

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N°67 /2011-2016

**Secteur « En Chise »
Octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation
de mandats d'étude parallèles (MEP)**

**Date retenue pour la séance de commission d'étude du
présent préavis:**

Mardi 13 janvier 2015 à 19h30

au bâtiment administratif, salle de conférences 1

15 décembre 2014

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 « mandats d'étude parallèles (MEP) » pour le secteur « En Chise ».

2. Situation, contexte

Situation géographique

Le secteur « En Chise » est situé entre l'administration communale et l'ancienne halle Coop à Lentillières Nord. Il forme un triangle entre les routes de Prilly (RC 251a), de la galerie de Marcolet (RC 82b) et de la route de la Carrière.



Vue aérienne avec périmètre (en jaune) du secteur

Le secteur est en majeure partie libre de construction. Le solde, d'environ 15%, est occupé par des bâtiments de l'entreprise Mosca Vins et des bâtiments vétustes de la Commune de Crissier. Sa surface totale est d'environ 40'000 m². Il comporte quatre parcelles. Toutes sont affectées en zone industrielle.

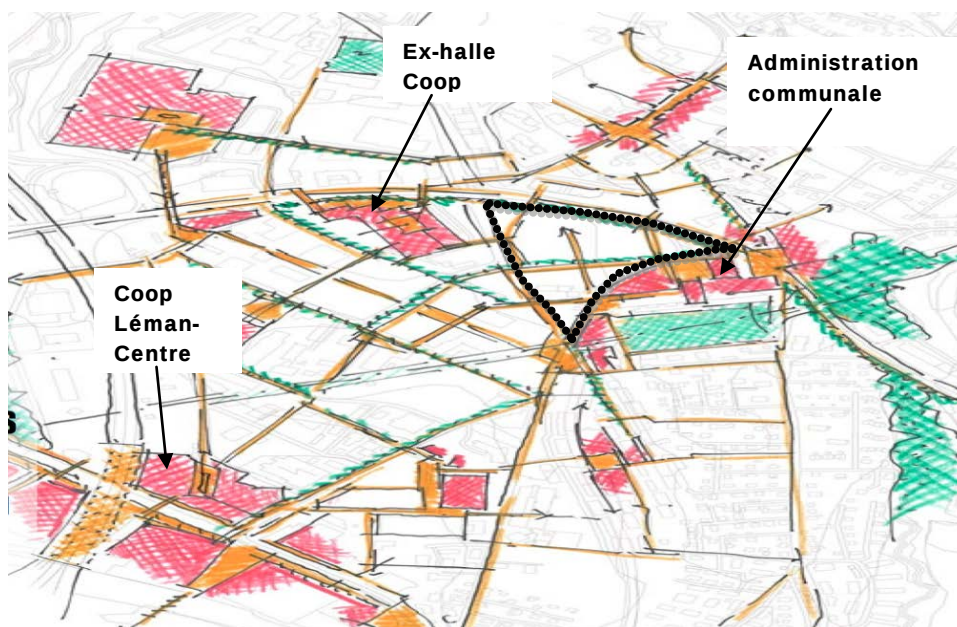
Contexte

Zone d'importance stratégique. « En Chise » est identifié comme site d'intérêt cantonal destiné à être urbanisé selon la politique cantonale des pôles de développement (PPDE : site 9 c1) et conformément au projet d'agglomération Lausanne – Morges (PALM, site F). Il a pour vocation d'accueillir des emplois et des habitants, notamment en raison de son excellente accessibilité actuelle (bus 18, 32, 36, 54, routes cantonales et autoroute) et à venir (bus à haut niveau de service (BHNS) le long de la route de Prilly (RC 251a)).

Le plan directeur communal (PDCoM) prévoyait d'ailleurs **déjà en 2000** l'« aménagement et la réhabilitation de la zone industrielle » pour tout le secteur de la Vernie - Lentillières, dont « En Chise ». Le PDCoM d'alors exprime déjà, sous « objectifs », la volonté de créer un « centre local » en liaison avec le pôle du bâtiment administratif. Il est intéressant de constater que la vocation stratégique de ce secteur, déjà identifiée par le passé, est confirmée et précisée par les études plus récentes.

Nouvelles affectations. Le développement envisagé nécessite un changement d'affectation qui se basera sur les éléments suivants :

- › lignes directrices contenues dans l'étude « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie » d'octobre 2011 du bureau Feddersen & Klostermann (voir illustration ci-dessous) ;
- › objectifs du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ;
- › objectifs du schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).



Extrait du masterplan Vernie-Crissier avec localisation (points en noir) du secteur « En Chise ». Cet extrait montre le réseau d'espaces publics à créer (en jaune)

Accord cadre tripartite. Au vu des enjeux majeurs que présente la mise en valeur de ce secteur pour la collectivité, la Municipalité et le service communal de l'urbanisme, en partenariat avec le propriétaire principal, ont décidé de fixer dans un accord cadre les objectifs et les modalités qui présideront à l'établissement d'un plan de quartier (PQ). Cet accord cadre porte sur la démarche à entreprendre jusqu'à la validation du PQ. Il fixe également certains principes en relation avec les projets de réalisation. Le canton, représenté par le groupe opérationnel des pôles de développement (GOP), est également associé à ce projet. Il est cosignataire de l'accord.

