



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 09 / 2016-2021

**Adoption du plan partiel d'affectation (PPA)
CB 3.8**

**Date proposée pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
Mercredi 28 septembre 2016, 19h30, salle Chamberonne**

12 septembre 2016

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'adoption du Plan partiel d'affectation (PPA) CB 3.8 (plan et règlement).

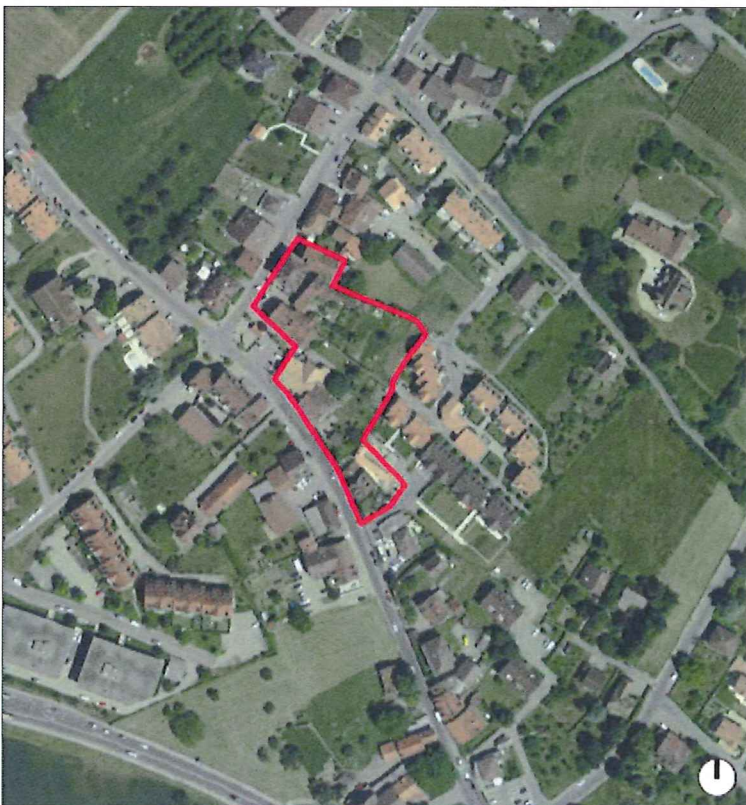
2. Présentation du PPA

2.1 Périmètre

Le PPA CB 3.8 définit les règles applicables à la mise en valeur et à la réalisation des constructions sur 11 parcelles (n°874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 886) qui totalisent une surface de 6'792 m².

Le secteur concerné par le PPA CB 3.8 est proche du centre bourg du village, bordé au nord et à l'est par des logements, au sud par la rue du Centre et à l'ouest par la rue d'Yverdon. La topographie du secteur présente une pente douce vers le sud-ouest. Dix-neuf bâtiments sont situés dans le périmètre du PPA.

La situation stratégique de ces parcelles, dans le centre du bourg de Crissier, offre des conditions particulièrement favorables à l'implantation de nouvelles constructions dans cette poche située au centre de la zone à bâtir.



Localisation du PPA, document sans échelle



Vue aérienne 3D du site, document sans échelle (source : googlemaps)

2.2 Forme urbaine et identité

Le PPA CB 3.8 cherche à renforcer et mettre en valeur une partie du noyau historique de la localité tout en promouvant la densification du domaine bâti existant par l'implantation de nouveaux bâtiments. Le PPA est découpé en deux aires de constructions, l'aire A, dévolue aux bâtiments existants et l'aire B, spécifique aux nouvelles constructions. Conformément aux directives du PDL village centre, approuvé en 2009, la structure bâtie développée dans ce PPA cherche à tisser des liens entre la partie historique, dense et bucolique du centre bourg de Crisser le long des rues du Centre et d'Yverdon et l'urbanisation plus récente à l'est.



Extrait du principe de réalisation, document sans échelle

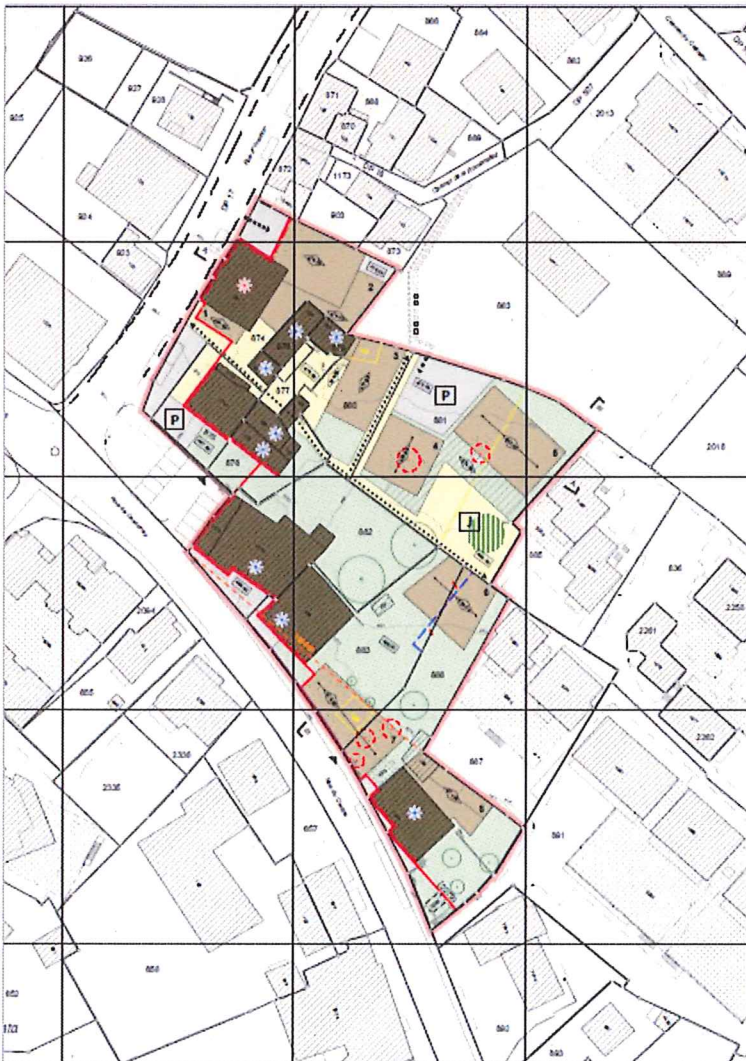
2.3 Données quantitatives

Constructions existantes (aire de construction A)

Pour les bâtiments existants, pour la plupart anciens et répertoriés en note 4 au recensement architectural (voire 3 pour la pinte), le PPA CB 3.8 donne l'opportunité de créer des surfaces de plancher qui résultent de l'utilisation des volumes des bâtiments existants. Par conséquent, ils sont inscrits dans une aire de construction spécifique, l'aire A.

