



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 26 / 2011-2016

**Ley Outre, secteurs 8, 9 et 10
Demande d'octroi d'un crédit d'étude pour la
réalisation d'études tests (ET)**

**Date retenue pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
Lundi 25 février 2013 à 19h30
au bâtiment administratif, salle de conférences 1**

4 février 2013

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

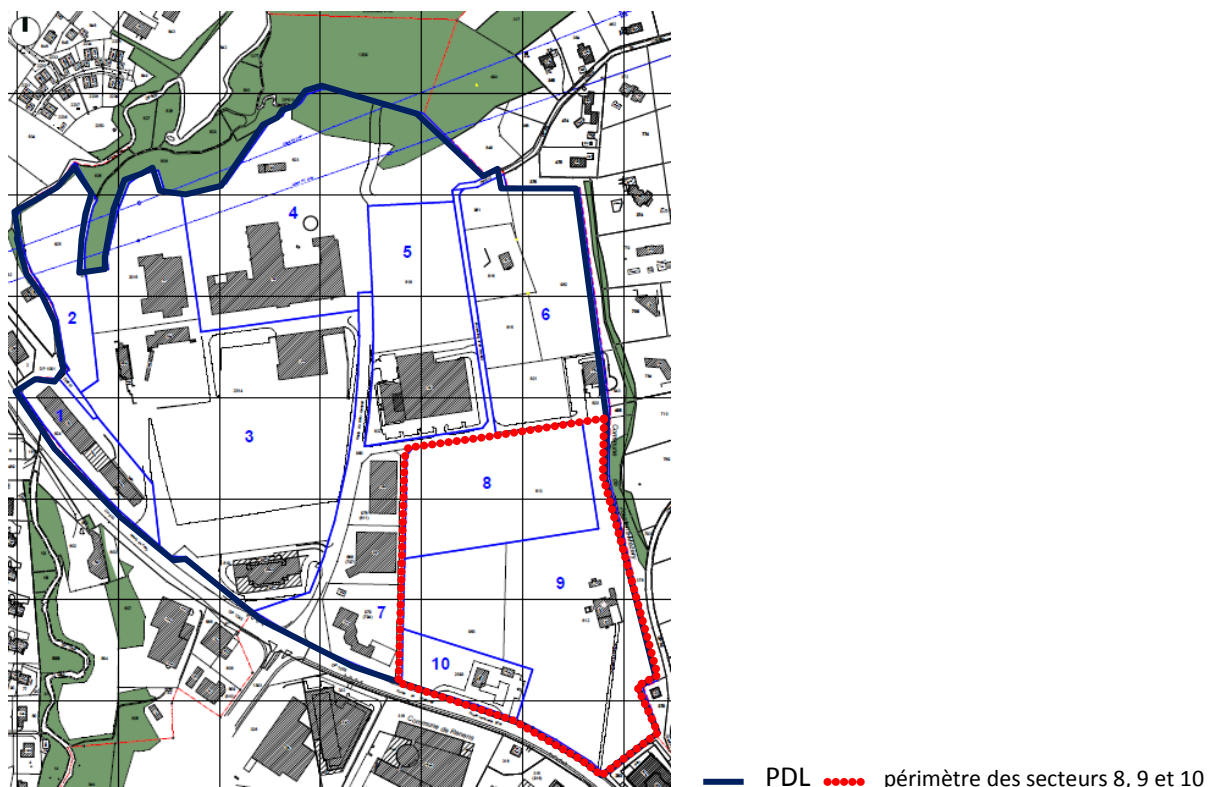
**Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,**

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'octroi d'un crédit d'étude relatif à la phase « préparatoire » ainsi qu'à la phase « études tests (ET) » sur les secteurs 8, 9 et 10 du plan directeur localisé (PDL) « Ley Outre ».

2. Situation, contexte

Le plan directeur localisé (PDL) « Ley Outre » approuvé par le Conseil d'Etat le 13 avril 2011 est divisé en dix secteurs (voir ci-dessous).



La présente demande concerne les secteurs 8, 9 et 10 situés au Sud-Est du PDL. Ils ont pour vocation d'accueillir des emplois et des habitants notamment en raison de leur excellente accessibilité actuelle et à venir grâce notamment au futur bus à haut niveau de service (BHNS) le long de la route de Prilly. La réalisation de ce transport public (TP) lourd sur la route cantonale (PALM, mesure 13a, étape A) renforcera notablement l'accessibilité générale en TP de ces secteurs.

Lorsque le propriétaire du secteur 9 est venu présenter ses intentions de développement à la commune, le service d'urbanisme communal lui a proposé de s'associer avec les propriétaires des secteurs 8 et 10 afin d'assurer la faisabilité de ses projets (selon le PDL, l'accès au secteur 9 se fait par le secteur 8 et le secteur 10 forme une enclave).

De plus, comme « Ley Outre » est identifié comme un site stratégique pour l'habitat et les activités dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et le schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), un effort particulier doit être entrepris afin d'assurer la qualité urbanistique de l'ensemble du site. Un développement indépendant par secteur n'est donc pas souhaitable et le PDL demande notamment à la page 37 du rapport de « traiter, dans la mesure

du possible, les PPA [PQ] par concours ou mandat d'étude parallèle pour favoriser une plus grande qualité des projets ».

C'est la raison pour laquelle la municipalité a, d'entente avec le canton et le SDOL, demandé aux propriétaires des trois secteurs de s'associer et d'organiser des mandats d'étude parallèles (MEP) avant l'élaboration d'un plan de quartier (PQ). Les propriétaires ont accepté de s'associer, mais ont préféré, en remplacement de MEP, l'organisation d'études tests (ET) qui sont moins contraignantes en termes de procédure que les MEP.

La démarche est décrite dans l'accord cadre joint en annexe pour information. Cet accord, ainsi que le programme des ET, va prochainement être validé par le canton, la commune et les propriétaires.

Affectation

Le développement des projets de constructions nécessite une modification de l'affectation actuelle des terrains régis selon le plan d'extension partiel (PEP) « A la fin de Ley Outre » approuvé le 10.11.1972 : modification d'une zone industrielle en une zone mixte (introduction de l'habitat) comme le prévoit le PDL.

