

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 11/2011-2016

**Secteur Lentillières Nord
Octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation
d'un mandat d'études parallèles (MEP)**

**Date proposée pour la séance de commission:
Mercredi 1^{er} février 2012 à 19h30
Bâtiment administratif, salle n°1**

13 janvier 2012

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La requalification de l'ancien site COOP est en attente depuis le transfert des entrepôts à Aclens en 2005. Depuis lors, la Municipalité a toléré des affectations provisoires de ces locaux dans l'attente de l'établissement d'un plan partiel d'affectation (PPA). L'acquisition en avril 2010 des parcelles 685 et 2294, appelées « Lentillères-Nord », par le fonds de placement suisse « Patrimonium » a permis de débloquent la situation. L'acquéreur a d'emblée accepté d'investir dans un plan d'affectation. Ce dernier devra respecter les lignes directrices d'aménagement du secteur Vernie validées par la Commission permanente d'urbanisme le 28 avril 2010, conformément au préavis 85/2010.

D'emblée, les contacts avec le nouveau propriétaire ont été extrêmement positifs. Nous avons affaire à un acteur important du marché immobilier, disposant de ressources importantes, disposé à prendre en compte non seulement ses propres intérêts, mais également les besoins légitimes en infrastructures communautaires de la commune. Sur la base des lignes directrices citées plus haut, un accord-cadre (joint en annexe 1 pour information) engageant le Canton, représenté par le groupe opérationnel des pôles de développements économiques, la Commune et Patrimonium, a pu être signé en novembre 2011. Ce document précise les objectifs des trois partenaires, la démarche qui sera suivie pour établir le PPA ainsi que le financement y relatif.

L'avenir du site constitue un **enjeu majeur** du développement territorial et économique de Crissier et de la région. C'est pourquoi, fait à relever, le Canton participe à hauteur CHF 105'000.-- aux frais d'études préalables. Ce secteur est appelé à devenir une **nouvelle centralité de Crissier**, proche de toutes les commodités (autoroute, tram, écoles, gare de Renens, etc). Conformément au Plan directeur cantonal, logements et activités coexisteront. Le projet de Patrimonium est une **contribution importante à la pénurie de logements à prix raisonnables à Crissier** et dans l'Ouest lausannois. Patrimonium, en restant propriétaire d'une bonne partie des futures constructions, deviendra un acteur économique de notre commune.

L'importance et la complexité de ce projet exige une phase d'étude préalable, précédant l'établissement du PPA, sous forme d'un « mandat d'études parallèles » dont le financement fait l'objet du présent préavis. Le principe de ce type de mandat est de recourir aux idées de plusieurs bureaux spécialisés et de retenir les meilleures d'entre elles pour arriver au meilleur résultat possible.

En automne 2012, au terme de ce mandat, nous disposerons de tous les éléments pour élaborer le cahier des charges du PPA Lentillères-Nord. L'élaboration du PPA pourra alors démarrer. Le coût de ce dernier, estimé à quelque 260'000 francs, sera pris en charge par le propriétaire des parcelles.

La Municipalité est convaincue que le projet présenté par Patrimonium est **le bon projet, à la bonne place, au bon moment, avec le bon partenaire**. Elle espère que le Conseil communal partagera cet avis et qu'il acceptera le crédit nécessaire à l'attribution du mandat d'études parallèles. La commune paiera 30,4% des coûts, soit 105'000 francs, après déduction des contributions des autres partenaires.

2. Contexte et objet du préavis

Le secteur Lentillières nord, est identifié comme site d'intérêt cantonal destiné à être urbanisé. Ce développement nécessite un changement d'affectation (par voie de plan partiel d'affectation) qui se basera sur le résultat du mandat d'études parallèles.

Afin de poursuivre les actions entreprises et de mettre en œuvre ce changement d'affectation sur les parcelles 685 et 2294 actuellement colloquées en zone industrielle IB, la Municipalité, le Canton ainsi que le propriétaire, ont ratifié en novembre 2011 l'accord cadre cité au chapitre 1.

Le présent préavis a pour objectif de demander à votre Conseil l'octroi d'un crédit d'étude relatif à la phase « préparatoire » ainsi qu'à la phase « Mandat d'étude parallèle (MEP) » sur le périmètre des parcelles n° 685 et 2294.

Pour mémoire, la définition et la description du mandat d'étude parallèle type figure en annexe 2 du présent préavis.

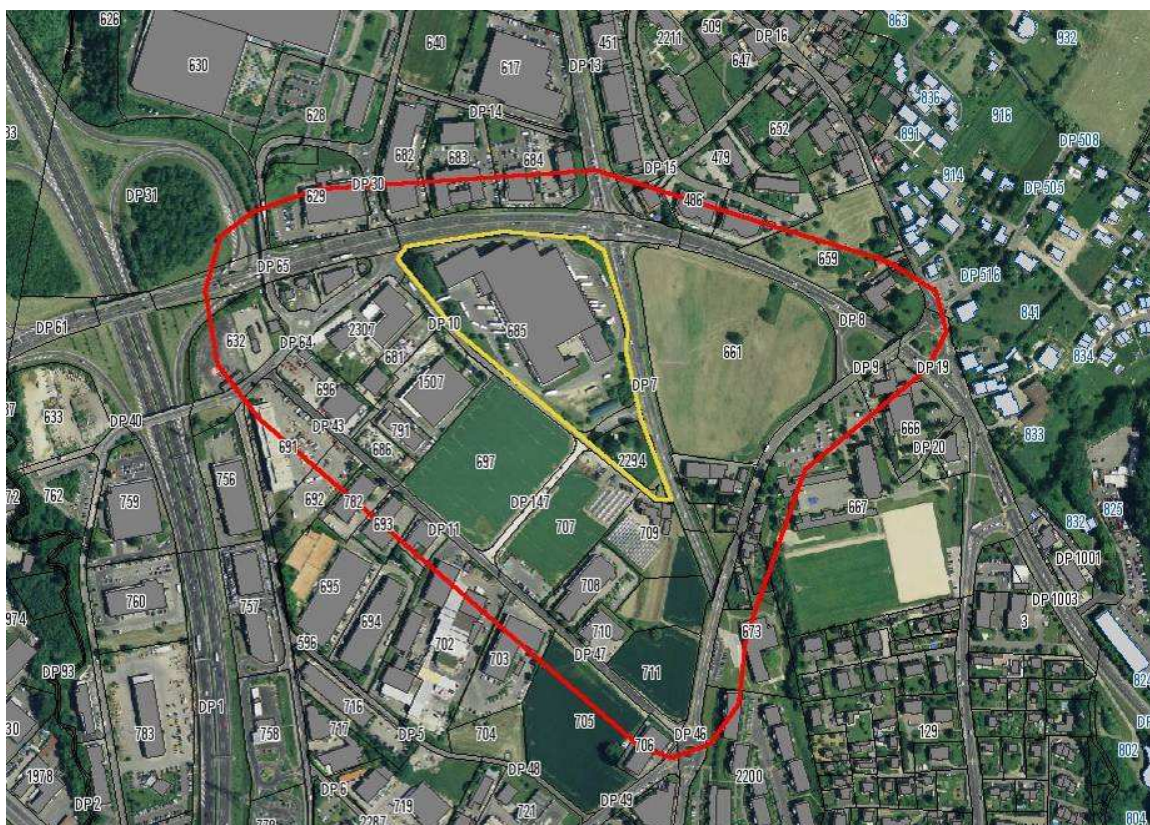
3. Périmètre

La surface totale du périmètre du futur plan partiel d'affectation est d'environ 3,5 ha. Tout le secteur est propriété de Patrimonium SA.

