



# MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31  
Case postale 128 • 1347 Le Sentier  
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

Le Sentier, le 2 octobre 2024

La Municipalité du Chenit  
à son Conseil Communal

## PREAVIS N°16/2024

### Aménagement carrefour Grand-Rue - Partenariat public-privé

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

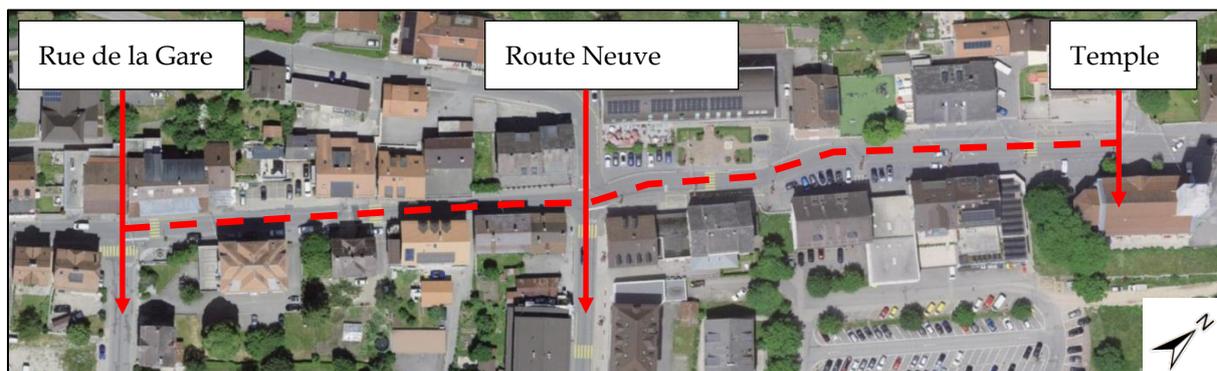
#### 1. Introduction

La Grand-Rue, depuis le temple jusqu'au carrefour avec la Rue de la Gare, constitue le centre dynamique du village du Sentier. On y trouve en effet la plupart des commerces, restaurants, services et activités tertiaires du village.

Le secteur à l'Est du carrefour avec la Route Neuve a été aménagé et mis en valeur suite à l'adoption par le Conseil communal du préavis 8/1997 - *Demande de crédit pour l'aménagement de la chaussée et du trottoir de la Grand-Rue, du carrefour de la Pharmacie de la Vallée à la place du Temple.*

Le secteur à l'Ouest de ce même carrefour est actuellement moins valorisé et moins attractif. En effet la distance réduite entre les bâtiments de part et d'autre de la rue rend le carrefour et les trottoirs exigus. Cette configuration urbanistique impacte également la visibilité et la fluidité du trafic.

Figure 1 : Grand-Rue et Carrefour Route Neuve



Il se trouve qu'actuellement les immeubles Grand-Rue 28 et 30 sont en vente. Informée de ceci, la Municipalité a spontanément pris contact avec le vendeur. En effet, tout potentiel projet sur les parcelles 1265 et 1267 pourrait être une opportunité pour améliorer la qualité de l'espace public contigüe.

Figure 2 : Immeubles Grand Rue 28 et 30 et carrefour Rue du Pont Neuf – Situation actuelle



Figure 3 : Grand Rue 28 et 30 – Situation cadastrale



La Commune n'ayant pas vocation à devenir promoteur immobilier, elle n'a pas retenu l'option d'acquérir directement les parcelles. Elle a par contre été mise en contact avec un potentiel acheteur qui évalue les opportunités d'une rénovation lourde.

Dans ce contexte le présent préavis constitue une proposition de partenariat public/privé pour intégrer au projet immobilier envisagé un espace public de qualité au bénéfice de tous les citoyens.

## 2. Contexte urbanistique

Les parcelles 1265 et 1267 sont actuellement affectées en zone villages et hameaux A. Le projet de révision du plan d'affectation communal prévoit un maintien en zone centrale A caractérisée par une certaine mixité et une certaine densité dans les constructions.

