



AU CONSEIL COMMUNAL

1030 BUSSIGNY-PRES-LAUSANNE

Bussigny-près-Lausanne, le 5 août 2013

Préavis municipal N° 09/2013
relatif au crédit d'étude pour l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA)
Industrie 2

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Jusqu'à la fin des années 70, la rue de l'Industrie portait bien son nom. De grandes sociétés y étaient établies et ont contribué au développement de notre commune, à l'image de la briqueterie Barraud, Jallut Peinture, Shell, Agricola, UCAR, Grisard et POB. Au fil des années, ces entreprises ont soit déplacé leurs activités sur d'autres sites, soit disparu du marché. Petit à petit, les habitations ont pris le dessus et occupé des terrains dévolus à l'industrie.

Une zone située entre le chemin d'Eguechaudens, la rue de l'Industrie et les voies CFF, a vu au cours de ces dernières années la mutation de nombreuses activités. Commerces divers, centre collecteur de céréales, plateforme de logistique, distributeur de carburant, ECAL, notamment ont occupé des bâtiments construits il y a fort longtemps et peu adaptés à ces activités.

Dans l'objectif de répondre partiellement à la problématique de la déficience de logements dans l'Ouest lausannois et plus particulièrement dans notre commune et afin de valoriser ces surfaces devenues des friches industrielles, les propriétaires de plusieurs parcelles s'étaient associés, dès 2006, dans un but de valoriser leurs terrains. Ceux-ci étant situés en zone industrielle, un changement d'affectation était nécessaire pour mener à bien ces opérations, soit le changement de zone industrielle en zone mixte. Le préavis 17/2011 relatif au plan partiel d'affectation (PPA) Industrie a été validé à une forte majorité des membres de votre Conseil en date du 9 décembre 2011. Les services de l'Etat ont ensuite validé les divers documents en date du 18 juin 2012. Le référendum populaire lancé par un groupe de citoyens fera échouer le projet en votation le 23 septembre 2012.

Elaboration d'un nouveau PPA Industrie 2

Le non-aboutissement du changement de zone laissait tout loisir aux propriétaires de laisser les terrains en l'état pour quelques années encore ou de les exploiter par la construction de nouvelles infrastructures industrielles. Plusieurs séances de concertation

Commune de Bussigny-près-Lausanne

entre vos autorités et les propriétaires ont abouti cependant aux décisions stratégiques suivantes:

- la modification du pilotage du projet et la coordination future s'effectuera sous l'égide des autorités qui assureront la direction de l'étude.
- la relative urgence à remettre l'ouvrage sur le métier afin de pouvoir valoriser ces friches industrielles idéalement situées pour la construction de logements à proximité immédiate d'une gare CFF, de transports publics et du centre de notre localité.
- l'extension géographique de la zone concernée en y incorporant les terrains situés jusqu'à l'extrémité de la rue de l'Industrie (à la limite du viaduc de la route de Genève).
- la réutilisation partielle de toutes les informations techniques et juridiques possibles issues de l'élaboration du premier projet, les conditions-cadres restant relativement équivalentes (trafic routier, CFF, OPAM, bruit, etc.).
- la fixation du nombre d'équivalents-emplois-habitants à la densité minimale spécifiée par les documents du SDOL/PALM pour cette zone prioritaire, soit 200 e/h à l'hectare.
- une mixité avec une prédominance marquée pour des habitations avec quelques surfaces pour des activités tertiaires (professions libérale, etc.)
- l'établissement d'une feuille de route et d'un cahier des charges afin d'avoir une visibilité des différentes temporalités jusqu'à l'aboutissement final du projet, en parallèle au développement des infrastructures nécessaires.
- l'établissement de conventions entre la commune et les différents propriétaires quant à la répartition des frais concernant l'élaboration du PPA et la participation aux frais d'équipements communautaires.

Le PPA Industrie 2

Le périmètre a été étendu afin de légaliser cette portion de territoire d'un seul tenant. Cependant, la réalisation constructive s'effectuera en deux étapes distinctes, selon les desideratas des propriétaires:

- à court/moyen terme: les terrains qui faisaient partie de la première étude
- à futur: les terrains sur lesquels des entreprises sont encore en exploitation

Les différents parcelles concernées sont:

Propriétaires	Etape N°	N° parcelle [RF]	Superficies [m ²]
Fenaco	1	617	8'336
Simond	1	618	701
Borealinvest	2	619	2'194
Fenaco	1	627	2'274
Froidevaux - Nellen	1	631	7'728
FIM Management	2	684	3'449
Borealinvest	2	3207	3'368
Alvarez	2	3232	858
Surface totale:			28'908