Cette modification fera l'objet d'un plan de quartier (PQ) basé sur les études tests (ET) mentionnées précédemment. Le PDL prévoit une surface de plancher déterminante (SPd) de 57'135 m² réparti comme suit : 32'300 m² pour les activités et 24'835 m² pour le logement. La surface totale des parcelles est de 64'997 m², la densité humaine (habitants et emplois) est d'environ 0.9 d'indice d'utilisation du sol (IUS).



ESPACES BÂTIS

- surface réservée aux activités à prédominance socio-économiques
- surface réservée aux activités socio-économiques et à l'habitation
- surface réservée à l'habitation
- limite des constructions
- front obligatoire d'implantation
- illustration d'implantation des bâtiments principaux - à titre indicatif
- 465.00 altitude maximum des constructions
- ★ bâtiment à protéger

Comme la pénurie de logement à l'échelle régionale n'était pas aussi aiguë au début de l'étude du PDL (2004) qu'aujourd'hui, une discussion a été menée avec les propriétaires et le Service du développement territorial (SDT), division aménagement communal et le groupe opérationnel des pôles (GOP), afin de réétudier les besoins. Ces deux partenaires ont admis la nécessité d'augmenter la part de logement aux dépens des activités, mais pas au-delà

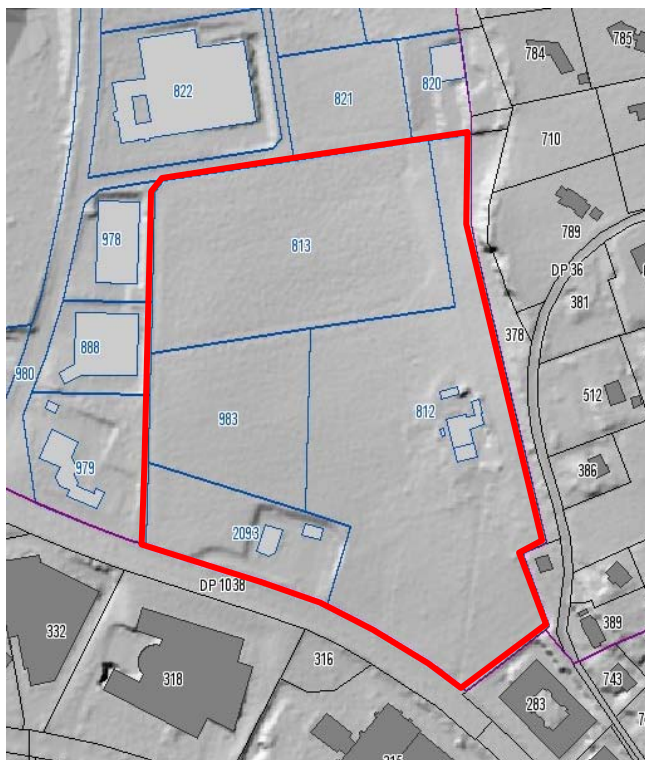
d'environ 8'000 m² de SPd afin de tenir compte de l'objectif général du PDL (max. 50% de logement sur l'ensemble des 10 secteurs selon la page 32 du rapport du PDL).

Une modification mineure du plan du PDL devra être élaborée en parallèle de la procédure de légalisation du PQ puisque le PDL n'avait pas prévu de logement à l'Ouest de la voie de circulation (en lilas sur l'extrait du PDL ci-dessus). Les 8'000 m² seront attribués au prorata des droits à bâtir définis par le PDL pour les secteurs.

Situation foncière

Les trois secteurs comprennent quatre parcelles d'une surface totale de 64'997 m². Le secteur 9 comprend deux parcelles, les 812 et 983.

Parmi ces quatre parcelles, une est entièrement occupée (station service sur la parcelle n° 2093) et une autre partiellement par une ancienne ferme (bâtiment à protéger selon le PDL). Le reste des parcelles est libre de construction.



— périmètre PQ

Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Natures	Surfaces
812	Communauté héréditaire : - Häberli Philippe - Fondation Myriam et René Häberli, Pully. Promis-vendu à Naef Participations Financières SA en collaboration avec Losinger Marazzi SA	29'479 m ²	Pré-champ Bâtiment, ECA 474 Bâtiment agricole, ECA 476 Habitation, ECA 477 Bâtiment agricole, ECA 478	28'938 m ² 56 m ² 348 m ² 125 m ² 12 m ²
813	Communauté héréditaire : - Lévy Eliane - Bussy Line - Bussy Yves	19'740 m ²	Pré-champ	19'740 m ²
983	Communauté héréditaire : - Häberli Philippe - Fondation Myriam et René Häberli, Pully. Promis-vendu à Naef Participations Financières SA en collaboration avec Losinger Marazzi SA	9'368 m ²	Pré-champ	9'368 m ²
2093	Société anonyme Fromiba AG	6'410 m ²	Place-jardin Bâtiment commercial, ECA 1860a Bâtiment commercial, ECA 1860b	6'111 m ² 211 m ² 88 m ²
	Total	64'997 m²		64'997 m²