Constructions nouvelles (aire de construction B)

Le plan directeur localisé Village Centre fixe pour les PPA à venir, un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,8. Il indique également que pour favoriser l'activité du village, un bonus de IUS = 0,1 est attribué lorsque le rez-de-chaussée des bâtiments est destiné à autre chose qu'à de l'habitation. Ainsi, pour les constructions nouvelles correspondant à l'aire de construction B, le PPA CB 3.8 fixe un IUS de base de 0.8 qui peut être majoré de 0.1 dans le cas d'une insertion d'activité dans le projet. De plus, pour inciter à construire des bâtiments «écologiques» et conformément à la loi Cantonale (art. 97 LATC), un bonus de IUS = 0.05 est attribué lorsque les bâtiments atteignent des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. Le total des droits à bâtir maximum possible sur le secteur du PPA est équivalent à 6'800* m2 de surface de plancher déterminante (SPd) calculé conformément à la norme suisse applicable (SN 504.421).



Extrait PPA CB 3.8, document sans échelle (voir également plan au 1 :1'000 en annexe)

3. Conformité et procédures

3.1 Statut juridique du sol

Les parcelles concernées sont affectées en zone centre bourg (CB) à traiter par plan partiel d'affectation (PPA ou plan de quartier) selon le plan de zones du 6 décembre 1985. Aucune nouvelle construction ne peut par conséquent être entreprise sans l'élaboration préalable d'un plan d'affectation.

Suite à la volonté de plusieurs propriétaires, dont la Commune, de mettre en valeur leurs parcelles, la Municipalité, après signature d'une convention (objectifs généraux et répartition des frais d'étude) liant l'ensemble des propriétaires, a pris la décision d'établir un PPA sur les parcelles concernées en respect des objectifs suivants :

- répondre au PDCom en développant prioritairement les zones constructibles du village ;
- optimiser la surface du sol pour la construction ;
- conserver le caractère villageois du lieu ;
- développer la mixité par l'insertion d'activités professionnelles non gênantes pour l'habitation ;
- intégrer des espaces collectifs favorisant la qualité de vie du futur quartier.

Le plan définit désormais une zone de centre de localité, destinée à l'habitation, aux équipements publics ou collectifs et aux activités socio-économiques compatibles avec le logement.

3.2 Planifications de rang supérieur

La conformité du PPA CB 3.8 au plan directeur cantonal (PDCn) et au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) a été vérifiée. Les mesures suivantes du PDCn concernent directement le PPA CB 3.8.

Actions cantonales	Actions du PPA
Mesure A11 Zone d'habitation mixte	La démonstration de la conformité du PPA CB 3.8 à la mesure A11 pourra être réalisée aussitôt que le PALM 2016 comprenant notamment la reprogrammation des mesures d'urbanisation aura été approuvé. Dans le cadre de la consultation technique du PALM 2016 en juin 2016 le PPA CB 3.8 est confirmé en priorité A2 (2015-2018). La démonstration de la conformité à la mesure A11 devra avoir été faite au moment de l'approbation du PPA par le Département.
Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux	La densification et la mixité développée dans le PPA s'inscrivent dans la politique de développement des centres cantonaux.
Mesure B33 Affectations mixtes	Le PPA favorise, dans sa réglementation, la mixité des affectations par la réalisation d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments (bonus IUS).
Mesure F51	Le PPA encourage la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (bonus IUS).
Mesures R11	Le PPA se réfère aux mesures et critères du PALM 2012 ainsi qu'au PALM 2016 actuellement en cours de finalisation (consultation publique : automne 2016).

3.3 Chronologie

Mois/an	Phase
Février 2009	Approbation du PDL Village Centre par le Conseil d'Etat
Juin 2011	Début de l'étude du PPA CB 3.8
Septembre 2013	Présentation du projet à la Commission d'urbanisme et d'environnement
Avril 2014	Envoi du dossier à l'examen préalable des services cantonaux
Mai 2016	Envoi du dossier pour ultime contrôle au SDT
Juillet-Août 2016	Enquête publique (27 juillet au 25 août)
Novembre 2016	Adoption du PPA CB 3.8 par le Conseil communal

3.4 Information, concertation, participation

Le projet de PPA a été établi en coordination avec :

- la Municipalité de Crissier ;
- la Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal (septembre 2013) ;
- les propriétaires concernés ;
- les représentants des services cantonaux ;
- le bureau concepteur du projet d'urbanisme et un bureau spécialiste en environnement.

La Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal a été consultée en septembre 2013 avant de transmettre le projet de PPA aux services concernés de l'Etat de Vaud pour examen préalable. Elle a constaté que la réalisation de ce PPA apportait une réelle amélioration paysagère et qualitative au centre du village et a donc formulé un avis favorable sur ce projet en relevant également le résultat positif issu de l'analyse via l'outil « boussole 21 ».

4. Foncier, mobilité et environnement

4.1 Foncier

Le PPA CB 3.8 comprend 11 parcelles et 4 propriétaires dont la Commune de Crissier.

Une convention, traitant des modalités de la réalisation des dessertes piétonnes ainsi que des espaces publics, a été signée par la Commune et par certains propriétaires dans le cadre du PDL Village Centre ; les servitudes alors envisagées sont concrétisées dans le périmètre du PPA CB 3.8 par la constitution d'actes notariés dont l'inscription au Registre Foncier est conditionnée à la mise en vigueur du PPA par le Département.

Plusieurs servitudes ont été créées afin d'assurer la réalisation de cheminements piétons publics, des voies d'accès ainsi qu'un parking souterrain commun. Les servitudes à caractère public ont été mises à l'enquête publique en même temps que le PPA CB 3.8.

