### **CONSEIL COMMUNAL**

#### CHESEAUX

#### **PREAVIS N° 11/2011/B**

Ratification de la promesse d'achat de la parcelle N°582 et demande de crédit d'étude pour la démarche préliminaire du PPA Châtelard

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

### 1. Contexte

La surface dévolue à la zone d'activité du Châtelard et la réglementation actuelle qui régit l'occupation du sol n'offrent pas suffisamment de possibilités d'extension pour les entreprises établies sur le site. Ce secteur accueille aujourd'hui des entreprises d'envergure, telles que Bell SA ou Applied Materials, dont le rayonnement économique se mesure à l'échelle régionale, nationale et internationale. Pour assurer leur pérennité, ces entreprises requièrent un développement de leurs installations. C'est le cas notamment de Bell SA, qui désire centraliser l'ensemble de ses activités sur le secteur du Châtelard, nécessitant un agrandissement de ses bâtiments.

Si les besoins à court terme peuvent être satisfaits au sein du secteur d'activités actuel, une extension se révèle en revanche nécessaire à plus long terme pour, d'une part permettre aux entreprises en place de satisfaire leurs besoins, et d'autre part offrir à la Commune de Cheseaux-sur-Lausanne (ci-après Commune) des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises.

Des réflexions sont en cours depuis début 2008 pour évaluer les possibilités d'extension de cette zone d'activité. Une première démarche préliminaire a permis de mettre en évidence les atouts et les contraintes du site, de préciser les intentions de développement des acteurs économiques présents sur le site, et d'esquisser certains principes d'aménagement.

Le service du développement territorial (SDT) a alors émis un avis négatif sur le principe d'extension souhaité, étant donné qu'il ne répondait pas aux objectifs des planifications supérieures (Plan directeur cantonal, PALM et SDNL), lesquels ne prévoyaient pas d'agrandissement de la zone d'activité en question.

Au vu des enjeux importants liés à ce site pour la Commune et la région, la Municipalité a insisté pour que le canton réenvisage sa position en élargissant le débat par une pesée des intérêts plus globale, intégrant la dimension économique, et dépassant le seul cadre de l'aménagement du territoire.

Une importante discussion-coordination entre la Municipalité, les services de l'Etat et les représentants PALM/SDNL a permis de définir les conditions auxquelles un développement pourrait être envisagé et a donné lieu à l'établissement d'un document cadre, qui constitue le cahier des charges pour la mise en œuvre de la suite des démarches.

Grâce à ce document cadre, l'importance stratégique de l'entreprise Bell sur le site du Châtelard et la nécessité de planifier l'extension de ce dernier sur la parcelle n°582 (cf. Chapitre périmètre de l'intervention) ont été reconnus par le Département de l'économie (DEC) et inscrit dans la révision des planifications supérieures. En effet, le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012, actuellement en concertation auprès des communes concernées, catégorise le site du Châtelard dans les zones d'activité en marge de l'agglomération compacte et le dénomme "pôle d'activité d'importance cantonale du Châtelard ".

Au final, le DEC conditionne l'extension de la zone d'activité du Châtelard à deux opérations :

- la maîtrise foncière de la parcelle 582 par la Commune
- l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) " Châtelard ", afin notamment de permettre d'affecter la parcelle n°582, actuellement colloquée à la zone agricole, en zone d'activité.

# 2. Achat de la parcelle 582

La parcelle n°582, d'une surface de 31'755 m2 est propriété de Mesdames Antoinette Delacuisine à Romanel-sur-Lausanne, Sylvie Raboud à Villarsiviriaux, Yolande Aydemir à Istanbul (Turquie) et Mireille Bovo à Abano (Italie).

### 2.1 Justification

L'acquisition de la parcelle n°582 par la Commune constitue le premier prérequis pour l'extension de la zone d'activité du Châtelard. Cette extension doit permettre aux entreprises établies sur le site de se développer (l'entreprise Bell notamment désire entreprendre courant 2012 une extension importante de ses installations). Elle permettra aussi à la commune de mener une politique économique active par la mise à disposition de terrains sous forme de ventes ou de droits de superficie pour des entreprises désirant s'établir dans la région lausannoise.

