau des permis de construire, sous réserve des procédures juridiques en cours (voir point 3 « Aspects juridiques »). Face à l'intention de P&F Immobilien AG de rechercher un repreneur pour les DDP dont il disposait, il est apparu plus intéressant pour la Commune, tant au niveau financier que pour garder la main sur cette parcelle stratégique, de reprendre les projets envisagés plutôt que de valider la cession des DDP à un repreneur. Les circonstances particulières (inscription du DDP au registre foncier non requise et autres conditions d'octroi du DDP non remplies) ont permis à la Commune de développer ce positionnement.

M. Rezso rappelle également le principe de la continuité de l'action de la Commune, qui a deux implications. D'une part les décisions prises au fil des législatures s'imposent aux autorités successives, et ce dans tous les domaines. En matière d'urbanisme, cela vaut pour les plans de quartier, les DDP ou les permis de construire qui ont été accordés au fil des années. D'autre part, les autorités sont élues pour cinq ans et la législature actuelle se termine au 30 juin 2021. Les autorités en place sont légitimes dans leur action.

### 2. Historique du projet

Le projet dont la reprise est proposée au Conseil communal est le résultat d'une dizaine d'années de travaux. Il est apparu important à la commission d'en reconstituer l'historique, sur la base des éléments présentés dans le préavis et son annexe (jugement de la Cour de droit administratif et public, CDAP), des préavis antérieurs soumis au Conseil communal, ainsi que des précisions apportées par la Municipalité. La commission retient en particulier les éléments suivants.

Le **Plan de quartier (PQ)** a été élaboré en concertation avec les services cantonaux compétents, y compris le Service immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL)<sup>1</sup>, la Commission d'urbanisme et d'environnement, ainsi que certains propriétaires riverains. Au départ des réflexions, trois variantes étaient envisagées. C'est la variante recommandée par le SIPAL (préavis du 22.11.2011) qui a été retenue pour sa meilleure intégration dans le site (p. 3 de l'Arrêt du Tribunal).

La **Commission d'urbanisme et d'environnement** a eu l'occasion de se prononcer à plusieurs reprises dans le cadre de la procédure. Le préavis 29/2016-2021 relatif au PQ Le Château liste, en p. 8, ses participations (avril 2012, juillet 2012, juillet 2015, septembre 2015), comme l'attestent les PV que notre commission a obtenus. Ainsi :

- Au début des travaux sur le PQ, la commission d'urbanisme indiquait dans sa prise de position : « *Du point de vue urbanistique et tenant compte des exigences des services de l'Etat, la qualité de l'étude d'aménagement du « secteur du Château » présentée par le bureau PLAREL SA est relevée par l'ensemble des membres de la commission. L'implantation, les volumes et gabarits, ainsi que la volonté de soigner l'intégration et l'architecture vont dans la bonne direction.* » (PV des 26 avril et 4 juillet 2012).
- Lors de la finalisation du PQ, la commission a proposé (PV du 02 juillet 2015) et obtenu (PV du 09 septembre 2015) deux modifications :
  - o **Tracé du cheminement piéton** : notamment pour minimiser les nuisances

---

<sup>1</sup> Aujourd'hui intégré à la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

pour le propriétaire de la villa sise au Nord-Ouest, le chemin qui devait longer sa propriété puis le mur sur le haut de la vigne a été déplacé en-dessous de la vigne et ne rejoint le mur qu'ensuite.

- **Accès au parking** : pour éviter la nécessité de transit par la rue de la Cure, chemin essentiellement piétonnier, sans trottoir et à sens unique, une sortie unique par le chemin du Château a été prévue.

A titre de prise de position, le PV de cette dernière séance sur le PQ indique :

*« La Commission est dans son ensemble très satisfaite du travail présenté. Les remarques faites lors de la première séance ont intégralement pu être intégrées.*

*Le règlement accompagnant les plans et les fiches paysagères sont très détaillés et exigeants, mais ils sont adaptés au site exceptionnel et à la qualité attendue de ces lieux qui donneront une autre image de Crissier. »*

Il est à relever aussi que, dans ce cadre, le propriétaire au Nord-Ouest du terrain (PEC1) a vu ses droits à bâtir être augmentés en cohérence avec le reste de la zone.

L'Arrêt de la CDAP permet également de constater que certaines demandes de ce propriétaire ou d'autres opposants ont été prises en compte dans l'établissement du PQ : par le déplacement de 2 m. en direction du Nord-Ouest du PEC 2 (suite à une séance en juillet 2017) ; et à travers la diminution de 1 m. de la longueur du PEC 3 ainsi que d'une diminution de 0,50 m. de son altitude (suite à la mise à l'enquête publique).

Le PQ a été adopté par le Conseil communal le 15 décembre 2017 (Préavis 29/2016-2021).

Les grandes lignes architecturales des deux bâtiments retenus sont issues d'un concours d'architecture tenu dans le cadre d'un **mandat d'étude parallèle (MEP)**. Cette démarche ne présente pas de caractère obligatoire, mais la Commune l'a utilisée à plusieurs reprises et imposée aux développeurs de projets pour avoir la possibilité d'un choix, effectué par un jury composé de professionnels et de non professionnels. Dans le cas présent, le jury était formé de 10 personnes (5 professionnels + 5 non professionnels), dont M. Rezzo, M. Liudet (chef de service de l'urbanisme de la Commune), M. Penseyres (président de la Commission d'urbanisme et d'environnement), ainsi que le propriétaire de la villa sise au Nord-Ouest de la parcelle. Il était présidé par Mme Ariane Widmer, architecte et urbaniste, directrice du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) jusqu'au 31 mars 2019.

Le projet retenu, « Claire-voie », est celui dont nous parlons dans ce préavis. Le rapport du collègue d'expert·e·s valorise et argumente son intégration dans la zone, sa « volumétrie cossue » et l'habillage en bois de la façade (p. 3-4 de l'Arrêt et Annexe 2, p. 29).

La demande de **permis de construire** relatif aux deux bâtiments prévus a été mise à l'enquête publique du 16 février au 17 mars 2019, suscitant deux oppositions, dont celle du propriétaire riverain déjà mentionné auparavant. Les services cantonaux ont délivré les préavis et autorisations requis, sans remarques particulières de la DGIP (ex SIPAL). Le 13 mai, la Municipalité a levé les oppositions et accordé le permis de construire. Les deux opposants ont alors déféré cette décision devant la CDAP, concluant à son annulation. Le jugement rendu le 12 août 2020 confirme la décision de la Municipalité, relevant notamment que les griefs des recourants relatifs à l'esthétique, à l'intégration et à la protection du patrimoine devaient être écartés.

La lecture de ces différents documents, et en particulier de l'arrêt de la CDAP, permet de se rendre compte de l'attention qui a été accordée dès le début au Château et à l'intégration des bâtiments à venir, aussi bien dans le cadre de la définition du plan de quartier que dans celle du projet présenté par le MEP et choisi par le jury. A différentes reprises, le projet a été évalué et jugé par les autorités compétentes et des expert·e·s.

Au vu de ces éléments, la commission décide de ne pas entrer en matière sur la notion d'esthétique, ce qui ne doit pas être interprété comme un jugement négatif du projet sur ce

plan. Cette position est motivée par le caractère subjectif de cette notion et la difficulté à l'évaluer sur des critères objectifs, comme argumenté par le Tribunal (p. 14-15). Par ailleurs, la commission relève la grande attention apportée à cet aspect tout au long du travail sur ce projet par l'ensemble des acteurs impliqués.

### 3. Aspects juridiques

Sous l'angle juridique, la situation est particulière dans le sens où, d'une part, la Municipalité propose de reprendre un projet privé et, d'autre part, un recours au Tribunal fédéral contre le permis de construire est encore pendant. Cette situation a retenu l'attention de la commission, qui a obtenu les clarifications suivantes :

**Convention bipartite avec P&F Immobilien AG :** Par analogie avec ce qui a été fait dans le cadre du Château, la Commune propose de reprendre le projet développé. La convention signée avec P&F Immobilien AG, qui a pu être consultée en présence de M. Rezso, le 8 avril 2021, par le président soussigné (PS) accompagné de Marcela Fiori (ROLC) et de Roberto Francioli (CDC), prévoit que la reprise des projets et les engagements financiers ne sont effectifs que si le Conseil accepte le préavis.

Dans l'hypothèse où le préavis serait refusé et le permis de construire confirmé, la situation serait complexe et incertaine. P&F Immobilien AG serait alors en possession d'un permis de construire – qu'il pourrait céder à une autre entité – mais ne pourrait pas le concrétiser ne disposant pas du sol. Des discussions et négociations devraient avoir lieu pour régler cette question, sans que l'on ne puisse présager du sens de la solution qui pourrait être trouvée : nouveau DDP, vente du terrain, ...

Conserver le terrain en l'état serait bien entendu une solution. Mais elle aurait un coût relativement important. En effet, la rénovation du Château ne serait ainsi plus financée par les loyers des nouveaux appartements construits, ce qui aurait un impact négatif pour les finances communales. En outre, il y aurait un risque de devoir indemniser P&F Immobilien AG pour le projet des Jardins du Château, ce qui pourrait représenter une charge supplémentaire, venant augmenter encore le coût de l'opération, sans avoir une quelconque rentabilité.

**Permis de construire :** Le jugement de la CDAP relatif au permis de construire fait actuellement l'objet d'un recours au Tribunal fédéral. Toutefois, de l'avis de la Municipalité, rejointe par la commission dans son raisonnement, il paraît peu probable que le jugement de la CDAP soit infirmé par le Tribunal fédéral sur la base de questions liées à l'esthétisme. La lecture de la décision du Tribunal relève en effet la retenue que s'imposent les instances de recours dans l'évaluation de cette question (p. 14-15 de l'Arrêt). En principe, seuls des éléments de procédures ou de non-conformité au droit qui auraient échappés à la CDAP pourraient conduire à un renversement du jugement.

### 4. Plans mis à l'enquête

La présentation faite à la commission est annexée au présent rapport (Annexe 1). Les plans des deux bâtiments envisagés (périmètres d'évolution des constructions : PEC 2 et PEC 3) ont été parcourus, expliqués et commentés à la commission.

Par ailleurs, les plans mis à l'enquête ont été demandés par la commission qui a ainsi pu les voir dans leur intégralité.

Etablis par L-Architectes, ils ne présentent pas de surprises particulières et ont été établis avec une volonté d'optimiser les surfaces habitables. Les appartements disposent de cuisines ouvertes ; ils sont orientés au Nord ou au Sud sauf deux 4 p. ½ au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage du PEC 3 qui sont traversants ; la présence de volets en bois coulissants permet de disposer de loggias.

La commission n'a pas pour mandat de rediscuter les plans. Toutefois, dans la discussion, la commission a relevé que les appartements sont de taille modeste, ce qui correspond à la tendance immobilière actuelle et répond à des considérations de rentabilité financière. Elle a proposé à la Municipalité d'examiner, dans les limites des coûts de constructions prévus dans le préavis, des surfaces habitables fixées dans le permis de construire et des rendements

attendus, si d'éventuelles modifications de la distribution seraient envisageables et utiles pour agrandir certains petits appartements en diminuant certains appartements plus grands. La possibilité de regrouper certains petits appartements a également été évoquée.

Comme annoncé dans le préavis relatif au Château, des places de parc sont prévues pour les locataires du Château et des dépendances. La liaison souterraine permettant l'accès est intégrée au projet.

Au niveau extérieur, les parcelles autour des immeubles sont privatives. L'ensemble des locataires au rez disposeront ainsi d'un accès jardin personnel. Des jardins collectifs sont envisagés sous le chemin sous la vigne. Une place de jeu est prévue entre les PEC 2 et 3, sur le côté est, près de la plantation d'un arbre à palabres, envisagé comme espace permettant le développement de la convivialité. Une deuxième place de jeu doit encore trouver sa localisation.

La distance entre les deux bâtiments est de 22,88 m.

Les chemins d'accès pourront être empruntés par le public pour déboucher sur le chemin sous les vignes.

## 5. Aspects énergétiques

L'ancien maître de l'ouvrage avait prévu un chauffage au gaz. La Direction de l'énergie (DIREN) a demandé une compensation énergétique : l'enveloppe thermique a été augmentée (+ 20%). M. Bovay indique que, sous réserve d'une étude, la variante de production par pompe à chaleur air/eau pourrait être envisagée et retenue par la Commune.

Les toitures comportent des tuiles photovoltaïques sur le pan Sud de la toiture du PEC2. La surface prévue est d'env. 220m<sup>2</sup>. La production permet de couvrir 20% de la consommation d'électricité et plus de 30% du besoin de chaleur pour l'eau chaude sanitaire.

Sur les couverts à vélo seront par ailleurs installés des panneaux thermiques (env. 44 m<sup>2</sup> au total, 18m<sup>2</sup> pour le PEC2 et 26m<sup>2</sup> pour le PEC3) pour la production d'eau chaude.

La commission regrette que la Commune n'ait pas étudié une solution permettant de se passer du recours aux énergies fossiles pour assurer le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire pour les deux bâtiments ou qu'elle ait au moins indiqué dans le préavis qu'elle s'engageait à aller dans ce sens. Elle regrette que la surface de tuiles photovoltaïques soit limitée au pan Sud du PEC 2, et donc n'exploite pas tout le potentiel à disposition (toiture Sud du PEC 3, voire toitures Nord). Elle préconise dans **son amendement no 1** plusieurs adaptations du projet afin de le rendre plus en phase avec les enjeux climatiques actuels.

## 6. Coûts de la construction et de l'ensemble de l'opération

Pour simplifier la lecture du présent rapport, la commission récapitule ici les coûts prévus dans le cadre de ce préavis.

Récapitulation des coûts (p. 7-8-9, 14 et 16 du préavis)		
<b>Frais de rachat à P&amp;F Immobilien AG</b>		<b>1'225'514</b>
<b>Coûts de la construction</b>		
0. Terrain	18'000	
1. Travaux préparatoires	1'148'864	
2. Bâtiment	14'564'431	
3. Equipements d'exploitation parking	287'500	
4. Aménagements extérieurs	760'182	
5. Frais secondaires	761'159	
TOTAL INTERMEDIAIRE	17'540'136	
Indexation 2021 (1,02%)	178'909	
Montant total TTC / Montant total arrondi TTC	17'719'045	<b>17'720'000</b>
<b>Coût liaison sous-sol et connexion</b>		<b>670'000</b>
<b>Divers (5% du coût de la construction)</b>		<b>886'000</b>
<b>Total de l'opération « LES JARDINS »</b>		<b>20'501'514</b>

Comme mentionné dans le préavis, **les coûts ont été chiffrés par le bureau L-Architectes** pour le compte de P&F Immobilien AG. Il s'agit, comme l'indique le préavis, des coûts à fin 2018, adaptés pour 2021 en tenant compte d'un taux d'indexation de 1.02%. Une actualisation plus précise aurait nécessité une étude complémentaire que la Municipalité n'a pas souhaité réaliser avant d'obtenir le crédit du Conseil communal. Dans le but de préparer le préavis, ces coûts ont toutefois fait l'objet d'un travail de validation avec le bureau d'architectes.

Il s'agit donc bien d'estimations et non d'un chiffrage sur la base des soumissions rentrées. Cette pratique est habituelle. Le chiffrage est établi par des professionnels à même de le faire. Si l'on souhaitait se décider sur des soumissions entrées, il aurait fallu voter un crédit d'étude, pour effectuer tout le travail préparatoire au projet, somme dépensée que la concrétisation se fasse ensuite ou non.

La commission questionne le fait que le préavis liste, en p. 7, une **série d'éléments qui n'ont pas été intégrés au devis**. Mme Dios rappelle qu'il s'agit du devis établi pour l'entrepreneur privé qui avait convenu que les coûts évolueraient au fur et à mesure des étapes du projet. Pour la Commune, tant que la décision n'est pas prise de s'engager dans cette opération, le travail effectué avec les architectes s'est restreint à revisiter les prix pour qu'ils soient validés et indexés et à clarifier ce qui avait été pris en compte ou non au moment de l'établissement de l'estimation. Au vu des réserves prévues – qui totalisent plus de CHF 1'400'000.- sur les CHF 17'720'000.- –, les Municipaux présents et Mme Dios estiment que les éléments non chiffrés n'engendreront toutefois pas de surcoûts et pourront être couverts par le crédit demandé. Cette discussion amène la commission à proposer **l'amendement no 2**.

Les **honoraires** indiqués sont calculés selon les normes SIA et comprennent à la fois les architectes et les divers mandataires en lien avec la phase de concrétisation.

<b>Récapitulation des honoraires dans la phase de réalisation</b> (p. 8 du préavis)		
<b>2. Bâtiment</b>	29. Honoraires	<b>1'303'539</b>
<b>3. Equipements d'exploitation parking)</b>	39. Honoraires complémentaires (ing. élec. et trafic conseil)	<b>15'000</b>
<b>4. Aménagements extérieurs</b>	49. Honoraires	<b>169'182</b>

Un membre de la commission souhaite savoir si des discussions ont déjà été engagées avec L-Architectes en vue d'économies en matière d'honoraires, dans le sens par exemple de la définition d'un forfait. M. Bovay répond que si le préavis est accepté, la Municipalité souhaite poursuivre avec L-Architectes et devra préciser les conditions du contrat. M. Rezso indique que dans le cadre du projet du Château un forfait correct a été négocié avec l'architecte en demandant explicitement une optimisation du projet.

La proportion élevée d'honoraires pour les aménagements extérieurs est interrogée par un membre de la commission, qui suggère un examen attentif de ce point et une renégociation des honoraires de l'architecte paysagiste.

Concernant L-Architectes, le préavis indique par ailleurs le montant servant au rachat du projet (honoraires et autres coûts engagés dans les travaux jusqu'ici), soit CHF 1'225'514.- Ce montant a été discuté et négocié par la Municipalité.