Afin d'assurer une constructibilité cohérente pour tous les biens-fonds, des modifications parcellaires entre les parcelles 883 et 886 ainsi qu'une réunion des parcelles 881 et 884 (devenant 881) ont été réalisés.

4.2 Mobilité

- Mobilité douce : le PPA CB 3.8 garantit la continuité des liaisons piétonnières existantes. Confirmé par un alignement d'arbre, le chemin piétonnier principal relie la rue d'Yverdon à la place de quartier située à l'est du lieu. Les chemins piétonniers mentionnés font l'objet d'une servitude de passage public à pied (ID. 347'303) sur les parcelles n° 863, 874, 875, 877, 880, 881.
- Transports collectifs : la Commune de Crissier dispose actuellement d'une desserte en transports publics nettement améliorée par les lignes 18 et 32 des TL avec une cadence allant de 3 à 8 bus par heure.
- Stationnement véhicules : pour répondre aux besoins de stationnement du PPA, tant au niveau du logement qu'en faveur des activités professionnelles et scolaires, la mise en œuvre de plusieurs parkings enterrés ainsi que des places visiteurs/handicapés à ciel ouvert est nécessaire. Le nombre de places de stationnement total à mettre à disposition dans le périmètre du PPA peut être estimé à environ 70 cases selon la norme VSS 640.281. Seules les places visiteurs/handicapés étant réalisables à ciel ouvert, le reste des places est situé dans des parkings souterrains. Au nord du PPA et pour répondre aux besoins de places des parcelles 874, 879, 880, 881 et 863 (parcelle hors PPA sur laquelle s'est développé un collège de 8 classes) un parking collectif de 33 cases est réalisé via la création de servitudes. Pour les autres parcelles, d'autres parkings enterrés individuels ou collectifs de plus petite taille sont envisagés. Compte tenu des capacités constructives prévues et afin d'éviter de saturer le secteur et d'optimiser l'utilisation des places existantes, le projet inclut l'application du principe de complémentarité des places de stationnement entre le collège et la Pinte. A cet effet, les 33 places du parking souterrain sont mutualisées entre le collège pour les besoins de jour et la Pinte pour les besoins du soir.
- Stationnement vélos : le nombre de places de vélos est ici estimé selon la norme VSS 640'065. Il est d'environ 70 places vélos à créer (en tenant compte d'un facteur de réduction lié à la topographie et en appliquant la norme aux droits à bâtir nouveau qui représentent 40 % de la totalité de la SPd du PPA). Le nombre définitif sera fixé dans le cadre des permis de construire des bâtiments.

4.2 Environnement

- Nature et paysage : les espaces verts remplissent une fonction déterminante pour l'organisation, la qualité sociale du nouveau quartier et le maintien de vides structurants. La plupart des plantations existantes sont maintenues et entretenues. Les nouvelles plantations sont réalisées au moyen d'essences indigènes qui revalorisent le cheminement piétonnier principal.
- Bruit : les valeurs limites d'imitations fixées par l'Ordonnance fédérale en matière de protection contre le bruit (OPB) sont respectées (degré de sensibilité au bruit III).
- Energie : le bâtiment nouveau doit être conçu de manière à éviter le gaspillage des énergies conformément à la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne). Le règlement du projet encourage (par l'attribution d'un bonus IUS = 0.05) la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur.
- Protection du milieu naturel : le projet de PPA CB 3.8 est situé dans un périmètre de « réserve de faune - région lausannoise », inventaire de niveau cantonal. Cette réserve n'a aucune incidence sur le PPA. Elle sert uniquement à indiquer les secteurs où la chasse est interdite. Le PPA CB 3.8 ne porte atteinte à aucun élément paysager recensé. Une notice d'impact sur l'environnement (NIE) a été réalisée et annexée au rapport 47 OAT. Les mesures et recommandations de la NIE comprennent notamment le maintien et l'entretien des plantations existantes, l'obligation de prévoir des plantations nouvelles et des mesures de protection spécifiques pour la colonie de chauve-souris installée dans la grange en cas de destruction ou de remise en état de cette dernière.

5. Equipements communautaires

Conformément au règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires, qui a été approuvé le 16 mai 2013 par la Cheffe du Département de l'intérieur, les propriétaires contribueront à hauteur de 50% aux frais liés aux équipements communautaires (équipements scolaires, pré- et parascolaires et transports publics) engendrés par le PPA (arrivée de nouveaux habitants et emplois).

Les propriétaires en ont été informés et les conventions qui portent sur les montants, ainsi que sur les modes, les garanties et les échéances de paiement doivent encore être signées. La décision de taxation interviendra après la mise en vigueur du PPA et une hypothèque légale sera inscrite au Registre foncier.

6. Enquête publique

Selon les dispositions de l'article 57 et suivants LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le PPA CB 3.8 a été soumis à l'enquête publique du 27 juillet au 25 août 2016. L'enquête publique a été préalablement annoncée par courrier recommandé aux propriétaires, dans la feuille des avis officiels, le journal régional 24 heures, ainsi qu'aux piliers publics.

L'enquête publique n'a pas fait l'objet de remarque ni d'opposition.

7. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- vu le préavis municipal n° 09/2016-2021 du 12 septembre 2016
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. D'approuver comme fraction du plan général d'affectation (plan de zones) de la Commune de Crissier, le PPA CB 3.8 (plan et règlement).
2. D'approuver la constitution d'une servitude de passage public à pied, mobilité douce et véhicules ainsi qu'une servitude de place publique.
3. De réserver l'approbation du PPA CB 3.8 par l'autorité cantonale.