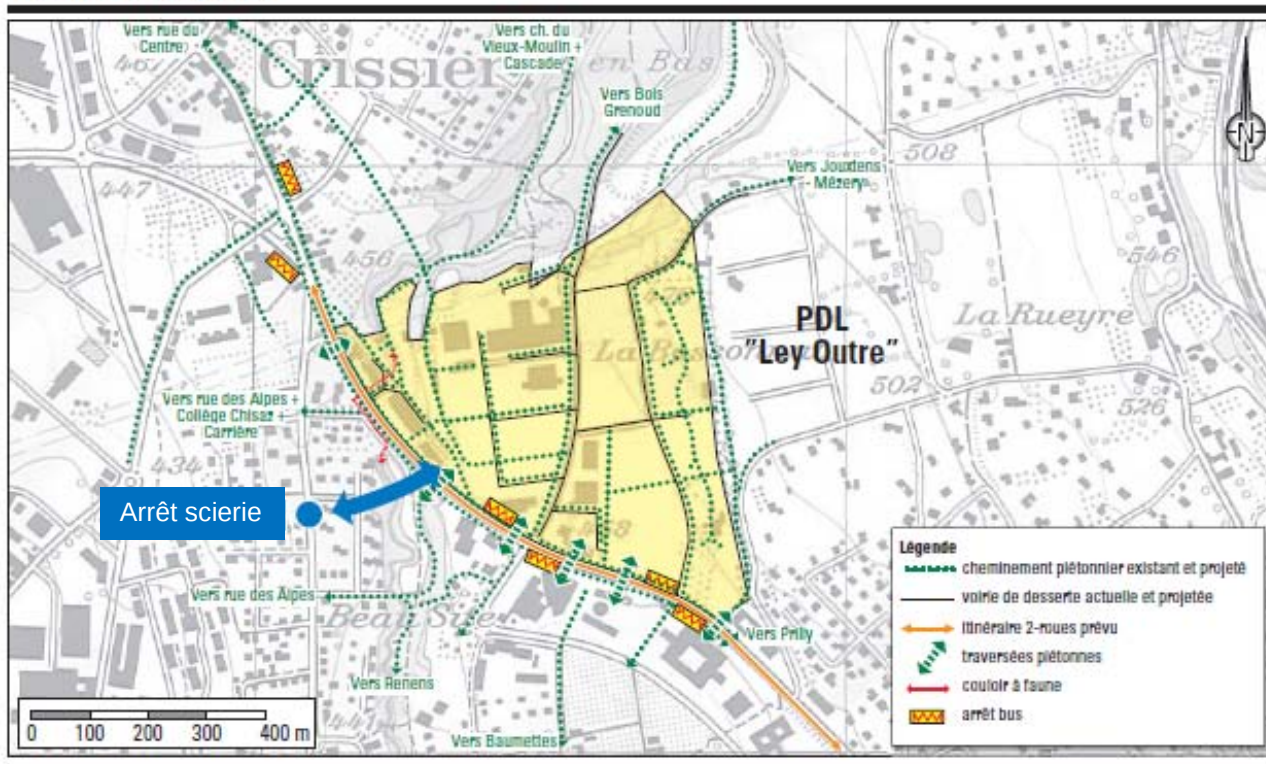
Projet

Le but des ET est de « tester » les potentiels et limites du site formé par les secteurs 8, 9 et 10 du PDL afin de l'utiliser au mieux. Pour ce faire, quatre bureaux d'architectes-urbanistes vont être mandatés afin de participer à ces ET. Chaque propriétaire en a choisi un, ainsi que la commune, d'où le chiffre de quatre.

Les projets développés par ces quatre bureaux devront être conformes au PDL et à l'accord cadre établi par les propriétaires, le canton, le SDOL et la commune. Cet accord fixe notamment des objectifs généraux en termes d'affectation et de densité (IUS de 0,9, 32'300 m² de SPd pour les activités et 24'835 m² de SPd pour le logement) et des objectifs spécifiques. Les 24'835 m² de SPd représentent environ 496 habitants et les surfaces d'activités environ 646 emplois (selon la méthode de calcul du plan directeur cantonal, les SPd divisé par 50 donnent le nombre d'habitants et d'emplois).

Dans ces objectifs généraux il est par exemple demandé d'assurer la variété des tailles et types de logements (location, PPE) afin de favoriser une mixité sociale des habitants (en termes d'âge et de revenus). Il est également demandé de créer un maillage de liaisons de mobilité douce en lien avec les secteurs environnants et les arrêts de bus (voir ci-dessous). L'allée d'arbres menant à l'ancienne ferme devra être maintenue, ainsi que les échappées visuelles prévues par le PDL depuis Jouxten-Mézery.

Réseaux modes doux



Des programmes public et privé sont également décrits dans l'accord cadre. Le programme public prévoit la création d'espaces et de cheminements publics, d'aires de jeux et d'infrastructures nécessaires aux transports publics (BHNS).

Le programme privé contient les types de logements souhaités (variété) et les types d'activités projetés (activités moyennement gênantes en lien avec l'habitat : administratif, hôtel, santé, EMS, petits commerces de proximité afin d'« animer » le quartier, etc.).

3. Budget

Conformément à la loi sur les communes, la totalité du crédit brut est demandé au Conseil communal même si le canton et les propriétaires participent également au financement des deux phases selon la répartition décrite ci-dessous.

La part cantonale fait l'objet d'une demande de cofinancement selon la loi sur l'appui au développement économique (LADE) et sera facturée à la fin de chaque phase. Il en est de même pour le financement des propriétaires qui seront facturés à la fin des études tests (ET).

Budget (établi selon une offre du bureau Plarel du 02.03.2012)

	Phase		Montants (HT)
	Préparatoire		
1.		Élaboration de l'organisation et du programme des ET, consultation des experts et spécialistes – environnement, mobilité	23'000.-
2.		Récolte des données de base – géomètre, etc.	9'000.-
3.		Documentation photographique	2'000.-
4.		Maquette - 4 modules à 3'000.-	12'000.-
	Etudes tests		
5.		Assistance ET	20'000.-
6.		4 bureaux pour le 1 ^{er} et le 2 ^e atelier à 37'000.-	148'000.-
7.		Collège d'experts et spécialistes	13'000.-
8.		Communication – reproduction, brochure, séances d'information	2'000.-
9.		Divers et imprévus	10'000.-
10.		Synthèse ET	8'000.-
Total HT			247'000.-
Total TTC (8%)			266'760.-

Répartition du budget

Phase	Montants TTC	Propriétaires	Commune	Canton
Préparatoire	49'680.-	0%	50%	50%
ET	217'080.-	50%	25%	25%
Total TTC	266'760.-	108'540.-	79'110.-	79'110.-

4. Planning d'intention

Etape	Mois
1. Phase préparatoire (organisation ET, récolte des données de base, etc.)	Février - mars 2013
2. Lancement ET (séance avec mandataires et collège d'experts)	Mars 2013
3. ET (organisation de 2 ateliers et une synthèse)	Mars - octobre 2013
4. Début procédure PQ	Octobre 2013 -

5. Financement

Plan des investissements 2013-2017

Les investissements du présent préavis en cours figurent au plan quinquennal 2013-2017, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant total prévu en 2013 et 2014 : Fr. 280'000.--.