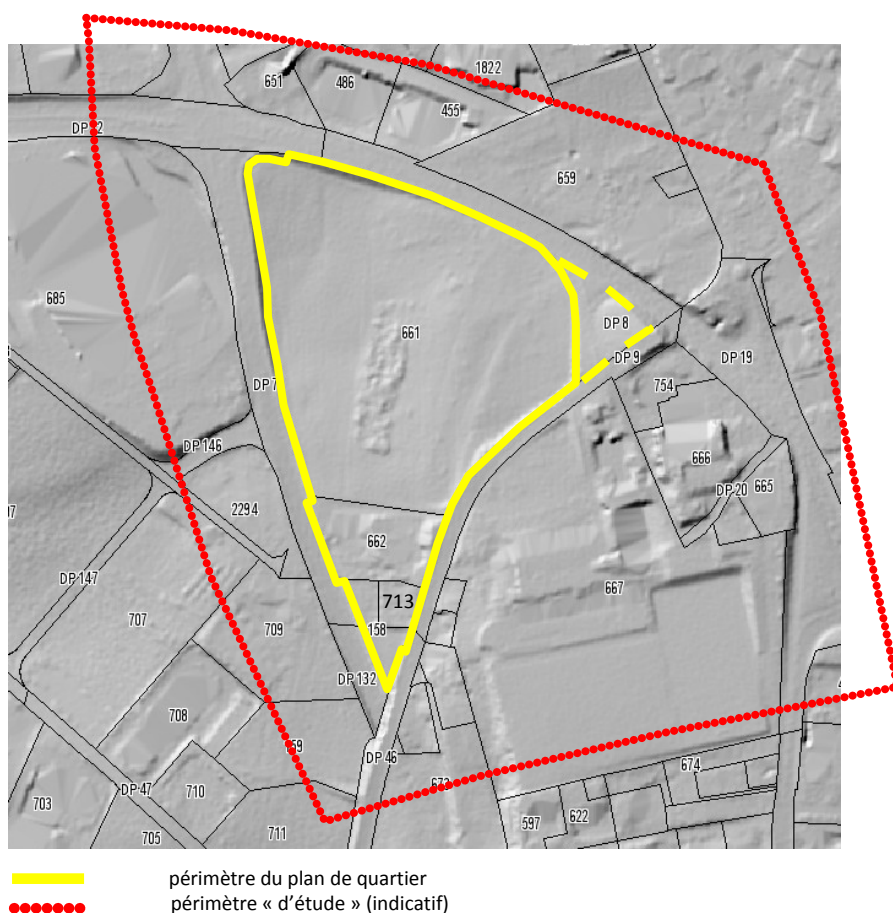
Vision globale. La démarche est décrite dans l'accord cadre joint en annexe pour information. Il est prévu qu'elle débute par un concours d'urbanisme de type mandats d'étude parallèles (MEP) qui servira de base au PQ. Ces MEP prendront en particulier en compte les plans et les études sectoriels terminées et en cours dans le périmètre concerné, ce qui a pour avantage de pouvoir tous les coordonner :

- › Etude (masterplan) « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie », 2011 (étude terminée et validée excepté le volet mobilité) ;
- › Etude de planification du réseau routier cantonal Ecublens-Crissier, 2014 (terminée) ;

- › Etude d'avant-projet du bus à haut niveau de service (BHNS) tronçon Lausanne Ouest-Crissier (PP5), 2011 (terminée) et étude rebroussement BHNS (place centrale Crissier), juillet 2014 (terminée) ;
- › Etude routière « Définition des principes de fonctionnement du carrefour En Praz et du secteur En Chise », DGMR et Commune de Crissier, en cours depuis juillet 2014 (fin prévue : début 2015) ;
- › Projet de plan de quartier (PQ) « Lentillières Nord », en cours (début 2015 : enquête publique) ;
- › Etude relative à l'élaboration d'une vision communale d'implantation des installations commerciales à forte fréquentation (ICFF), en cours (2014)¹ ;

Situation foncière. La surface totale du périmètre du futur PQ est d'environ 4 hectares (en jaune). Le périmètre du PQ comporte quatre parcelles, la 661, 662, 158, 713 et un domaine public, dont les états descriptifs sont décrits ci-dessous. Un périmètre « d'étude » (en pointillé rouge) a été identifié afin d'assurer une bonne insertion du PQ dans son environnement immédiat.

Parcelles	Propriétaires	Surfaces [m2]
661	Copropriété Realitim Crissier p. a. MK Realitim Management SA	35'018
662	Mosca André	3'689
158	Commune Crissier	1'044
713	Commune Crissier	762
DP 8	Domaine public en traversée de localité ²	(env. 2'000)
Total (parcelles actuellement en zone à bâtir)		40'513



¹ Cette étude a été élaborée sur la base de la mesure D13 du plan directeur cantonal (PDCn) mais n'a pas encore été validée par le canton, ni par la municipalité.

² Selon contact pris avec la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) en juillet 2014, le voyer des routes a informé le service d'urbanisme communal que cette portion du DP 8 était en « traversée de localité » et donc propriété communale. La commune peut donc en faire libre usage.

3. Objectifs

Création d'un quartier mixte de qualité. 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 règlement communal (RPGA)).

Cette modification fera l'objet d'un plan de quartier (PQ) qui visera un objectif de densification d'au minimum 200 habitants et emplois / hectare (indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 1.3) conformément au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Ceci représente pour la surface totale des parcelles (40'513 m²) une surface de plancher déterminante (SPd) d'environ 53'000 m².

En termes d'affectation, les surfaces devraient se répartir comme suit : environ 70% pour l'habitat et le solde, 30%, pour les activités sous réserve du respect des contraintes environnementales (protection bruit, air, etc.) qui seront analysées ultérieurement.