Adopté par la Municipalité en séance du 12 septembre 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

S. Rezso

D. Lang

Délégué de la Municipalité à convoquer : S. Rezso, Syndic

Annexes : - PPA CB 3.8 (plan en format A4 et règlement), plan des servitudes

COMMUNE DE CRISSIER

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « CB 3.8 »

PLAN ET COUPES

Dossier n° 1499

Version du (ultime contrôle) 28.04.2016

Version du (enquête publique) 05.07.2016

PLAREL

Lausanne

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic
S. Rezso

Secrétaire
D. Lang

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Syndic
S. Rezso

Secrétaire
D. Lang

Adopté par le Conseil Communal

la

Présidente

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

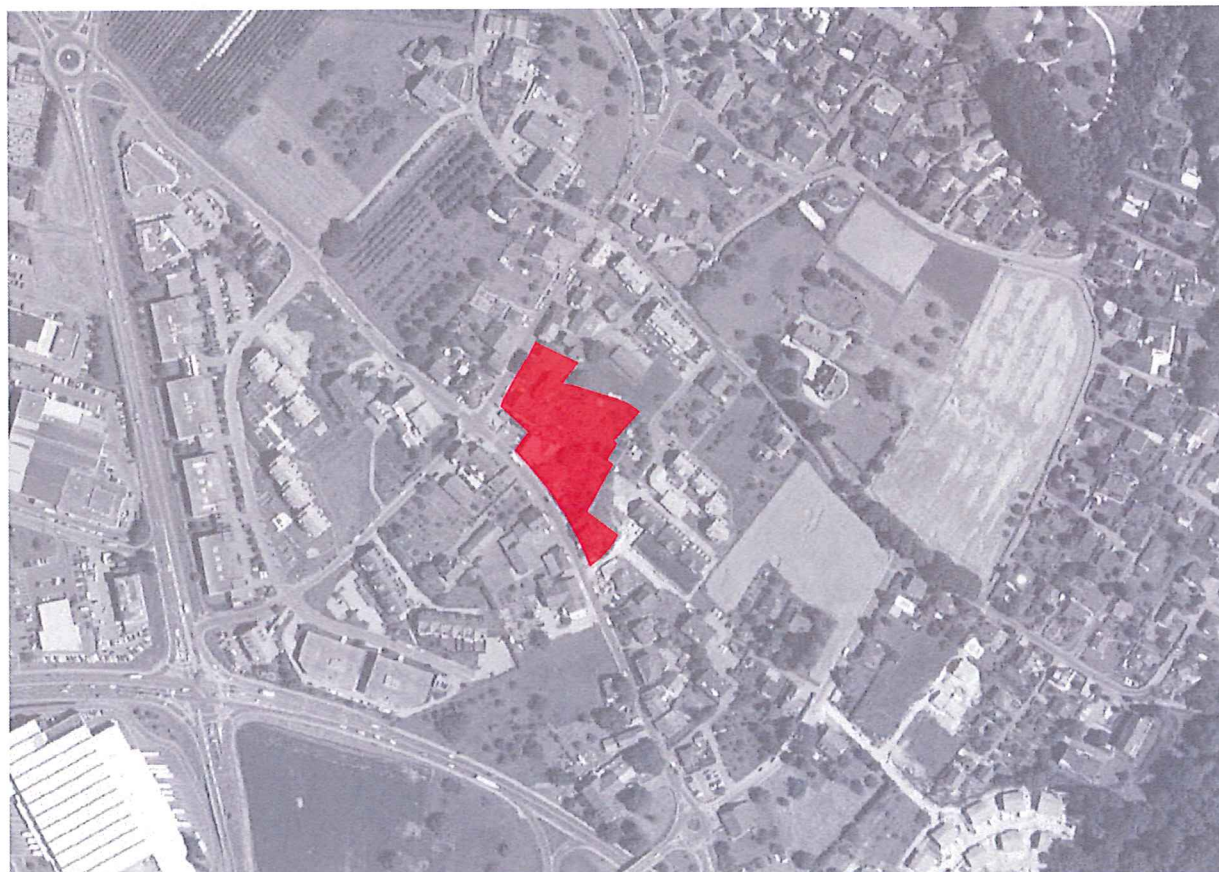
Mis en vigueur le

PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaires	Surface comprise à l'intérieur du plan partiel d'affectation
874	Commune de Crissier	939 m2
875	MORAZ Randal	328 m2
876	MORAZ Randal, MORAZ Ronald	338 m2
877	Commune de Crissier, MORAZ Randal, MORAZ Ronald	92 m2
878	Commune de Crissier	103 m2
879	Moraz Randal, Moraz Ronald	48 m2
880	Commune de Crissier	386 m2
881	MORAZ Randal, MORAZ Ronald	1'417 m2
882	HENNY Bernard	972 m2
883	MORAZ Randal	955 m2
886	ANNO SAUVAGEAT Yukari, CABO CORREDERA Francisco, SAUVAGEAT Laurent	1'214 m2
TOTAL		6'792 m2

SITUATION

Echelle 1 / 5'000



LEGENDE

GENERALITES

-  bâtiment existant
-  construction à démolir
-  périmètre du plan partiel d'affectation
-  parcellaire projeté
-  parcellaire radié projeté
-  coordonnées géographiques moyennes : 533'970 / 156'190

AFFECTATION

-  aire de construction A
 -  aire de construction B
 -  aire de dégagement / périmètre des constructions semi-enterrées
 -  aire de circulation et de stationnement
 -  aire de mouvement
- } ZONE DE CENTRE DE LOCALITE

MESURES DE CONSTRUCTION

-  construction ancienne - note 3 au Recensement architectural
-  construction ancienne - note 4 au Recensement architectural
-  altitude maximum des constructions
-  altitude du terrain aménagé
-  orientation principale des faîtes de toiture
-  limite des constructions nouvelle
-  front d'implantation obligatoire