A titre indicatif et bien que les montants de rachat (CHF 1'225'514.-) et d'honoraires indiqués dans le cadre de la construction (CHF 1'303'539.-) ne concernent pas intégralement des honoraires d'architectes, leur addition représenterait CHF 2'529'053.-, soit 12,33% du crédit demandé. De l'avis de la Municipalité, ce taux, situé entre 10 et 15%, est conforme aux usages.

## 7. Synergies et coordination avec les autres chantiers dans cette zone, information aux riverains

En plus de la coordination entre les travaux du Château et des Jardins du Château, des synergies sont envisagées par l'installation des entreprises travaillant sur la parcelle 880 (sous le collège de la Romanellaz) en complément à l'installation de chantier du Château. Les travaux de gros œuvre de la parcelle 880 pourraient être terminés au moment du début des travaux du Château.

Un commissaire interroge comment il est prévu de **communiquer avec les riverain-e-s et les parents d'élèves enclassé-e-s à la Romanellaz**. La Municipalité reconnaît qu'il y a eu des soucis dans l'information relative au chantier des Tournesols. L'information par affichage se révélant insuffisante, un programme de communication plus intensif est envisagé pour la réalisation des travaux futurs : information au travers des écoles et organisation – selon les dispositions covid qui seront en vigueur – d'une séance pour les riverain-e-s et parents d'élèves présentant les travaux, le planning, les accès et aspects sécuritaires.

## 8. Appartements

La commission souhaite des précisions sur la question des **Logements à Loyer Abordable (LLA)**, dans l'idée de savoir comment l'on peut s'assurer que ces logements soient attribués aux personnes qui en ont vraiment besoin.

M. Rezso indique que lorsque l'intention de mettre dans ce projet des logements à loyers abordables avait été mentionnée (dans le cadre de la discussion sur le Château), la réflexion avait été faite que les loyers envisagés ne correspondaient pas aux normes définies au niveau cantonal pour ce type de logements. Dans le préavis actuel, ces normes ont été appliquées. La Commune fait cette démarche, qui consiste à abaisser le prix au m<sup>2</sup> des appartements concernés, afin de les rendre plus accessibles à la classe moyenne inférieure, de manière totalement volontaire. Concernant l'attribution de ces appartements, la Municipalité n'a pas encore développé sa réflexion jusque-là. Un règlement pour l'attribution de ces logements apparaît nécessaire et pourra prendre exemple sur ce qui aura été développé ailleurs dans le canton. Ceci amène la commission à formuler son **vœu no 1**.

Une autre question est soulevée quant au choix des appartements concernés. Il est demandé s'il ne serait pas judicieux d'attribuer les plus petits appartements pour que le loyer soit particulièrement abordable et éviter que la différence entre deux appartements comportant le même nombre de pièces soit moindre parce que l'appartement au tarif LLA est bien plus grand que celui qui ne l'est pas (comparaison valable pour l'appartement B05 du PEC2 et le A08 du PEC3). Ces réflexions amènent la commission à formuler son **vœu no 2**.

L'idée de la Municipalité a été de fixer un objectif de 20% et d'atteindre cet objectif en attribuant des appartements dans les diverses catégories proposées. L'idée de ne pas attribuer uniquement les appartements les plus petits peut permettre de répondre à un éventail des situations individuelles et familiales pouvant être concernées.

A titre d'information et pour donner une idée de l'effort volontaire de la Commune, la commission joint au présent rapport une estimation des abaissements consentis (Annexe 4). Cette estimation montre une baisse de 5,54% des loyers encaissés. En regard de l'investissement, le rendement est très légèrement abaissé par ce choix, puisqu'il passe de 5,28% en l'absence de LLA à 5,01% en présence de LLA.

La question de la **répartition générale des 44 appartements** selon les catégories est abordée également (18 x 2,5 p., 18 x 3,5 p., 7 x 4,5 p. et 1 x 5,5 p.). Il est relevé que les 3,5 p. accueillent rarement des familles avec plus d'un enfant et que le projet du deuxième amène souvent la recherche d'un appartement plus grand. La Municipalité rappelle que l'étude de marché a été faite dans le cadre du développement du projet privé sur les besoins en matière d'appartement sur le marché. Elle précise que 20% des appartements correspondent aux besoins de familles de plus d'un enfant.

## 9. Impact sur les comptes de la Commune

La commission relève que ce préavis préconise la constitution d'un **fonds de rénovations** de 1% du coût de construction, dans le sens de la demande faite dans le traitement du préavis sur le Château. Nous remercions la Municipalité d'avoir intégré ce point à ce nouveau préavis.

### Rentabilité du projet

Comme le démontre la simulation financière annexée au présent rapport (Annexe 3), établie par la commission et dont une première version a été soumise pour validation à Mme Véronique Bruchez (boursière communale), il ressort que l'opération cumulée (Château et Jardins du Château) va dégager un cash flow relativement important.

Madame Véronique Bruchez nous a fait part des commentaires suivants, sur la base de la première version du tableau :

*Le calcul d'entretien à 1% pour les premières années est un peu sévère étant donné que le bâtiment est neuf. De plus, en attribuant 1% du prix de revient sur un fonds spécifique depuis la première année, cela lissera le montant des frais dans le futur. Si on prend en compte 1% pour les frais d'entretien + 1% pour l'attribution au fonds, il me semble que cela fait un gros montant d'entretien à charge de l'année.*

*Les honoraires de gérance devraient faire partie du forfait frais d'entretien.*

*Intérêts : voir ci-dessous – en fait on gagnerait sur les intérêts négatifs que nous n'aurions plus besoin de payer. Toutefois, si vraiment vous voulez calculer un intérêt pour avoir une rentabilité théorique, il faudrait prendre au maximum 0.65 %. En effet, j'avais demandé une estimation à un établissement financier (selon notre rating) et ils m'avaient proposé un maximum de 0.65% à 20 ans. Mais évidemment, ce taux peut changer d'un mois à l'autre mais ne devrait pas beaucoup augmenter ces prochains temps selon leurs prévisions.*

*Normalement, il n'y aura aucun amortissement comptable pour le Château étant donné que nous avons proposé d'utiliser un fonds (Acquisitions du patrimoine financier : Fr. 3'870'951.25) lors de l'établissement du préavis pour amortir l'écart entre l'estimation fiscale et le coût total.*

Ses commentaires sont pertinents et nous avons rectifié partiellement notre tableau sur la base de son analyse.

Nous conservons par principe de prudence un taux d'intérêt un peu plus élevé compte tenu des inconnues à moyen terme liées aux emprunts ainsi que des frais d'entretiens en dessus de ce qui se calcule généralement pour tenir compte de la nature particulière des constructions (monuments historiques, espaces verts importants, etc.). En outre, nous pourrions également avoir quelques difficultés à louer les appartements aux prix projetés.

En conclusion, malgré notre projection prudente, le cash flow estimé sur l'opération globale est de CHF 642'000.-, ce qui n'est pas négligeable pour les comptes communaux. Si nous arrivions à nous financer à meilleur compte ou si les charges d'entretiens étaient plus basses que celles projetées, notre rentabilité n'en serait qu'améliorée.

A titre de comparaison, la commission rappelle que le revenu du DDP octroyé à Zanotelli AG, transféré ensuite à P&F Immobilien AG, devait rapporter pour cette partie de la parcelle une somme de CHF 150'000.- / an (cf. préavis 78/2011-2016, p. 4).

### Emprunt affecté

Cet important apport de liquidités provient des taux hypothécaires particulièrement favorables actuellement. Toutefois, rien ne garantit cette situation à moyen terme et un taux supérieur à 3.5 % rendrait l'opération déficitaire.

Pour la commission, l'utilisation de ce cash flow devrait servir en premier lieu à **amortir la dette** générée par cette opération, tant que nous bénéficions de taux extrêmement favorables.

Afin de pouvoir isoler l'emprunt lié à cette opération financière, la commission a discuté de la possibilité de souscrire un **emprunt affecté à ce projet**. L'analyse des comptes de la Commune en serait ainsi facilitée, et l'endettement lié à ce projet pourrait être retranché de l'endettement total lors du calcul de la dette par habitant.

Consultée sur ces aspects, Mme Véronique Bruchez nous donne la réponse suivante :

*Lors de l'établissement des deux préavis (Château et Jardins du Château), je me suis renseignée auprès des boursiers d'autres villes ainsi que d'établissements financiers quant au bien-fondé d'un emprunt spécifiquement lié à un investissement.*

*Tous m'ont confortée dans ma propre idée sur le sujet.*

*Il serait inutile et sans aucune plus-value particulière de souscrire un emprunt lié à un objet en particulier. La trésorerie – le financement – les emprunts sont gérés de manière globale par la Commune. Ainsi, nous pouvons compenser les surplus de liquidités provenant de certains domaines – lors de certaines périodes particulières avec le manque de trésorerie dans d'autres domaines.*

*De plus – pour info et rappel – actuellement les montants dépassant les plafonds nous coûtent un intérêt négatif de 0.75%.*

*Si les travaux des Jardins du Château devaient commencer rapidement, nous devrions payer un intérêt sur un emprunt ainsi que des intérêts négatifs sur les surplus de liquidités ce qui ne serait pas raisonnable.*

La commission est sensible aux arguments ci-dessus et est aussi d'avis que si le projet peut être financé en totalité ou partiellement par de la trésorerie courante, il ne serait pas opportun de souscrire un emprunt.

Toutefois, si un emprunt doit être souscrit, alors il est important aux yeux de la commission qu'une partie importante du cash flow généré soit attribué à son amortissement, comme expliqué en première partie du chapitre.

Au terme de sa réflexion, la commission renonce à donner des éléments chiffrés liés à l'emprunt, car divers éléments sont encore inconnus à ce jour (part du projet financée par des fonds propres ou des fonds étrangers, taux d'intérêts, coût final, etc.), mais préconise dans **son amendement no 3** d'isoler un éventuel emprunt effectué pour cet objet et de l'amortir au moyen d'une grande partie du cash flow généré par l'opération, durant les premières années. Nous laissons une grande liberté à la Municipalité afin que d'éviter que notre amendement n'ait un effet négatif sur les finances communales.

## C. POSITIONNEMENT DE LA COMMISSION

Au terme de l'examen des nombreux éléments de ce préavis, la commission

- émet les vœux suivants :
  1. La commission demande que la Municipalité établisse et soumette au Conseil communal avant l'attribution des premiers appartements, un règlement concernant les conditions d'attribution de ce type de logements (dans le cadre de ce projet et des autres à venir).
  2. Elle souhaite que la répartition des LLA proposée dans le préavis ne soit pas figée, mais puisse évoluer en tenant compte des barèmes de surface minimale et maximale prévus par l'art. 27 du Règlement d'application de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL).
- présente les trois amendements suivants :

### ***Amendement no 1 :***

La commission demande que la Commune étudie et, dans toute la mesure du possible, retienne une solution alternative pour assurer le chauffage et la production du solde d'eau chaude sanitaire, par exemple par pompe à chaleur. Elle demande également d'augmenter la surface de tuiles photovoltaïques afin de renforcer sensiblement la capacité d'auto-consommation des bâtiments.

### ***Amendement no 2 :***

Les éléments indiqués en p. 7 du préavis (remarques au permis de construction, traitement de la rétention d'eau, couvert à vélo, optimisation du parking souterrain), qui n'ont pas été chiffrés ni intégrés au devis établi par L-Architectes, sont compris dans le prix de CHF 17'720'000.- prévu pour la construction.

### ***Amendement no 3 :***

La commission préconise qu'un éventuel emprunt souscrit pour financer partiellement ou dans son intégralité ce projet soit effectué par le biais d'un emprunt affecté et amorti annuellement par une part importante du cash flow généré. L'amortissement pourra être suspendu avec l'accord de la commission des finances.

## D. PRISE DE POSITION DE LA COMMISSION

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

Au vu de l'examen des éléments développés ci-dessus, la commission chargée de l'étude du préavis de la Municipalité no 76/2016-2021, vous propose, à l'unanimité de ses membres, d'adopter le préavis amendé.

Crissier, le 15 avril 2021

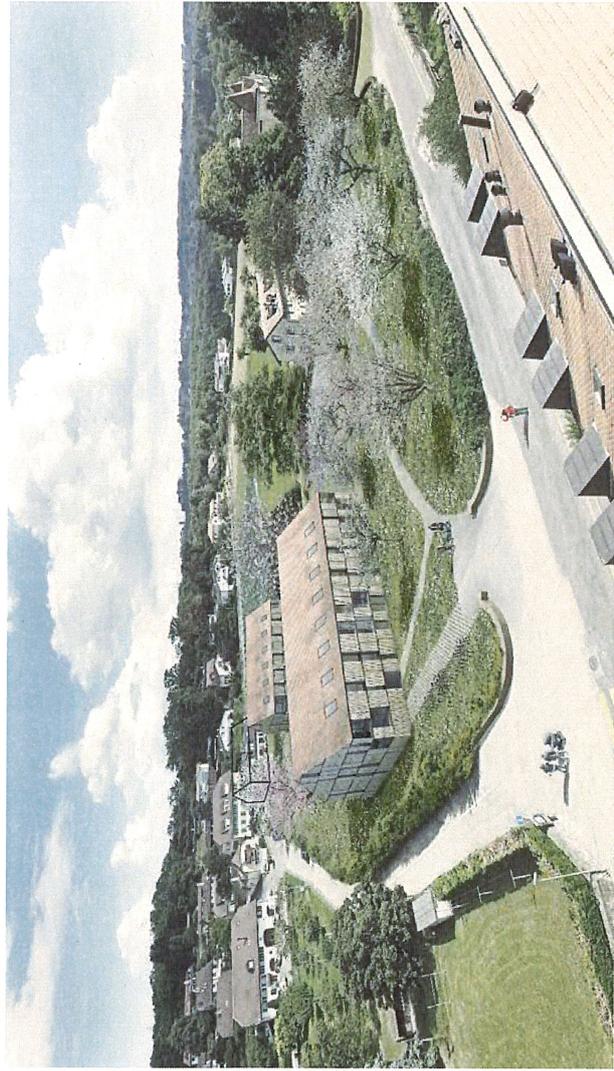
Le président – rapporteur



Bernard Barmaz

### **Annexes :**

1. Présentation du projet faite à la commission d'étude du préavis
2. Rapport du jury ayant choisi le projet envisagé
3. Impacts financiers de l'opération sur les comptes de la Commune
4. Effort consenti par la Commune pour proposer des Logements à Loyer Abordables (LLA)



Commune de  
**CRISSIER**



# LES JARDINS

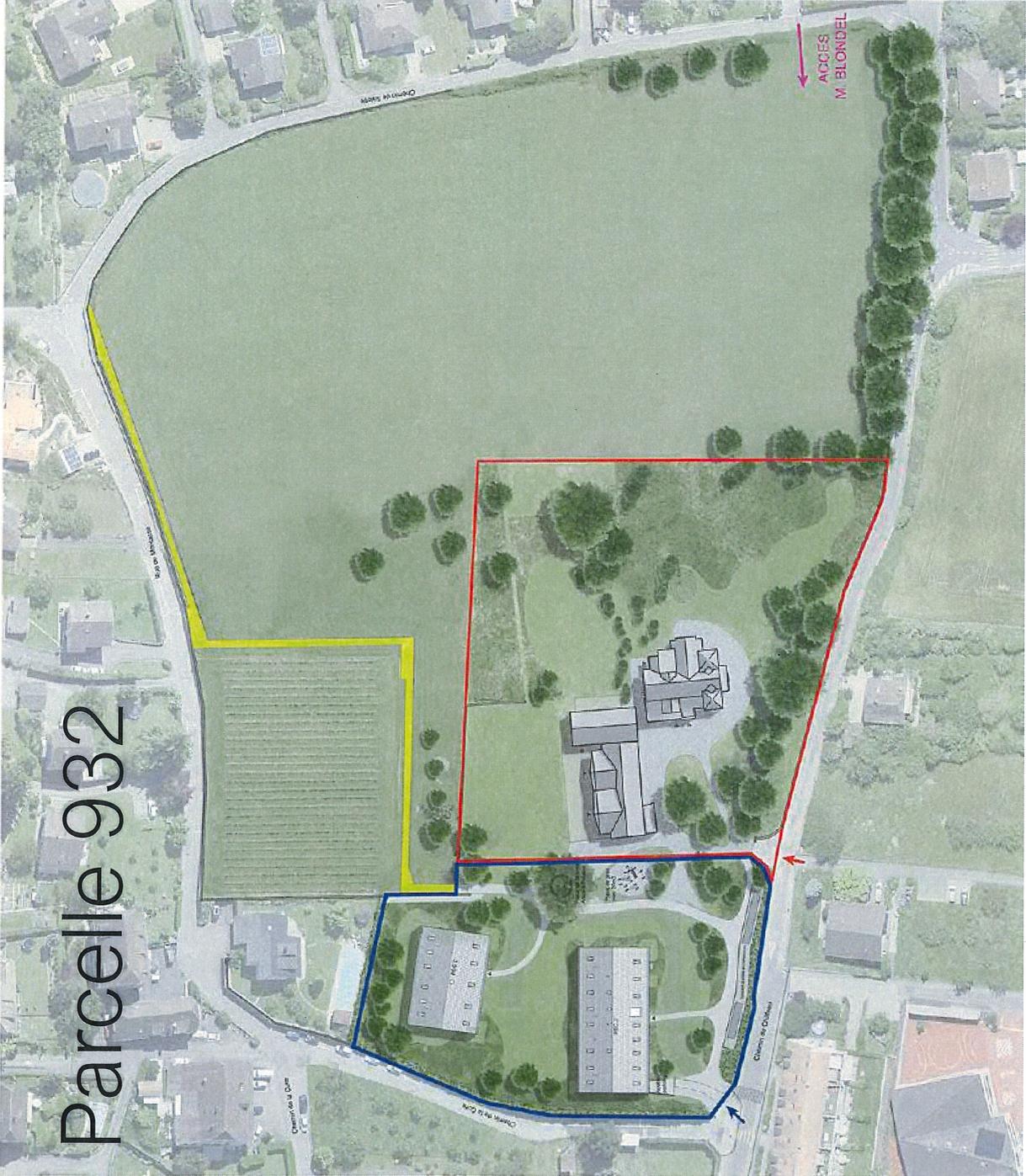
Séance de commission du mercredi 31 mars 2021 à 19h30