Les états descriptifs des parcelles 685 et 2294 sont les suivants :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Natures	Surfaces
685	Patrimonium SA	32'458 m2	Bâtiment industriel	12'787 m2
			Jardin	19'671 m2
2294	Patrimonium SA	3'245 m2	Jardin	3'245 m2
	Total	35'703 m2		35'703 m2

Le périmètre d'étude s'étendra par ailleurs à un périmètre plus large, dit périmètre élargi ou périmètre de réflexion. Dans ce périmètre élargi, il s'agira de prendre en compte les données fournies par les lignes directrices et stratégie d'aménagement (Masterplan) citées au chapitre 1. Aucune proposition n'y sera attendue.



- périmètre du mandat d'étude parallèle et du futur plan partiel d'affectation
- périmètre élargi (réflexion)

4. Enjeux et objectifs

4.1 Enjeux

Les parcelles 685 et 2294 constituant le secteur Lentillières nord s'inscrivent dans le périmètre de la Vernie. Ce secteur est compris dans un site d'intérêt cantonal identifié dans le projet d'agglomération Lausanne Morges (site F) et dans le SDOL (chantier 3). Ces sites ont pour vocation d'accueillir un nombre important d'emplois et d'habitants notamment en raison de leur excellente accessibilité actuelle et à venir. Le périmètre de la Vernie fait par ailleurs partie des sites stratégiques d'intérêt cantonal de la politique des pôles de développement (PPDE) (site 9.c1).

En 2011, la commune de Crissier s'est dotée de lignes directrices (Masterplan) du périmètre qui s'étend depuis la RC 151-Arc-en-Ciel, futur axe du tramway, jusqu'à la RC 251-rte de Prilly et RC 179-rte de Crissier, futur axe du BHNS (bus à haut niveau de service). La réalisation de l'axe de transport public lourd sur les RC 251 et 179 (PALM mesure 13 a, étape B) renforcera notablement l'accessibilité générale en transport public de ce secteur.

Les parcelles 685 et 2294 sont situées sur un site très visible, en légère pente, laissant apparaître de larges dégagements vers le sud. Facilement accessible par le chemin des Lentillières, elles forment une pièce maîtresse du Masterplan et sont désignées comme un site d'exception. L'enjeu est de viser une meilleure utilisation des potentiels actuellement sous utilisés de cette partie du territoire communal, de créer et/ou

de renforcer les liens fonctionnels avec les secteurs adjacents notamment en facilitant la mise en place de mobilités douces, d'introduire une mixité urbaine (affectation mixtes, activités + logements) avec développement de programmes et d'architecture de qualité et la concrétisation d'espaces publics coordonnés avec les étapes de développement.

4.2 Objectifs

Le développement de ce secteur nécessite une modification de l'affectation actuelle des terrains qui sont actuellement régis selon les règles de la zone industrielle IB (art. 113 à 126 RPGA), en zone urbaine mixte. Cette modification de l'affectation fera l'objet d'un plan partiel d'affectation qui visera un rapport en terme de surface brute de plancher de 60 à 70% pour l'habitat et de 30 à 40% pour les activités. L'objectif de densification est de 230 à 300 habitants et emplois /ha., soit un indice d'utilisation de sol de 1.5 à 2.0.

Le mandat d'études parallèles (MEP) aura pour but de définir une morphologie urbaine en adéquation avec la situation du quartier et sa topographie. Il devra aussi permettra de définir un réseau d'espace public structurant avec espaces verts, des liaisons avec les secteurs Esparcette et En Chises, un concept des transports publics (coordination avec l'axe fort sur la RC 179-rte de Crissier) + individuels et des mobilités douces. Le futur quartier affichera une ambition forte en matière d'environnement et de durabilité. La variété des typologies de logements, de la mixité sociale et d'âge y sera assurée.

5. Déroulement et phasage

5.1 Phase préparatoire

La phase préparatoire inclut la stabilisation des différents programmes en collaboration avec le propriétaire (programme cadre des affectations et des espaces collectifs), la récolte de données et l'élaboration du programme du mandat d'études parallèles (MEP).

5.2 Phase mandat d'études parallèles (MEP)

Le projet de développement du secteur sera défini durant la phase du mandat d'études parallèles (MEP). Le MEP se déroulera en deux tours avec une sélection intermédiaire. 5 à 6 bureaux seront sélectionnés pour le 1^{er} tour, environ 2 à 3 bureaux développeront leurs propositions lors du 2^e tour.

Préavis 11/2011-2016

5.3 Phase Plan partiel d'affectation

Les résultats du MEP serviront de base pour :

- > Le plan partiel d'affectation (PPA).
- > Les études techniques (trafic, environnement, etc.) relatives au PPA.
- > La convention commune – propriétaire à établir dans le cadre du PPA.
- > La conception générale du projet des espaces publics.

5.4 Phase de réalisation

Les projets de construction pourront être développés sur la base du résultat des MEP, dès le changement d'affectation effectué, voire en parallèle.

Les projets prévus sont :

- › Développement du projet et direction architecturale par le bureau lauréat des MEP, éventuellement par un 2^e bureau retenu dans le cadre des MEP.
- › Réalisation des espaces publics, selon procédure à définir.

6. Pilotage, accompagnement des études et communication

6.1 Groupe décisionnel (GD)

L'étude est pilotée par le groupe décisionnel composé du Syndic et/ou du municipal de la commune de Crissier, d'un représentant du canton (GOP) et du SDOL. Ce groupe a pour rôle de valider les principales étapes du processus, en particulier le cadre budgétaire, le cahier des charges, le choix du (des) mandataire(s), la validation intermédiaire et la validation finale de l'étude, la présentation pour adoption au Gropil du SDOL.

Le propriétaire sera associé en tant qu'invité au groupe décisionnel.

6.2 Groupe technique (GT)

L'accompagnement du travail est assuré par un groupe technique composé par les partenaires suivants : la commune, le canton, le SDOL, les propriétaires et les mandataires. Le groupe peut être élargi selon les besoins par des experts.