Total des investissements prévus de 2013 à 2017		Fr. 48'745'000.00
Divers préavis déjà votés		Fr. 1'826'000.00
18/2011-16	Eclairage public - Patrimoine administratif Crédit-cadre 2013-2016	Fr. 483'000.00
20/2011-16	Secteur Voirie - Remplacement d'un véhicule Nissan King Cab (1993)	Fr. 43'700.00
Préavis en cours au 4.2.2013 :		
8/2011-16	Rénovation des places de jeux	Fr. 350'000.00
22/2011-16	Crédit d'étude relatif au plan de quartier (PQ) Lentillières Nord - Patrimonium	Fr. 345'000.00
23/2011-16	Nouveau collège de la Romanellaz - Crédit d'étude pour la réalisation d'un bâtiment scolaire	Fr. 450'000.00
24/2011-16	Gare de Renens - Crédit d'ouvrage du tracé routier de la Place de la Gare et du giratoire des Glycines	Fr. 486'375.00
25/2011-16	Les Uttins - Crédit d'étude relatif à l'établissement du plan de quartier	Fr. 415'000.00
26/2011-16	Ley Outre, secteurs 8, 9 et 10 - Crédit d'étude pour la réalisation de tests	Fr. 266'760.00
27/2011-16	Salle de spectacles de Chisaz - Divers travaux	Fr. 343'000.00
28/2011-16	Abribus de la rue du Centre - Remplacement	Fr. 78'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2013-2017		Fr. 43'711'000.00
Ecart défavorable par rapport au plan d'investissements 2013-2017		Fr. 52'835.00

Plan de financement des investissements proposés

Montant du crédit souhaité		Fr. 266'760.00
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 : 8 % du crédit souhaité), ils seront amortis, après déduction des participation de tiers, dans un délai de dix ans par des prélèvements annuels sur le fonds de réserve n° 8282.21 "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 de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de charges de fonctionnement supplémentaires.	

6. Conclusion

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n°26 /2011-2016 du 4 février 2013
- 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 phase « préparatoire » ainsi que la phase « études tests (ET) » sur les secteurs 8, 9 et 10 du plan directeur localisé (PDL) « Ley Outre ».

ACCORDE

à la Municipalité le montant du crédit de Fr. 266'760.- TTC, selon détail figurant au plan de financement du présent préavis.

Adopté par la Municipalité en séance du 4 février 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Annexe : Accord cadre

Déléguée de la Municipalité à convoquer : M. Michel Tendon, Syndic



**CHANTIER 3 / ROUTE DE COSSONAY
COMMUNE DE CRISSIER / SECTEUR LEY OUTRE N° 8-9-10**

ACCORD CADRE

ENTRE

- **LA COMMUNE DE CRISSIER ;**
- **LE CANTON DE VAUD ;**
- **LES PROPRIETAIRES DES PARCELLES :**
 - **812 ET 983, COMMUNAUTE HEREDITAIRE HÄBERLI - PVA NAEF PARTICIPATIONS FINANCIERES SA EN COLLABORATION AVEC LOSINGER MARAZZI SA ;**
 - **813, COMMUNAUTE HEREDITAIRE LÉVY ELIANE, BUSSY LINE, BUSSY YVES ;**
 - **2093, SOCIÉTÉ ANONYME FROMIBA SA ;**

EN COLLABORATION AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'OUEST LAUSANNOIS.



**SOMMAIRE**

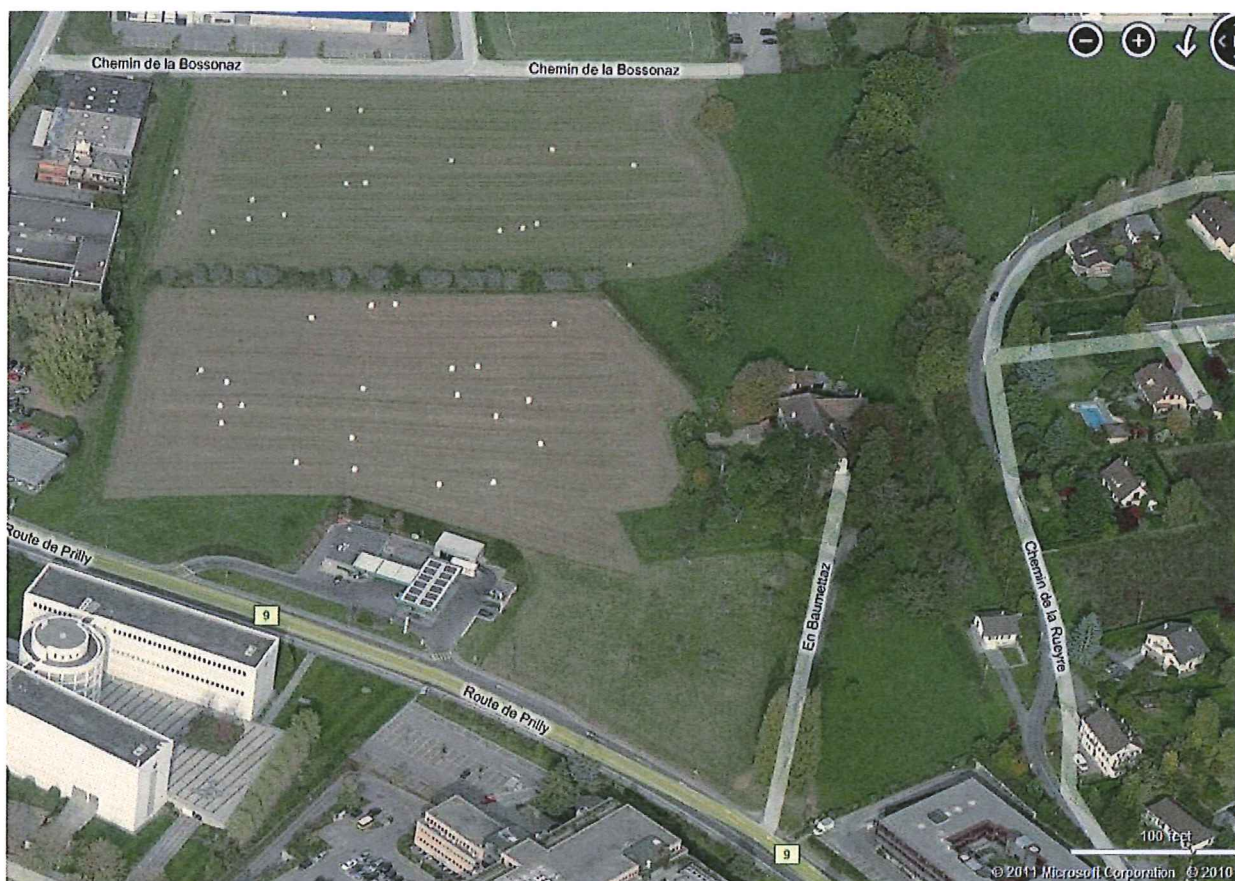
1. BUT DU DOCUMENT	3
2. ENJEUX	3
2.1. Enjeux généraux.....	3
2.2. Enjeux spécifiques.....	5
3. OBJECTIFS	5
3.1. Objectifs généraux	5
3.2. Objectifs spécifiques	6
3.3. Coordination avec d'autres études (SDOL et PALM).....	7
3.4. Périmètres.....	7
4. DEMARCHE GENERALE	8
4.1. Déroulement et phasage	8
4.2. Calendrier.....	9
5. PROGRAMMES ET RESPONSABILITES	10
5.1. Programme	10
5.2. Responsabilités	10
6. FINANCEMENT	11
6.1. Etudes	11
6.2. Réalisations	12
6.3. Gestion du foncier.....	13
7. ORGANISATION ET COORDINATION.....	14
7.1. Partenaires et structure d'accompagnement	14
7.2. Mandats et procédure	14
7.3. Communication.....	15
8. VALIDATION DE L'ACCORD.....	16
9. ANNEXES.....	17
10. GLOSSAIRE	18