Salle de spectacles de Chisaz



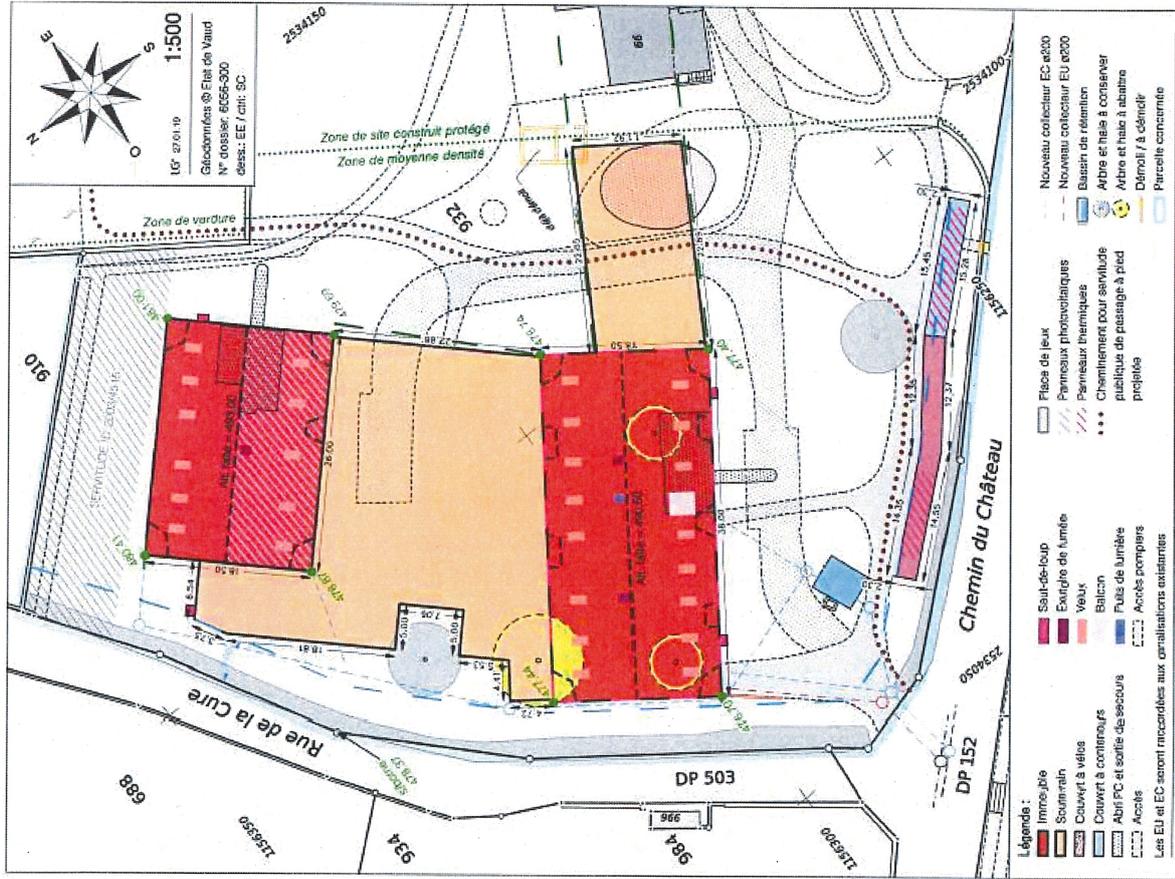
Commune de  
**CRISSIER**

Parcelle 932



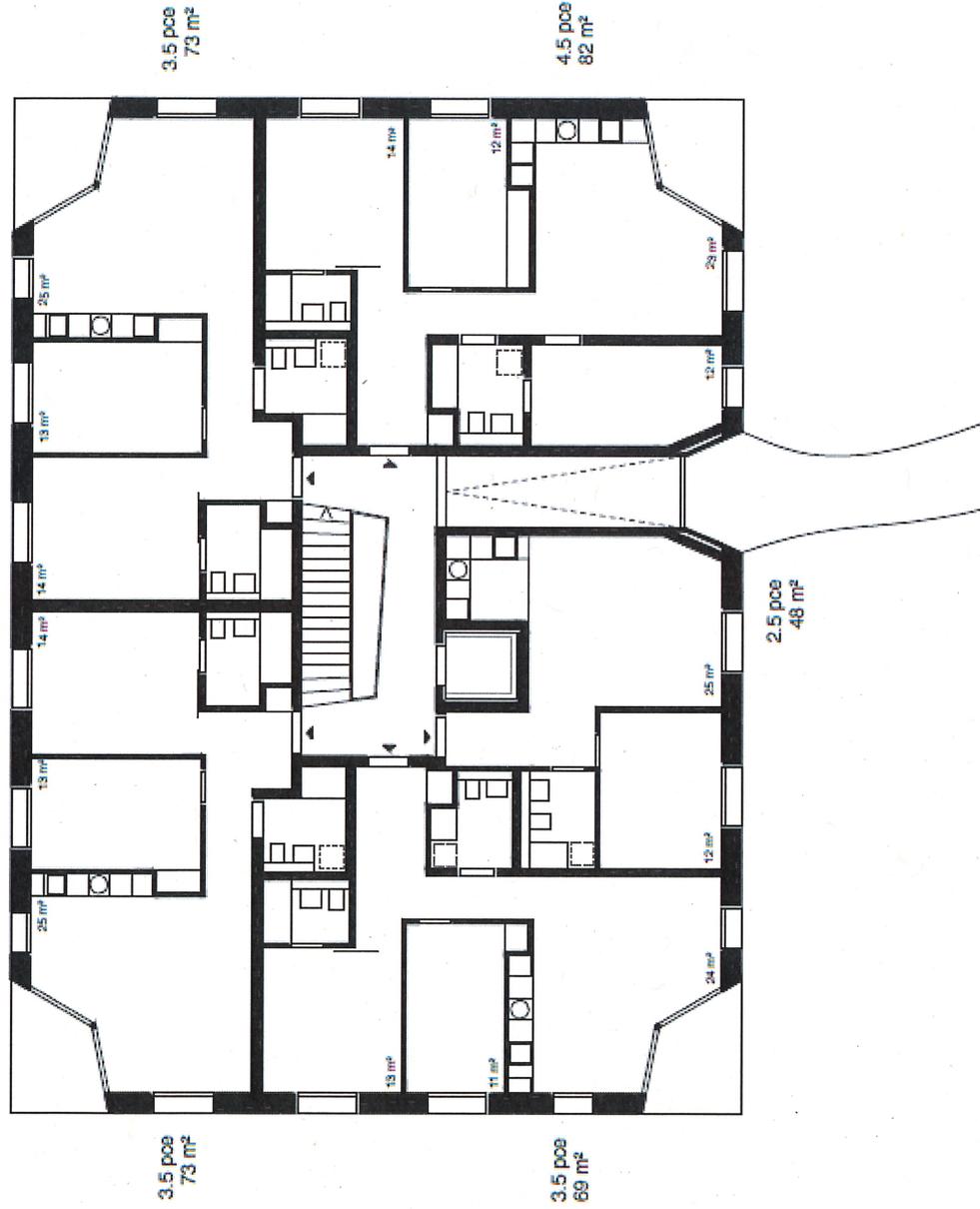
# Plan de géomètre

Commune de  
**CRISSIER**



# Pec 2, Plan RDC

Commune de  
**CRISSIER**

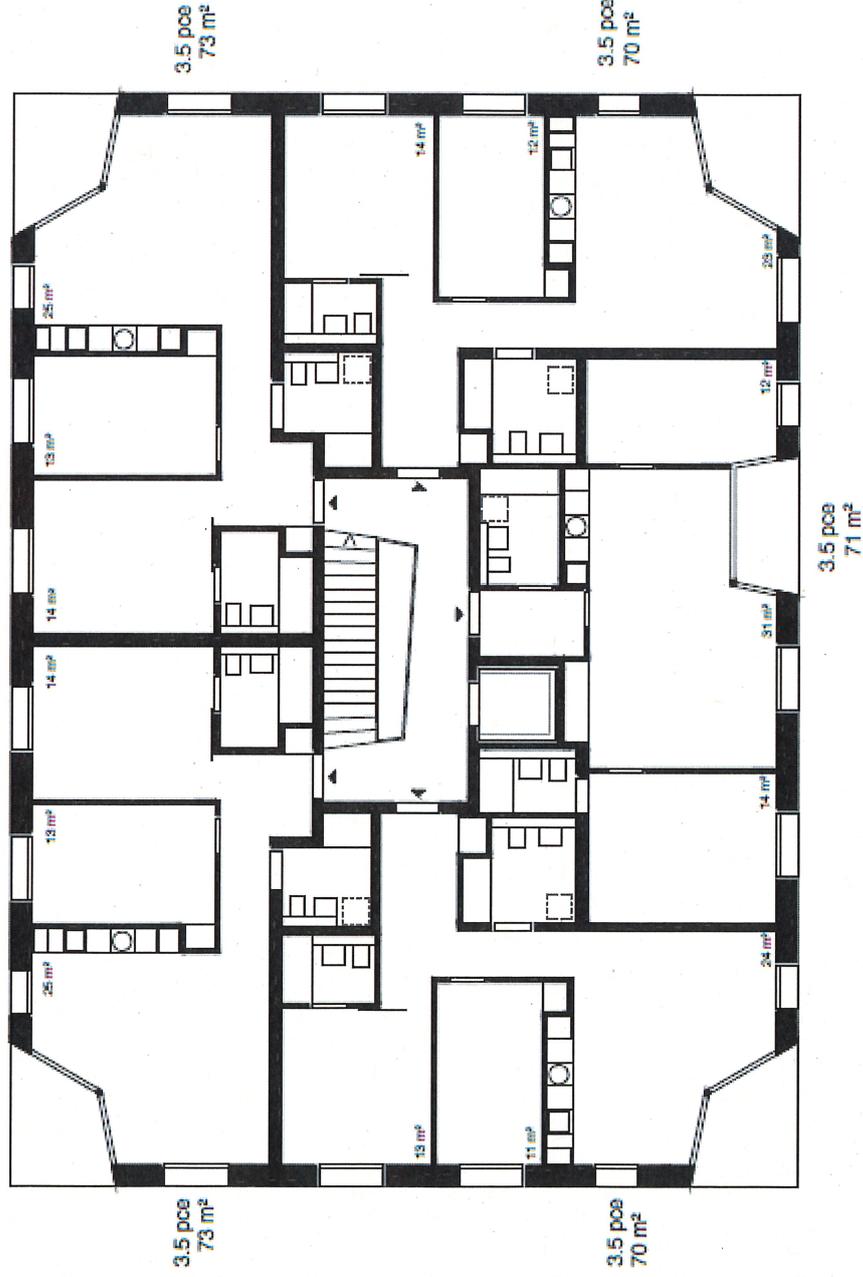


# Pec 2

## Plan étage type du 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage



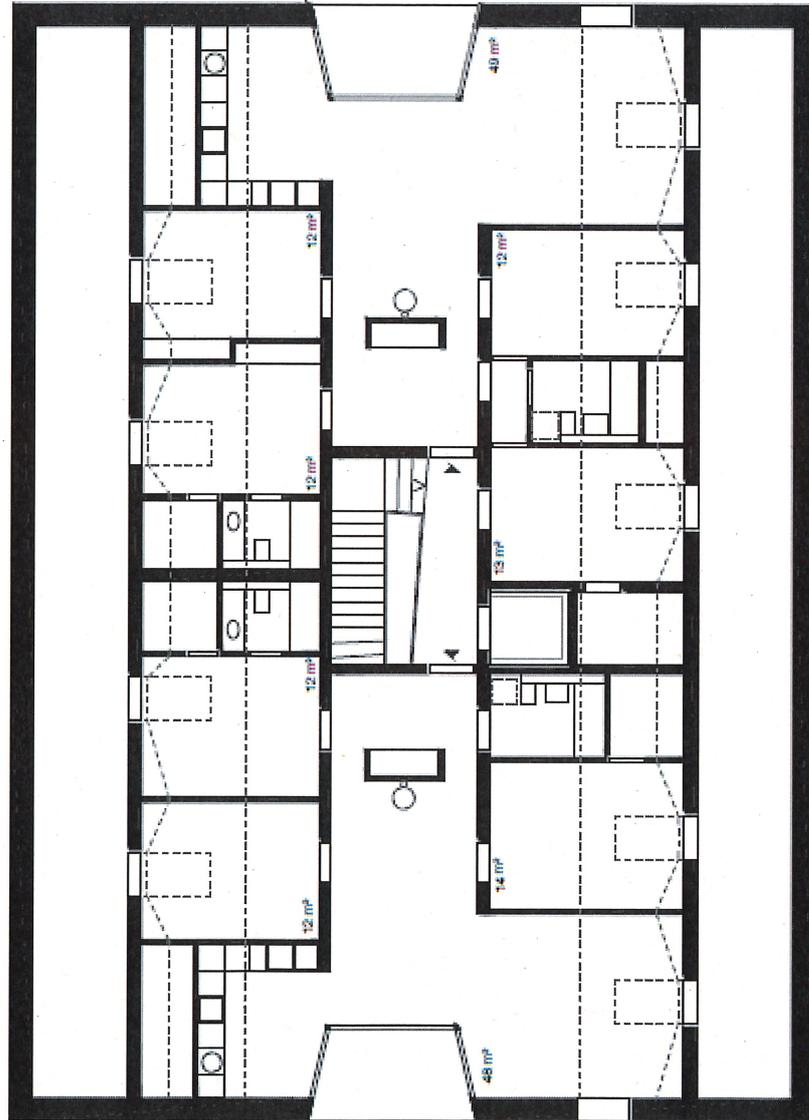
Commune de  
**CRISSIER**



# Pec 2, Plan des combles



Commune de  
**CRISSIER**



4,5 pce  
109 m<sup>2</sup> (ht. jusqu'à 150 cm)  
177 m<sup>2</sup> (ht. jusqu'à 120 cm)

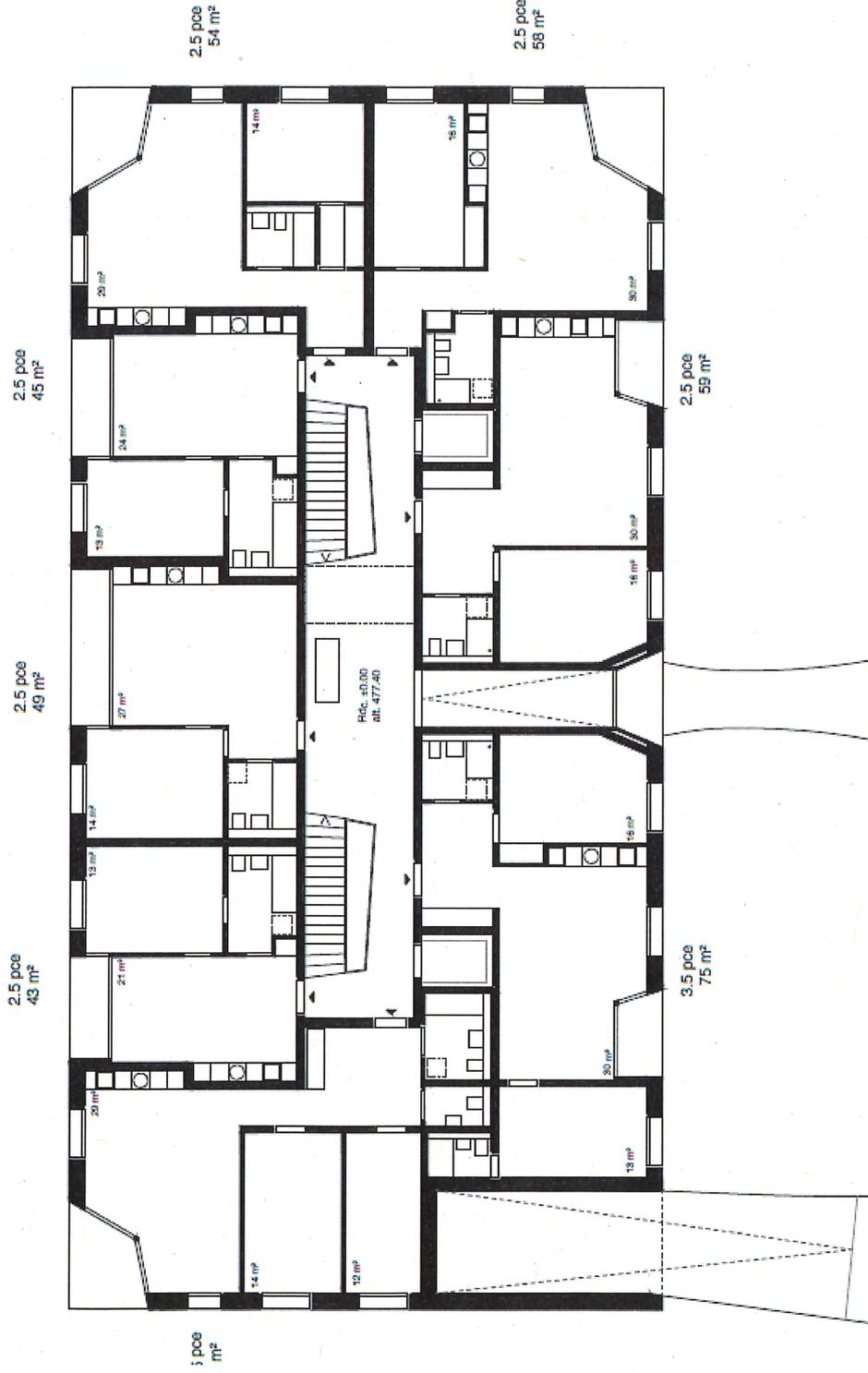
240 cm  
150 cm

5,5 pce  
125 m<sup>2</sup> (ht. jusqu'à 150 cm)  
192 m<sup>2</sup> (ht. jusqu'à 120 cm)