MESURES D'ENVIRONNEMENT

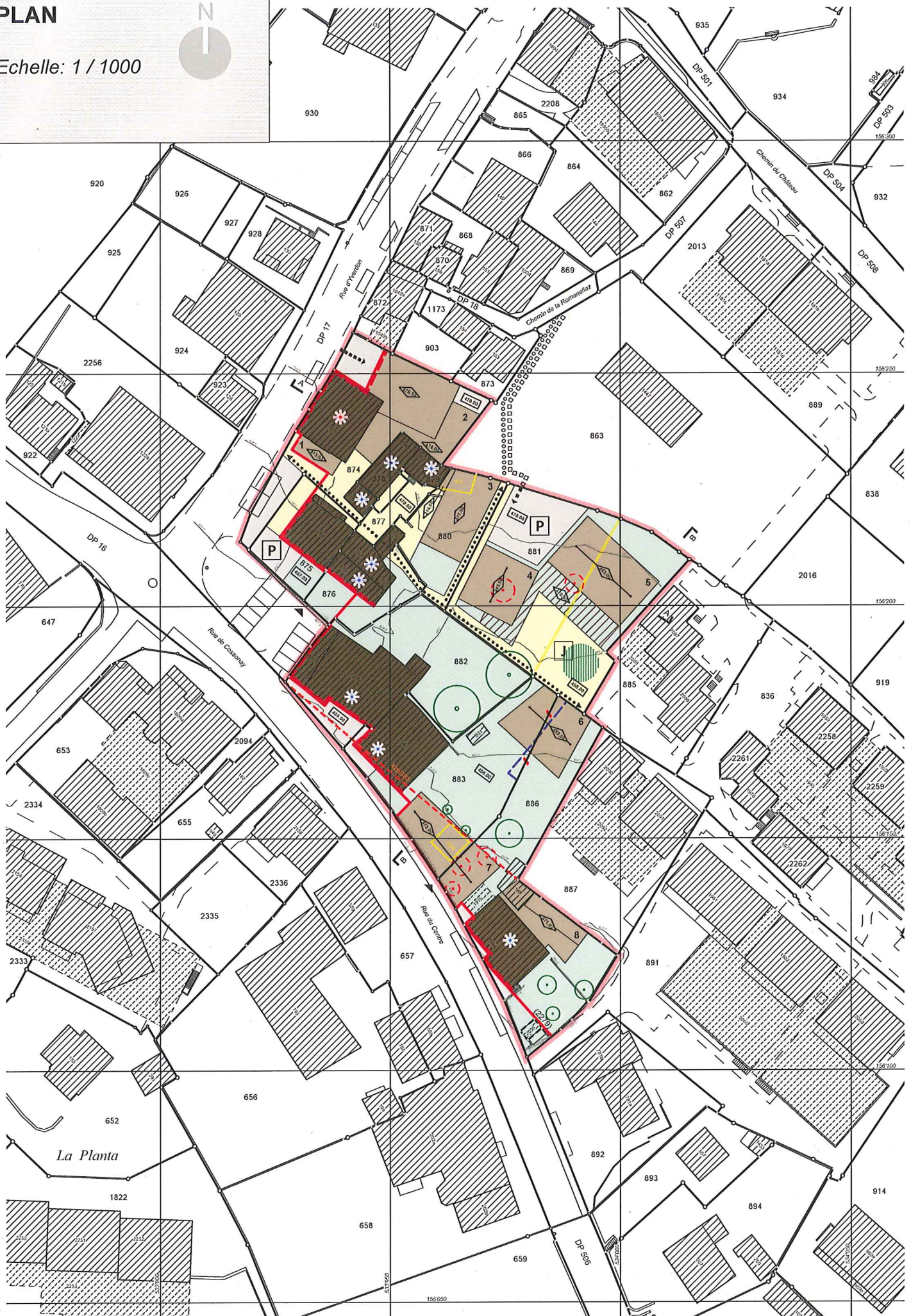
-  plantation existante
-  plantation à supprimer
-  plantation nouvelle - situation indicative
-  mur à conserver
-  région archéologique n° 129/303

MESURES D'EQUIPEMENT

-  accès aux garages enterrés - situation indicative
-  accès véhicules - tracé indicatif
-  cheminement piétonnier public - tracé indicatif
-  place de stationnement à ciel ouvert - assiette indicative
-  place de jeux - situation indicative