1. BUT DU DOCUMENT

Le présent document est établi suite aux contacts intervenus entre les propriétaires des parcelles n° 812, 813, 983, 2093 et la Commune de Crissier afin d'initier une démarche visant la réalisation d'un quartier mixte destinée à l'habitat et aux activités.

Le secteur en question, appelé secteur Ley Outre n° 8-9-10, est identifié comme site d'intérêt cantonal destiné à être urbanisé. Ce développement nécessite un changement d'affectation qui se basera sur le plan directeur localisé (PDL) Ley Outre approuvé par le Conseil d'Etat le 13 avril 2011.

Afin de poursuivre les actions entreprises et de mettre en œuvre un plan de changement d'affectation sur les parcelles susmentionnées, la Commune de Crissier, le canton représenté par le groupe opérationnels des pôles de développement (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 de quartier (PQ). 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 812, 813, 983 et 2093 constituant le secteur Ley Outre n° 8-9-10, s'inscrivent dans le périmètre du PDL Ley Outre. Ce secteur est compris dans un site stratégique identifié dans le Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM, site F) et dans le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL), le chantier 3 « Route de Cossonay ». Ce site a pour vocation d'accueillir un nombre important d'emplois et d'habitants, notamment en raison

de son excellente accessibilité actuelle et à venir. Le secteur fait par ailleurs partie des sites stratégiques d'intérêt cantonal de la politique des pôles de développement (PPDE, site 9c2).

Le secteur se situe en bordure de la route de Prilly (RC251), futur axe fort de bus à haut niveau de service (BHNS). La réalisation de ce transport public lourd sur la RC251 (PALM, mesure 13a, étape A) renforcera notablement l'accessibilité générale en transport public de ce secteur.

D'un point de vue topographique, les terrains composant le secteur Ley Outre n° 8-9-10 descendent en pente douce d'Est en Ouest et du Nord au Sud pour atteindre la RC 251.

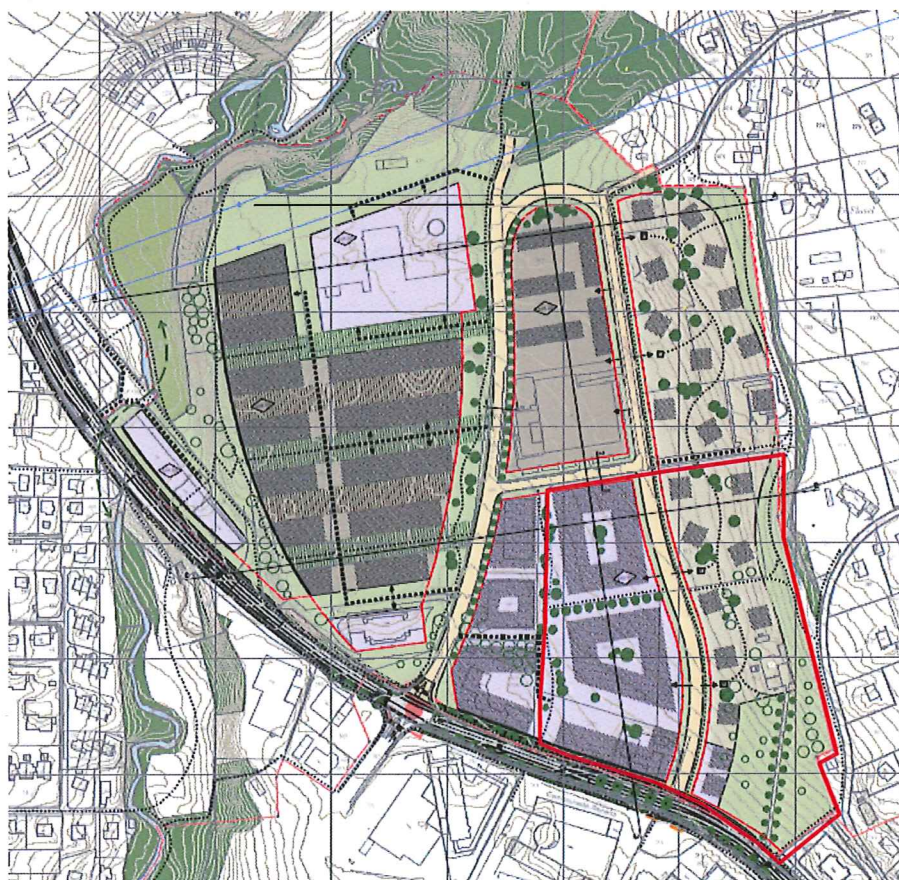
Cette topographie offre de belles vues, en particulier depuis le cordon boisé à l'Est du périmètre, ouvrant ainsi des vues sur le lac, les Alpes et le Jura.

Depuis la RC 251, une allée d'arbre mène à une ancienne ferme. Toutes deux forment un dispositif visuel de qualité. Hormis la station-service située sur la parcelle 2093 en bordure de la route de Prilly et la ferme susmentionnée, l'ensemble des terrains du secteur Ley Outre n° 8-9-10 sont libre de construction.

Les objectifs, principes et mesures décrits dans le PDL en relation au développement de ce secteur, visent une meilleure utilisation des potentiels, ainsi que des affectations et des usages en adéquation avec les caractéristiques du territoire.

Il s'agit également de donner une identité aux nouveaux quartiers et créer des liens fonctionnels avec les périmètres adjacents en facilitant la mise en place des liaisons de mobilités douces. Ces quartiers doivent être marqués par une mixité urbaine.