Commune de  
**CRISSIER**

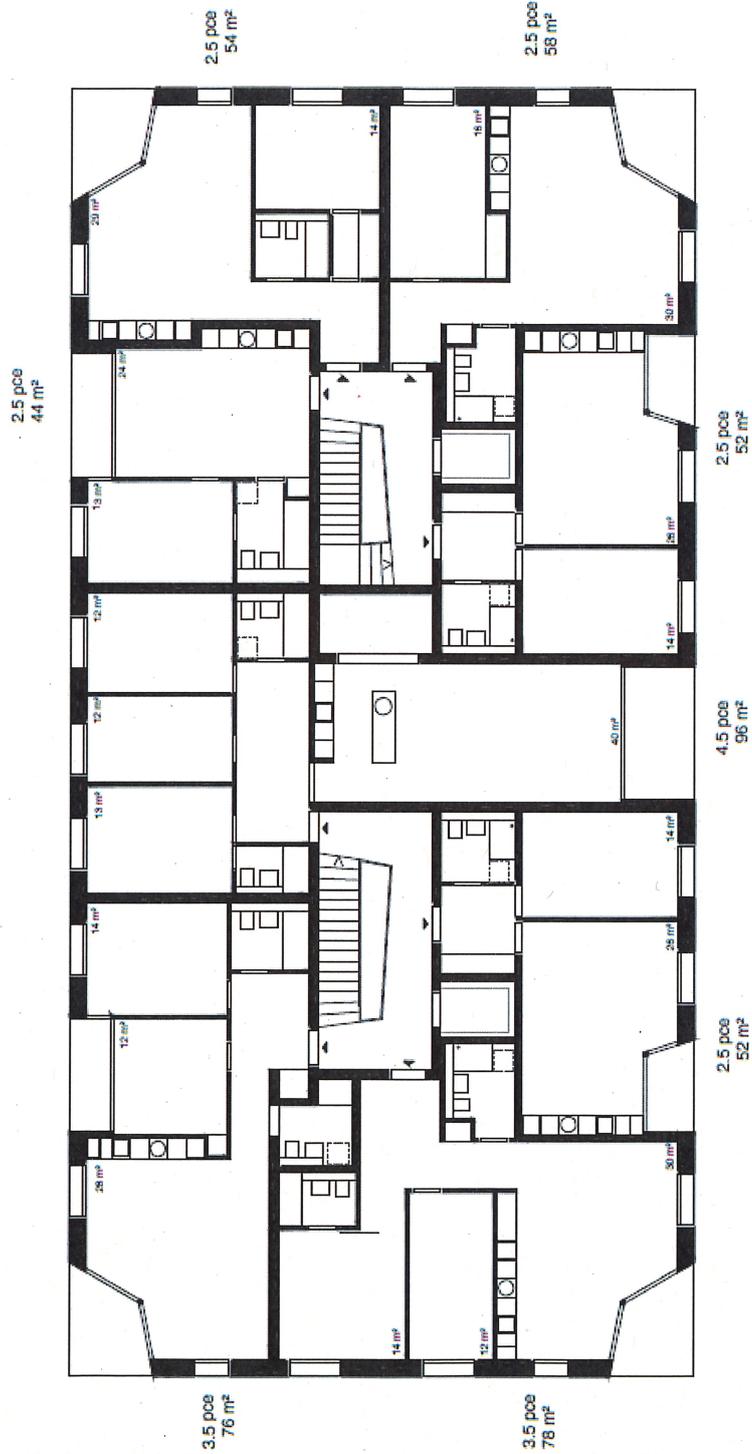
# Pec 3, Plan du RDC



# Pec 3

## Plan étage type du 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage

Commune de  
**CRISSIER**





# Parking sous-sol -1



Commune de  
**CRISSIER**

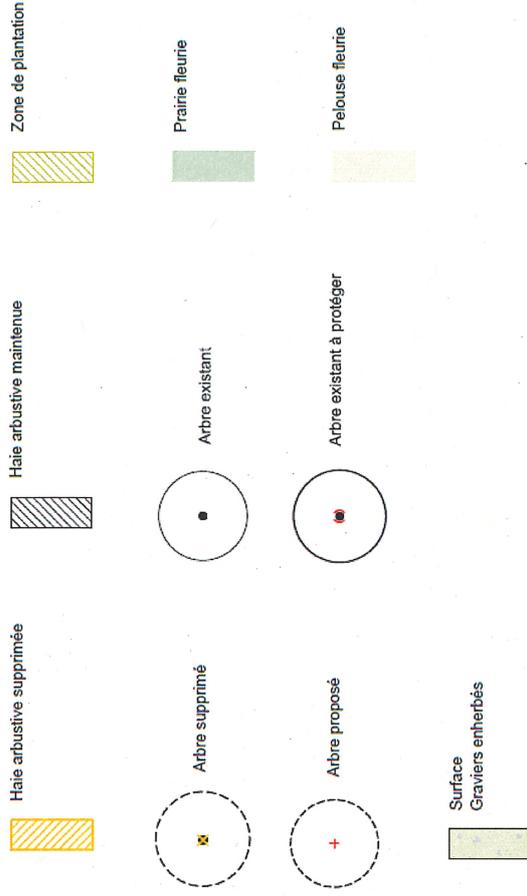


# Aménagements extérieurs

Commune de  
**CRISSIER**



## Légende





# CRISSIER

## LES JARDINS DU CHÂTEAU



<b>MANDATS D'ETUDE PARALLELES (MEP)</b> <b>RAPPORT DU COLLEGE D'EXPERTS</b>	ZANOTELLI AG
--	--------------

Les MEP «Les jardins du Château» ont été organisés par la commune de Crissier et le Maître de l'ouvrage (MO) Zanotelli AG. Le secrétariat du concours et sa gestion administrative ont été confiés au bureau d'urbanisme PLAREL SA.

L'organisation du concours et le contrôle technique des projets ont été assurés par le bureau PLAREL SA. Le Collège d'experts (CE) s'est réuni le 8 février 2017 pour le dialogue final.

### *COLLÈGE D'EXPERTS ET SPÉCIALISTES CONSEILS*

#### SYNDIC

Stéphane Rezso, Syndic de Crissier

#### PRÉSIDENTE

Ariane Widmer, Architecte EPFL / SIA / FAS / Urbaniste FSU

#### MEMBRES PROFESSIONNELS DU COLLÈGE D'EXPERTS

Patrick Aeby, Architecte EPFL / FAS / SIA

Yvon Allain, Architecte DPLG / Urbaniste FSU

Claude Penseyres, Ingénieur HES, président de la Commission d'urbanisme et d'environnement de Crissier

Yves Schihin, Architecte ETH / SIA

#### MEMBRES NON PROFESSIONNELS DU COLLÈGE D'EXPERTS

Jacques Liaudet, Chef du service de l'urbanisme - développement - mobilité, commune de Crissier

Roland Zanotelli, Président de Zanotelli AG

Stephan Meier, Membre du conseil d'administration P&F Immobilien S.A

Etienne Dufour, Propriétaire de la parcelle 910

#### SUPPLÉANT

Damien Villiger, Adjoint au service de l'urbanisme, commune de Crissier

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

<b>0.</b>	<b>GLOSSAIRE</b>	<b>2</b>
<b>1.</b>	<b>CONTEXTE URBANISTIQUE</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>PROCÉDURE</b>	<b>5</b>
2.1	Mandats d'étude parallèles	5
2.2	Participants	5
2.3	Réception et journées de dialogue	5
2.4	Calendrier	5
2.5	Collège d'experts	6
<b>3.</b>	<b>CAHIER DES CHARGES</b>	<b>7</b>
3.1	Objectifs du Maître d'ouvrage	7
<b>4.</b>	<b>JOURNÉE DE DIALOGUE</b>	<b>8</b>
4.1	Considérations générales	8
4.2	Projet non recommandé	9
4.3	Projet recommandé	29
<b>5.</b>	<b>RECOMMANDATIONS</b>	<b>38</b>
5.1	Recommandations du collège d'expert	38
<b>6.</b>	<b>APPROBATION DU CE</b>	<b>39</b>

## 0. GLOSSAIRE

CE	Collège d'experts
DDP	Droit distinct et permanent
IUS	Indice d'utilisation du sol
MEP	Mandats d'étude parallèles
MO	Maître de l'ouvrage
PALM	Projet d'agglomération Lausanne - Morges
PEC	Périmètre d'évolution des constructions
PQ	Plan de quartier
SIA	Société des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante

# 1. CONTEXTE URBANISTIQUE

Le périmètre des MEP «Les Jardins du Château» s'inscrit dans un véritable écrin de verdure de 46'000 m<sup>2</sup> situé au cœur du vieux village de Crissier.

Originellement, ce secteur était un domaine agricole comportant tous les bâtiments nécessaires à cette activité. La dernière grande campagne de travaux, datant de la fin du 19<sup>ème</sup> 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 domaine du Château de Crissier est constitué d'un château, recensé à l'inventaire en note \*2\*, de ses dépendances, recensées en note\*4\* et d'une fontaine datée de 1859, en note \*3\*. Un grand parc de verdure comprend 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.

Le secteur d'intervention des MEP « Les Jardins du Château » est situé dans la partie ouest du domaine et représente une surface d'environ 6'000 m<sup>2</sup>. Ce secteur, de moyenne densité, est dévolu au logement. Son

développement vise à assurer un maillage entre le bourg, le château et ses dépendances. Il s'agit ici de venir bâtir dans l'entité du parc du château tout en tissant des liens avec le village.

L'identité du site doit être renforcée et favoriser des liens fonctionnels, notamment par le biais d'un cheminement pédestre, à caractère paysager ainsi que de larges espaces collectifs en pleine terre comme nouveaux lieux de partage, de rencontre et de détente pour les futurs habitants de ce périmètre. La situation du domaine et sa visibilité en font une pièce maîtresse du bourg de Crissier.

Ce secteur est compris au sein du périmètre compact du PALM. Son programme de logement et de préservation de la substance du site participe à la politique de développement des centres cantonaux et à la vitalité des centres. Dans le but d'assurer un développement harmonieux et concerté de ce site d'exception, un plan de quartier est en cours d'élaboration en parallèle des MEP. Le plan de quartier « le Château », soumis à l'examen préalable, constitue le document de référence dans lequel s'inscrivent les projets de ces MEP.





**LEGENDE**

**GENERALITES**

- Bâtiment existant
- Bâtiment existant protégé
- Eléments à démolir / à supprimer
- Périmètre du plan de quartier
- Coordonnées géographiques moyennes 534°190 / 156°225

**AFFECTATIONS**

- Zone de site construit protégé
- Zone de verdure
- Zone de moyenne densité

**MESURES DE CONSTRUCTION**

- Périmètre d'évolution des constructions (PEC) - n° d'identification
- Périmètre d'évolution des constructions enterrées ou semi-enterrées
- Périmètre d'évolution des constructions enterrées
- Altitude maximum du faite de toiture
- Orientation du faite de toiture
- Limite des constructions maintenue du 3 août 1956
- Limite des constructions radiée du 3 août 1956
- Limite des constructions nouvelle

**MESURES D'AMENAGEMENT EXTERIEUR**

- Aire de jardin
- Aire de cour
- Aire de jardin collectif
- Plantation de haie existante maintenue
- Plantation existante supprimée

**MESURES D'EQUIPEMENT**

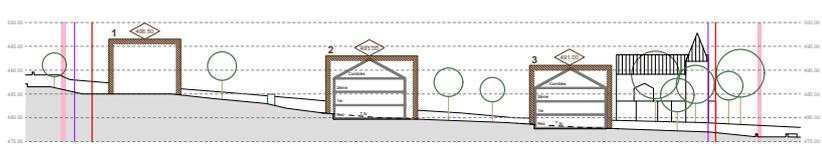
- Liaison piétonnière publique - situation indicative
- Accès aux garages collectifs enterrés - situation indicative
- Accès secondaire

**MESURES DE PROTECTION**

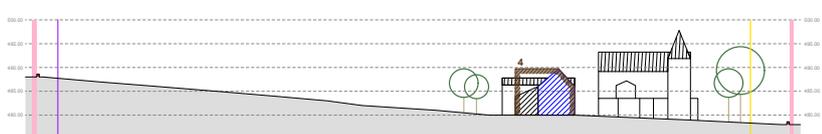
- Construction protégée - note 2 au recensement architectural
- Construction protégée - note 3 au recensement architectural
- Construction protégée - note 4 au recensement architectural
- Mur protégé

**COUPES DE PRINCIPE**

**COUPE A - A**  
Echelle: 1 / 500



**COUPE B - B**  
Echelle: 1 / 500



Plan et coupes du plan de quartier «Le Château», date : en cours d'élaboration

## 2. PROCÉDURE

### 2.1 MANDATS D'ÉTUDE PARALLÈLES

Pour développer le futur quartier « Les Jardins du Château », le MO a choisi de mettre en concurrence trois bureaux d'architecture par le biais de mandats d'étude parallèles en un degré.

Les MEP correspondent aux prestations d'architectes pour le développement de bâtiments de logements et des aménagements des espaces extérieurs. Ce type de procédure permet d'obtenir un résultat de qualité dans un site sensible et exigeant d'un point de vue patrimonial. Le superficiaire (Zanotelli AG), au bénéfice d'un droit distinct permanent (DDP) octroyé par la Commune, entend développer le projet sur la base de ce résultat.

Cette procédure est en dérogation au règlement SIA n° 143 (2009). Etant donné que la Commune a octroyé un DDP sur cette partie de parcelle, cette procédure n'est pas régie par les dispositions de la Loi vaudoise sur les marchés publics.

Ainsi, par la mise en place d'une procédure sur invitation, le superficiaire, d'entente avec la Commune, décide quels participants il entend inviter directement à la procédure. Les mandats d'étude parallèles ne se déroulent pas dans l'anonymat. Des dialogues mettent en présence les membres du CE et les participants sans échange entre eux.

### 2.2 PARTICIPANTS

- Burckhardt+Partner - Architecture et planification générale, Lausanne ;
- Charles Pictet architectes, Genève;
- L-architectes, Lausanne.

### 2.3 RÉCEPTION ET JOURNÉES DE DIALOGUE

Rappel des principes :

En dehors de la visite du site et du dialogue prévus dans le programme des mandats d'étude parallèles, il n'y a pas d'autres contacts entre les parties au sujet de ces mandats.

Les participants ont présenté individuellement leurs études lors de la journée de dialogue. Le CE a délibéré sans la présence des participants. Aucune information publique n'a été donnée avant la clôture des mandats d'étude parallèles.

### 2.4 CALENDRIER

#### Lancement des MEP

Visite du site et remise des documents	2 novembre 2016
Délai pour l'envoi des questions	9 novembre 2016
Réponses aux questions	23 novembre 2016
<b>Remise des projets au bureau organisateur</b>	<b>1 février 2017</b>
<b>Dialogue</b>	<b>8 février 2017</b>
Rédaction du rapport final de synthèse / validation CE	mars 2017
Envoi du rapport final de synthèse aux bureaux participants	fin mars 2017

## 2. PROCÉDURE

### 2.5 COLLÈGE D'EXPERTS

#### Syndic

Stéphane Rezso

#### Présidente

Ariane Widmer  
Architecte EPFL / FAS / SIA

#### Membres professionnels du CE

Patrick Aeby  
Architecte EPFL / FAS / SIA

Yvon Allain  
Architecte DPLG / Urbaniste FSU

Claude Penseyres  
Ingénieur HES / SIA, président de la Commission d'urbanisme et d'environnement de Crissier

Yves Schihin  
Architecte ETH / SIA

#### Membres non professionnels du CE

Jacques Liaudet  
Chef du service de l'urbanisme - développement - mobilité, commune de Crissier

Roland Zanotelli  
Président de Zanotelli AG

Stephan Meier  
Membre du conseil d'administration P&F Immobilien S.A.

Etienne Dufour  
Propriétaire de la parcelle 910

#### Suppléant

Damien Villiger  
Adjoint au service de l'urbanisme, commune de Crissier

# 3. CAHIER DES CHARGES

## 3.1 OBJECTIFS DES MAÎTRES DE L'OUVRAGE

L'organisation de ces MEP a pour but de développer un programme de logement de façon exemplaire dans un contexte patrimonial exceptionnel.

### Affectation et densité

La densité définie dans le périmètre des MEP (zone d'habitation de moyenne densité) est limitée par un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.66.

Ceci représente pour le périmètre des MEP (6'000 m<sup>2</sup> environ) une surface de plancher déterminante (SPd) de 4'000 m<sup>2</sup>. Cette surface sera dévolue à de l'habitation. Cependant, les locaux au rez-de-chaussée du bâtiment sis dans le PEC 3 doivent permettre la « réversibilité » du logement en activité administrative ou parapublique. Enfin, étant donné le caractère exceptionnel du site, les types de logements proposés devraient être de 3 pièces et plus.