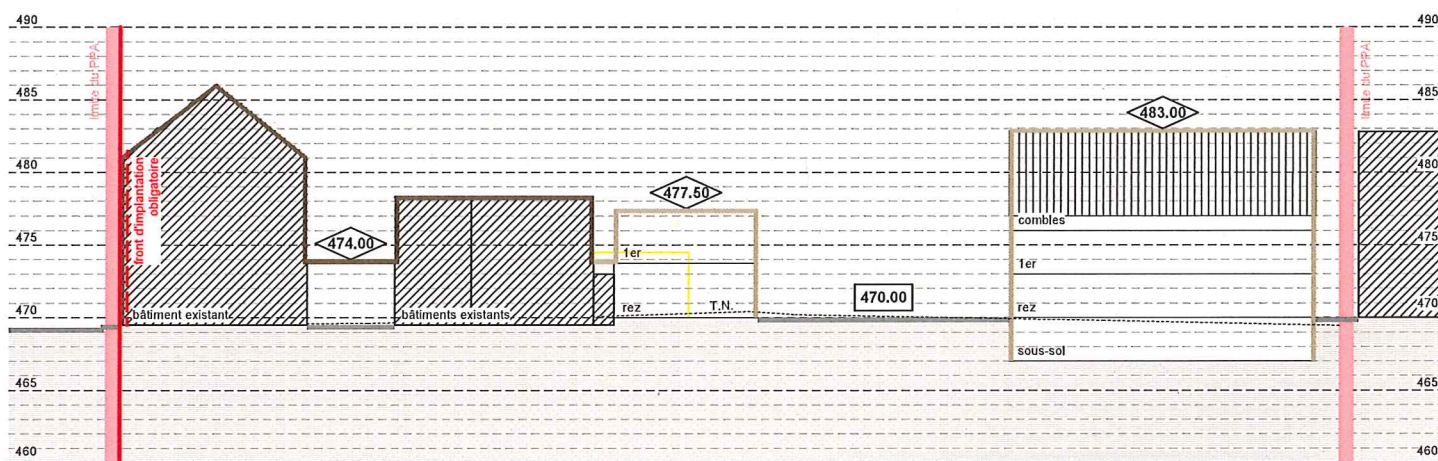
PLAN

Echelle: 1 / 1000

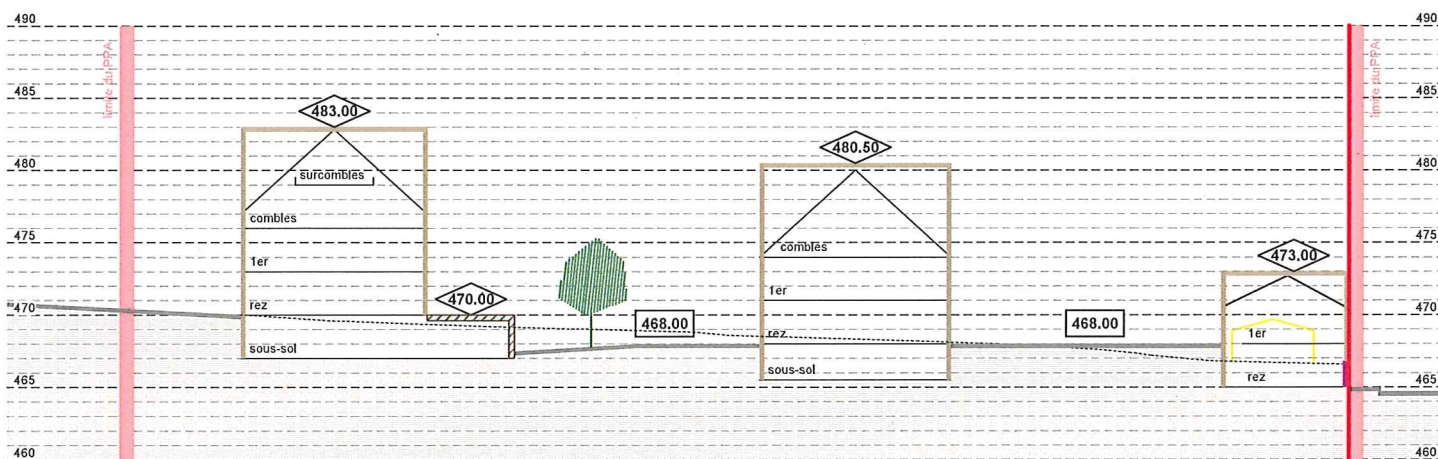


COUPES DE PRINCIPE

COUPE A-A - Echelle 1/500



COUPE B-B - Echelle 1/500



COMMUNE DE CRISSIER

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION " CB 3.8 "

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

S. Rezso

Secrétaire

D. Lang

Soumis à l'enquête publique

du au

Au nom de la Municipalité

Syndic

S. Rezso

Secrétaire

D. Lang

Adopté par le Conseil communal

la

Présidente

Secrétaire

Dossier technique n°

1499

Version du (ultime contrôle)

28.04.2016

Version du (enquête publique)

05.07.2016

Approuvé préalablement par le Département
compétent du Canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

PLAREL

Lausanne

Mis en vigueur le

ABREVIATIONS

CB	Centre Bourg
DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPN	Loi (fédérale) sur la protection de la nature
LPNMS	Loi (cantonale) sur la protection de la nature, des monuments et des sites
OPN	Ordonnance sur la protection de la nature et du paysage
PDL	Plan directeur localisé
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
SIPAL	Service Immeubles, Patrimoine et Logistique
SPd	Surface de plancher de déterminante
VSS	Union des professionnels suisses de la route

1. GENERALITES

BUTS	1.1	al.1	Le présent plan partiel d'affectation (PPA), établi conformément au Droit cantonal (LATC), est conçu sur la base des objectifs et principes d'aménagement énoncés par le plan directeur localisé (PDL) « Village Centre » approuvé le 25 février 2009. Il tend notamment à : – sauvegarder, renforcer et mettre en valeur une partie du noyau historique de la localité, – promouvoir la densification du domaine bâti existant par l'implantation de nouveaux bâtiments destinés à l'habitation, à des équipements ainsi qu'à des activités socio-économiques jugées compatibles avec l'habitation.
REFERENCES	1.2	al.1	Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

2. AFFECTATION DU SOL

ZONE DE CENTRE DE LOCALITE	2.1	al.1	La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du PPA est affectée à la zone de centre de localité. Cette zone est subdivisée en 5 aires d'aménagement dont les caractéristiques sont définies ci-après. Cette zone est affectée à l'habitation, aux équipements publics ou collectifs et aux activités socio-économiques réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.
AIRES DE CONSTRUCTION A ET B	2.2	al.1	Les aires de construction A et B correspondent à des surfaces construites ou constructibles réservées aux bâtiments, installations et aménagements qui sont en relation avec l'habitation, les équipements publics ou collectifs et aux activités socio-économiques telles que : administration, crèche, garderie, locaux professionnels ou associatifs, commerce de proximité, café, restaurant de quartier. Toutefois, l'habitation n'est pas autorisée au rez-de-chaussée des bâtiments situés sur la parcelle 874.
AIRE DE DEGAGEMENT	2.3	al.1	L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de pré, de jardin ou de verger s'inscrivant dans le prolongement des bâtiments implantés dans les aires de construction A et B. Les réalisations admises ou qui peuvent être autorisées sont : – des constructions semi-enterrées s'inscrivant dans le périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées à l'usage d'équipements publics ou collectifs ou d'activités socio-économiques réputées moyennement gênantes au sens des dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, – des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs s'inscrivant dans le prolongement des bâtiments édifiés dans les aires de construction A et B sous réserve du respect de la limite de construction nouvelle, – des aménagements paysagers, tels que des murs, des terrasses, – des accès piétonniers et sorties de secours aux parkings enterrés, – des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement de 1.00 m au plus, par exemple, avant-toit, porche d'entrée, balcon.
		al.2	Pour garantir la qualité des aménagements paysagers en toiture des constructions enterrées, un minimum de 50 cm de terre végétale doit être assuré.

AIRE DE
CIRCULATION ET DE
STATIONNEMENT

- 2.4 al.1 L'aire de circulation et de stationnement est une surface à prédominance minérale, en nature de place ou de cour, réservée en priorité à la circulation des piétons et des véhicules. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des voies d'accès pour véhicules, des cheminements piétonniers et des places de stationnement à ciel ouvert pour visiteurs et handicapés dont la capacité peut être limitée par la Municipalité,
 - des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs s'inscrivant dans le prolongement des bâtiments édifiés dans l'aire de construction B sous réserve du respect de la limite de construction nouvelle,
 - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : murs, mobilier urbain,
 - des installations liées à la récolte des déchets,
 - des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement de 1.00 m au plus, par exemple : avant-toit, porche d'entrée, balcon.
- al.2 Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.
- al.3 Le traitement des surfaces adjacentes à la rue du Centre et à la rue d'Yverdon s'effectue sur la base d'un projet établi en concertation entre le propriétaire foncier concerné et la Municipalité notamment en ce qui concerne le choix des altitudes et des matériaux de revêtement.
- al.4 Les cotes d'altitude du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.