Nouvelle centralité. Le projet aura pour but de définir une morphologie urbaine en adéquation avec la situation du futur quartier (centralité à créer en lien avec les équipements publics voisins et le futur nœud de transports publics devant l'administration communale et les projets routiers) et la topographie (pente du terrain, etc.) tout en tenant compte des constructions existantes de Mosca Vins et de la commune.

Réseau d'espaces publics. Il devra également permettre la mise en réseau des espaces publics structurants qui devront fonctionner comme liens entre les différents quartiers du secteur (Lentillières Nord, équipements publics (administration communale, écoles, salle de spectacle, terrains de sport), quartier Pré Fontaine et bourg de Crissier). Des espaces verts devront être aménagés en lien avec ces espaces publics et les logements.

Durabilité. En termes de mobilité, le projet 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.).

Le plan de quartier mettra en place un concept énergétique ambitieux, basé sur la politique énergétique communale. Une évaluation des principes de durabilité sera faite sur la base du questionnaire « Boussole 21³ ».

4. Planning d'intention

Mois/an	Phases
Décembre 2014	Validation de l'accord cadre
Décembre 2014 – mars 2015	Phase préparatoire (programme MEP, récolte des données de base, etc.)
Avril - novembre 2015	Mandats d'étude parallèles (MEP : séances avec mandataires et collège d'experts)
Début 2016	Lancement étude plan de quartier

La suite de la démarche pourra être planifiée courant 2016. Plusieurs étapes resteront à franchir et notamment : l'adoption du plan de quartier par le Conseil communal, le phasage de la réalisation, l'obtention de permis de construire et la réalisation progressive des constructions et des infrastructures. C'est donc à l'horizon 2020 que le futur quartier commencera à prendre vie.

³ L'outil « Boussole 21 » vise à évaluer la durabilité des projets de manière transversale et ce sur l'ensemble du cycle de vie du quartier. Cet outil a été mis au point par le canton.

5. 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 communale s'élève à un peu moins de 30% du total.

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.

Phases d'études jusqu'au PQ		CHF TTC	Total CHF TTC par phase
Phase préparatoire			66'000.-
	Constitution d'un jury (Plarel)	22'000.- (total Plarel)	
	Sélection des bureaux participants (Plarel)		
	Préparation des documents pour les participants (Plarel)		
	Elaboration programme cahier des charges (Plarel)		
	Préparation des documents thématiques (environnement, mobilité, cadastre) pour les participants (bur. spécialistes)	18'000.- (spécialistes)	
	Documentation photo	2'000.-	
	Maquette (6 modules à Fr. 4'000.-)	24'000.-	
Phase MEP			286'000.-
	Assistance MEP (Plarel)	40'000.-	
	6 bureaux pour le 1 ^{er} tour à 24'000.-	144'000.-	
	3 bureaux pour le 2 ^e tour à 17'000.-	51'000.-	
	Collège d'experts (4 membres) et spécialistes (3) (4'500.-/personne)	31'000.-	
	Communication (brochure, séances information)	10'000.-	
	Divers et imprévus	10'000.-	
Total			352'000.-

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

Phases d'études	Total par phase CHF TTC	Propriétaires	Commune	Canton
Phase préparatoire	66'000.-	0%	50%	50%
Phase MEP	286'000.-	50%	25%	25%
Total	352'000.-	143'000.-	104'500.-	104'500.-

6. Financement

Plan des investissements 2015-2019

Les investissements du présent préavis en cours figurent au plan quinquennal 2015-2019, actuellement pris en considération dans le tableau ci-dessous. Montant prévu : Fr. 400'000.--

Total des investissements prévus de 2015 à 2019			Fr. 78'716'000.00
Divers préavis déjà votés			Fr. 19'589'000.00
Préavis en cours au 15.12.2014			
67/2011-16	Secteur "En Chise" - Octroi d'un crédit d'étude pour la réalisation de mandats d'étude parallèles (MEP)	Fr. 352'000.00	Fr. 352'000.00
Solde des investissements à voter selon plan 2015-2019			Fr. 58'727'000.00
Ecart favorable par rapport au plan d'investissements 2015-2019			Fr. -48'000.00

Plan de financement des investissements proposé

Montant du crédit souhaité		Fr. 352'000.00
Mode de financement	Ces investissements seront financés par la trésorerie courante	
Amortissement	Après déduction de la participation 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 no 9282.50 "Investissements futurs". S'agissant des frais d'études qui seraient susceptibles d'être considérés comme des dépenses thématiques (estimation 30 % du crédit souhaité), ils seront amortis, après déduction de la participation de tiers, dans un délai de dix ans par des prélèvements annuels dans le fonds de réserve no 9282.21 "Investissements thématiques en cours votés" qui aura été préalablement approvisionné à cet effet par un prélèvement global dans le fonds de réserve no 9282.50 "Investissements futurs".	
Charges de fonctionnement	Ces investissements n'entraîneront pas de charges de fonctionnement supplémentaires.	

CONCLUSIONS

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° 67/2011-2016 du 15 décembre 2014
- 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 mandats d'étude parallèles (phases préparatoire et phase MEP) selon détail figurant dans le présent préavis

ACCORDE

à la Municipalité :

- le crédit de CHF 352'000.- 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 15 décembre 2014.