6.3 Communication

Le développement du projet se basera sur les principes de concertation inscrits au SDOL. Au vu du contexte et de la situation du site (pas d'habitants sur le site) la communication mettra l'accent sur les objectifs suivants :

- Concertation entre le propriétaire et les acteurs régionaux ;
- Information à l'exécutif et au législatif communal ;
- Information publique.

7. Mandats et procédures

7.1 Phase préparatoire

La phase préparatoire comprend les mandats suivants : élaboration du programme MEP (y compris assistance pour la procédure MEP), récolte des données de base (géomètre etc.), réalisation de 4 modules de maquette et la documentation photographique du site.

7.2 Phase mandat d'études parallèles

La procédure retenue pour le choix du concept de développement du projet se base sur la procédure de mandat d'études parallèles (MEP) selon la norme SIA 143.

8. Budget et montant du crédit d'étude sollicité

		<i>CHF HT</i>	<i>Total CHF HT par phase</i>	<i>Total CHF TTC par phase</i>
Phase préparatoire			70'000.-	75'600.-
	Elaboration du programme MEP	38'000.-		
	Récolte des données de base (géomètre etc.)	10'000.-		
	Documentation photo	2'000.-		
	Maquette (5 modules à Fr. 4'000.-)	20'000.-		
Phase MEP			248'000.-	267'840.-
	Assistance MEP	36'000.-		
	6 bureaux pour le 1 ^{er} tour à 20'000.-	120'000.-		
	3 bureaux pour le 2 ^e tour à 15'000.-	45'000.-		
	Collège d'experts et spécialistes	29'000.-		
	Communication (brochure, séances information)	10'000.-		
	Divers et imprévus	8'000.-		
total			318'000.-	343'440.-
arrondi			1'445.-	1'560.-
Montant total du crédit			319'445.-	345'000.-

Les coûts et les financements des études sont répartis de la manière suivante :

<i>Phases d'études</i>	<i>Total par phase CHF TTC</i>	<i>Patrimonium SA</i>	<i>Commune</i>	<i>Canton</i>
Phase préparatoire	75'600.-	0%	50%	50%
Phase MEP	267'840.-	50%	25%	25%
total	343'440.-	133'920.-	104'760.-	104'760.-
arrondi	1'560.-	1'020.-	240.-	240.-
Montant total TTC	345'000.-	135'000.-	105'000.-	105'000.-

Pour information, le montant relatif à l'établissement du Plan partiel d'affectation, estimé à ce jour à CHF. 258'000.- HT, sera entièrement pris en charge par le propriétaire après refacturation par la commune.

Conformément à la loi sur les communes, la totalité du crédit brut est demandé au Conseil communal ; les participations financières du propriétaire et de l'Etat, basée sur tableau ci-dessus, seront encaissées suite aux refacturations sur la base des décomptes et situations reçues. La participation finale de la commune de Crissier s'élèvera donc à CHF. 105'000.—TTC.

9. Financement			
Plan des investissements 2012-2016			
Les investissements du présent préavis en cours figurent au plan quinquennal 2012-2016, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 200'000.--.			
Total des investissements prévus de 2012 à 2016			Fr. 46'649'500.00
Divers préavis déjà votés			Fr. 2'614'500.00
04/2011	Parcelles n°20 et 113, Rte de Prilly Démolition cabine SIE et réhabilitation parcelles	Fr. 80'000.00	Fr. 430'000.00
05/2011	Secteur Pinte/Romanellaz - Crédit d'étude réalisation bâtiment scolaire, parking souterrain, rénovation pinte	Fr. 350'000.00	
Préavis en cours au 16.1.2012 :			Fr. 825'000.00
09/2011-16	Collège de la Carrière Rénovations des façades et rénovations diverses	Fr. 313'000.00	
10/2011-16	Collège de Marcolet Rénovation et modernisation du système de régulation	Fr. 167'000.00	
11/2011-16	Secteur Lentillières Nord, crédit d'études pour la réalisation d'un mandat d'études parallèles (MEP)	Fr. 345'000.00	
Solde des investissements à voter selon plan 2012-2016			Fr. 42'875'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2012-2016			Fr. 95'000.00
Plan de financement des investissements proposés			
Montant du crédit souhaité		Fr.	345'000.00
Mode de financement		Ces investissements seront financés par la trésorerie courante.	
Amortissement		Après déduction des participations de tiers, la part, des coûts générés par ces études et qui ne peuvent être recensés comme des dépenses thématiques au sens de la péréquation, sera amortie immédiatement par un prélèvement dans le fonds de réserve n°9282.50 "Investissements futurs".	
		S'agissant des frais d'études, qui seraient susceptibles d'être considérés comme des dépenses thématiques (estimation : 10 à 15 %), ils seront amortis, après déduction des participations de tiers, dans un délai de dix ans par des prélèvements annuels dans le fonds de réserve n°9282.21 "Investissements thématiques en cours votés" qui aura été préalablement approvisionné à cet effet par un prélèvement global dans le fonds de réserve n°9282.50 "Investissements futurs".	
Charges et revenus de fonctionnement		Ces investissements n'entraîneront pas de charges et de revenus de fonctionnement supplémentaires.	

CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 11/2011-2016 du 13 janvier 2012
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

D'autoriser la Municipalité à entreprendre la procédure de mandat d'étude parallèle (phases préparatoire et phase MEP) selon détail figurant dans le présent préavis

ACCORDE

à la Municipalité :

- le crédit de CHF 345'000.-- TTC, le mode de financement et d'amortissement selon détails figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 16 janvier 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Délégué(e)s de la Municipalité à convoquer : M. Tendon, Syndic

Annexes :
1. Accord cadre du 11.11.11
2. MEP définition et déroulement type



CHANTIER 3 / ROUTE DE COSSONAY
COMMUNE DE CRISSIER / SECTEUR LENTILLIERE NORD

ACCORD CADRE

ENTRE

LA COMMUNE DE CRISSIER, LE CANTON DE VAUD ET PATRIMONIUM SA
EN COLLABORATION AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS





SOMMAIRE

1. BUT DU DOCUMENT	3
2. ENJEUX	3
2.1. Enjeux généraux	3
2.2. Enjeux spécifiques	4
3. OBJECTIFS	5
3.1. Objectifs généraux	5
3.2. Objectifs spécifiques	5
3.3. Coordination avec d'autres études (SDOL et PALM)	6
3.4. Périmètres	6
4. DEMARCHE GENERALE	7
4.1. Déroulement et phasage	7
4.2. Calendrier	8
5. PROGRAMMES ET RESPONSABILITES	8
5.1. Programme	8
5.2. Responsabilités	9
6. FINANCEMENT	10
6.1. Etudes	10
6.2. Réalisations	11
6.3. Gestion du foncier	11
7. ORGANISATION ET COORDINATION	12
7.1. Partenaires et structure d'accompagnement	12
7.2. Mandats et procédure	12
7.3. Communication	13
8. VALIDATION DE L'ACCORD	13
9. ANNEXES	13
10. GLOSSAIRE	14

1. BUT DU DOCUMENT

Le présent document est établi suite aux contacts intervenus entre la société Patrimonium Residential Opportunity I SA (Patrimonium SA) et la commune de Crissier pour mettre sur pied une démarche visant la réalisation d'un quartier mixte destinée à l'habitat et aux activités. Les terrains concernés, anciennement propriété de la société COOP, ont été acquis suite à la délocalisation hors de l'agglomération du dépôt de marchandises.