AIRE DE MOUVEMENT

- 2.5 al.1 L'aire de mouvement est une surface à prédominance minérale en nature de place, de cour, de trottoir, réservée en priorité à l'usage des piétons sous réserve des véhicules de service. Les réalisations admises ou qui peuvent être autorisées sont :
- des constructions enterrées ou partiellement enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs sous réserve du respect de la limite de construction nouvelle,
 - des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan,
 - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'aménagement, par exemple, mur, mobilier urbain,
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement de 1.00 m au plus, par exemple, avant-toit, porche d'entrée, marquise, à l'exclusion de galerie, balcon ou véranda.
- al.2 La réalisation d'une place de jeux, d'une surface d'au moins 25 m², est obligatoire à l'endroit mentionné sur le plan. Son assiette est donnée à titre indicatif.
- al.3 Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures.
- al.4 Les cotes d'altitude du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

CAPACITE
CONSTRUCTIVE

- 3.1 al.1 La capacité constructive pour chaque aire est définie de la manière suivante :
- Aire de construction A : surface de plancher déterminante (SPd) résultant de l'utilisation des volumes des bâtiments existants.
- Aire de construction B : surface de plancher déterminante (SPd) attribuée à chacune des fractions de l'aire (voir tableau ci-après).

- al. 2 Un bonus est attribué pour la réalisation de locaux professionnels (activités socio-économiques réputées moyennement gênantes au sens des dispositions de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit) situés au rez-de-chaussée des bâtiments compris dans les fractions de l'aire de construction B n°3, 4, 5 et 6 (voir tableau ci-après).

al. 3

N° parcelle	Numéros des fractions dans l'aire de construction B	SPd (m²)	SPd bonus (m²)
874	1 et 2	405	0
880	3	310	39
881	4 et 5	1'130	142
883	6	215	95
	7		0
886	6	300	120
	7		0
	8		0

- al. 4 La capacité constructive attribuée à l'aire de construction B se calcule de la manière suivante :

- la norme suisse en vigueur lors du permis de construire est applicable,
- au niveau des combles et des surcombles, la SPd se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1,30 m sous le plafond.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4.1	al.1	Les bâtiments sont impérativement implantés dans les aires de construction A et B et dans le périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées.
		al.2	A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction, les bâtiments doivent être accolés les uns aux autres.
		al.3	Le respect des fronts d'implantation obligatoires est impératif.
DISTANCE	4.2	al.1	A l'intérieur du périmètre du PPA, la distance entre bâtiment et limite de propriété n'est pas précisée. Les prescriptions de la directive de l'Association des Etablissements cantonaux d'Assurance Incendie sont réservées.
HAUTEUR	4.3	al.1	Dans l'aire de construction A, la hauteur des bâtiments doit être conservée.
		al.2	Dans l'aire de construction B et dans le périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées, la hauteur des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Ces cotes correspondent, soit au faite des toitures à pans, soit à l'arête supérieure de la corniche ou de l'acrotère des parties de toitures plates ou à très faible pente.
		al.3	Dans la fraction de l'aire de construction B sise sur la parcelle 874, les superstructures à fonction technique jugées indispensables en toiture et sur le parapet des terrasses accessibles ainsi que les dispositifs de circulation verticale adaptés aux personnes à mobilité réduite peuvent ponctuellement dépasser la hauteur maximum attribuée pour autant que leur importance soit réduite au minimum nécessaire.

NOMBRE DE NIVEAUX	4.4	al.1	Dans l'aire de construction A, le nombre de niveaux habitables est limité par les volumes des bâtiments existants.
		al.2	Dans l'aire de construction B, le nombre maximum de niveaux habitables est fixé à rez-de-chaussée + un étage + comble et surcomble. Dans le cadre du gabarit maximum autorisé, un niveau supplémentaire peut être autorisé par la Municipalité pour autant que ce dernier soit dédié à un autre usage que l'habitation.
		al.3	Dans les combles, la hauteur du mur d'embouchature sur lequel la structure de la toiture prend appui doit être inférieure ou égale à 1.00 m.
		al.4	Si un étage « surcomble » est aménagé, il doit être en relation directe avec le niveau inférieur.
		al.5	Dans les aires de construction A et B, le nombre de niveaux réalisés en sous-sol n'est pas limité.
CONSTRUCTIONS ANCIENNES	4.5	al.1	Le bâtiment portant la note 3 au Recensement architectural - remarquable ou intéressant du point de vue architectural ou historique - doit être sauvegardé. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. L'octroi de tout permis de construire est subordonné à l'adoption préalable du projet par l'Autorité cantonale compétente (SIPAL).
		al.2	Les bâtiments portant la note 4 au Recensement architectural bien intégrés dans une rue ou un groupe de bâtiments doivent en principe être maintenus. Ils peuvent être modifiés et, pour des raisons objectivement fondées, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (implantation, volumétrie), de leur expression architecturale (rapport plein-vide, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.
ARCHITECTURE	4.6	al.1	Les bâtiments nouveaux forment, avec les bâtiments existants, une entité architecturale homogène et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.
		al.2	L'architecture des façades (rythme, forme et proportions des percements), les matériaux mis en œuvre et les couleurs sont choisis de façon à respecter la typologie du noyau historique de Crissier. Les façades sont, pour l'essentiel, en maçonnerie crépie ou peinte et peuvent comporter des parties en bois.
		al.3	Les balcons, galeries ou coursives sont couverts ; Ils peuvent s'avancer, au plus, jusqu'à l'aplomb de l'extrémité de l'avant-toit.
TOITURES	4.7	al.1	Dans l'aire de construction A, la forme des toitures des bâtiments existants doit être conservée.
		al.2	Dans l'aire de construction B, la plus grande partie des toitures est à pans, de pentes comprises entre 60 et 90 %. Les pentes sont, dans la règle, identiques. Les faîtes sont orientés parallèlement aux indications mentionnées sur le plan avec une tolérance de +/- 5°.
		al.3	Dans l'aire de construction B, les toitures plates ou à très faible pente sont, dans la règle, traitées en terrasses accessibles ou pourvues d'un revêtement végétal.
		al.4	Dans l'aire de construction B, les avant-toits doivent dépasser les façades principales de 0.50 m à 1.00 m et les façades pignons de 0.20 m à 0.50 m.