Le secteur présente la particularité d'être inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec un objectif A : sauvegarde de la substance et de la structure du bâti.

En outre, au niveau des parcelles 1265 et 1267, la Grand-Rue est impactée par une limite des constructions définie par des plans approuvés en 1933 et 1960.

Figure 4 : Périmètre constructible et limite des constructions de 1933 et 1960



Cette limite des constructions est prévue pour garantir à la Municipalité une possibilité d'aménagements publics en contiguïté de cette limite. La limite ayant été inscrite après la construction des immeubles, ces derniers se trouvent de fait dans une situation de précarité qui au sens de l'article 82 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit les conditions suivantes :

- L'inscription d'une mention de précarité en cas de transformation des immeubles concernés. En d'autres termes cela signifie qu'en cas d'expropriation le propriétaire ne peut prétendre à l'indemnisation de la plus-value apportée à l'immeuble dans le cadre de ladite transformation.
- En cas de démolition, une obligation pour le propriétaire de reconstruire l'immeuble en retrait de la limite des constructions.

Dans ce contexte l'acheteur potentiel a décidé d'évaluer la faisabilité d'un projet immobilier en considérant les contraintes constructives suivantes :

- projet de démolition/reconstruction en arrière de la limite des constructions ;
- regroupement des parcelles 1265 et 1267 ;
- conception architecturale respectant les objectifs de sauvegarde prévus à l'ISOS.

Cette situation est donc une opportunité pour la Municipalité d'imaginer un aménagement public permettant de valoriser le secteur en bénéficiant de l'espace libéré par la démolition des deux immeubles existants.

### 3. Etude de faisabilité

Afin de vérifier la faisabilité aussi bien du projet immobilier que du projet d'aménagement de l'espace public, la Municipalité et le potentiel acheteur ont mandaté conjointement le bureau d'architecture CCHE.

L'étude menée confirme la faisabilité du projet :

- création d'un immeuble mixte d'habitation et de surfaces commerciales ;
- valorisation et sécurisation de l'espace public ;
- amélioration de la visibilité et de la continuité des trottoirs.

Figure 5 : Etude de faisabilité - plan de situation



Figure 6 : Etude de faisabilité – photomontage



La vérification de la conformité des aspects de sécurité routière a été confiée au bureau de mobilité BFM.

A ce stade, le détail de l'aménagement du carrefour n'est pas connu et fera l'objet d'études de projet si le présent préavis est accepté. De même, la représentation du projet immobilier dans le photomontage ne préjuge pas du projet définitif qui pourrait être déposé à l'enquête publique.

#### **4. Partenariat public-privé**

Pour valoriser le potentiel de développement de l'espace public identifié dans l'étude de faisabilité et prévu par la limite des constructions, la Municipalité propose de participer à l'acquisition du bien immobilier pour un montant à hauteur de CHF 200'000.00 correspondant à :

- une participation aux frais de démolition du propriétaire ;
- un dédommagement pour la perte d'usage privé de la surface correspondant à l'aménagement public ;
- une garantie d'inscription d'une servitude de passage public inscrite au registre foncier.

La Municipalité pourrait également acquérir directement les parcelles ou procéder par expropriation et développer le projet immobilier elle-même. Une telle manière de procéder pourrait s'avérer rentable sur le long terme, mais la Municipalité ne souhaite pas poursuivre cette voie car elle ne prêtant pas se positionner sur le marché de l'immobilier. La question de développer un projet d'utilité publique (crèche, appartements protégés, locaux administratifs, etc.) s'est également posée, mais n'a pas été retenue du fait de l'ampleur de l'investissement à prévoir (financement et ressources humaines). Un tel projet ne pourrait être mené parallèlement au projet d'extension du collège Chez le Maître (Préavis n°02/2024).

Concrètement la Municipalité a signé un contrat de promesse de vente tripartite avec la venderesse et le promettant acquéreur. Outre la mention du montant de la participation communale fixé à CHF 200'000.00 et l'obligation d'inscription de la

servitude de passage public au registre foncier, le contrat conditionne la vente aux éléments suivants :

- obtention du permis de construire par le promettant acquéreur ;
- acceptation par le Conseil communal du présent préavis.