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 : - Projet accord cadre (provisoire)

**CHANTIER 3 / ROUTE DE COSSONAY
COMMUNE DE CRISSIER / SECTEUR EN CHISE**

ACCORD CADRE

ENTRE

- › **LA COMMUNE DE CRISSIER ;**
- › **LE CANTON DE VAUD ;**
- › **COPROPRIÉTÉ REALITIM CRISSIER, p. a. MK REALITIM MANAGEMENT SA ;**
- › **MOSCA ANDRÉ ;**

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)	6
3.4. Périmètres.....	7
4. DEMARCHE GENERALE	8
4.1. Déroulement et phasage	8
4.2. Calendrier.....	9
5. PROGRAMMES ET RESPONSABILITES	9
5.1. Programme	9
5.2. Responsabilités.....	10
6. FINANCEMENT	11
6.1. Etudes.....	11
6.2. Réalisations	12
6.3. Gestion du foncier.....	12
7. ORGANISATION ET COORDINATION	13
7.1. Partenaires et structure d'accompagnement.....	13
7.2. Mandats et procédure.....	13
7.3. Communication	14
8. VALIDATION DE L'ACCORD	15
9. ABREVIATIONS	16
10. ANNEXE	17

1. BUT DU DOCUMENT

Le présent document est établi suite aux contacts intervenus entre les sociétés MK Realitim management SA et Mosca Vins 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.

Le secteur en question, appelé « En Chise », est identifié comme site d'intérêt cantonal destiné à être urbanisé. Ce développement nécessite un changement d'affectation qui se basera en partie sur les lignes directrices du masterplan « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie » d'octobre 2011.

Afin de poursuivre les actions entreprises et de mettre en œuvre un plan de changement d'affectation sur les parcelles concernées, la Commune de Crissier, le Canton représenté par le Groupe opérationnel 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 concernées constituant le secteur « En Chise » s'inscrivent dans le site « Vernie-Crissier ». Ce secteur est compris dans un site d'intérêt cantonal 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 ». Il 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 site « 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 en 2011 d'un masterplan sur le site « Vernie Crissier » qui s'étend du nord au sud, depuis la route de Bussigny - futur axe du tramway, jusqu'à la route de Prilly - futur axe du bus à haut niveau de service (BHNS - PALM, mesure 13a, étape B). La réalisation de ces

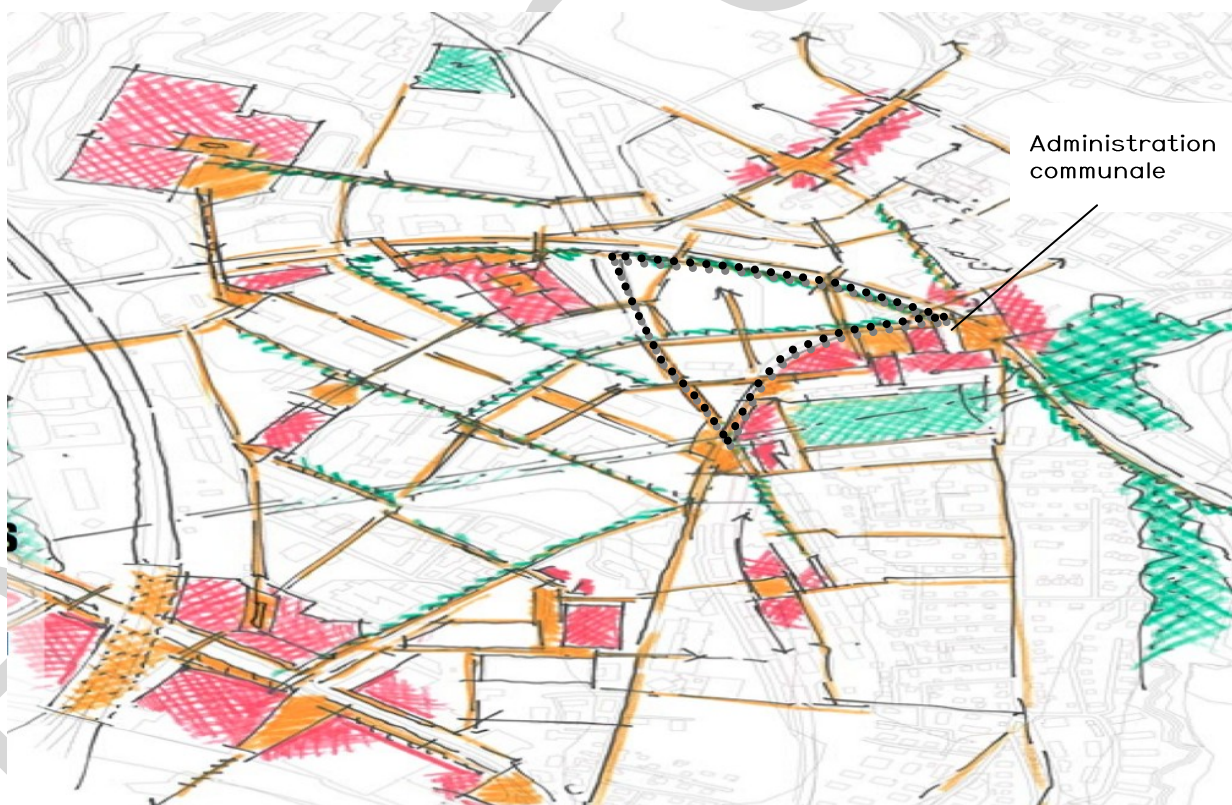
deux axes forts de transports publics (tram et BHNS) renforcera notablement l'accessibilité générale en transport public de ce site. Ce masterplan considère que le secteur « En Chise » forme une pièce maîtresse du site et le nomme « nouveau centre ».

« En Chise » possède en effet tous les atouts pour devenir un secteur central et « intense » qui fait défaut à Crissier depuis la construction des grands axes routiers (autoroute A1 et routes cantonales), à savoir un « morceau de ville » dense et mixte au carrefour des axes nord-sud de la commune et à côté du futur nœud de transports publics.