### Structuration

Le domaine bâti présente deux entités bâties homogènes implantées en « strates » (dans les PEC 2 et 3). La disposition spatiale des bâtiments à cet endroit de la parcelle cherche à assurer un maillage entre le bourg, le château et ses dépendances. Il s'agit ici de venir bâtir dans l'entité du domaine du château tout en tissant des liens avec le village. La SPd maximum est de 4'000 m<sup>2</sup> entre ces deux entités bâties soit :

- 1'600 m<sup>2</sup> dans le PEC 2
- 2'400 m<sup>2</sup> dans le PEC 3

### Aménagements extérieurs

Les aménagements doivent privilégier des espaces collectifs simples, verdoyants et promouvant les liens sociaux entre les habitants. Le maintien de dégagements paysagers et d'éléments de végétation indigène (haies en limite) ainsi que la mise en place de zones à entretien différencié font également partie des objectifs à atteindre. Des espaces privatifs (terrasses, jardins) peuvent être aménagés en prolongement des appartements situés au rez-de-chaussée des bâtiments.

Un cheminement public de mobilité douce passera au sud et à l'est du PEC 3 et à l'est du PEC 2. Il doit inviter au délasserment, à la contemplation et à l'appropriation du patrimoine culturel et naturel. L'objectif du chemin de traverse est de permettre de relier le centre bourg au parc de Montassé.

Une attention particulière doit être portée au traitement des espaces de transition entre les différents types d'espaces extérieurs (public, collectif ou privé).

### Environnement

Le développement durable constitue une préoccupation de la Commune et du superficiaire qui doit être prise en considération par les participants. Ceux-ci doivent, dans l'explication de leur parti urbanistique et architectural, mettre en évidence les caractéristiques principales de leur projet à ce sujet.

### Places de stationnement véhicules motorisés

Les places de parc pour automobile seront localisées en intégralité dans un parking enterré ou semi-enterré situé sous le PEC 3 et/ou dans le périmètre d'évolution des constructions enterrées au nord de ce PEC et/ou dans le périmètre d'évolution des constructions enterrées ou semi-enterrées au sud de ce PEC.

L'accès véhicules à ce parking est proposé depuis la rue du Château. A noter qu'une attention particulière devra être portée à l'intégration de la trémie d'accès au parking en limitant au maximum son impact paysager.

Le parking doit répondre aux besoins des PEC 2 et 3 de la zone d'habitation de moyenne densité mais également aux besoins de la zone de site construit protégé soit 50 places de parc (45 places + 5 visiteurs).

Depuis ce parking, une connexion en souterrain devra permettre un accès aux annexes du château.

### Stationnement des vélos

Le nombre de places des vélos est ici estimé à 126 places pour les 4'000 m<sup>2</sup> de SPd soit environ 50 places pour le PEC 2 et 76 pour le PEC 3. Au minimum 50 % de ces places doivent être situées à l'extérieur.

## 4. JOURNÉE DE DIALOGUE

### 4.1 CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

La journée de dialogue a eu lieu le lundi 8 février 2017 dans les locaux du collège de la Romanellaz à Crissier. Après l'ouverture de la séance par Mme Widmer, présidente du CE, le bureau Plarel a présenté le rapport de conformité de chaque projet aux membres du CE.

A la suite de cette analyse préalable, les participants ont été invités à présenter personnellement et à tour de rôle, leurs études au CE. La forme de la présentation des études était libre et sa durée fixée à 25 minutes; une discussion d'une vingtaine de minutes a suivi la présentation, pour un total de 50 minutes au maximum.

Les participants se sont présentés dans l'ordre qui suit:

- Burckhardt+Partner - Architecture et planification générale, Lausanne ;
- Charles Pictet architectes, Genève;
- L-architectes, Lausanne., projet Claire- voie

Les propositions ont été jugées sur la base des critères suivants, sans ordre hiérarchique :

- respect du programme des MEP ;
- conformité au PQ « Château » ;
- intégration du projet dans le territoire ;
- prise en compte de l'héritage culturel et de l'identité singulière du site ;
- qualité des espaces extérieurs (privés, collectifs, publics) et des espaces de transition;
- cohérence de la structure et de la volumétrie des éléments bâtis avec le château et ses annexes ;
- qualité des logements (ambiance intérieure, optimisation des orientations, rationalité des circulations) ;
- rationalité économique.

A la suite de cette journée de dialogue, le projet du bureau L-architectes a été sélectionnée. Ce projet a séduit le CE notamment par son implantation et son articulation fine entre le château, ses annexes, le voisinage et les qualités paysagères du site



Projet du bureau L-architectes



Projet du bureau Charles Pictet architectes



Projet du bureau Burckhardt+Partner SA

## 4. JOURNÉE DE DIALOGUE

### 4.2 PROJET NON RECOMMANDÉ

#### Burckhardt+Partner

Le projet de l'équipe Burckhardt+Partner SA se fonde sur une lecture précise de l'ensemble du domaine du château de Crissier et de sa relation avec le centre villageois. Il résulte de cette analyse une proposition d'aménagement cohérente et sensible dont les qualités paysagères ont été particulièrement appréciées.

Le projet propose une subdivision du domaine du château en deux entités cohérentes dialoguant au sein de l'ensemble. La première de ces entités comprend la zone de moyenne densité traitée par le plan de quartier, soit la bande de terrain disposée le long de la rue de la Cure, la seconde, le château, ses dépendances et ses espaces verts se développant à l'est (zone de site construit protégé du PQ). Ces deux entités cohabitent tout en fonctionnant de façon autonome en termes d'accès et d'espaces extérieurs.

Alors que le plan de quartier suggère une continuité entre les dépendances du château et l'un des périmètres constructibles (PEC 3), le projet cherche à amenuiser ce lien en n'utilisant que partiellement le potentiel constructible de ce périmètre. Ce choix permet à la nouvelle construction de se tenir à distance du pignon des dépendances et d'opérer une légère rotation par rapport à celles-ci. Les nouveaux bâtiments s'accrochent à la rue de Montassé et se rapprochent ainsi du centre du village. Cette option n'a pas convaincu le CE.

Le plan de quartier prévoit des césures dans les toitures des volumes compris dans les périmètres PEC 2 et PEC 3 afin d'éviter une longueur excessive, les auteurs du projet y ont renoncé et proposent en alternative un modèle des toitures qui ne parvient pas à convaincre le jury.

Les nouvelles constructions se présentent comme deux maisons allongées dans un gabarit de r+2 plus combles. Une parenté morphologique avec les constructions agricoles du village est recherchée en dotant ces maisons de socles maçonnés sur lesquels prennent place un étage et une toiture construits en bois. Ce dispositif ne convainc que partiellement en raison de la taille et de la morphologie des nouveaux bâtiments qui diffèrent sensiblement de ceux des édifices agricoles.

Le nombre et la taille des logements proposés correspondent aux attentes du Maître de l'Ouvrage. Les typologies proposées diffèrent d'un bâtiment à l'autre. Le bâtiment du périmètre PEC 2 est distribué par deux cages d'escaliers qui desservent deux appartements par étage chacune. Les logements du deuxième étage sont

#### CARACTERISTIQUES CHIFFREES DU PROJET

Surface du périmètre : ~ 6'000 m<sup>2</sup>

SPd totale : 3'999 m<sup>2</sup>

Logements : 31 logements (de 2.5 à 6.5 pièces)

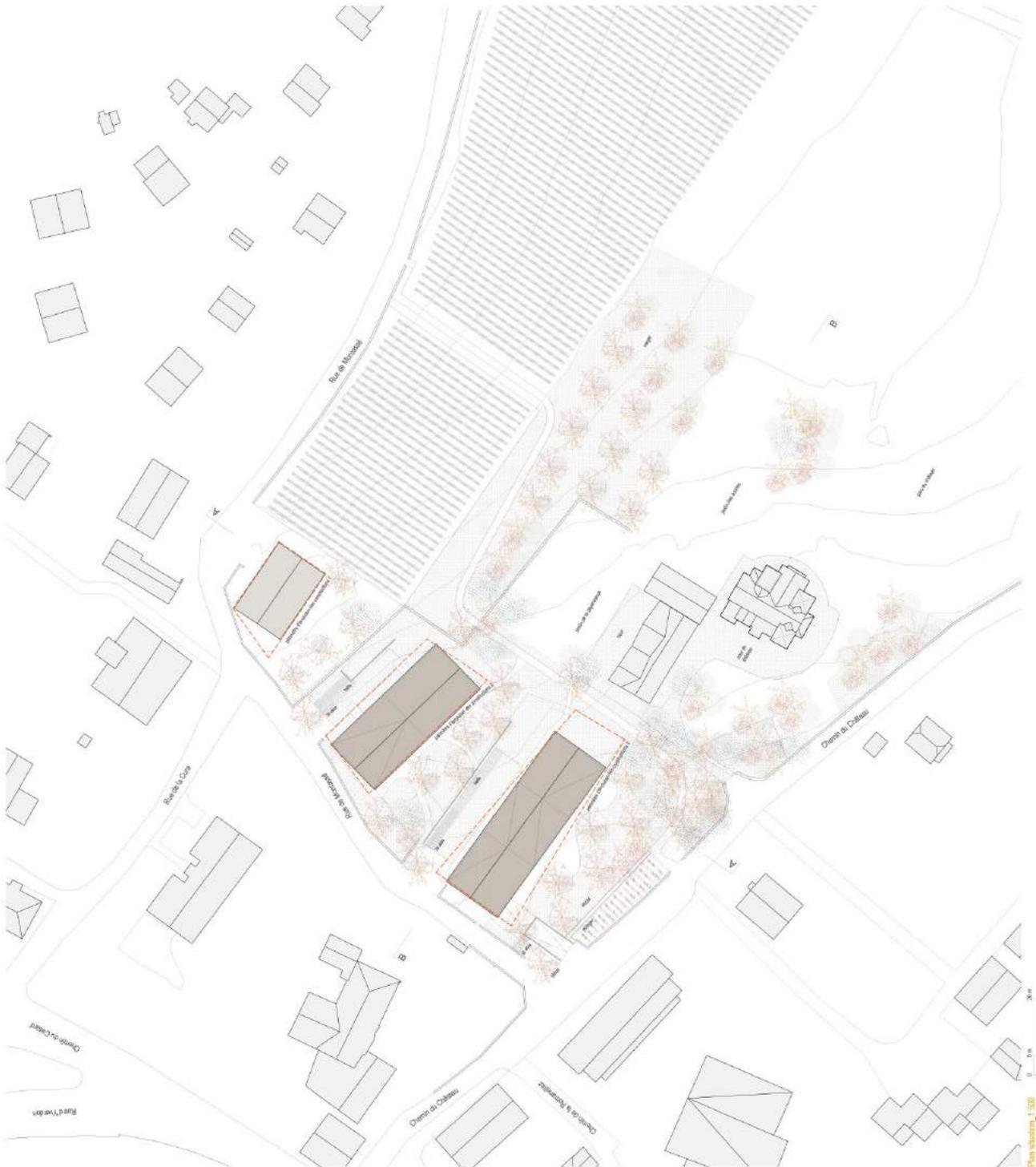
Activités : non déterminées (mutabilité possible)

IUS global : 0.66

organisés en duplex et exploitent le volume des combles. L'ensemble des logements est traversant et bénéficie de prolongements extérieurs de qualité.

Le bâtiment PEC 3 propose, quant à lui, une superposition de deux duplex en coupe, rez et premier puis deuxième et combles. Les duplex des niveaux inférieurs sont organisés selon une trame régulière et étroite qui n'offre qu'un unique apport de lumière côté sud à l'étage inférieur. Les duplex des étages supérieurs sont distribués par une coursive et s'affranchissent de la trame structurelle des niveaux inférieurs. Les typologies de cet immeuble sont problématiques, pour les logements inférieurs en raison de l'étréitesse de la trame, compte tenu de la profondeur de la maison, et aux étages supérieurs en raison des chambres disposées sur la coursive.

Malgré le grand soin apporté à la mise au point de cette proposition, en particulier ses qualités paysagères et la structuration des espaces non bâti, le CE doit constater que la proposition morphologique reste ambiguë dans sa relation avec le château et ses dépendances. Par ailleurs, certaines des typologies proposées ne présentent que peu d'agrément et ne parviennent pas à tirer parti des qualités remarquables du site.



Situation et terrain urbaine

Dans le grand parcelle communale du domaine du Château, la construction de deux petits immeubles de logements dans le parc existant, requiert son report avec le projet de rénovation de la rue de Montebello, qui sera déviée vers le nord, et du Château à venir, qui sera déviée vers le sud, rapprochant à l'alignement de la nouvelle affectation de son parc.

Les projets proposés ont pour objectif d'apporter un cadre de vie de qualité, en respectant le caractère existant du parc, en s'inscrivant dans le tissu urbain existant et en développant des logements adaptés à l'évolution du parc du Château. Ils ont pour objectif de créer des logements de qualité, adaptés à l'évolution du parc du Château et à son caractère urbain.

D'un côté, les bâtiments émergeant du paysage, créent un nouveau lieu de vie, un nouveau cadre de vie, un nouveau lieu de vie, un nouveau lieu de vie, un nouveau lieu de vie.

Suivent la partie des trois bâtiments à l'ouest, les courbes de niveau, dans le parc existant, sont très irrégulières, ce qui nécessite une adaptation des bâtiments à la topographie du terrain.

Pour les projets, l'objectif est de créer un cadre de vie de qualité, en respectant le caractère existant du parc, en s'inscrivant dans le tissu urbain existant et en développant des logements adaptés à l'évolution du parc du Château.

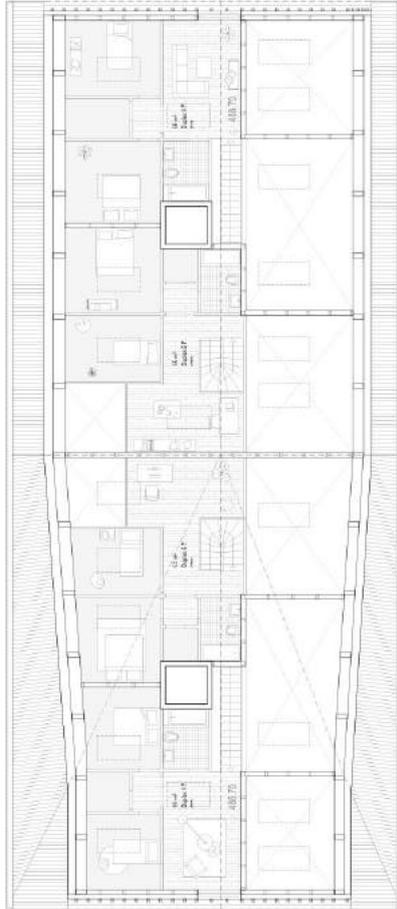
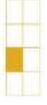
Les projets de bâtiments sont situés au sud de la rue de Montebello, dans le parc existant, et sont destinés à accueillir des logements de qualité, adaptés à l'évolution du parc du Château et à son caractère urbain.



Situation paysagère

Multiplicité urbaine

Plan situation, 1:500



Plan 2ème étage\_FEC2\_1:100

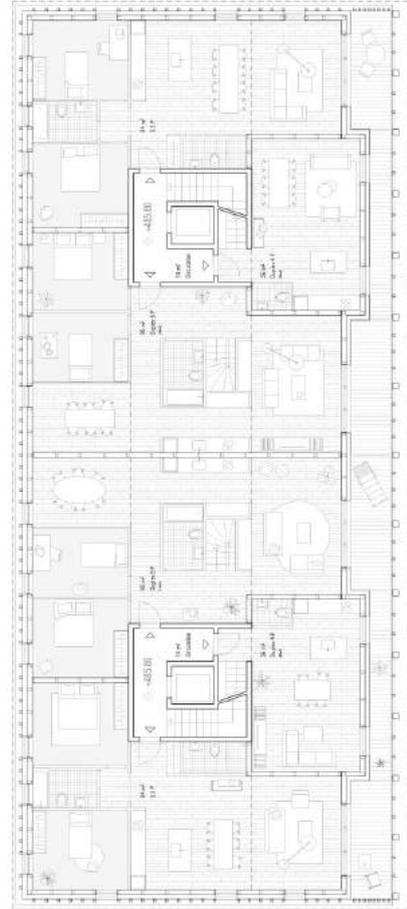


Programme et typologies

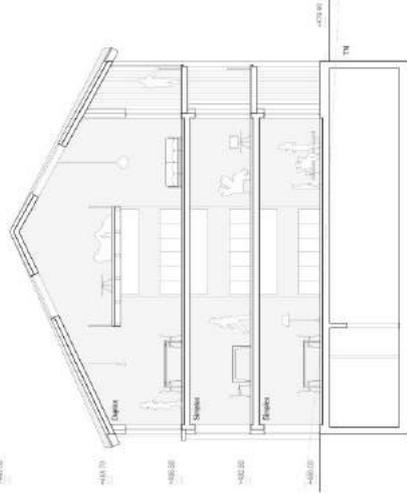
Le programme d'habitation prévoit deux types de logements: local et PVE, répartis dans les différents bâtiments. Le traitement des typologies et des espaces reste toutefois suffisamment flexible pour changer sur requeste à tout est moment.

FEC 2

Le site des JARDINS est situé à la périphérie par rapport à la zone d'habitat existante, ce qui permet de créer un environnement agréable en termes de confort et de qualité de vie. Les appartements sont tous lumineux, avec de grandes ouvertures donnant sur des espaces extérieurs. Les appartements sont conçus pour être adaptés à un mode de vie moderne et actif. Les appartements sont conçus pour être adaptés à un mode de vie moderne et actif. Les appartements sont conçus pour être adaptés à un mode de vie moderne et actif.