Le secteur en question, appelé *Secteur Lentillière nord*, est identifié comme site d'intérêt cantonal destiné à être urbanisé. Ce développement nécessite un changement d'affectation qui se basera sur les lignes directrices du masterplan Vernie-Crissier.

Afin de poursuivre les actions entreprises et de mettre en œuvre un plan de changement d'affectation sur les parcelles 685 et 2294, la commune de Crissier, le Canton représenté par le GOP et les propriétaires du secteur signent le présent accord-cadre. Celui-ci porte sur la démarche à entreprendre jusqu'à la validation d'un plan partiel d'affectation. Il fixe également certains principes de démarche et de financement en relation avec les projets de réalisation.



2. ENJEUX

2.1. Enjeux généraux

Les parcelles 685 et 2294 constituant le secteur Lentillière nord s'inscrivent dans le secteur Vernie-Crissier. Ce secteur est compris, dans un site d'intérêt cantonal identifié dans le Projet d'agglomération Lausanne Morges (site F) et dans le SDOL, le chantier 3 « Route de Cossonay ». Ces sites ont pour vocation d'accueillir un nombre important d'emplois et d'habitants, notamment en raison de leur excellente accessibilité actuelle et à venir. Le secteur de Vernie-Crissier fait par ailleurs partie des sites stratégiques d'intérêt cantonal de la politique des pôles de développement (PPDE) (site 9.c1).

La commune s'est dotée d'un masterplan sur le secteur Vernie-Crissier qui s'étend du nord au sud, depuis la RC151, futur axe du tramway, jusqu'à la RC251, futur axe de BHNS. La réalisation de l'axe de transport public lourd, le BHNS – bus à haut niveau de service – sur la RC251 (PALM,



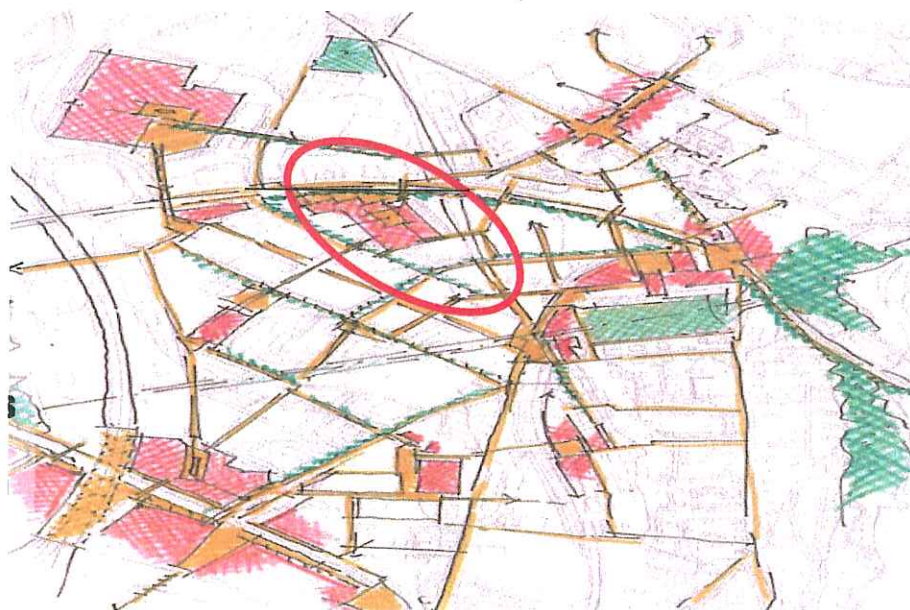
mesure 13a, étape B) renforcera notablement l'accessibilité générale en transport public de ce secteur.

Le secteur Vernie-Crissier forme un site en pente, très visible et marqué par des implantations disparates, ainsi que par des affectations et densités très inégales. Les lignes directrices du masterplan pour le développement de ce secteur visent une meilleure utilisation des potentiels sous-utilisés, ainsi qu'une affectation et un usage en adéquation avec les caractéristiques du territoire.

Il s'agit également de renforcer l'identité des quartiers et des liens fonctionnels entre eux notamment en facilitant la mise en place des liaisons de mobilités douces. Ces quartiers doivent être marqués par une mixité urbaine et des centralités nouvelles.

Les terrains de la Lentillière nord sont situés en bordure nord du secteur Vernie-Crissier et disposent d'une grande visibilité, à l'entrée de la commune de Crissier. Ils forment une pièce maîtresse du masterplan et sont désignés comme un site d'exception.

Les parcelles bénéficient d'une excellente accessibilité. Elles sont bordées par deux grands axes routiers : RC 251 au nord, RC 82 à l'est. Elles sont accessibles depuis une desserte secondaire, en principe le chemin de Lentillière.



Extrait du masterplan Vernie-Crissier avec localisation du secteur Lentillière nord

2.2. Enjeux spécifiques

Les enjeux spécifiques en matière d'aménagement du territoire pour la mise en œuvre du projet pour le secteur de la Lentillière nord sont :

- > La mise en conformité des affectations et des densités avec les objectifs du masterplan Vernie-Crissier, soit la réalisation d'un quartier mixte (habitat et activités), et avec ceux du SDOL/PALM ($> 200 \text{ h} + \text{e} / \text{ha}$).
- > Le développement de programmes et d'architectures de qualité reflétant la nouvelle vocation et identité des lieux.
- > La concrétisation des espaces publics, coordonnée avec les étapes de développement.



3. OBJECTIFS

3.1. Objectifs généraux

3.1.1. Affectation et densité

Le développement du projet nécessite une modification de l'affectation actuelle des terrains régis selon les règles de la zone industrielle (zone IB art. 113 à 126 du RPGA) en zone urbaine mixte. Cette modification de l'affectation fera l'objet d'un plan partiel des affectations qui visera un rapport en termes de surfaces brutes de plancher de 60 à 70% pour l'habitat et de 30 à 40% pour les activités.

L'objectif de densification pour le secteur de la Lentillière nord est de 230 à 300 habitants et emplois / ha. Ceci représente pour la surface totale des parcelles de 35'703 m² une surface brute de plancher d'environ 55'000 à 70'000 m² SBP (CUS environ 1.5 à 2.0).