Superficie de la première étape: 19'039 m²

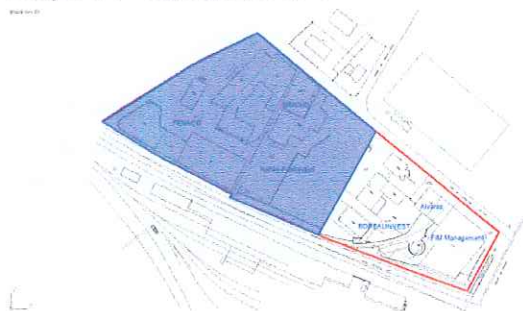
Commune de Bussigny-près-Lausanne

Superficie de la seconde étape: 9'869 m²
Superficie totale: 28'908 m²

La répartition géographique est la suivante:



Etape de réalisation N° 1



Etape de réalisation N° 2



Le PPA a pour objectif de passer d'une zone industrielle à une zone mixte. Le nouveau projet doit permettre la création d'un quartier attractif et moderne, répondant à des critères élevés en matière d'intégration dans l'environnement urbain et de qualité de vie pour les futurs habitants.

Commune de Bussigny-près-Lausanne

Objet du préavis

Les coûts des mandataires nécessaires à la réalisation d'un nouveau PPA seront assumés par le maître d'œuvre dans un premier temps (en l'occurrence la commune de Bussigny), puis refacturés aux différents propriétaires fonciers en fonction des avantages acquis par le changement d'affectation. La clé de répartition fera partie de conventions qui seront élaborées entre la Municipalité et les propriétaires. Ces coûts seront complétés par une participation au financement des frais d'infrastructure, selon le nouveau règlement communal relatif au "financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire". Pour les constructions envisagées dans la seconde phase, en fonction du temps qui pourrait s'écouler entre l'étude du PPA et la délivrance du permis de construire, le paiement de la participation aux frais d'élaboration du PPA pourrait être garanti par une hypothèque légale privilégiée.

Par souci d'économie financière et temporelle et comme précédemment explicité, plusieurs mandataires qui avaient déjà travaillé pour le premier PPA ont été retenus et ont soumis des offres pour l'élaboration des nouveaux documents.

Frais d'élaboration du PPA:

		Fr.
Urbaniste		60'000
Architecte [SIA102]		65'000
Environnement		24'000
Circulation		21'000
Géologie		6'000
Suivi PPA	BT Bussigny	10'000
Frais juridiques		8'000
Tirages, plans, etc.		4'000
Divers et imprévus		15'000
	Total HT	213'000
	TVA 8%	17'040
	Total TTC	230'040

Basé sur une surface totale de 28'908 m², le coût moyen est de Fr. 7.96 au m².

Cependant, dans le cadre de la facturation ultérieure de ces frais aux propriétaires, une pondération sera effectuée dans les conventions à réaliser entre les différentes surfaces, les propriétaires de la première étude ayant déjà financé des analyses et des documents qui peuvent être partiellement repris et qui serviront de base de travail pour le nouveau PPA.

Planification - objectifs temporels

L'élaboration du PPA a débuté par une analyse objective de la situation connue et vécue suite au référendum.

Les premiers projets devraient être disponibles courant de l'automne 2013. Une séance de présentation au Conseil communal et à la population sera mise sur pied afin d'exposer les axes de travail.

Commune de Bussigny-près-Lausanne

Le dépôt du PPA auprès des instances cantonales (SDT) devrait intervenir au courant du premier trimestre 2014. La mise à l'enquête publique du PPA pourrait ainsi s'effectuer en automne 2014 et votre Conseil communal pourrait se prononcer sur la validation du PPA lors de la première séance de 2015.

La suite de la procédure pour l'obtention du permis de construire dépendra de différents facteurs économiques et de la volonté d'action des propriétaires qui devront présenter des projets architecturaux définitifs.

Dans l'intervalle, il se peut, après enquête publique, qu'un permis de démolir soit accordé par la Municipalité afin de faire table rase des anciens bâtiments, du silo et des infrastructures souterraines et anticiper ainsi la reconstruction de cette zone.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la municipalité de Bussigny-près-Lausanne vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE BUSSIGNY-PRES-LAUSANNE

- Vu le préavis municipal No 09/2013 du 5 août 2013,
- Oûi le rapport des commissions désignées pour étudier cette affaire,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à piloter et à financer l'élaboration du PPA Industrie 2, jusqu'à l'obtention de la validation par les services de l'Etat,
2. De lui accorder, à cet effet un crédit extrabudgétaire de Fr. 230'000.-,
3. De financer cette opération par la trésorerie courante de la bourse communale,
4. De facturer cette dépense de Fr. 230'000.- aux divers propriétaires fonciers en fonction des conventions à établir, à la délivrance du permis de construire.

Nous vous remercions de la prise en considération de notre préavis et vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

La syndique :

Le secrétaire :



Cl. Wyssa



P-F. Charmillot

Commune de Bussigny-près-Lausanne

Responsable du préavis : Jean-Daniel Luthi, municipal

Séance de la commission technique : mercredi 4 septembre à 20h15 au bât. administratif

Séance de la commission des finances : 17 septembre

Préavis traité par le Conseil communal: 27 septembre