Les parcelles bénéficient d'une excellente accessibilité. Elles sont bordées au sud par la route de Prilly (RC 251). Elles sont accessibles depuis une desserte secondaire, le chemin de la Bossonnaz et à terme par un deuxième point de pénétration situé à l'Est de la parcelle 2093.



Extrait du plan directeur localisé (PDL) Ley Outre avec localisation secteurs n° 8-9-10



2.2. Enjeux spécifiques

Les enjeux spécifiques en matière d'aménagement du territoire pour la mise en œuvre du projet pour le secteur Ley Outre 8-9-10 sont :

- > La mise en conformité des affectations et des densités avec les objectifs du PDL, soit la réalisation d'un quartier mixte (habitat et activités);
- > Le développement de programmes et d'architectures de qualité reflétant les nouvelles vocation et identité des lieux ;
- > La concrétisation coordonnée des espaces publics avec les étapes de développement et avec les parcelles foncières voisines (dont le projet « L'Orée de Crissier » - secteur 3 du PDL).

3. OBJECTIFS

3.1. Objectifs généraux

3.1.1. Affectation et densité

Affectation

Le développement du projet nécessite une modification de l'affectation actuelle des terrains régis selon le plan d'extension partiel (PEP) « A la fin de Ley Outre » approuvé le 10.11.1972 : modification d'une zone industrielle en une zone mixte (introduction de l'habitat).

Cette modification fera l'objet d'un PQ qui visera, en terme de surface de plancher déterminante (SPd), 57'135 m² réparti comme suit : 32'300 m² pour les activités et 24'835 m² pour le logement. Cette répartition diffère de celle du PDL qui prévoyait une plus grande proportion d'activités par rapport au logement, soit 40'300 m² pour les activités au lieu de 32'300 m² selon la nouvelle répartition.

Comme la pénurie de logement à l'échelle régionale n'était pas aussi aigue au début de l'étude du PDL (2004) qu'aujourd'hui, une discussion a été menée avec les propriétaires et le Service du développement territorial (SDT), division aménagement communal et le GOP, afin de réétudier les besoins. Ces deux partenaires ont admis la nécessité d'augmenter la part de logement aux dépens des activités, mais pas au-delà d'environ 8'000 m² de SPd afin de tenir compte de l'objectif général du PDL (max. 50% de logement sur l'ensemble des 10 secteurs selon la page 32 du rapport du PDL).

Les 8'000 m² de SPd supplémentaires proposés respectent l'objectif général et sont admissibles du point de vue de l'impact sur l'environnement (génération de trafic, stationnement, bruit et qualité de l'air en particulier). Les rapports techniques d'étude d'impact sur l'environnement qui accompagnent le PDL avaient tenu compte d'un tel scénario. Malgré cela, les contraintes environnementales sectorielles devront être respectées et ces 8'000 m² de logement devront être implantés de façon à respecter les contraintes liées au bruit du trafic routier et à l'impact paysager, le meilleur emplacement étant le long de la « voie de circulation » traversant les secteurs 8 et 9. Comme le PDL n'avait pas prévu de logement à cet endroit, une modification partielle du plan du PDL, devra être élaborée en parallèle de la procédure de légalisation du PQ. Les 8'000 m² seront attribués au prorata des droits à bâtir définis par le PDL pour les secteurs 8 et 9.

Densité

En ce qui concerne la densité, l'objectif général de densification pour le PDL « Ley Outre » est d'env. 200 habitants et emplois / hectare. Cet objectif est moins élevé pour les secteurs 8-9-10, car une partie des secteurs 8 et 9 a un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.65 afin de tenir compte de la préservation paysagère (voir annexe du



PDL : tableau des capacités du PDL). Ceci représente pour la surface totale des parcelles de 64'997 m², une SPd de 57'135 m², ce qui correspond à un IUS d'environ 0.9.

3.1.2. Structuration

Le projet aura pour but de définir une morphologie urbaine en adéquation avec la situation du quartier, sa visibilité depuis la RC 251, sa caractéristique paysagère et sa 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 PDL Ley Outre.

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 (TIM) dans un secteur déjà chargé. Cette limitation du TIM 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, basé sur le volet énergétique du PDL et la politique énergétique communale.

3.2. Objectifs spécifiques

Le futur quartier 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 tailles et types (PPE, location) de logements, de la mixité sociale et d'âges.

3.2.2. Lien avec les quartiers environnants

Créer des liaisons constituant un maillage fin de mobilité douce, basé sur le PDL Ley Outre.

3.2.3. Programmes

Mettre en place des programmes garants de la complémentarité avec les quartiers environnants.

3.2.4. Espaces verts

Affirmer la promenade le long du cordon boisé longeant la limite avec la commune de Jouxens-Mézery.

Préserver l'allée menant à la ferme existante et les échappées visuelles.

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.



3.3. 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 (PDCn)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 compte les plans et les études sectoriels en cours dans le périmètre concerné :

- > Le Plan Directeur Localisé (PDL) « Ley Outre » (approuvé par le Conseil d'Etat le 13 avril 2011) ;
- > Etude de trafic coordonnée avec le projet de BHNS (PP5) - en cours.

3.4. Périmètres

La surface totale du périmètre du futur PQ est d'environ 6,5 ha. Le secteur comprend 4 parcelles et est entièrement situé sur le territoire de la Commune de Crissier. Le périmètre du PQ se limite aux parcelles ci-dessous, dont les états descriptifs sont les suivants.

Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Natures	Surfaces
812	<u>Communauté héréditaire</u> Häberli Philippe Fondation Myriam et René Häberli, Pully. Promis-vendu à Naef Participations Financières SA en collaboration avec Losinger Marazzi SA	29'479 m2	Pré-champ Bâtiment, ECA 474 Bâtiment agricole, ECA 476 Habitation, ECA 477 Bâtiment agricole, ECA 478	28'938 m2 56 m2 348 m2 125 m2 12 m2
813	<u>Communauté héréditaire</u> Lévy Eliane Bussy Line Bussy Yves	19'740 m2	Pré-champ	19'740 m2
983	<u>Communauté héréditaire</u> Häberli Philippe Fondation Myriam et René Häberli, Pully. Promis-vendu à Naef Participations Financières SA en collaboration avec Losinger Marazzi SA	9'368 m2	Pré-champ	9'368 m2
2093	Société anonyme Fromiba AG, Bâle	6'410 m2	Place-jardin Bâtiment commercial, ECA 1860a Bâtiment commercial, ECA 1860b	6'111 m2 211 m2 88 m2
	Total	64'997 m2		64'997 m2

² Les documents de référence du PDCn 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 de réflexion 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 PDL et d'anticiper les transformations à moyen et long termes (au-delà de 15 ans) des parcelles voisines construites (démolition des bâtiments existants).