C'est un investissement stratégique pour le développement économique de la commune à moyen et long terme dont les frais seront couverts par les revenus générés par la remise des terrains.

### 2.2 Conditions d'achat

Un accord a été trouvé avec les propriétaires pour la signature d'une promesse de vente et d'achat au prix de CHF 165.-/m2, ce qui signifie pour une surface de 31'755 m2, un montant global de CHF 5'239'575.-.

Cette promesse pourra être concrétisée par un acte de vente définitif si les conditions suivantes sont remplies :

- Ratification par la Commune et les autorités cantonales du PPA relatif à la parcelle en cause.
- Ratification par le Conseil communal de la promesse de vente et d'achat et octroi des crédits nécessaires à l'achat et à la valorisation de la parcelle.
- Obtention par la Commune d'une aide cantonale en application des dispositions de la loi sur l'aide au développement économique (LADE).

La présente promesse de vente et d'achat arrivera à échéance dans un délai de 60 jours dès la réalisation des 3 conditions susmentionnées, mais au plus tard le 31 décembre 2013.

La Commune s'engage à entreprendre de suite les démarches nécessaires à la mise en oeuvre des conditions concernées.

Si à l'échéance du 31 décembre 2013 la procédure est en cours, l'acte de promesse de vente et d'achat serait prolongé automatiquement de six mois. Passé ce dernier délai, les parties conviendraient alors d'un commun accord des mesures à prendre pour mener à bien l'exécution dudit acte.

La promesse de vente et d'achat a été signée le 4 novembre 2011. Le prix d'achat de 165.-/m2, qui résulte des négociations avec les propriétaires, tient compte de la valeur de marché et des intérêts stratégiques de la Commune.

#### 2.3 Aide cantonale

Une demande a été déposée afin de pouvoir bénéficier de l'appui financier du canton pour les frais d'étude et l'acquisition de la parcelle 582 au travers de la LADE.

Le DEC a confirmé l'éligibilité du projet de développement du Châtelard à un soutien LADE. Ainsi,un financement à fonds perdu de 30 à 50 % des frais d'étude du PPA et un prêt sans intérêt pendant 25 ans de 30 à 50 % du coût d'achat et des frais d'équipement de la parcelle n°582 ont été annoncés comme soutien cantonal possible sous réserve de décision finale du Conseil d'Etat.

### 3. Elaboration du PPA « Châtelard »

L'élaboration du PPA « Châtelard » constitue le deuxième prérequis pour l'extension de la zone d'activité du Châtelard.

Conformément au document cadre, l'étude du PPA « Châtelard » est envisagée en deux étapes :

- 1.L'élaboration d'une démarche préliminaire (concept global d'aménagement).
- 2.L'établissement du PPA « Châtelard ».

## 3.1 Démarche préliminaire

La démarche préliminaire sera élaborée par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA pour les aspects urbanistiques et le bureau Ecoscan SA en concertation avec le burau Team+ pour les aspects environnementaux et mobilité. Le bureau GEA Vallotton et Chanard SA est le bureau pilote de la démarche.

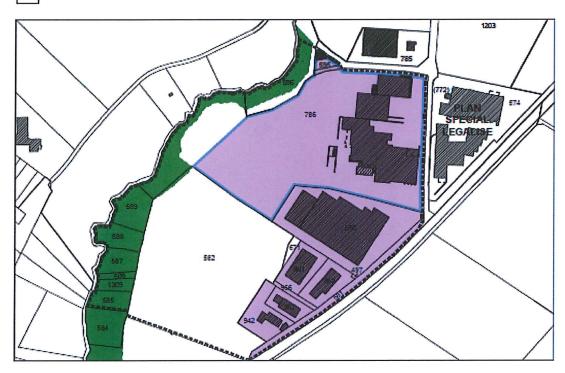
La démarche préliminaire est réalisée en prolongement des réflexions déjà menées en 2008 en tenant compte d'un contexte qui a fortement évolué depuis. Elle doit permettre d'une part, de redéfinir les intentions et les besoins d'extension des entreprises existantes et d'autre part, de préciser la stratégie de développement du secteur en fixant les conditions cadre pour un développement d'ensemble cohérent, fonctionnel et de qualité, tout en laissant la flexibilité nécessaire à l'implantation des futures entreprises.