3.1.2. Structuration

Le projet aura pour but de définir une morphologie urbaine en adéquation avec la situation du quartier (visibilité) et la topographie (pente du terrain, etc.). Il devra également permettre de mettre en place un réseau des espaces publics structurants qui devront fonctionner comme liens entre les différents quartiers du secteur.

La préservation avec reconversion de la halle existante vers des activités de centralités n'est pas jugée réaliste, ceci notamment en raison des difficultés suivantes :

- › Economie de l'utilisation de la parcelle.
- › Absence de programme public en adéquation avec les volumes existants.
- › Absence de valeur intrinsèque du bâtiment.

3.1.3. Mobilité

Le concept qui sera développé devra favoriser l'usage des transports collectifs et de la mobilité douce pour limiter au maximum la génération du trafic individuel motorisé dans un secteur particulièrement chargé. Cette limitation du trafic individuel motorisé se basera notamment sur la mise en place de mesures liées au stationnement (réduction du nombre de places, plans de mobilité, etc.).

3.1.4. Environnement

Le projet mettra en place un concept énergétique ambitieux, basé sur la politique énergétique communale.

3.2. Objectifs spécifiques

Le futur quartier de la Lentillière nord affichera une ambition forte en matière de durabilité (application de l'outil *Quartiers durables by sméo*¹ ou *Boussole 21*). Cette ambition s'exprimera en particulier autour des domaines suivants :

3.2.1. Logements

Assurer la variété des typologies de logements, de la mixité sociale et d'âges.

¹ L'outil « Quartiers durables by Sméo » vise à évaluer la durabilité des projets de manière transversale et ce sur l'ensemble du cycle de vie du quartier. Cet outil est reconnu depuis le 1er janvier 2011 par l'OFEN et l'OFEV comme étant l'outil national pour l'évaluation de la durabilité des quartiers.



3.2.2. Lien avec les quartiers environnants

Créer des liaisons pour la mobilité douce sous la forme de passerelles en direction du nord (quartier Esparcette) et de l'est (quartier Chisaz) et par la mise en place d'un maillage fin de mobilité douce.

3.2.3. Programmes

Mettre en place des programmes garants de la complémentarité avec les quartiers environnants, en particulier avec le secteur de la Lentillière sud.

3.2.4. Espaces verts

Créer un espace vert sous la forme d'un parc public.

3.3. Coordination avec d'autres études (SDOL et PALM)

3.3.1. Etudes de planification supérieure

Toutes les démarches entreprises dans le cadre du présent projet devront s'inscrire et être coordonnées avec les planifications supérieures, soit :

- › Le plan directeur cantonal (PDcant).²
- › Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).³
- › Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).⁴

3.3.2. Etudes sectorielles

La présente étude prendra en particulier en compte les plans et les études sectoriels en cours dans le périmètre concerné :

- › Le Masterplan Vernie Crissier (en cours de validation)
- › Etude de trafic coordonnée avec le projet de BHNS (PP5) (en cours)
- › Le projet des AFTPU – réseau-t (projet d'ouvrage en cours)

3.4. Périmètres

La surface totale du périmètre du futur plan partiel d'affectation est d'environ 3,5 ha. Tout le secteur est propriété de Patrimonium SA et est situé sur le territoire de la Commune de Crissier.

Le périmètre du plan partiel d'affectation se limite aux parcelles 685 et 2294, dont les états descriptifs sont les suivants :

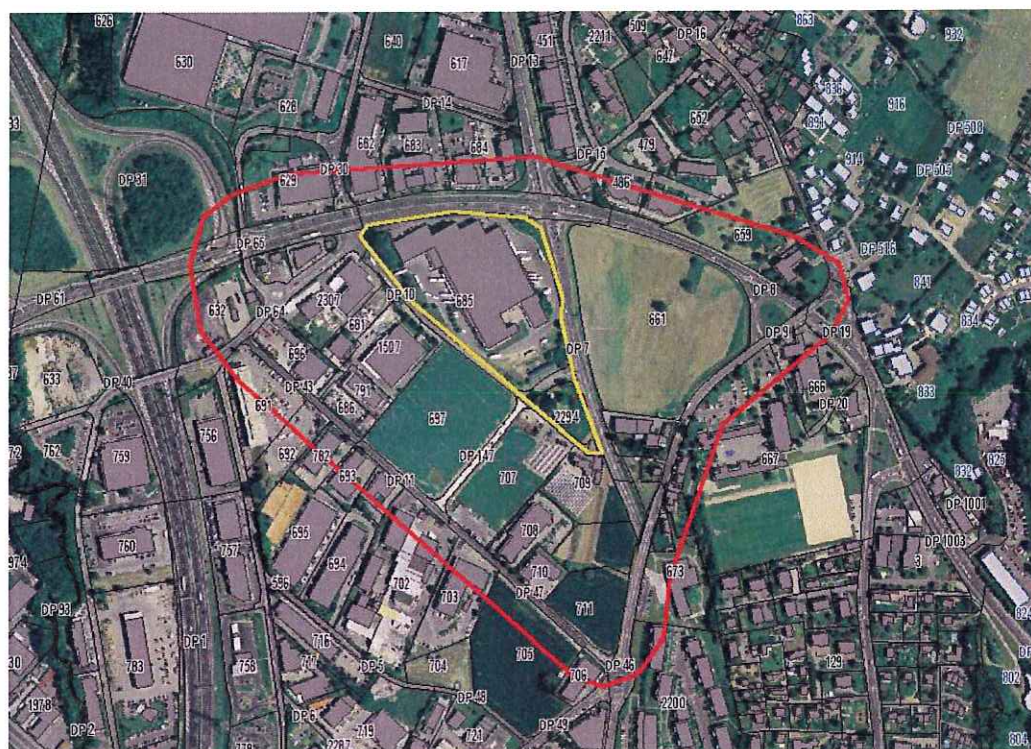
Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Natures	Surfaces
685	Patrimonium Residential Opportunity I SA	32'458 m ²	Bâtiment industriel	12'787 m ²
			Jardin	19'671 m ²
2294	Patrimonium Residential Opportunity I SA	3'245 m ²	Jardin	3'245 m ²
	Total	35'703 m ²		35'703 m ²

² Les documents de référence du PDcant sont téléchargeables sur le site www.vd.ch

³ Les documents de référence du PALM sont téléchargeables sur le site www.lausanne-morges.ch

⁴ Les chantiers du SDOL sont téléchargeables sur le site www.ouest-lausannois.ch

Le périmètre d'étude s'étendra par ailleurs à un périmètre plus large, dit périmètre élargi. Dans ce périmètre élargi, il s'agira de prendre en compte les données fournies par le masterplan. Aucune proposition n'y sera attendue.