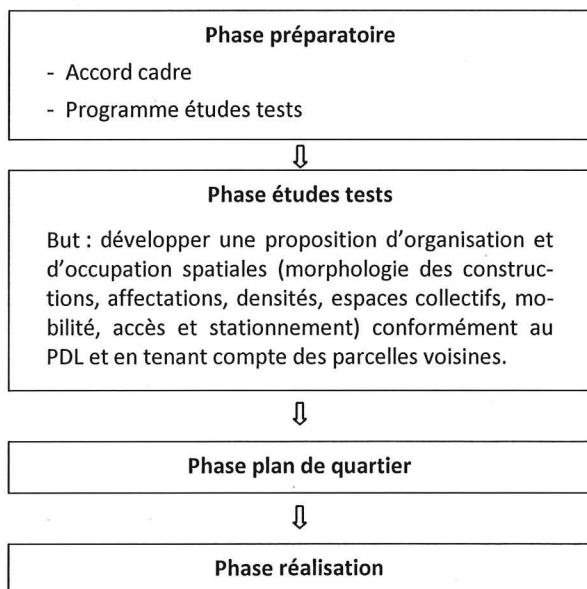


— périmètre du plan de quartier

- - - - - 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 les propriétaires (programme cadre des affectations et des espaces collectifs), la récolte des données de base et l'élaboration du programme des études tests.

4.1.2 Phase études tests (ET)

Le projet de développement du secteur sera défini durant la phase des ET. Celles-ci se dérouleront en deux phases : 1^{er} atelier qui aboutira sur des recommandations et 2^e atelier qui permettra de faire la synthèse des propositions émises pour le plan de quartier (PQ).

4.1.3 Phase plan de quartier (PQ)

Les résultats des ET serviront de base pour :

- > Le PQ et la modification partielle du plan du PDL ;
- > Les études techniques (trafic, environnement, etc.) relatives au PQ ;
- > Les conventions commune-propriétaire à établir dans le cadre du PQ (équipements techniques et communautaires) ;
- > La conception générale des espaces publics.

4.1.4 Phase réalisation

Les projets de construction seront développés sur la base du PQ dès sa mise en vigueur.

Les projets prévus sont :

- > Développement des projets et direction architecturale ;
- > Réalisation des espaces publics, selon procédure à définir.

4.2 Calendrier indicatif (sous réserve de modifications)

<i>Mois/an</i>	<i>Durée en mois</i>	<i>Phases y compris étapes décisionnelles</i>
Janvier 2013	1	Validation de l'accord cadre
Février - mars 2013	2	Phase préparatoire y.c. séance de lancement ET
Mars - octobre 2013	7	Etudes tests
Octobre 2013 - décembre 2014	15	Elaboration du PQ jusqu'à l'enquête publique y.c. études techniques (foncier, mobilité, environnement) et modification partielle du plan du PDL
Janvier - mai 2015	5	Procédure de légalisation du PQ y.c. éventuel traitement des oppositions
Fin 2015	20	Permis de construire (la procédure peut débuter avant la légalisation du PQ)

5. PROGRAMMES ET RESPONSABILITES

5.1. Programme

5.1.1. Programme public

En fonction du résultat des ET, le dimensionnement et le positionnement des équipements techniques et communautaires suivants seront définis :

- > Espaces publics, cheminements ;
- > aires de jeux ;
- > Eco-points ;
- > Infrastructures et/ou renforcement des transports publics dans le périmètre.

5.1.2. Programme privé

Le quartier est destiné à la réalisation de logements et d'activités compatibles avec l'habitat, ainsi qu'à la mise en place d'espaces collectifs d'usage public et privé.

Dans le cadre des objectifs généraux décrits au point 3.1, le programme privé sera réparti de la manière suivante :

- > 24'835 m2 de logements (PPE, location);
- > 32'300 m2 d'activités (bureaux et services compatibles avec le logement : administratif, hôtel, santé, EMS et petits commerces de proximité afin « d'animer » le quartier);
- > Parking : en grande majorité en souterrain, besoin réduit. Places pour vélos, deux-roues, covoiturage Mobility.

5.2. Responsabilités

5.2.1. Acteurs publics (canton et commune)

Les autorités communales et cantonales œuvrent conjointement au développement du secteur Ley Outre 8-9-10.

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 PDL Ley Outre ;
- > 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 et des équipements communautaires. 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

Les acteurs privés sont les principaux moteurs des projets de développement. Ils sont soumis aux contraintes suivantes :

- > Développer leurs projets conformément à la synthèse de l'étude test et sur la base du PQ ;
- > 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, ET et PQ

Le coût des différentes phases d'études est estimé à 438'480.- CHF toutes taxes comprises (TTC). Ce montant se compose de la manière suivante (elle est basée sur une offre élaborée par le bureau Plarel en mars 2012). Les frais de la modification du PDL sont pris en charge par la commune et ne figurent pas dans les tableaux qui suivent.

<i>Phases d'études jusqu'au PQ</i>		<i>CHF HT</i>	<i>Total CHF HT par phase</i>	<i>Total TTC par phase</i>
Phase préparatoire			46'000.-	49'680.-
	Elaboration de l'organisation de l'étude test et du cahier des charges, consultation des experts et spécialistes (environnement et trafic)	23'000.-		
	Récolte des données de base (géomètre, etc.)	9'000.-		
	Documentation photo	2'000.-		
	Maquette (4 modules à Fr. 3'000.-)	12'000.-		
Phase ET			201'000.-	217'080.-
	Assistance Etude test	20'000.-		
	4 bureaux pour les 1ères et 2èmes phases à 37'000.-	148'000.-		
	Collège d'experts et spécialistes	13'000.-		
	Communication (reproduction, brochure, séances information)	2'000.-		
	Divers et imprévus	10'000.-		
	Synthèse	8'000.-		
Phase PQ y.c. études techniques			159'000.-	171'720.-
total			406'000.-	438'480.-

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



<i>Phases d'études</i>	<i>Total par phase CHF TTC</i>	<i>Propriétaires</i>	<i>Commune</i>	<i>Canton</i>
Phase préparatoire	49'680.-	0%	50%	50%
Phase ET	217'080.-	50%	25%	25%
Phase PQ y.c. études techniques	171'720.-	100%	← (100%)	0%
total	438'480.-	280'260.-	79'110.-	79'110.-

NB. Le PQ est financé dans un premier temps par la commune et sera refacturé ensuite aux propriétaires.