« En Chise » est de plus situé à côté du bâtiment de l'administration communale, de la salle de spectacles, du futur quartier dense et mixte « Lentillières Nord » et à proximité des écoles. Il est implanté le long de deux routes cantonales : la route de Prilly (RC 251a) et la RC 82b et est très visible depuis ces deux axes.

La majeure partie du site est libre de construction, le solde, d'environ 15%, étant occupé par des bâtiments de l'entreprise Mosca Vins et des bâtiments appartenant à la Commune de Crissier (habitations). Ces constructions sont regroupées dans la partie sud du site. Par ailleurs, il est déjà affecté en zone à bâtir (zone industrielle). Aussi, la municipalité a décidé de saisir cette opportunité pour y créer la future centralité de Crissier conformément au masterplan « Vernie Crissier ». Un réseau de mobilité douce et d'espaces publics sera également aménagé en parallèle pour renforcer l'intensité de ce secteur.

Afin d'assurer une « réelle » mixité urbaine en termes d'affectation, les activités devront être variées pour permettre l'implantation de diverses activités génératrices d'intensité sociale. Les activités usuellement associées à la centralité, soit les activités commerciales et de services, ne seront pas les seules à être privilégiées. Des mesures devront être prises afin de favoriser également l'implantation de petites et moyennes entreprises artisanales, voire industrielle légère.



Extrait du masterplan Vernie-Crissier avec localisation du secteur En Chise ●●●●●

2.2. Enjeux spécifiques

Les enjeux spécifiques en matière d'aménagement du territoire pour la mise en œuvre du projet pour le secteur d'En Chise sont :

- > La création d'une centralité pour Crissier conforme à la hiérarchie des centres du PALM (centralité secondaire) et au masterplan « Vernie – Crissier » ;
- > La mise en conformité des affectations et des densités avec les objectifs du SDOL et du PALM (> 200 habitants + emplois / hectare) ;
- > L'élaboration de mesures permettant l'implantation de petites et moyennes entreprises non dédiées à la vente directe de produits ;
- > Le développement de programmes et d'architectures de qualité reflétant la nouvelle vocation et identité des lieux ;
- > La concrétisation des espaces publics et du réseau de mobilité douce en coordination avec les étapes de développement ;

3. OBJECTIFS

3.1. Objectifs généraux

3.1.1. Densité et affectation

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).

Cette modification fera l'objet d'un plan de quartier (PQ) qui visera un objectif de densification d'au minimum 200 habitants et emplois / hectare (indice d'utilisation du sol (IUS) d'environ 1.3). Ceci représente pour la surface totale des parcelles (40'513 m²)¹ une surface de plancher déterminante (SPd) d'environ 53'000 m².

En termes d'affectation, les surfaces devraient se répartir comme suit : au minimum 37'000 m² pour l'habitat et au minimum 16'000 m² pour les activités sous réserve du respect des contraintes environnementales (protection bruit, air, etc.) qui seront analysées ultérieurement.

3.1.2. Structuration

Le projet aura pour but de définir une morphologie urbaine en adéquation avec la situation du quartier (centralité) et la topographie (pente du terrain, etc.) tout en tenant compte des constructions existantes de Mosca Vins et de la commune. 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.

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.

¹ La surface du domaine public 8 (voir sous point 3.4) n'a pour l'instant pas été prise en compte (~ 2'000 m²)

3.2. Objectifs spécifiques

Le futur quartier d'En Chise affichera une ambition forte en matière de durabilité (application de l'outil « Quartiers durables by sméo »² ou de « Boussole 21 »). Cette ambition s'exprimera en particulier autour des domaines suivants.

3.2.1. Logements

Assurer la variété des typologies de logements (location et PPE), de la mixité sociale, d'âges et de revenus.

3.2.2. Activités

Prendre des mesures afin de favoriser l'implantation de commerces générateurs de vie sociale (alimentaires et non alimentaires), ainsi que des surfaces d'activités non dédiées à la vente directe de produit.

3.2.3. Lien avec les quartiers environnants

Créer un maillage fin de liaisons de mobilité douce en direction de :

- › Du bâtiment de l'administration communale en anticipation d'une future requalification de la route de la Carrière et du futur noeud de transports publics (création d'une place publique au nord l'administration communale en lien avec les arrêts des bus TL) ;
- › le futur quartier de Lentillières Nord ;
- › le quartier de Pré-Fontaine et des écoles (Carrière et Marcolet).

3.2.4. Programmes

Mettre en place des programmes garants de la complémentarité avec les quartiers environnants, en particulier avec la future centralité à créer en lien avec l'administration communale.

3.2.5. Espaces verts et espaces publics

Prévoir des espaces verts, ainsi que des espaces publics en adéquation avec la morphologie urbaine à développer.

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)³ ;
- › Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)⁴ ;
- › Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL)⁵.

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

⁴ Les documents de référence du PALM sont téléchargeables sur le site www.lausanne-morges.ch

⁵ Les chantiers du SDOL sont téléchargeables sur le site www.ouest-lausannois.ch

3.3.2. Etudes sectorielles

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

- › Etude (masterplan) « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie », 2011 (étude terminée et validée excepté le volet mobilité) ;
- › Etude de planification du réseau routier cantonal Ecublens-Crissier, 2014 (terminée) ;
- › Etude d'avant-projet du bus à haut niveau de service (BHNS) tronçon Lausanne Ouest-Crissier (PP5), 2011 (terminée). Lancement projet d'ouvrage y. c. étude rebroussement BHNS (place centrale Crissier), juillet 2014 ;
- › Etude routière « Définition des principes de fonctionnement du carrefour En Praz et du secteur En Chise », DGMR et Commune de Crissier, en cours depuis juillet 2014 (fin prévue : automne 2014) ;
- › Projet de plan de quartier (PQ) « Lentillières Nord », en cours (octobre 2014 : retour examen préalable des services cantonaux) ;
- › Etude relative à l'élaboration d'une vision communale d'implantation des installations commerciales à forte fréquentation (ICFF), en cours (fin prévue en automne 2014)⁶ ;
- › « Stratégie pour l'implantation des tours dans l'agglomération Lausanne-Morges », rapport final, janvier 2014.