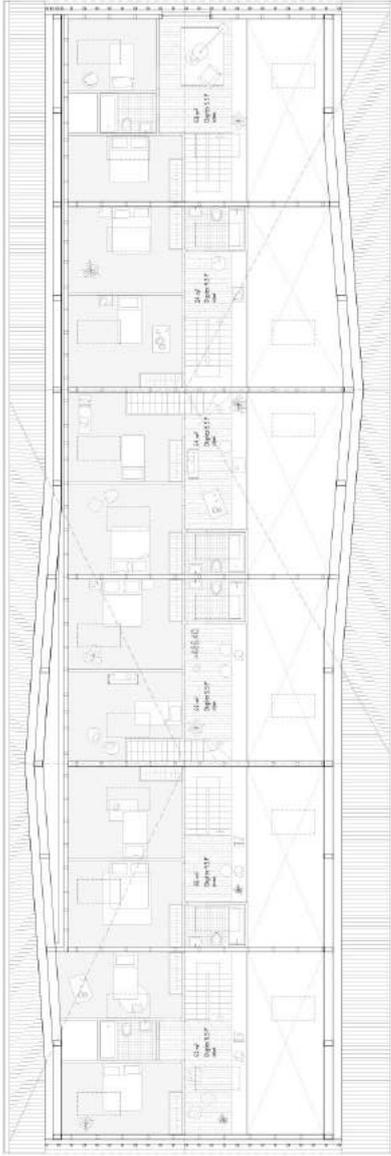
Plan 3ème étage\_FEC2\_1:100



Coupe\_FEC2\_1:100



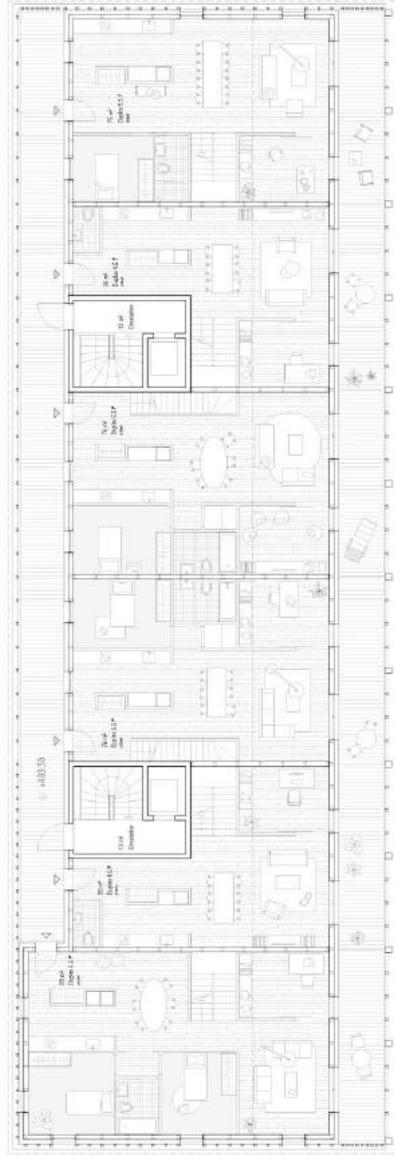
Elevation Ouest\_FEC2\_1:100



Plan 1er étage, PEC3, 1/100



Elevation 1er étage, PEC3, 1/100



Plan 2nd étage, PEC3, 1/100



Elevation 2nd étage, PEC3, 1/100

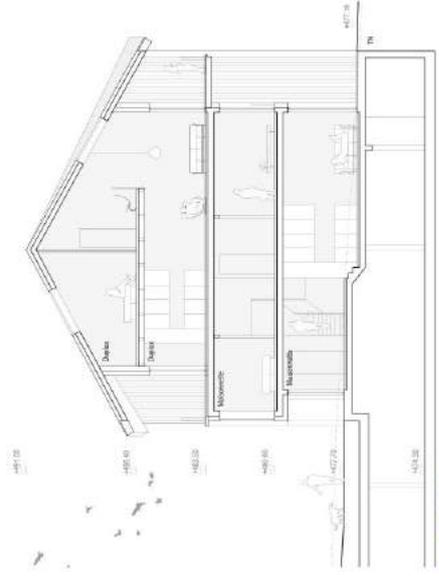




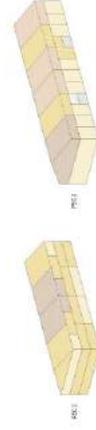
Elevation Nord\_FEC3\_1100



Elevation Sud\_FEC3\_1100



Coupe\_FEC3\_1100



Clés de répartition

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
PEC 2														
Rez-de-chaussée		2	2	4				2						8
1 <sup>er</sup> étage														8
2 <sup>ème</sup> étage														8
3 <sup>ème</sup> étage														8
4 <sup>ème</sup> étage														8
5 <sup>ème</sup> étage														8
6 <sup>ème</sup> étage														8
7 <sup>ème</sup> étage														8
8 <sup>ème</sup> étage														8
9 <sup>ème</sup> étage														8
10 <sup>ème</sup> étage														8
11 <sup>ème</sup> étage														8
12 <sup>ème</sup> étage														8
13 <sup>ème</sup> étage														8
14 <sup>ème</sup> étage														8
Total	1	13	2	9	3	2	1	31						



Approche paysagère

Le lieu est perçus en qualité rurale dans la zone centrale de l'ancien village... Le projet est conçu en qualité rurale dans la zone centrale de l'ancien village...

Murs

Le grand mur de Murs est défini par la ligne de crête du plateau... Le grand mur de Murs est défini par la ligne de crête du plateau...

Chartreuse public

Le centre public est structuré en deux axes de développement... Le centre public est structuré en deux axes de développement...

renaturation avec la végétation

Une végétation pérenne crée un mouvement de lignes... Une végétation pérenne crée un mouvement de lignes...

Usage, mettre à la vue

Les usages existants et potentiels sont liés à la vue... Les usages existants et potentiels sont liés à la vue...

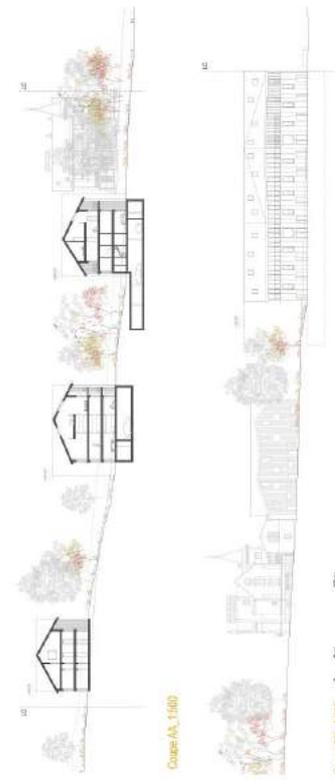
Formabilité, gestion de l'eau

Afin de préserver le sol naturel stable, l'impact du grange... Afin de préserver le sol naturel stable, l'impact du grange...

Arborescence

L'arborescence développe les besoins paysagers du lieu... L'arborescence développe les besoins paysagers du lieu...

Legend table with columns 'Estime' and 'Natura' containing various symbols for trees and plants.



Coupe AA\_1500

Coupe BB\_1500

Elevation face de Murs, 1500





Plan 1er étage\_FEC3\_1100



PEC3

Le site privé (PEC3) contient les logements, bureaux, le restaurant et bibliothèque sur les deux pontons situés. Des espaces se développent en partie extérieure. Chaque appartement est naturellement protégé au regard de la vue, grâce à la coupe, l'usage profane de joints presque invisibles, les pontons sont protégés par une succession de plans qui s'ouvrent à l'air.

En outre, les logements ont des conditions particulières pour les capacités d'accueil communales et ont accès à des services. Chaque ponton possède un balcon orienté au sud. Avec le centre public, les pontons sont reliés au ponton principal par un réseau de pontons.

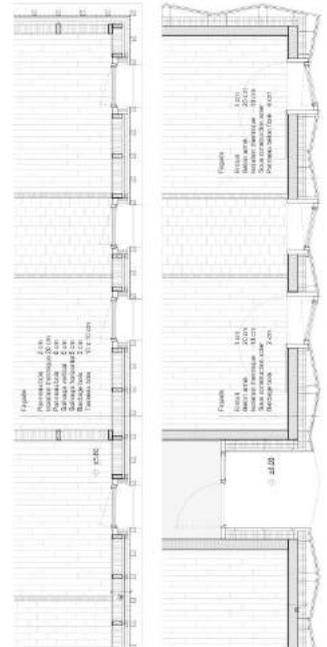
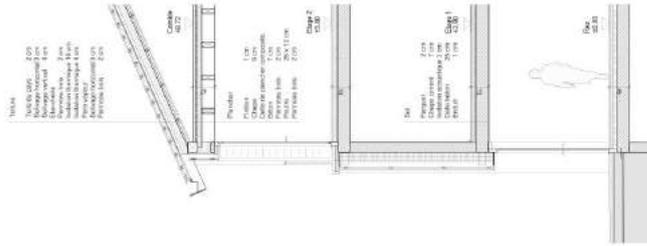
Le programme résidentiel pour l'habitat est recréé, accessible à l'entrée de la rue. Cette leçon de programme bénéficie aussi d'une cour privée protégée par la rue d'accès.



Plan 2nd étage\_FEC3\_1100

Perspective\_FEC3





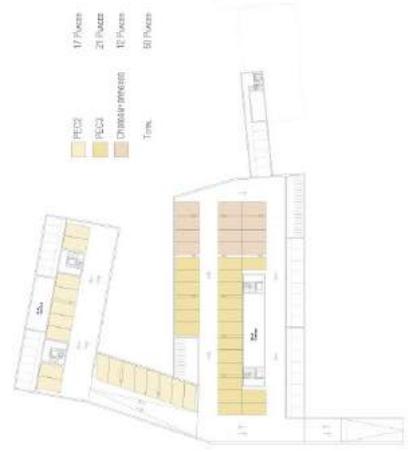
Expression architecturale

L'expression de ces volumes s'illustre en relief sur, ouvert à la fois leur élévation...

Ces grands volumes se reflètent aux échelles multiples. Leur organisation...

Les volumes s'inscrivent dans un contexte architectural. Un ensemble de volumes...

Les volumes s'inscrivent dans un contexte architectural. Un ensemble de volumes...





## 4. JOURNÉE DE DIALOGUE

### 4.2 PROJET NON RECOMMANDÉ

#### Charles Pictet architectes

#### CARACTERISTIQUES CHIFFREES DU PROJET

Surface du périmètre : ~6'000 m<sup>2</sup>

SPd totale : 3'929 m<sup>2</sup>

Logements : 30 logements (de 3.5 à 6 pièces)

Activités : non déterminées (mutabilité possible)

IUS global : 0.66

Le CE salue la haute qualité générale du projet et la finesse du travail rendu.

L'implantation de deux barres l'une derrière l'autre, forment avec le troisième volume existant au nord-est une urbanisation de la partie nord-ouest du parc du château de Crissier. La lecture qui sépare clairement le parc de la partie bâtie est encore renforcée par l'introduction des murets qui distinguent les deux parties – parc et urbanisation - aussi en niveau.

Les deux barres similaires en expression mais différentes en longueur sont légèrement courbées et s'orientent avec leurs façades principales et leurs terrasses surélevées vers le sud-ouest. Le CE met en doute la longueur de la première barre qui ne laisse pas assez de place entre l'annexe du château et le pignon est. Le CE remarque que la visualisation fait abstraction de ce manque de place, qui est encore renforcé par l'introduction du chemin public, le dénivellement et le muret de soutènement. Le CE se questionne aussi sur la pertinence des barres courbées, surtout pour la barre plus courte en amont. Le front sud de la barre en aval est tout de même perçu très dominant et long et le CE met en doute sa capacité à créer de l'adhésion.

Le travail en coupe par contre, qui s'inspire des exemples vernaculaires, est très intéressant et amène des qualités spatiales autant pour les logements avec galeries sous le toit que pour les halls d'entrées. Ces halls traversants sont jugés pertinents comme espace de distribution, mais aussi comme espace de rencontre et finalement comme moyen de permettre une certaine perméabilité transversale. Le CE salue cette interprétation des « corps de liaison » du plan de quartier, qui provoquent des césures dans les façades continues, en particulier sur l'arrière des bâtiments. Il aurait cependant également été souhaitable d'accentuer l'accès à ces césures par un dénivellement au sud pour privatiser les terrasses avoisinantes.

Les logements sont très bien orientés et dimensionnés, avec un espace majeur donnant sur la vue, le soleil du soir et les chambres vers l'amont. Une couche d'espaces servants (tels que services communs, sanitaires, etc.) se trouve au milieu.

Le positionnement des parkings sous les volumes bâtis semble bien choisi, bien que son apparition en façade sud soit remise en question. Le deuxième accès pour le parking en amont n'est cependant pas réalisable à cause du manque de place et ne répond pas au programme du MEP.

Le CE apprécie l'interprétation faite de l'architecture vernaculaire vaudoise comme expression architecturale dans la matérialité choisie avec la partie minérale en aval et la partie en bois en amont. Toutefois le CE émet des doutes

quant à l'intégration du projet dans le hameau avoisinant et le château. De même, le CE se demande si la façade „raster“ vers le sud ne devrait pas être plus variée. Le CE se questionne aussi sur la qualité des loggias intégrées sur la même façade, qui n'ont seulement que 1m de largeur. L'expression forte avec l'avant-toit important en aval et la façade-toiture en amont est jugée intéressante par une partie du CE pour ses qualités spatiales et iconographiques. Elle est néanmoins discutée contradictoirement, par exemple, à cause des longueurs différentes des chambres par étage en amont ou à cause du manque de lumière naturelle pour le dernier étage.

« Les Jardins du Château »

Marsais d'étude paysanne - Châteauneuf

Les deux bâtiments sont conçus. Le centre virtuel de leur accès est situé en amont du terrain où le programme impose de la dépendance du site. La typologie proposée est une typologie traditionnelle adaptée dans une pensée latérale fonctionnelle. Les deux bâtiments sont conçus pour répondre sans effets le projet que nous proposons.

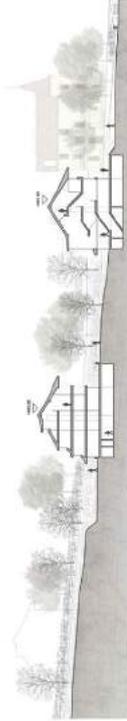
Intégration, prolongement, identité, respect de l'existant, respect de l'histoire, respect de l'architecture contemporaine. Le projet qui s'inscrit à gauche vers une réponse au corridor de multiples contraintes architecturales.

Les deux bâtiments ont des typologies identiques.

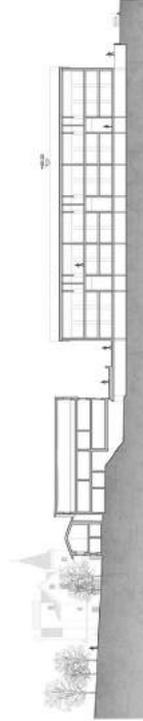
Les autres demandes sont interprétées dans une typologie traditionnelle adaptée. Les espaces ont une identité forte ancrée à gauche vers la tradition et une expérience proprement contemporaine.

Les grands avancés au sud, les pans de toit qui descendent très bas au nord. Nous avons pris en compte l'existant et nous avons fait un effort du lieu à l'égard d'un projet de l'architecture revendiquée soigneusement son site.