Répartition par propriétaires

<i>Propriétaires</i>	<i>Parcelles n°</i>	<i>Surfaces de plan- cher déterminante (SPd) selon PDL</i>	<i>Pourcentages</i>	<i>Montants TTC</i>
<u>Communauté héréditaire</u> Häberli Philippe Fondation Myriam et René Häber- li, Pully. > Promis-vendu à Naef Participa- tions Financières SA en collabora- tion avec Losinger Marazzi SA	812 et 983	31'850 m2	55,75 %	156'245.-
<u>Communauté héréditaire</u> Lévy Eliane Bussy Line Bussy Yves	813	17'380 m2	30,42 %	85'255.-
Société anonyme Fromiba AG, Bâle	2093	7'905 m2	13,84 %	38'788.-
total		57'135 m2	100 %	280'260.-

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 qui choisira librement son mandataire pour les constructions. Le financement des études relatives aux espaces publics sera défini par les partenaires après la phase d'étude test en fonction de leur nature et de leur surface.

6.2. Réalisations

6.2.1. Equipements techniques

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. Equipements communautaires

Les coûts engendrés par la réalisation des équipements communautaires ou socioculturels liée à la venue de nouveaux habitants et utilisateurs seront reportés en partie sur les propriétaires sur la base d'un règlement communal en cours de réalisation.

Ce règlement sera soumis dans les prochains mois au conseil communal pour adoption et ensuite au département en charge des relations avec les communes pour approbation. Ce règlement sera accompagné d'une grille tarifaire permettant aux propriétaires de calculer eux-mêmes leurs contributions aux frais d'équipements communautaires.

La commune projette de retenir trois types d'équipements communautaires : école, accueil pré- et parascolaire et transports publics. Les deux premiers types ne seront applicables qu'au logement, tandis que les frais liés aux transports publics pourront également être reportés partiellement sur les propriétaires possédant des surfaces affectées en zone d'activités.

Une convention, prévue par le règlement, sera élaborée et signée avant l'enquête publique du PQ afin de régler le montant exact de la contribution des propriétaires. Cette convention permettra également de déterminer le délai de perception, soit lors de la délivrance des permis de construire.

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 de la RC251 seront traités dans le cadre du PQ.

7. ORGANISATION ET COORDINATION

7.1. Partenaires et structure d'accompagnement

La structure d'accompagnement composée d'un groupe de pilotage et d'un collège d'experts aura pour mission de favoriser le développement du secteur, mais en particulier :

7.1.1. Groupe de pilotage (GP)

Le GP, présidé par la commune, sera composé de 2-3 représentants de la commune, de trois représentants des propriétaires (un par propriété), d'un représentant cantonal et d'un représentant du SDOL). Il aura pour mission de favoriser le développement du secteur, mais en particulier :

- › De mettre sur pied et d'accompagner la procédure des ET ;
- › D'accompagner la/les modification(s) des affectations ;
- › 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 « quartiers durables » ou Boussole 21.

7.1.2. Collège d'experts (CE)

Le CE, composé de membres professionnels (représentants du canton et du SDOL entre autres) et non professionnels (propriétaires, syndic et/ou municipal de la commune) a pour mission d'approuver le programme des ET et de veiller au bon déroulement de la démarche. Il juge et émet des recommandations lors des 2 ateliers, ainsi qu'à l'issue des ET pour la rédaction de la synthèse.

Des spécialistes (environnement, mobilité, économie, etc.) seront ponctuellement amenés à fournir des compléments d'informations sur des points précis et à apprécier les travaux remis à l'issue des 1^{er} et 2^e ateliers des ET.

7.2. Mandats et procédure

7.2.1. Phase préparatoire

La phase préparatoire comprend les mandats suivants : élaboration du programme des ET (y compris assistance pour la procédure ET), 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 ET

La procédure retenue pour le choix du concept de développement du projet sont les ET. Les mandats pour la participation à ces ET seront attribués selon une procédure de gré à gré par les collectivités publiques, avec accord des propriétaires notamment sur le choix des mandataires.

7.2.3. Phase PQ 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 dans la limite fixée dans le présent accord cadre.



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 de l'étude test.

7.3.2. Phase ET

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

7.3.3. Phase de PQ

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



8. VALIDATION DE L'ACCORD

Le présent document cadre est soumis pour validation au GP 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 :

Commune : Crissier

Canton : SDT / DINT et SPECo / DEC

Propriétaires : Communauté héréditaire Lévy Eliane, Bussy Line, Bussy Yves

Communauté héréditaire Häberli Philippe et fondation Myriam et René Häberli - PVA
Naef Participations Financières SA en collaboration avec Losinger Marazzi

Fromiba AG

Crissier, le .. janvier 2013



9. ANNEXES

Promesse de vente communauté héréditaire Häberli à Naef SA et Losinger Marazzi SA (7 pages)



10. GLOSSAIRE

Abréviation	Définition
AFTPU	Axes forts de transports publics urbains
BHNS	Bus à haut niveau de service
CE	Collège d'experts
DEC	Département de l'économie
DINT	Département de l'intérieur
ET	Etudes tests
GP	Groupe de pilotage
GT	Groupe technique
GOP	Groupe opérationnel des pôles
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAF	Loi sur les améliorations foncières
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LICom	Loi sur les impôts communaux
LMP	Loi sur les marchés publics
AIMP	Accord international sur les marchés publics
MD	Mobilité douce
MO	Maître d'ouvrage
OFEN	Office fédéral de l'énergie
OFEV	Office fédéral de l'environnement
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDL	Plan directeur localisé
PQ	Plan de quartier
PPDE	Politique de développement des pôles
PPE	Propriété par étage
RC	Route cantonale
SPd	Surface de plancher déterminante
SDOL	Schéma directeur de l'Ouest lausannois
SDT	Service du développement territorial
SM	Service de la mobilité
SR	Service des routes
SPECo	Service de la promotion économique et du commerce
TIM	Transports individuels motorisés
TP	Transports publics
TTC	Toutes taxes comprises