- périmètre du plan partiel d'affectation
- périmètre élargi

4. DEMARCHE GENERALE

4.1. Déroulement et phasage

4.1.1. Phase préparatoire

La phase préparatoire inclut la stabilisation des différents programmes en collaboration avec le propriétaire (programme cadre des affectations et des espaces collectifs), la récolte de données et l'élaboration du programme des mandats d'étude parallèles (MEP).

4.1.2. Phase Mandats d'étude parallèles (MEP)

Le projet de développement du secteur sera défini durant la phase des mandats d'étude parallèles (MEP). Les MEP se dérouleront en deux tours avec une sélection intermédiaire. 5 à 6 bureaux seront sélectionnés pour le 1^{er} tour, environ 2 à 3 bureaux développeront leur proposition lors du 2^e tour.

4.1.3. Phase Plan partiel d'affectation

Les résultats du MEP serviront de base pour :

- › Le plan partiel d'affectation (PPA).
- › Les études techniques (trafic, environnement, etc.) relatives au PPA.

- > La convention commune – propriétaire à établir dans le cadre du PPA.
- > La conception générale du projet des espaces publics.

4.1.4. Phase de réalisation

Les projets de construction pourront être développés sur la base du résultat des MEP, dès le changement d'affectation effectué, voire en parallèle.

Les projets prévus sont :

- > Développement du projet et direction architecturale par le bureau lauréat des MEP, éventuellement par un 2^e bureau retenu dans le cadre des MEP.
- > Réalisation des espaces publics, selon procédure à définir.

4.2. Calendrier

<i>mois/an</i>	<i>durée en mois</i>	<i>Phases y compris étapes décisionnelles</i>
09.-10.11	2	Finalisation du masterplan et consultation des services cantonaux
11.11	1	Validation masterplan
		Validation de l'accord-cadre
12.11 – 02.12	3	Phase préparatoire
03.-07.12	5	Mandat d'études parallèles
08.12 – 07.13	12	Elaboration du PPA jusqu'à enquête publique
08.13 – 01.14	6	Procédure de légalisation du PPA
Dès 2014		Enquête publique des premières réalisations et début des travaux

5. PROGRAMMES ET RESPONSABILITES

5.1. Programme

5.1.1. Programme public

En fonction du résultat du mandat d'études parallèles, le dimensionnement et le positionnement des équipements techniques et communautaires suivants seront définis :

Espaces publics, cheminements /parc

Local communautaire / socioculturel

Locaux scolaires pour cycle primaire I (cyp I), soit 4 classes, 1 salle de rythmique, 1 salle des maîtres, technique, conciergerie, préau.

Éco-points

Infrastructure et/ou renforcement des transports publics dans le périmètre



5.1.2. Programme privé

Le quartier est destiné à la réalisation d'habitat et d'activité, ainsi qu'à la mise en place d'espaces collectifs d'usage publics et privés.

Dans le cadre des objectifs généraux décrits au point 3.1, soit un CUS compris entre 1.5 (53'555 m2 de plancher) et 2.0 (71'406 m2 de plancher), le programme privé sera réparti de la manière suivante :

- Logements : 70 % dont 20% en PPE (2 à 5 pces) et 80% en location (1 à 5 pces, logements abordables répondant aux besoins prépondérant de la population, subventionnés exclus). Y-compris logements adaptés aux personnes âgées, modulables et logements étudiants (pas de chambres, mais grands appartements)
- Bureaux, tertiaire : 20 % Administratif, hôtel
- Commerces : 10 % Petits commerces de proximité (pharmacie, boulangerie, coiffeur, pressing, tea-room, CMS, agence bancaire, restaurant, crèche-garderie)
- Parking : en grande majorité en souterrain, besoin réduit. Places pour deux roues, mobility.

5.2. Responsabilités

5.2.1. Acteurs publics (canton + commune)

Les autorités communales et cantonales œuvrent conjointement au développement du secteur de la Lentillière nord.

Dans la mise en œuvre, les acteurs publics sont responsables de la réalisation des équipements publics de niveau communal, voir cantonal (transports publics, équipements scolaires, etc.). Ils collaborent par ailleurs à la mise en place d'équipements publics de niveau fédéral (amélioration du « goulet » autoroutier de Crissier).

Plus précisément, leurs missions sont les suivantes :

- › Assurer la poursuite des études et leur financement pour le renforcement du réseau de bus, la mise en œuvre du projet des axes forts de transports publics urbains, en particulier le BHNS et le réaménagement de la RC 251.
- › Assurer la mise en œuvre des objectifs du masterplan Vernie-Crissier, en particulier le réaménagement du réseau viaire et de mobilité douce (accessibilité TIM et MD de la parcelle).
- › Mettre en place les procédures de changement d'affectation.
- › Elaborer les conventions entre les collectivités et les tiers en vue de la réalisation des infrastructures publiques. Assurer la faisabilité financière des opérations publiques notamment en ayant recours au pré-investissement.
- › Faire respecter les normes en matière de qualité environnementale et les délais.

5.2.2. Acteurs privés

L'acteur privé est le principal moteur des projets de développement. Il est soumis aux contraintes suivantes :

- › Développer ses projets conformément au résultat du MEP et sur la base du plan partiel d'affectation.
- › Développer des projets de qualité intégrant en particulier les critères de durabilité.
- › Participer au financement des équipements techniques et communautaires (selon chapitre 6.2).



6. FINANCEMENT

6.1. Etudes

6.1.1. Phases préparatoire, MEP et PPA

Le coût des différentes phases d'études est estimé à 576'000.- CHF HT. Ce montant se compose de la manière suivante.

Phases d'études jusqu'au PPA		CHF HT	Total CHF HT par phase
Phase préparatoire			70'000.-
	Elaboration du programme MEP	38'000.-	
	Récolte des données de base (géomètre etc.)	10'000.-	
	Documentation photo	2'000.-	
	Maquette (5 modules à Fr. 4'000.-)	20'000.-	
Phase MEP			248'000.-
	Assistance MEP	36'000.-	
	6 bureaux pour le 1 ^{er} tour à 20'000.-	120'000.-	
	3 bureaux pour le 2 ^e tour à 15'000.-	45'000.-	
	Collège d'experts et spécialistes	29'000.-	
	Communication (brochure, séances information)	10'000.-	
	Divers et imprévus	8'000.-	
Phase PPA yc études techn.			258'000.-
total			576'000.-

Les coûts et les financements des études sont répartis de la manière suivante, sous réserve des décisions formelles des autorités compétentes.

Phases d'études	Total par phase CHF HT	Patrimonium	Commune	Canton
Phase préparatoire	70'000.-	0%	50%	50%
Phase MEP	248'000.-	50%	25%	25%
Phase PPA yc études techniques	258'000.-	100%	←(100%)	0%
total	576'000.-	382'000.-	97'000.-	97'000.-

NB. Le PPA est financé dans un premier temps par la commune et sera refacturé ensuite au propriétaire.