3.4. Périmètres

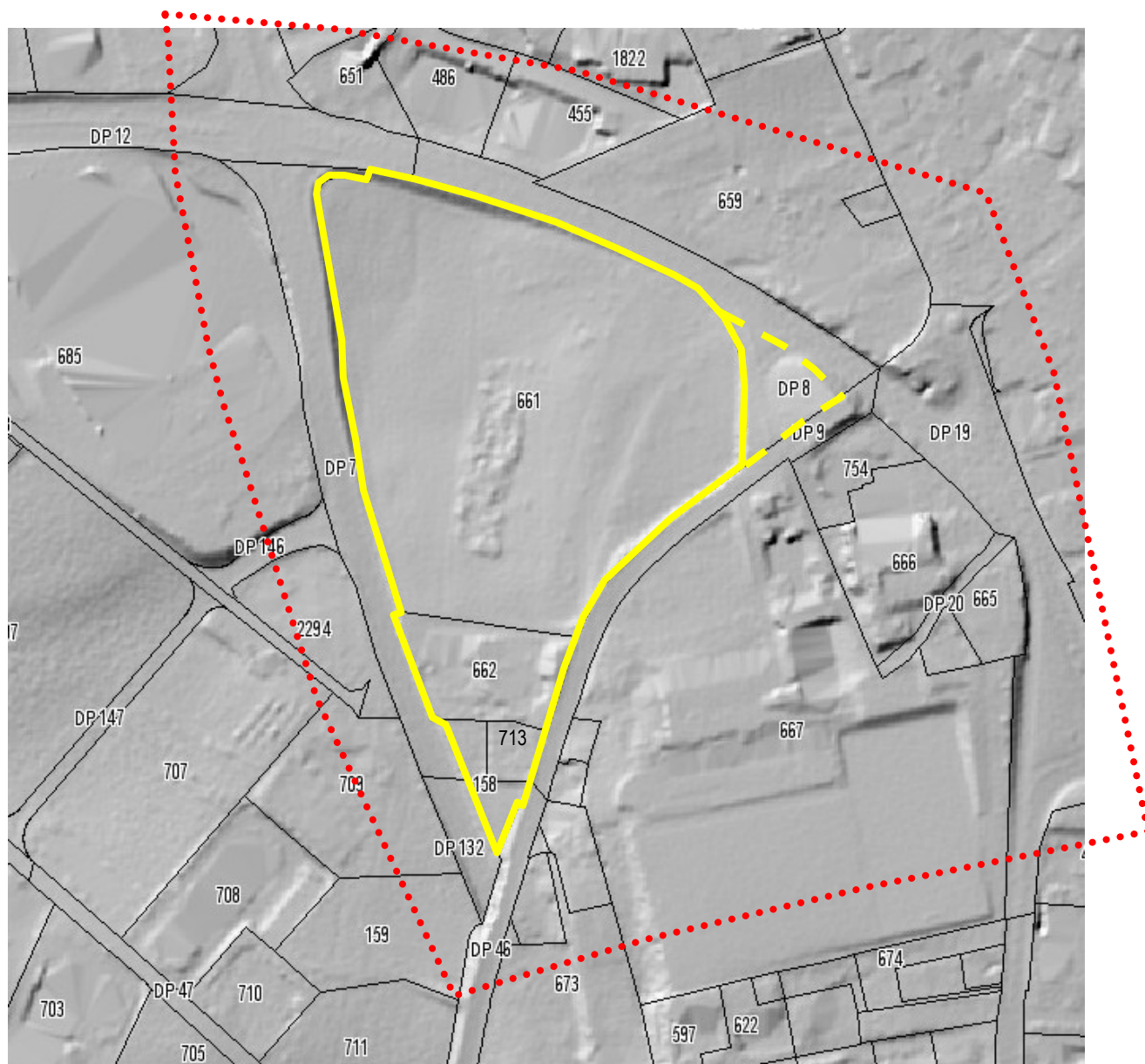
La surface totale du périmètre du futur PQ est d'environ 4 hectares. Il appartient à trois propriétaires et est entièrement situé sur le territoire de la Commune de Crissier.

Le périmètre du PQ se limite aux parcelles 661, 662, 158, 713 et du DP 8, dont les états descriptifs sont les suivants.

Parcelles	Propriétaires	Surfaces [m2]
661	Copropriété Realitim Crissier p. a. MK Realitim Management SA	35'018
662	Mosca André	3'689
158	Commune Crissier	1'044
713	Commune Crissier	762
DP 8	Domaine public en traversée de localité ⁷	(env. 2'000)
	Total (parcelles actuellement en zone à bâtir)	40'513

⁶ Cette étude a été élaborée sur la base de la mesure D13 du plan directeur cantonal mais n'a pas encore été validée par le canton, ni par la municipalité.

⁷ Selon contact pris avec la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) en juillet 2014, le voyer des routes a informé le Service d'urbanisme communal que cette portion du DP 8 était en « traversée de localité » et donc propriété communale. La commune peut donc en faire libre usage (projet éventuel de suppression de la « boucle » routière).