### 3.2 Périmètre de l'intervention

périmètre du concept global d'aménagement (~ 11.2 ha)

zone d'activités A selon PGA du 16.01.2001

périmètre K selon PGA du 16.01.2001





## 3.3 Prestations urbanistiques

Les prestations urbanistiques comprennent :

- L'élaboration du concept global d'aménagement en matière d'urbanisation, de paysage et espaces publics, de mobilité et stationnement, de développement durable et environnement et d'équipements.
- La coordination/concertation (Service d'urbanisme communal, Services cantonaux, Groupe technique d'accompagnement et les bureaux mandataires) comprenant deux séances de concertation avec les entreprises sur la définition de leurs besoins d'extension et de leurs stratégies de mobilité, deux séances Municipalité et une séance Canton/Groupe technique d'accompagnement.

#### 3.4 Résultats

Le dossier final comprendra sous forme d'un rapport (plans, schémas, textes, illustrations) les principaux éléments suivants :

- Une réévaluation du diagnostic du site : mise à jour de l'analyse réalisée en 2008.
- Une synthèse des directives de planifications supérieures en lien avec le site du Châtelard.
- Le potentiel d'attractivité du secteur du Châtelard et le contexte économique régional.
- Une réévaluation et une synthèse des attentes et besoins, issues de la concertation avec les entreprises locales.
- Le concept global d'aménagement incluant :
  - 1) Les principes directeurs et objectifs par thématique (urbanisation, mobilité, paysage, espaces collectifs, équipements, environnement).
  - 2) Le plan d'action sous forme de mesures d'accompagnement par thématique.
  - 3) Une maquette de conception: tests d'implantation et de densité, coupes et schémas illustratifs, illustrations de référence.
  - 4) Une approche de la stratégie foncière du secteur.

#### 3.5 Prestations liées au domaine de l'environnement et de la mobilité

Les prestations liées au domaine de l'environnement et de la mobilité comprennent la mise à jour du rapport 2008 sur la base du chapitre 4 du document cadre.

Elles comprennent également l'établissement de la notice d'impact sur l'environnement préliminaire décrivant :

- Le site, ses enjeux et le contexte (du point de vue de la mobilité et de la protection de l'environnement).
- Le diagnostic de la situation actuelle, ainsi que les décisions connues et envisagées (le diagnostic portera sur la mobilité, les espaces extérieurs et les relations fonctionnelles; il n'est pas prévu d'établir un diagnostic détaillé du bâti : gestion des eaux usées et pluviales, nuisances, déchets, matériaux,...)
- La stratégie, les objectifs et les moyens d'action permettant d'atteindre les objectifs.

#### Les thèmes abordés seront les suivants :

- Mobilité et stationnement : diagnostic de la situation actuelle et analyse des objectifs définis au paragraphe 4.4 du document cadre.
- Développement durable et environnement : diagnostic de la situation actuelle et analyse des objectifs définis au paragraphe 4.5 du document cadre.
- Autres thématiques environnementales : protection de l'air et contre le bruit, rayonnement non ionisants, protection des sols, dangers naturels.
- Nécessité d'accompagner le PPA par un rapport d'impact sur l'environnement (RIE).

## 3.6 Budget pour la démarche préliminaire

	GEA	ECOSCAN /TEAM+	Total
Démarches préliminaires (y compris séances)	CHF 60'000	CHF 19'500	CHF 79'500
Frais	CHF 3'000	•	CHF 3'000
Total HT	CHF 63'000	CHF 19'500	CHF 82'500
Total TTC	CHF 68'040	CHF 21'000	CHF 89'040

Les prestations seront facturées en fonction du temps réellement consacré; le coût total constitue un montant maximum.

### <u>Prestations non comprises:</u>

Les montants indiqués dans ce tableau ne comprennent pas les émoluments cantonaux facturés pour l'accord préliminaire (estimation : Frs 2'000.- HT),

#### Récapitulatif des coûts TTC

Honoraires GEA:
CHF 68'040.Honoraires Ecoscan/Team+:
CHF 21'000.Taxes cantonales:
CHF 2'200.CHF 5'000.
Total:
CHF 96'240.-

### 3.7 Etablissement du PPA « Châtelard »

L'offre détaillée pour l'établissement du PPA «Châtelard » sera élaborée par les mandataires au terme de la démarche préliminaire.