	<i>al.5</i>	La couverture des toitures à pans est réalisée au moyen de tuiles plates du pays ou de petites tuiles plates du pays teinte rouge naturelle non traitées pour les bâtiments recensés en note 3 et 4 ainsi que pour les bâtiments existants à l'entrée en vigueur du présent PPA.
AJOUREMENT DES COMBLES	4.8 <i>al.1</i>	Les locaux situés dans le volume de la toiture doivent en priorité prendre jour sur des façades pignons. A défaut de surfaces exploitables pour des percements ou à titre complémentaire, des ouvertures peuvent être réalisées sur le pan des toitures, à savoir : - des lucarnes obligatoirement distinctes les unes des autres et dont la largeur et la hauteur n'excèdent pas respectivement 150 cm et 180 cm ; ces lucarnes doivent être placées sur une seule rangée et, dans la mesure du possible, placées en retrait de l'aplomb du mur de façade extérieur ; les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes ; - des fenêtres rampantes de type Velux dont les dimensions maximales sont de 78 x 140 cm. - des terrasses de type balcon-baignoire dont la largeur maximale est de 3.00 m ; les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des balcons-baignoires, La largeur additionnée de ces ouvertures ne peut excéder 1/3 de la largeur de la toiture correspondante. <i>al. 2</i> A titre exceptionnel et sur préavis de la Commission consultative d'urbanisme, la Municipalité est compétente pour augmenter cette proportion à 1/2 pour autant que l'ouvrage présente de grandes qualités architecturales et soit conçu de manière à minimiser l'impact des ouvertures dans la toiture. <i>al. 3</i> Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser quelques ouvertures de petites dimensions au niveau du surcomble. <i>al. 4</i> Les pignons secondaires sont interdits.

5. MESURES D'EQUIPEMENT ET D'ENVIRONNEMENT

EVACUATION DES EAUX	5.1 <i>al.1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément.
	<i>al.2</i>	Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation qui aboutit à la station d'épuration des eaux.
	<i>al.3</i>	Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées selon les directives du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 l/s/ha au plus.
EQUIPEMENTS DE SERVICE	5.2 <i>al.1</i>	Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PPA lorsque leur emplacement est imposé en raison de leur destination.
STATIONNEMENT DES VEHICULES	5.3 <i>al.1</i>	Les besoins en places de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues légers sont définis par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.
	<i>al. 2</i>	Seules les places visiteurs et handicapés sont autorisées à ciel ouvert.
BRUIT	5.4 <i>al.1</i>	Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à toutes les composantes du PPA.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS	5.5	al.1	Les aménagements extérieurs aux bâtiments implantés à l'intérieur du périmètre du PPA et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet tenant compte : - des caractéristiques du lieu, - de l'architecture et de la destination de la construction à laquelle ils sont attachés, - de la fonction des espaces collectifs dans le prolongement desquels ils s'inscrivent.
		al.2	Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements, doivent être au bénéfice d'une autorisation de construire.
PLANTATIONS	5.6	al.1	Les plantations existantes à conserver qui figurent sur le plan doivent être maintenues, entretenues et, si nécessaire, remplacées. Pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments ou équipements, la Municipalité peut autoriser leur suppression. Dans ce cas, elle fixe les conditions de leur remplacement à proximité.
		al.2	Les plantations nouvelles, qui figurent sur le plan, constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. Ces plantations sont constituées d'arbres traditionnels en milieu urbain, par exemple, tilleul, érable, charme, platane, pommier. Elles doivent être mises en place parallèlement à la transformation des bâtiments existants ou à l'édification de bâtiments nouveaux sur les biens-fonds concernés.
		al.3	Les haies sont discontinues et constituées d'un mélange d'essences arbustives indigènes doublées, si nécessaire, d'une barrière ou d'un treillis métallique d'une hauteur maximum de 1.00 m.
REGIONS ARCHEOLOGIQUES	5.7	al.1	Le périmètre du PPA CB 3.8 est inclus dans la région archéologique n°129.303 de la commune de Crissier. Tous les travaux dans le sous-sol de cette région devront faire l'objet d'une autorisation spéciale (article 67 LPNMS).
PROTECTION DES CHIROPTERES	5.8	al.1	Toutes les espèces de chauve-souris sont protégées par le Droit fédéral dans l'ensemble de la Suisse depuis 1967 (article 20 OPN). Des espèces de chauve-souris ont été identifiées dans les bâtiments n° ECA 167 et 170. Conformément à l'article 18 LPN, toute destruction ou réhabilitation de ces bâtiments devra faire l'objet de mesures de compensation définies par un spécialiste.
		al.2	Toute atteinte à un milieu naturel qui risque de porter préjudice à la faune doit faire l'objet d'une autorisation du service qui fixe dans chaque cas les mesures conservatoires à prendre (article 22, Loi sur la faune).
DEVELOPPEMENT DURABLE ET ECONOMIE D'ENERGIE	5.9	al.1	La Municipalité agit en faveur de : - la production d'énergie, - l'économie d'énergie, - la récupération et du recyclage des ressources, - la limitation des immissions et des émissions polluantes.
		al.2	Dans ce sens, elle peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à l'application de mesures propres à assurer aux bâtiments la plus grande autonomie possible. Elle peut notamment : - imposer le raccordement d'un bâtiment à une installation collective de production de chaleur, - exiger l'installation dans un bâtiment ou groupe de bâtiments de dispositifs permettant l'utilisation des eaux « grises » et des eaux pluviales.

6. DISPOSITIONS FINALES

CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	6.1	<i>al.1</i>	Les constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PPA sont régies par le Droit cantonal (art. 80 LATC).
DEROGATIONS	6.2	<i>al.1</i>	Dans les limites du Droit cantonal (art. 85 LATC), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PPA.
ABROGATION, MISE EN VIGUEUR	6.3	<i>al.1</i>	Le présent PPA avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

COMMUNE DE CRISSIER

Coordonnées moyennes : 533'960 / 156'200

Altitude approx. : 470m

Plan n° 7

Sous étude

Etabli sur la base des données cadastrales

renaud burnand

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80
Email : info@renaud-burnand.ch - Fax 021 321 38 89
Site : www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :

Lausanne, le 27 juillet 2016



Assiette d'une servitude de passage public à pied, mobilité douce et véhicules



Assiette d'une servitude de place publique



PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Lausanne, le 27 juillet 2016

Dossier soumis à l'enquête publique

du 27 JUL 2016 au 15 AOÛT 2016

Plan approuvé le
Au nom de la Municipalité
Le Syndic: Le Secrétaire:

E631/c

T. 5508