- périmètre du PQ
- • • • • périmètre élargi (indicatif)

Le périmètre d'étude s'étendra à un périmètre dit « élargi » permettant une bonne insertion du PQ dans son environnement immédiat.

4. DEMARCHE GENERALE

4.1. Déroulement et phasage

4.1.1. Phase préparatoire

La phase préparatoire inclut la stabilisation des programmes privés et publics en collaboration avec les propriétaires fonciers, la récolte de données de base et l'élaboration du cahier des charges des mandats d'étude parallèles (MEP). Ce cahier des charges sera soumis aux principaux

services cantonaux concernés afin d'identifier les contraintes les plus importantes (environnement et mobilité).

4.1.2. Phase mandats d'étude parallèles (MEP)

Le projet de développement du secteur sera défini durant la phase des 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 de quartier (PQ)

Les résultats du MEP serviront de base pour :

- › Le plan de quartier (PQ) ;
- › Les études techniques (trafic, environnement, etc.) relatives au PQ ;
- › La convention « commune – propriétaires » à établir dans le cadre du PQ ;
- › La conception générale des espaces publics.

4.1.4. Phase de réalisation

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

La réalisation des espaces publics se fera selon la procédure définie lors du PQ.

4.2. Calendrier

Mois/an	Durée en mois	Phases y compris étapes décisionnelles
Déc. 2014	3	Validation de l'accord cadre y. c. demandes LADE + LL
Nov. 2014 – mars. 2015	5	Phase préparatoire
Avril – nov. 2015	8	MEP
Déc. 2015 - fév. 2017	14	Elaboration du PQ jusqu'à enquête publique y. c. projet routier, étude d'impact sur l'environnement et convention pour les équipements
Mars. - sept. 2017	6	Procédure de légalisation du PQ
Dès fin 2017		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 des MEP, le dimensionnement et le positionnement des équipements techniques et communautaires suivants seront définis :

- › Espaces publics, cheminements / espaces verts ;
- › Local communautaire / socioculturel, voire locaux scolaires ;
- › Éco-points ;
- › Infrastructure et/ou renforcement des transports publics dans le périmètre.

Nota bene : les droits à bâtir nécessaires à ces équipements seront mis à la disposition de la commune sans perte de droits à bâtir pour les propriétaires privés (report droits à bâtir).

5.1.2. Programme privé

Le quartier est destiné à la réalisation de logements et de locaux d'activités, 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, le programme privé sera réparti de la manière suivante :

- › Logements : au minimum⁸ 37'000 m² dont les caractéristiques correspondront aux besoins de la population, de manière durable, c'est-à-dire que la morphologie urbaine permettra, dans la mesure du possible, d'intégrer des typologies variées pouvant évoluer au cours du temps, tant fonctionnellement (flexibilité d'affectations) qu'en taille (flexibilité de typologies et de taille). Une base programmatique et typologique des logements sera arrêtée à titre indicatif au stade du cahier des charges des MEP ;
- › Activités : au minimum 16'000 m² de deux catégories : dédiées ou non dédiées à la vente directe de produits. En ce qui concerne la 1^{ère} catégorie, un centre commercial⁹ (y. c. un supermarché) de max. 1'200 m² de surface de vente pourrait être construits, ainsi que max. 4'000 m² de surface de vente d'enseignes spécialisées non alimentaires. Ces commerces devront être reliés au nœud de transports publics prévu au nord du bâtiment de l'administration communale et aux espaces et équipements publics via le réseau de MD.
- › Parking : en grande majorité en souterrain, besoin réduit. Places pour deux-roues et auto-partage (car sharing).

5.2. Responsabilités

5.2.1. Acteurs publics (canton + commune)

Les autorités communales et cantonales œuvrent conjointement au développement du secteur d'En Chise.

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, amélioration du fonctionnement du carrefour « En Praz », etc.). Ils collaborent également 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 la création d'un réseau de mobilité douce ;
- › 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.

5.2.2. Acteurs privés

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

- › Développer ses projets conformément au résultat des MEP et sur la base du PQ ;

⁸ Les SPd pour le logement et les activités sont dans l'idéal des minima – sous réserve du respect des contraintes environnementales (protection bruit, air, etc.) et urbanistiques, toutefois la proportion logement/activités devrait être respectée.

⁹ Ces chiffres sont issus de l'étude communale citée au chapitre 3.3.2. Elle a un statut provisoire, mais est basée sur la mesure D13 du PDCn. Ces chiffres constituent donc aujourd'hui une hypothèse de travail.

- › 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 PQ

Le coût des différentes phases d'études est estimé à 636'000.- CHF TTC. Ce montant se compose de la manière suivante.

Phases d'études jusqu'au PQ		CHF TTC	Total CHF TTC par phase
Phase préparatoire			66'000.-
	Constitution d'un jury (Plarel)	22'000.- (total Plarel)	
	Sélection des bureaux participants (Plarel)		
	Préparation des documents pour les participants (Plarel)		
	Elaboration programme cahier des charges (Plarel)		
	Préparation des documents thématiques (environnement, mobilité, cadastre) pour les participants (bur. spécialistes)	18'000.- (spécialistes)	
	Documentation photo	2'000.-	
	Maquette (6 modules à Fr. 4'000.-)	24'000.-	
Phase MEP			286'000.-
	Assistance MEP (Plarel)	40'000.-	
	6 bureaux pour le 1 ^{er} tour à 24'000.-	144'000.-	
	3 bureaux pour le 2 ^e tour à 17'000.-	51'000.-	
	Collège d'experts (4 membres) et spécialistes (3) (4'500.-/personne)	31'000.-	
	Communication (brochure, séances information)	10'000.-	
	Divers et imprévus	10'000.-	
Total phases préparatoire et MEP			352'000.-
Phase PQ y. c. études techn.			284'000.-
Total			636'000.-

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

NB : le PQ est financé dans un premier temps par la commune (cf. Loi sur les communes) et sera refacturé ensuite aux propriétaires.