croquis AA | 1:500



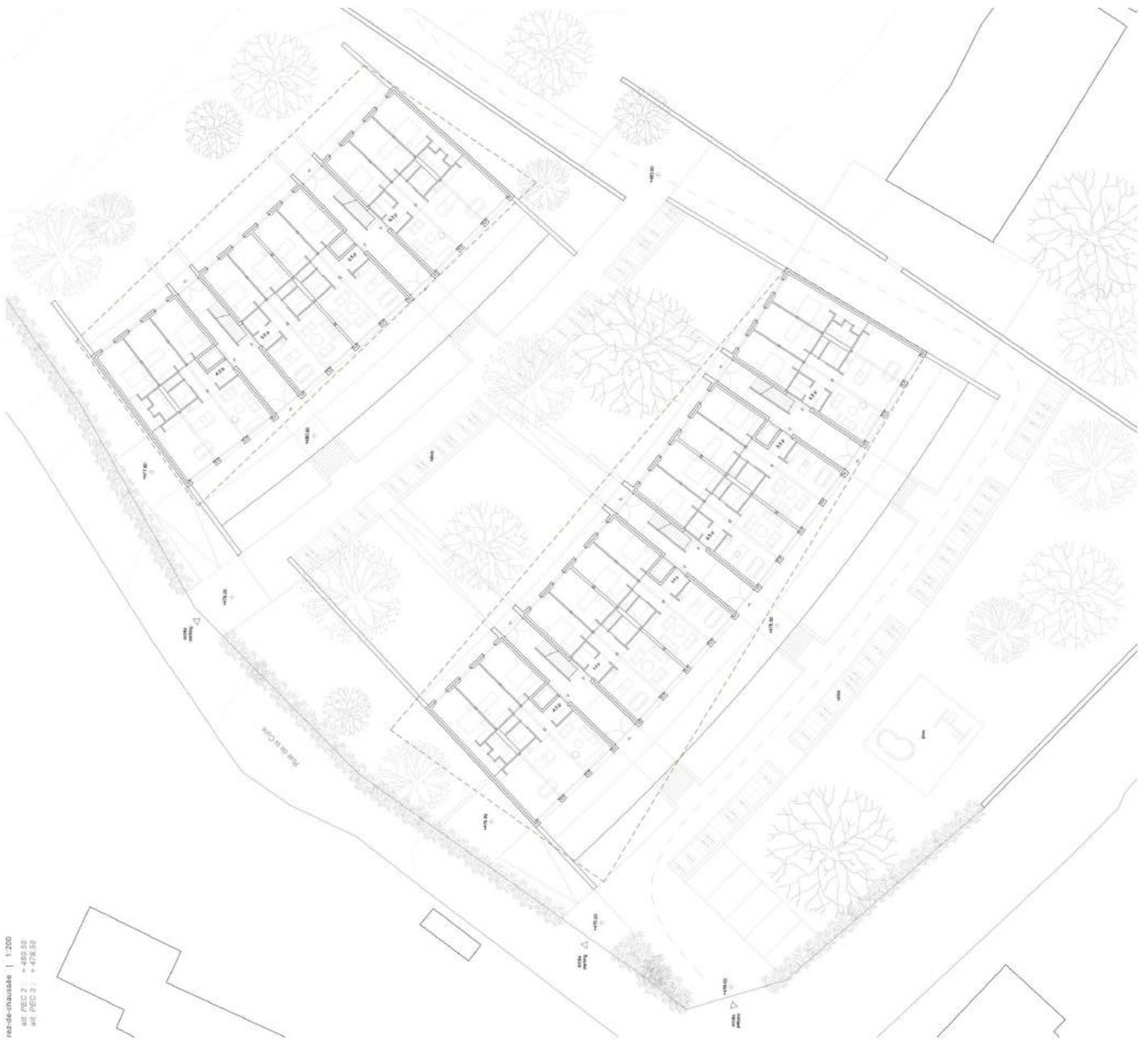
croquis BB | 1:500











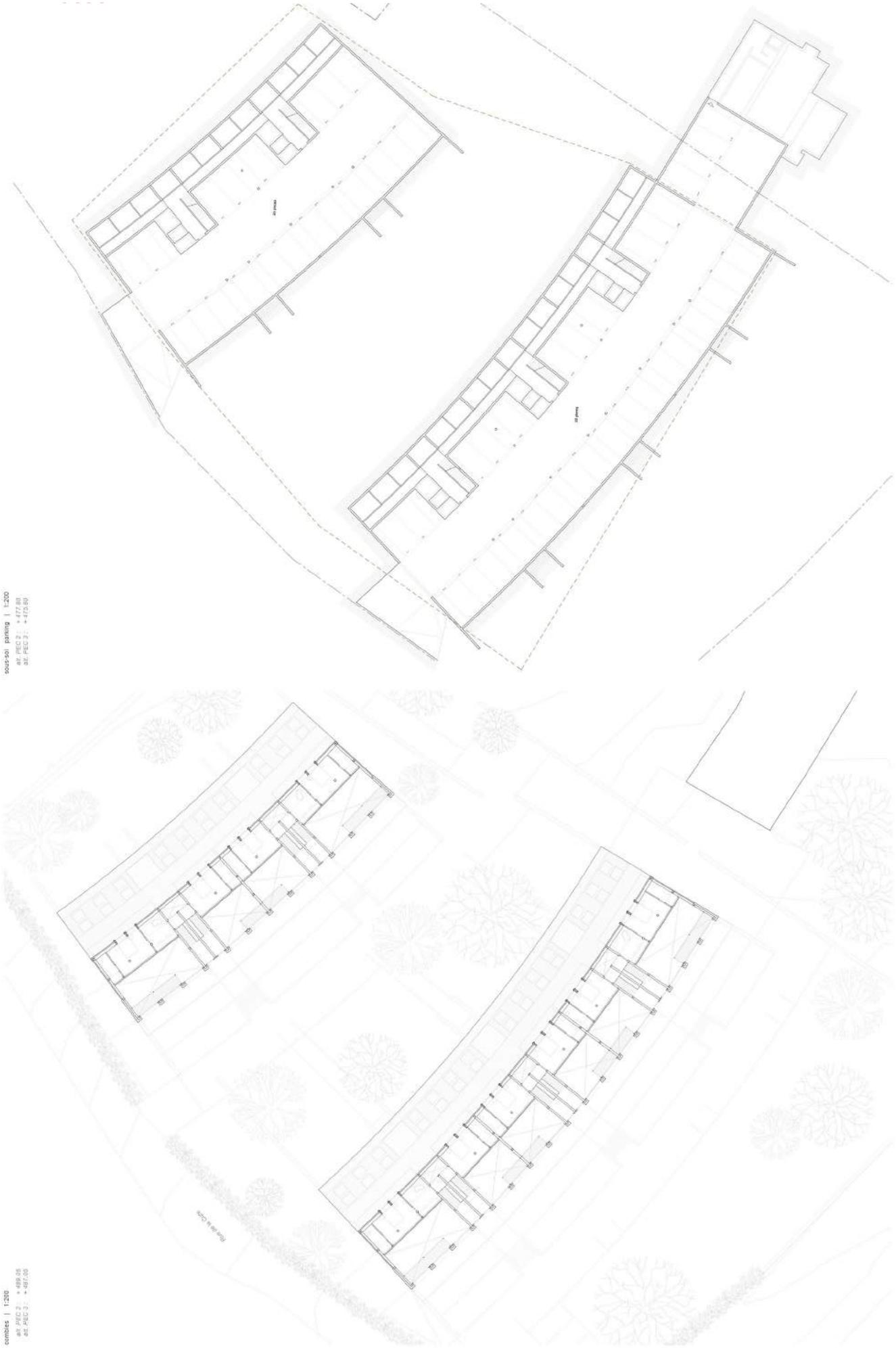
2ème étage | 1/200  
int. PEG 2 : +446.30  
ext. PEG 2 : +444.50

1er étage | 1/200  
int. PEG 2 : +443.16  
ext. PEG 2 : +441.36



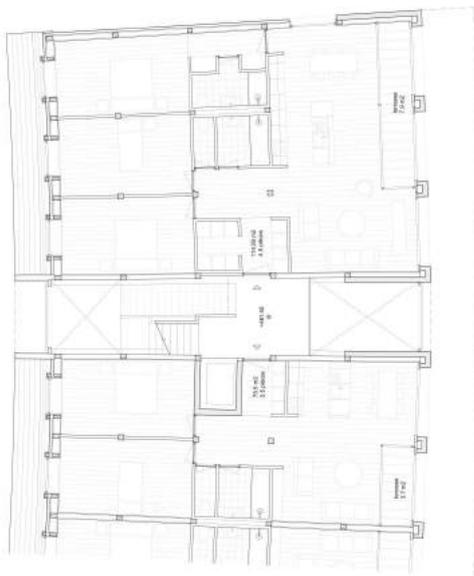
soustr. parking | 1/200  
N° PROJET : 1405/04  
M. PÉC : +33 6 80 00 00 00  
M. PÉC 2 : +33 6 80 00 00 00

combles | 1/200  
N° PROJET : 1405/04  
M. PÉC : +33 6 80 00 00 00  
M. PÉC 2 : +33 6 80 00 00 00

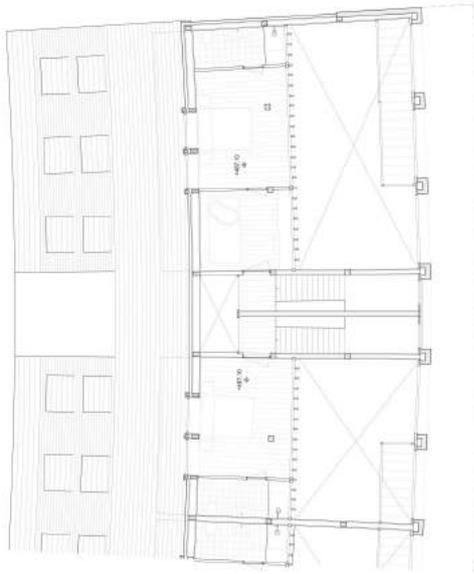


«Les Jardins du Château» | mandats d'étude parcellaire  
Charles Piquet Architectes SAS SPA |

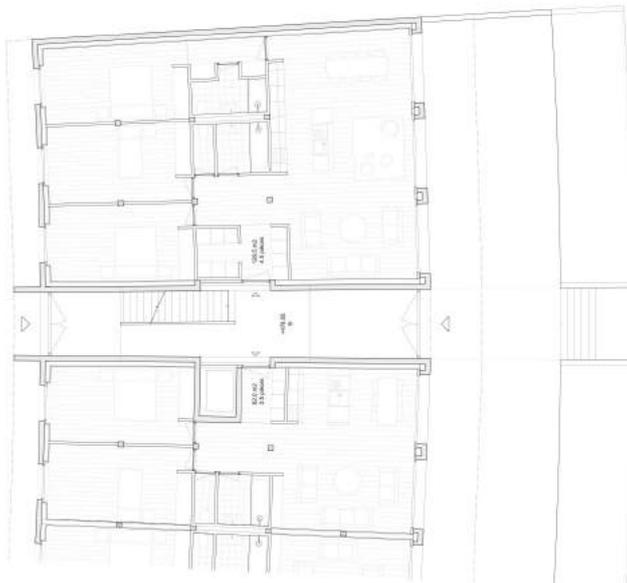
1er étage | 1:100



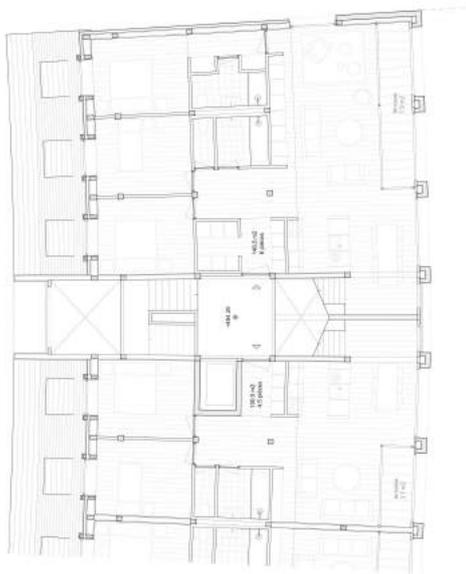
comblés | 1:100



rez-de-chaussée | 1:100



2ème étage | 1:100





## 4. JOURNÉE DE DIALOGUE

### 4.3 PROJET RECOMMANDÉ

## L-architectes *Claire-voie*

La proposition de l'équipe L-architectes se fonde sur le principe 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. Façonné sur le modèle du jardin paysager (ou jardin à l'anglaise), le parc du château permet l'articulation des diverses composantes du site en un tout cohérent et contribue à restaurer l'intimité entre les pleins et les vides, entre le minéral et le végétal, entre le passé et le présent.

Le projet propose deux volumes compacts, l'un plus important, situé en bordure sud-ouest du parc et l'autre, de plus faible gabarit, au nord du périmètre. Ce mode d'implantation permet la création d'un lieu central paysager, marqué d'un arbre majeur, «l'arbre à palabres». Ce nouvel espace de référence permet de lier les nouveaux bâtiments avec le château et ses annexes. Le CE relève que cette implantation permet de dégager des espaces paysagers généreux et favorise la lecture de bâtiments implantés dans un parc. De même, le CE apprécie particulièrement la dimension aussi bien sociale que paysagère de la proposition.

La volumétrie cossue 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.

Le nombre et la taille généreuse des appartements proposés correspondent aux attentes du Maître de l'Ouvrage. L'ensemble des appartements est traversant et organisé autour d'un grand hall meubleable. Les séjours, généreux, sont munis de loggias tempérées et profitent d'une double orientation. Le CE apprécie les espaces généreux ainsi que les qualités de vue des appartements. Toutefois, le CE se questionne sur la profondeur trop importante des appartements et ses implications sur la lumière naturelle au cœur des appartements.

Les césures ont été ré-interprétées sous forme de terrasses couvertes (pergolas), comprises dans le volume du bâtiment. Elles sont représentées par des changements de matérialité. Si le CE apprécie cette disposition pour le bâtiment sud, il ne la trouve pas pertinente pour le bâtiment nord puisqu'elle intervient en fin de bâtiment.

#### CARACTERISTIQUES CHIFFREES DU PROJET

Surface du périmètre : ~6'000 m<sup>2</sup>

SPd totale : 3'865 m<sup>2</sup>

Logements : 29 logements (de 2.5 à 6 pièces)

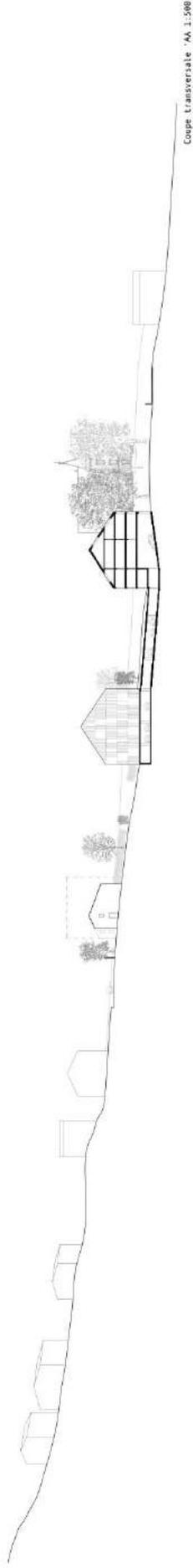
Activités : non déterminées (mutabilité possible)

IUS global : 0.66

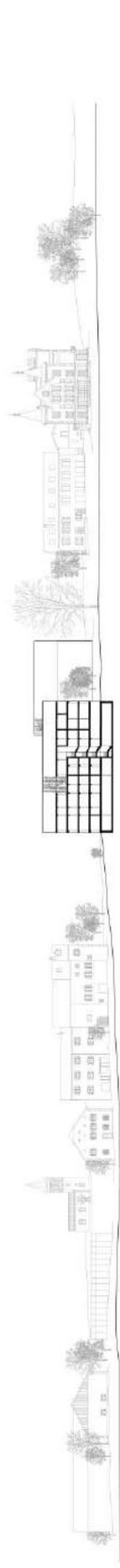
Les parkings se développent en sous-sol. L'entrée principale est intégrée dans le bâtiment sud et relie les deux bâtiments. Le CE comprend le souci d'intégration de la rampe de parking mais émet des doutes en termes de bruit et de nuisance de ce dispositif.