## 5. Planification générale

En cas d'acceptation du présent préavis, la Municipalité vous proposera, au moyen d'un préavis *ad hoc*, de réaliser un projet d'aménagement sur un périmètre élargi allant de la Grand-Rue jusqu'à la Rue de l'Orbe afin d'y intégrer les réflexions déjà menées dans le cadre de l'interface multimodale de la gare Le Sentier-L'Orient.

Figure 7 : Périmètre de réflexion élargi



Outre les questions usuelles de rénovation de l'infrastructure routière et des réseaux souterrains, le projet prévoit d'intégrer les réflexions liées à la mobilité douce, à la modération de trafic, au stationnement et à la mobilité réduite.

Sur le principe, l'idée est de lancer la réalisation des travaux dès la mise en service de la nouvelle gare Le Sentier-L'Orient.

La planification imaginée à ce jour est la suivante :

- novembre 2024 : acceptation du présent préavis ;
- 2025-2026 : étude du projet et demande de permis de construire ;
- fin 2026 : demande de crédit de construction et approbation du projet routier par le Conseil communal ;
- printemps 2027 : démarrage des travaux

Cette planification de principe est largement tributaire de l'avancement du projet de la gare et du projet immobilier. Mais si le périmètre de réflexion est élargi, l'avancement de la réalisation peut s'adapter à la cadence des projets voisins. Un crédit spécifique à ce périmètre élargi sera soumis au Conseil communal. Il comprendra de ce fait également la partie appelée « Sentier Ouest » traitant du carrefour concerné par le présent préavis et de la route en direction du bâtiment de l'Essor.

## 6. Finances

Dans le tableau suivant se trouvent les coûts liés au présent préavis.

Tableau 1 : Coût d'investissement du projet

Coûts d'investissement		Durée amort.
Participation achat immeubles	CHF 200'000.00	0 ans
Etude de faisabilité (déjà réalisée)	CHF 15'000.00	10 ans
<b>TOTAL TTC</b>	<b>CHF 215'000.00</b>	

Pour la participation à l'acquisition du terrain ainsi que l'étude de faisabilité déjà effectuée, il est proposé d'utiliser le compte n°9'282.39 - « *Fonds achats et ventes de terrain* ». L'avantage de cette manière de faire permet d'amortir immédiatement l'étude de faisabilité sans devoir appliquer les 10 ans d'amortissement. La Municipalité propose de reprendre les frais de l'étude de faisabilité déjà réalisés dans les coûts d'investissement du préavis.

En cas de refus du préavis, lesdits frais seront pris en charge dans le budget de fonctionnement compte n°411.3185 - « *Etudes diverses* ».

L'endettement nette au 30.09.2024 est de CHF 1'431 255.00.

## 7. Amortissements

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, les durées d'amortissement sont déterminées par MCH2. Les coûts du projet sont ainsi reventilés par type dont découlent justement ces durées. Le tableau complet et les informations ad hoc sont disponibles sous [www.vd.ch/mch2](http://www.vd.ch/mch2). Conformément à ce qui est écrit ci-dessus, il n'y a donc pas d'amortissement à effectuer.

## Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n°16/2024,

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. autorise la Municipalité à financer l'étude de faisabilité à hauteur de CHF 15'000.00 ;
2. autorise la Municipalité à participer à l'achat par un tiers des parcelles RF 1265 et 1267 à hauteur de CHF 200'000.00.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE  
Le Syndic Le Secrétaire



Olivier BAUDAT Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 11 novembre 2024

Délégués municipaux : - M. Olivier BAUDAT, Syndic  
- Mme Carole DUBOIS, Vice-Syndique

Autres délégués : - M. Arthur LESPAGNOL, Chef du service de l'aménagement du territoire et de la police des constructions  
- M. Julien CLAVEL, Chef du service des travaux et des infrastructures