A ce stade, l'enveloppe budgétaire peut être globalement évaluée de la manière suivante :

	GEA	ECOSCAN /TEAM+	Total
Etudes jusqu'à l'enquête publique	CHF 80'000	CHF 32'500	CHF 112'500
Réserve ex. préalable complémentaire	CHF 10'000		CHF 10'000
Réserve RIE		CHF 10'000	CHF 10'000
Réserve procédure approbation	CHF 10'000	CHF 7'000	CHF 17'000
Frais	CHF 6'000	CHF 1'000	CHF 7'000
Total HT	CHF 106'000	CHF 50'500	CHF 156'500
Total TTC	CHF 114'480	CHF 54'540	CHF 169'020

Ainsi, sous réserve d'une évaluation plus détaillée, le budget global nécessaire pour la mise en vigueur du PPA est de CHF 169'020.- TTC.

# 3.8 Convention de répartition des frais d'étude

Sur la base du budget total, déduction faite de la participation cantonale, une convention de répartition des frais d'étude en fonction du potentiel de valorisation des terrains (entre états actuel et futur) sera établie et soumise aux propriétaires situés dans le périmètre du PPA.

### 4. Calendrier prévisionnel

A ce stade, le calendrier suivant peut être annoncé :

Demande de crédit pour l'établissement du PPA : été 2012

Accord préliminaire du SDT : été 2012

Adoption du PPA par le Conseil communal : printemps 2014

Demande de crédit pour l'achat et l'équipement de la parcelle 582 : été 2014

# 5. Recapitulatif financier

Le coût de l'ensemble des démarches nécessaires à la viabilisation de la parcelle n°582 peut-être évalué globalement de la manière suivante :

Démarche préliminaire : CHF 96'240.Etablissement du PPA « Châtelard » : CHF 169'020.Achat de la parcelle n°582 : CHF 5'239'575.Frais de notaire et inscription au registre foncier : CHF 20'000.Equipement de la parcelle n°582 : CHF 1'905'300.-

Total: CHF 7'430'135 .-

Le coût de 60.- CHF/m2 est retenu pour l'équipement de la parcelle n°582. Il s'agit d'une valeur moyenne pour un équipement de base. Elle constitue une valeur indicative qui devra être précisée sur la base des données issues du PPA « Châtelard » et de l'appel d'offres.

### 6. Conclusion

L'élaboration du PPA « Châtelard » et l'acquisition de la parcelle n°582 sont nécessaires pour assurer la pérennité des entreprises en place sur le site du Châtelard d'une part, et mener une politique économique active pour l'accueil de nouvelles entreprises d'autre part.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Cheseaux vous demande, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- ratifier la signature de la promesse de vente et d'achat, signée avec l'hoirie Delacuisine, concernant la parcelle n° 582 de Cheseaux-sur-Lausanne, aux conditions fixées par ledit acte, décrites sous point 2 du présent préavis, les autorisations définitives d'acquérir et d'aménager faisant l'objet de décisions ultérieures du Conseil communal après ratification du PPA « Châtelard »
- accorder à la Municipalité un crédit de CHF 96'240.- pour l'étude de la démarche préliminaire du PPA « Châtelard »
- permettre l'amortissement de cet investissement sur une durée de 5 ans
- autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché

et de donner à ces dispositions la teneur suivante :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- Vu le préavis municipal N° 11/2011/B
- Vu le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet
- Vu le rapport de la commission des finances
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### **DECIDE**

- de ratifier la signature de la promesse de vente et d'achat, signée avec l'hoirie Delacuisine, concernant la parcelle n° 582 de Cheseaux-sur-Lausanne, aux conditions fixées par ledit acte, décrites sous point 2 du présent préavis, les autorisations définitives d'acquérir et d'aménager faisant l'objet de décisions ultérieures du Conseil communal après ratification du PPA « Châtelard »
- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 96'240.- pour l'étude de la démarche préliminaire du PPA « Châtelard »
- d'amortir cet investissement sur une durée de 5 ans
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché

## **DECHARGE**

les commissions de leur mandat

Adopté par la Municipalité en séance du 9 janvier 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic:

Le secrétaire

L. SAVARY

P. KURZEN