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

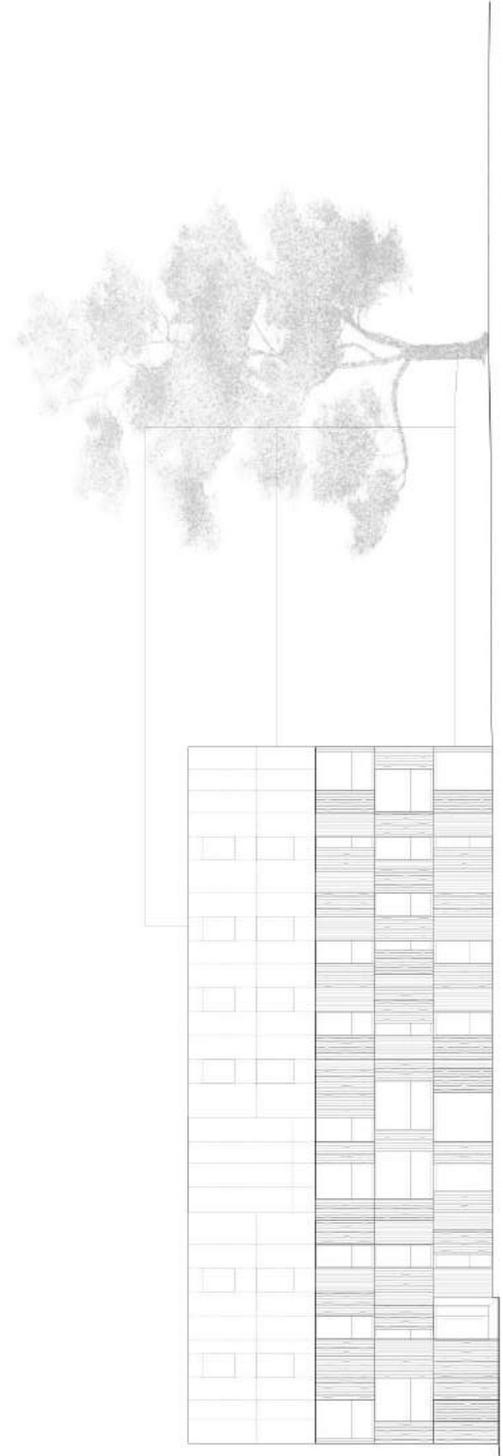




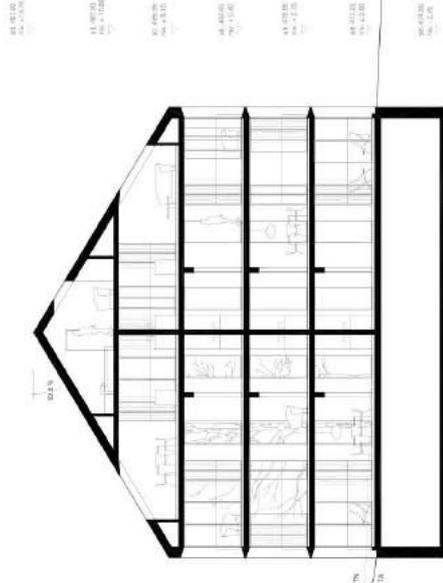
Coupe transversale 'AA' 1:500



Coupe longitudinale 'BB' 1:500



Façade sud-ouest 1:100



Coupe 'CC 1-188



0.0000  
0.0000

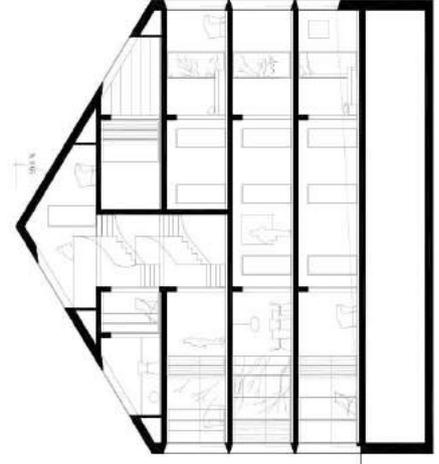
0.0000  
0.0000

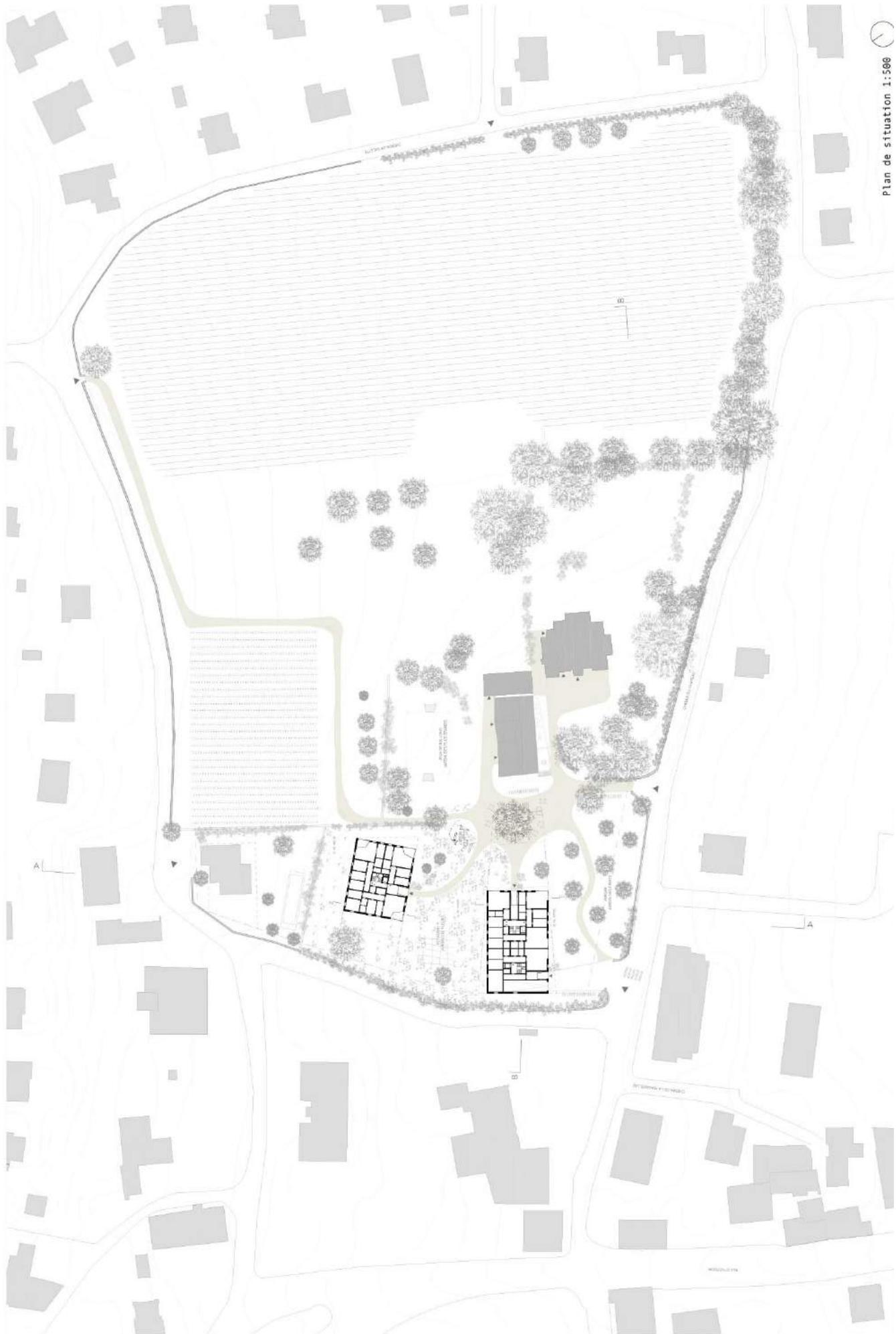
0.0000  
0.0000

0.0000  
0.0000

0.0000  
0.0000

0.0000  
0.0000







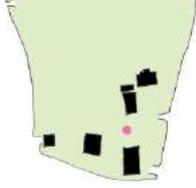
Le village de Crissier est constitué de bâtiments non connectés, qui forment un ensemble un village. Les bâtiments anciens ont une volumétrie compacte, ils sont très proches les uns des autres, peu espacés. Nous nous y référons.



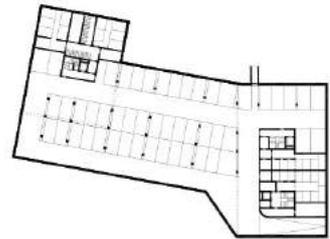
A Crissier, nous trouvons également le tissu des « années villas » représenté par les villas. Ce tissu à l'échelle de l'individu met en évidence la taille exceptionnelle de la parcelle du parc du château de Crissier. Pour les Crissiers, ce parc représente aujourd'hui un espace défini et préservé.



Pour construire dans ce petit, nous avons dessiné deux grands volumes connectés par un volume. Nous proposons un projet de logements spacieux, rationnels et économiques, qui permettront d'inscrire l'habitat dans le territoire.



Ce choix d'implantation dégage un lieu improbable: un espace central, propre et ouvert. Nous proposons un croisement des chemins, cet endroit est identifié par la plantation d'un chêne, qui sera préservé à 100%. L'axe à l'ouest est à l'abri des vents.



Plan du parking 1:500

Associé à l'architecture dans un parc, le bois est un matériau qui apporte au château sa place symbolique.

Cette enveloppe, à la façon d'un filtre, agit sur la lumière et préserve l'intimité selon les besoins de chaque appartement en rapport à l'orientation.



Le projet est matérialisé par un habitat en bois, façonné en bois.

Deux types de cadres verticaux en bois enveloppent le bâtiment. Ils permettent tout à la fois de protéger les portes ou de protéger les sols.

L'une associe des lattes ajourées qui laisse passer la lumière en référence au petit bâtiment à l'échelle du parc. L'autre est constituée d'un assemblage de carreaux verticaux.



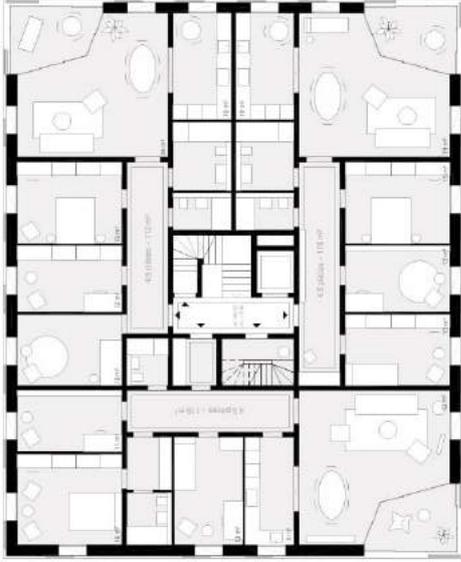


Tous les appartements sont gîteurs et bénéficient d'une vue sur le château.

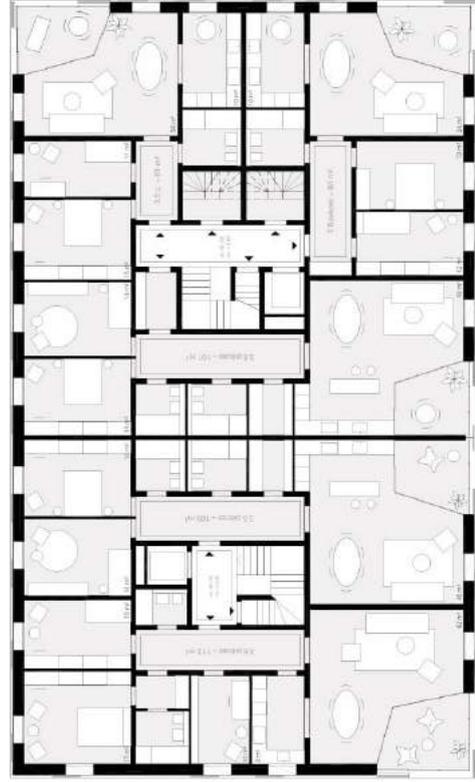
Le séjour profite d'une double orientation qui offre une belle qualité de lumière. Il dispose d'une grande loggia ouverte sur toute l'année grâce à des vitrages coalescents. Les appartements s'organisent autour d'un espace commun, meublé, qui s'ouvre en entrecroisement sur l'extérieur.

Nous avons dessiné 29 appartements répartis dans les deux bâtiments. Nous proposons donc 7 appartements avec jardin privatif, 10 appartements à l'étage 1 et 2, et enfin, 6 appartements dans les combles.

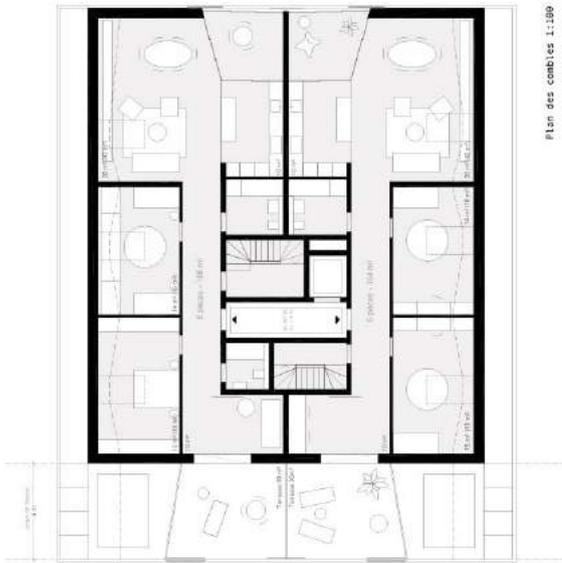
La majorité sont des 4p1/2 et des 3p1/2.



Plan du 2<sup>e</sup> étage 1:100



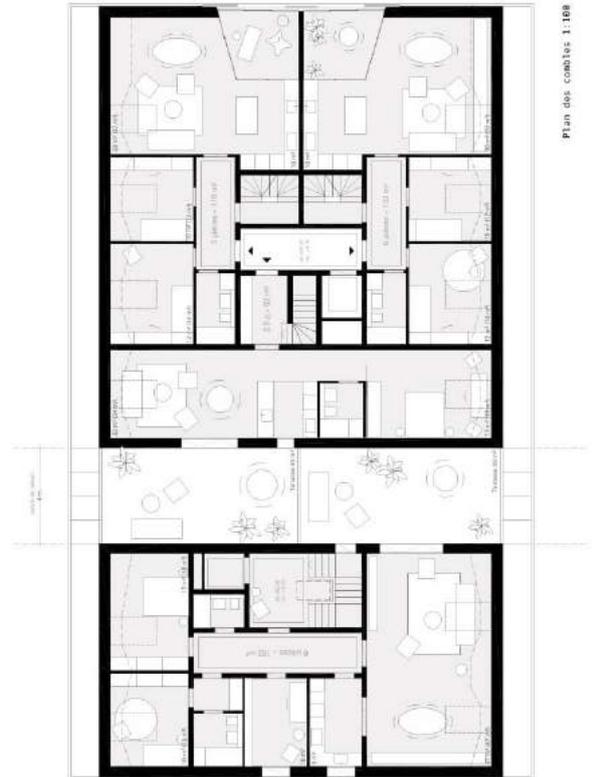
Plan du 2<sup>e</sup> étage 1:100



Plan des combles 1:100



Plan des sur-combles 1:100



Plan des combles 1:100



Plan des sur-combles 1:100



# 5. RECOMMANDATIONS

## 5.1 RECOMMANDATIONS DU COLLÈGE D'EXPERTS

A l'issue du concours des MEP, le CE recommande le projet du bureau L-Architectes au MO. Il propose de le développer et de l'affiner dans ses «qualités et son esprit».

**Pour ce faire, le CE souhaite apporter les recommandations suivantes au projet lauréat :**

### Identité du projet / espaces extérieurs

- Affiner la composition des espaces extérieurs de manière à préciser la composition d'un parc paysager (espaces ouverts, non fragmentés par des haies ou barrières).
- Assurer, via des espaces de transition ou des différences de niveaux, la privacité des logements situés dans le rez-de-chaussée des bâtiments tout en évitant l'effet de cloisonnement,
- Vérifier que l'arbre majeur, point névralgique des cheminements du parc, ne rentre pas en conflit avec la réalisation du tunnel reliant le parking souterrain au domaine du château,
- Disposer un minimum de 60 cm de terre sur la dalle de parking comprise entre les bâtiments de manière à assurer un traitement paysager de qualité en surface,
- Développer le traitement et la matérialisation des toitures.

### Typologies

- La compacité des gabarits permet de remettre en question le bien-fondé des césures,
- Retravailler la proportion des typologies des logements entre les espaces servis et servants,
- Maximiser l'apport de lumière à l'intérieur des logements,
- Augmenter la hauteur des vides d'étage.

### Accès et stationnement :

- Clarifier l'accès pour les véhicules de secours aux nouveaux bâtiments,
- Repositionner la rampe d'accès à l'entrée sud-ouest, conformément aux indications du PQ,
- Adapter le parking aux normes en vigueur.
- Le bâtiment implanté dans le PEC 3 présente deux accès différents aux appartements. Le CE préconise de conserver une seule entrée principale sur le pignon est du bâtiment.

**Le CE souhaite apporter les recommandations suivantes au maître de l'ouvrage :**

- Une légère diminution des surfaces habitables permettrait l'insertion optimale du projet au sein de ce site d'exception.

## 6. APPROBATION DU CE

Le présent rapport a été approuvé par les membres du collège d'experts ainsi que par les spécialistes conseils en date du 08.03.2017.

Stéphane Rezzo



Ariane Widmer



Patrick Aeby



Yvon Allain



Claude Penseyres



Yves Schihin



Jacques Liaudet



Roland Zanotelli



Stephan Meier



Etienne Dufour



Damien Villiger



### Annexe 3: Impacts financiers de l'opération sur les comptes de la Commune

Préavis	% constr	% loyer	Château	% constr	% loyer	Jardins château	Cumul
Prix de revient sans terrain			14 500 000,00			20 500 000,00	35 000 000,00
Revenu locatif en % sans terrain et construction actuelle			338 520,00 2,33%			1 026 454,60 5,01%	1 364 974,60 3,90%
Honoraires gérance		4,00%	-13 540,80		4,00%	-41 058,18	-54 598,98
Entretien bâtiment	1,00%		-145 000,00	0,50%		-102 500,00	-247 500,00
Intérêts (si 100 % emprunté)	1,20%		-174 000,00	1,20%		-246 000,00	-420 000,00
Attribution au fonds	1,00%		-145 000,00	1,00%		-205 000,00	-350 000,00
Charges totales			-477 540,80			-594 558,18	-1 072 098,98
Résultat comptable			-139 020,80			431 896,42	292 875,62
<i>Cash flow partiellement utilisé pour l'amortissement de la dette</i>			5 979,20			636 896,42	642 875,62

**Annexe 4 : Effort consenti par la Commune pour proposer des Logements à Loyer Abordable (LLA)**

	pièces	m2	m2 LLA	Loyer mensuel LLA	m2 max	Abaissement LLA annuel	Différence mensuelle	Loyer non LLA
PEC_2 B14	3,5	71,7	241	<b>1 439,98 CHF</b>	330	-6 381,30 CHF	<b>-531,78 CHF</b>	<b>1 971,76 CHF</b>
PEC_2 B12	3,5	73,2	241	<b>1 470,10 CHF</b>	330	-6 514,80 CHF	<b>-542,90 CHF</b>	<b>2 013,00 CHF</b>
						<b>-12 896,10 CHF</b>		

	pièces	m2	m2 LLA	Loyer mensuel LLA	m2 max	Abaissement LLA annuel	Différence mensuelle	Loyer non LLA
PEC_3 A03	2,5	53,5	244	<b>1 087,83 CHF</b>	350	-5 671,00 CHF	-472,58 CHF	<b>1 560,41 CHF</b>
PEC_3 A07	2,5	55	244	<b>1 118,33 CHF</b>	350	-5 830,00 CHF	-485,83 CHF	<b>1 604,16 CHF</b>
PEC_3 A08	2,5	59,4	244	<b>1 207,80 CHF</b>	350	-6 296,40 CHF	-524,70 CHF	<b>1 732,50 CHF</b>
PEC_3 A18	2,5	52,1	244	<b>1 059,37 CHF</b>	350	-5 522,60 CHF	-460,22 CHF	<b>1 519,59 CHF</b>
PEC_3 A12	3,5	78,2	241	<b>1 570,52 CHF</b>	320	-6 177,80 CHF	-514,82 CHF	<b>2 085,34 CHF</b>
PEC_3 A11	3,5	78,3	241	<b>1 572,53 CHF</b>	320	-6 185,70 CHF	-515,48 CHF	<b>2 088,01 CHF</b>
PEC_3 A13	4,5	98,4	238	<b>1 951,60 CHF</b>	310	-7 084,80 CHF	-590,40 CHF	<b>2 542,00 CHF</b>
						<b>-42 768,30 CHF</b>		

	Total loyers selon préavis	Abaissement LLA	Total sans LLA	% de baisse
PEC 2	397 351,00 CHF	-12 896,10 CHF	410 247,10 CHF	-3,14
PEC 3	551 702,00 CHF	-42 768,30 CHF	594 470,30 CHF	-7,19
<b>TOTAL</b>	<b>949 053,00 CHF</b>	<b>-55 664,40 CHF</b>	<b>1 004 717,40 CHF</b>	<b>-5,54</b>

	Avec LLA	Sans LLA
<b>Investissement</b>	<b>20 500 000,00 CHF</b>	<b>20 500 000,00 CHF</b>
<b>Rendement brut</b>		
Revenu locatif	949 053,00 CHF	1 004 717,40 CHF
+ parking	77 400,00 CHF	77 400,00 CHF
<b>Total</b>	<b>1 026 453,00 CHF</b>	<b>1 082 117,40 CHF</b>
En %	5,01%	5,28%

**DDP Zanotelli**

DDPA	pendant 90 ans	150 000,00 CHF
DDPB		1,00 CHF
	investiss. moyen*	115 500,00 CHF
<b>total</b>		<b>265 501,00 CHF</b>

\*investissement initial : 5 mios

+ contribution rénovation annuelle: 60'000.-