Phases d'études	Total par phase CHF TTC	Propriétaires	Commune	Canton
Phase préparatoire	66'000.-	0%	50%	50%
Phase MEP	286'000.-	50%	25%	25%
Phase PQ y. c. études techniques	284'000.-	100%	←(100%)	0%
Total	636'000.-	427'000.-	104'500.-	104'500.-

6.1.2. Suite des études

Le financement des études liées à la réalisation des bâtiments privés, ainsi que des espaces privés et collectifs est assuré par les propriétaires. 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.

1) A l'intérieur du secteur 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.

2) A l'extérieur du secteur 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

Sous réserve de la décision relative à l'inscription dans la LATC d'une taxe sur les plus-values¹⁰ (automne 2015), les coûts engendrés par la réalisation des équipements communautaires seront reportés en partie sur les propriétaires comme le prévoit le règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires approuvé le 16 mai 2013 par la cheffe du Département de l'intérieur (DINT).

Cette taxe comprend trois types d'équipements communautaires : école, accueil pré- et parascolaire et transports publics. Les deux premiers types ne sont applicables qu'au logement, tandis que les frais liés aux transports publics s'appliquent également aux surfaces réservées aux activités. La grille tarifaire annexée au règlement communal permet à chaque propriétaire de calculer sa contribution en fonction des surfaces de plancher qui lui seront attribuées par le PQ.

La contribution relative à l'ensemble du PQ sera notifiée lors de la mise en vigueur du PQ. Cette notification entraînera automatiquement une hypothèque de droit public. Toutefois, comme le prévoit l'article 4e LCom, la municipalité pourra reporter par voie conventionnelle la perception de la (ou des) contribution(s), lors de la (ou des) délivrance(s) du (ou des) permis de construire(s), au prorata des m2 autorisés dans le (ou les) 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,

¹⁰ cf. art. 5 de la LAT

à la répartition des frais d'équipement, etc., devront être signées par les propriétaires avant l'examen préalable du PQ.

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 RC251a (route de Prilly) et RC82b, ainsi que la route de la Carrière, 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 décisionnel (GD) et d'un groupe technique (GT) 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 des outils SMEO ou Boussole 21.

7.1.1. Groupe décisionnel (GD)

L'étude est pilotée par le groupe décisionnel composé du Syndic (et/ou municipal de l'urbanisme) et du chef du service de l'urbanisme de la Commune de Crissier, d'un représentant du canton (GOP) et d'un représentant 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.

Les propriétaires seront associés en tant qu'invités au GD.

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 des 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 MEP

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

Les mandats à la clé subséquents des MEP pour la parcelle 661 se répartissent comme suit:

- 1) Mandat « Morphologie urbaine / contribution au PQ ». Ce mandat est attribué selon une procédure de gré à gré par le(s) propriétaire(s) ;
- 2) Mandat « Réalisation ». Ce mandat est attribué au lauréat des MEP selon une procédure de gré à gré par le(s) propriétaire(s).
Ce mandat comprend, pour une partie à définir, des ouvrages à réaliser selon le PQ correspondant à un minimum de 20% des droits à bâtir de la parcelle n° 661, ainsi que les prestations de développement du projet des phases SIA suivantes :
 - › Etude de projet / phase 4.3 ;
 - › Réalisation / phase 4.5 uniquement « Direction architecturale ».Pour les autres phases SIA (« Appel d'offres » 4.4 et « Réalisation » 4.5 « – sans direction architecturale ») les prestations complètes pour le solde du PQ seront de la seule compétence du(des) propriétaire(s) qui les attribuera(ont) selon une procédure définie par ce(s) dernier(s) ».
- 3) Mandat de réalisation des espaces publics, selon procédure à définir.

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 aux propriétaires.

7.3. Communication

Au vu du contexte et de la situation du site (très peu 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 MEP

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

7.3.2. Phase de PQ

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 :

Commune : Crissier

Canton : SDT / DTE et SPECo / DECS et SCL / DIS

Propriétaires : Copropriété Realitim Crissier, p. a. MK Realitim Management SA

Mosca André

Commune de Crissier

Crissier, le 2014

9. ABREVIATIONS

Abréviation	Définition
AFTPU	Axes forts de transports publics urbains
BHNS	Bus à haut niveau de service
CE	Collège d'experts
DECS	Département de l'économie et du sport
DTE	Département du territoire et de l'environnement
GP	Groupe de pilotage
GOP	Groupe opérationnel des pôles de développement
HT	Hors taxe
IUS	Indice d'utilisation du sol
LADE	Loi sur l'appui au développement économique
LAF	Loi sur les améliorations foncières
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LICom	Loi sur les impôts communaux
LL	Loi sur le logement
LMP	Loi sur les marchés publics
AIMP	Accord international sur les marchés publics
MD	Mobilité douce
MEP	Mandats d'étude parallèles
MO	Maître de l'ouvrage
OFEN	Office fédéral de l'énergie
OFEV	Office fédéral de l'environnement
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PQ	Plan de quartier
PPDE	Politique de développement des pôles
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



10. ANNEXE

Masterplan Vernie-Crissier « Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de Vernie »

PROVISoire