6.1.2. Suite des études

Le financement des études liées à la réalisation des bâtiments, ainsi que des espaces privés et collectifs est assuré par le propriétaire. Le financement des études relatives aux espaces publics sera défini après la phase MEP en fonction de leur nature et de leur surface.

6.2. Réalisations

6.2.1. Equipement technique

Par voie conventionnelle ou sur la base d'un règlement existant, la commune fera participer les propriétaires aux équipements.

6.2.1.1. A l'intérieur du périmètre de la zone à équiper

Outre les aménagements découlant des aménagements extérieurs des différents projets de constructions, les propriétaires contribueront aux frais d'équipements, situés à l'intérieur du périmètre, comprenant notamment les routes de dessertes du quartier, les cheminements, les places, etc., ayant un caractère privé ou public, ainsi que les équipements techniques nécessaires à l'alimentation en eau et en énergie, et à l'évacuation des eaux.

Les éléments privés à usage public (routes, cheminements, places, etc.) seront financés par les propriétaires et réalisés selon les normes de la législation sur les routes et les directives établies par la commune. Le transfert au domaine public est soumis à une procédure définie par la législation sur les routes. Une fois ces équipements réalisés, la commune reprendra à sa charge les frais d'entretien et d'exploitation y relatifs. Les ouvrages et/ou éléments concernés par cette mesure seront définis conventionnellement entre parties.

6.2.1.2. A l'extérieur du périmètre de la zone à équiper

Les équipements situés à l'extérieur du périmètre, comprenant notamment les réseaux de collecteurs nécessaires à la mise en œuvre des objectifs de densification du territoire communal, seront financés par la commune. Des taxes de raccordement seront perçues selon les taux et les temporalités définis par le règlement communal sur l'évacuation et l'épuration des eaux en vigueur au moment de l'opération.

6.2.2. Equipement communautaire

Les coûts engendrés par la réalisation de l'équipement communautaire ou socioculturel (aménagement de parc et place publique majeur, transports publics, aménagements routiers hors périmètre, locaux scolaires, etc.) seront reportés en partie sur les propriétaires sur la base d'un règlement adopté par le conseil de la commune et approuvé par le département en charge des relations avec les communes. Le taux de participation financière ne pourra pas dépasser le 50% des dépenses engendrées par la mise en œuvre des mesures d'équipement communautaire.

6.3. Gestion du foncier

Les aspects fonciers devront être coordonnés avec le changement d'affectation. En l'occurrence, les conventions relatives aux corrections de limites éventuelles, à la création des espaces publics, à la répartition des frais d'équipement, etc., devront être signées par les propriétaires avant l'enquête publique du plan d'affectation du sous-secteur concerné.

Les terrains nécessaires aux différents aménagements des espaces publics seront cédés gratuitement, par les propriétaires concernés, soit sous la forme de servitudes personnelles en faveur de la commune, de cessions au chapitre privé de la commune ou encore directement au domaine public.

Les autres aspects fonciers, cessions éventuelles au domaine public, en particulier le long des RC251 et RC82 seront traités dans le cadre du PPA.



7. ORGANISATION ET COORDINATION

7.1. Partenaires et structure d'accompagnement

La structure d'accompagnement composée d'un Groupe décisionnel et d'un Groupe technique aura pour mission de favoriser le développement du secteur, mais en particulier :

- › De mettre sur pied et d'accompagner la procédure des MEP ;
- › D'accompagner la/les modification(s) des affectations ;
- › De coordonner les actions entre les acteurs privés et publics afin de garantir une mise en œuvre efficace et qualitative ;
- › De conduire les éventuelles études complémentaires liées par exemple à la mise en place de mesures environnementales ;
- › De promouvoir le site en relation avec sa vocation ;
- › Poursuivre le processus de concertation ;
- › D'appliquer les principes de durabilité sur la base de l'outil SMEO « quartier » ou Boussole 21.

7.1.1. Groupe décisionnel (GD)

L'étude est pilotée par le groupe décisionnel composé du Syndic et/ou du municipal de la commune de Crissier, d'un représentant du canton (GOP) et du SDOL. Ce groupe a pour rôle de valider les principales étapes du processus, en particulier le cadre budgétaire, le cahier des charges, le choix du (des) mandataire(s), la validation intermédiaire et la validation finale de l'étude, la présentation pour adoption au Gropil du SDOL.

Le propriétaire sera associé en tant qu'invité au groupe décisionnel.

7.1.2. Groupe technique (GT)

L'accompagnement du travail est assuré par un groupe technique composé par les partenaires suivants : la commune, le canton, le SDOL, les propriétaires et les mandataires. Le groupe peut être élargi selon les besoins par des experts.

7.2. Mandats et procédure

7.2.1. Phase préparatoire

La phase préparatoire comprend les mandats suivants : élaboration du programme MEP (y compris assistance pour la procédure MEP), récolte des données de base (géomètre etc.), réalisation de 4 modules de maquette et la documentation photographique du site. Ces mandats seront attribués selon une procédure de gré à gré par les collectivités publiques.

7.2.2. Phase Mandats d'étude parallèles

La procédure retenue pour le choix du concept de développement du projet se base sur la procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) selon la norme SIA 143. Les mandats pour la participation aux MEP seront attribués selon une procédure de gré à gré par le propriétaire, avec accord des partenaires. Pour cette phase, un collège d'experts sera constitué.

Les mandats à la clé des MEP comprennent les mandats suivants.

7.2.2.1. Mandat 1 « Morphologie urbaine / contribution au PPA »

Ce mandat est attribué selon une procédure de gré à gré par le propriétaire.

7.2.2.2. Mandat(s) 2 « Réalisation ».

Ce(s) mandat(s) est(sont) attribué(s) au(x) lauréat(s) des MEP selon une procédure de gré à gré par le propriétaire. Ce mandat comprend les prestations de développement du projet des phases SIA :

- › Etude de projet / phase 4.3



- › Réalisation / phase 4.5 uniquement *Direction architecturale*

Les prestations pour les phases *Appel d'offres (4.4)* et *Réalisation (4.5 - sans la direction architecturale)* seront confiées à un bureau spécialiste choisi par le propriétaire.

7.2.3. Phase PPA y compris études techniques

Ces mandats sont attribués par la commune selon les règles de la loi pour les marchés publics et refacturé au propriétaire.

7.3. Communication

Le développement du projet se basera sur les principes de concertation inscrits au SDOL. Au vu du contexte et de la situation du site (pas d'habitants sur le site) la communication mettra l'accent sur les objectifs suivants :

- › Concertation entre propriétaires et autres acteurs régionaux ;
- › Information à l'exécutif et au législatif communal ;
- › Information publique.

Des communications publiques seront mises en places à chaque phase d'études par les partenaires du projet.

7.3.1. Phase préparatoire

Une séance d'information sera tenue avant le lancement du concours sur l'ensemble du master plan Vernie Crissier.

7.3.2. Phase MEP

Les projets seront présentés dans le cadre d'une exposition publique avec invitations spécifiques.

7.3.3. Phase de PPA

Une ou plusieurs séances d'information seront organisées selon LATC.

8. VALIDATION DE L'ACCORD

Le présent document cadre est soumis pour validation au Groupe décisionnel et pour engagement à participer à la démarche décrite dans ce document cadre par les partenaires ci-dessous, sous réserve des décisions financières des autorités compétentes :

Communes : Crissier
Canton : SDT et SELT / DEC
Propriétaires : Patrimonium Residential Opportunity I SA

Crissier, le 11.11.2011

MUNICIPALITÉ DE CRISSIER

Le Syndic Le Secrétaire:

9. ANNEXES

Master plan Vernie-Crissier « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de Vernie »
Rapport d'étude à l'attention de la Municipalité, août 2011



10. GLOSSAIRE

abréviation

AFTPU
BHNS
CdC
CUS
DEC
DINF
GD
GT
GOP
Gropil
LAF
LATC
Licom
LMP
AIMP
MD
MEP
MO
OFEN
OFEV
PALM
PDcant
PPA
PPDE
RC
SBP
SDOL
SDT
SM
SR
SELT
TIM
TP
TTC

définition

Axes forts de transports publics urbains
Bus à haut niveau de service
Cahier des charges
Coefficient d'utilisation du sol
Département de l'économie
Département des infrastructures
Groupe décisionnel
Groupe technique
Groupe opérationnel des pôles
Groupe de pilotage
Loi sur les améliorations foncières
Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
Loi sur les impôts communaux
Loi sur les marchés publics
Accord international sur les marchés publics
Mobilité douce
Mandat d'étude parallèle
Maître d'ouvrage
Office fédéral de l'énergie
Office fédéral de l'environnement
Projet d'agglomération Lausanne-Morges
Plan directeur cantonal
Plan partiel d'affectation
Politique de développement des pôles
Route cantonale
Surface brute de plancher
Schéma directeur de l'Ouest lausannois
Service du développement territorial
Service de la mobilité
Service des routes
Service de l'économie du logement et du tourisme
Transports individuels motorisés
Transports publics
Toutes taxes comprises

Domaine d'application

Les mandats d'études parallèles sont une forme de mise en concurrence appropriée pour des tâches qui nécessitent un dialogue direct entre le collège d'experts et les participants dans la mesure où la définition des tâches est ouverte et peut être élaborée par processus interactif. Sinon, on privilégiera l'organisation de concours. La nécessité du dialogue entre le collège d'experts et les participants doit être justifiée. Les mandats d'études parallèles ne seront organisés qu'après une procédure sélective ou une procédure par invitation. Il en résulte que la diversité des propositions de solution s'en trouve limitée. En raison de l'absence d'anonymat, l'égalité de traitement doit être observée avec une rigueur particulière.

Maître de l'ouvrage

Pour le Maître de l'ouvrage, les mandats d'études parallèles présentent un intérêt lorsque la tâche ne peut être définie de manière suffisante et qu'il reste certains aspects secondaires qui doivent pouvoir être affinés. Le développement des études se fait de manière interactive. Le Maître de l'ouvrage sélectionne un nombre restreint de participants, auxquels il confie les mandats d'études parallèles.

Participants

Les participants reçoivent une indemnité qui couvre, de manière convenue, les prestations effectuées. Ils ont la garantie que leur travail sera jugé par des professionnels. Ils peuvent obtenir une poursuite du mandat d'architecture et/ou d'ingénierie, ou du mandat d'architecture et/ou d'ingénierie jumelé à une adjudication des prestations de construction.

Collège d'experts

Le collège d'experts, mandaté par le Maître de l'ouvrage, assure le bon déroulement des mandats d'étude parallèles, consigne les propos échangés lors du dialogue, juge les propositions, dresse les conclusions finales et fait une proposition pour la suite. Les résultats et le jugement sont portés à la connaissance du public.

Secteur d'aménagement

Le périmètre de réflexion est situé dans le prolongement du secteur d'intervention. Il comprend les terrains nécessitant une bonne coordination à prendre en compte dans le mandat d'étude parallèle. Il ne fait pas l'objet d'intervention de la part des concurrents.

Le secteur d'intervention correspond aux terrains qui doivent être aménagés et sur lesquels le programme doit impérativement être réalisé.

L'attribution de mandat d'architecte/ingénieur aux auteurs des meilleures propositions : soit pour l'ensemble du secteur d'intervention, soit le programme scolaire pour un candidat et le programme du bâtiment de la pinte pour un autre candidat.

Indemnité des mandats d'étude parallèles

Lors de mandats d'étude parallèles, tous les participants ont droit à la même indemnité. Le Maître de l'ouvrage détermine le montant de cette indemnité, en prenant en compte toutes les prestations demandées dans tous les domaines professionnels requis. En cas de mandats d'étude parallèles à plusieurs degrés, le calcul des indemnités doit être indiqué séparément pour chaque degré.

Participants

Les participants aux mandats d'étude parallèles peuvent être, selon les exigences de la tâche, un projeteur ou plusieurs projeteurs d'une ou plusieurs disciplines ou une combinaison de projeteurs et d'entreprises. Un groupe participant aux mandats d'étude parallèles désigne l'un de ses membres comme responsable du groupe. La répartition de l'indemnité au sein du groupe est l'affaire du groupe.

La formation d'équipes pluridisciplinaires doit être demandée pour autant que l'objet des mandats d'étude parallèles l'exige.

Est exclue des mandats d'étude parallèles :

- toute personne employée par le Maître de l'ouvrage, par un membre du collège d'experts ou par un spécialiste-conseil nommé dans le programme des mandats d'étude parallèles ;
- toute personne proche parente ou en relation de dépendance ou d'association professionnelle avec un membre du collège d'experts ou un spécialiste-conseil nommé dans le programme des mandats d'étude parallèles ;
- toute personne qui participe au déroulement des mandats d'étude parallèles.

L'auteur d'études préliminaires antérieures à la préparation des mandats d'étude parallèles peut participer aux mandats d'étude parallèles à la condition que le collège d'experts estime que ces études préliminaires ne lui confèrent aucun avantage sur les autres participants, que sa participation soit nommément indiquée dans le programme des mandats d'étude parallèles et que lesdites études soient tenues à disposition de tous les participants.

Absence de classement

Le collège d'experts n'établit pas de classement. Lors de mandats d'étude parallèles

- une poursuite d'un mandat, il sélectionne la meilleure proposition et la recommande pour la suite des études ; dans le cas où la poursuite de plusieurs mandats est inscrite au programme, il recommande à cet effet les meilleures propositions
- sans poursuite d'un mandat, il dresse les conclusions finales et fait des recommandations pour la suite.