

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 44 / 2011-2016

Adoption du plan de quartier (PQ) Alpes Sud

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

Le mercredi 2 octobre 2013 à 19h30

Salle bleue

23 septembre 2013

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

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

1. Objet du préavis - préambule

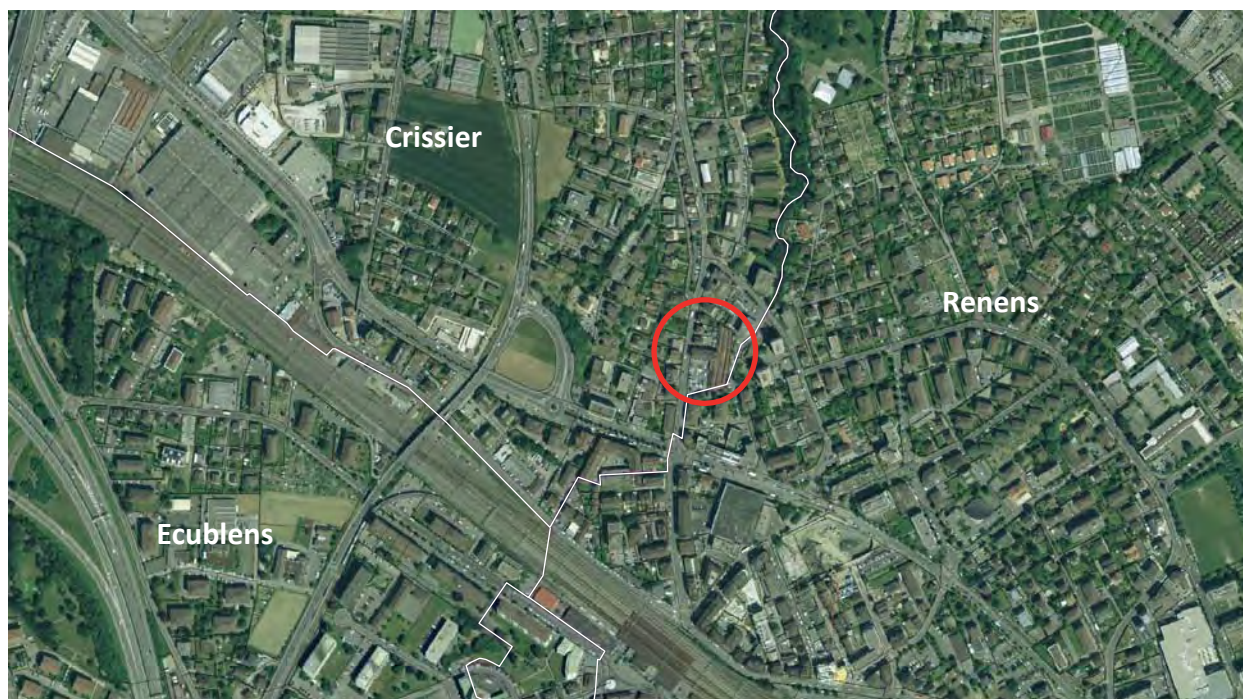
Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'adoption du plan de quartier (PQ) Alpes Sud (plan et règlement).

Ce plan de quartier fait partie des objectifs de législature 2011-2016 que s'étaient fixés la Municipalité. Le programme mentionne sous les objectifs liés à l'aménagement du territoire et l'habitat : «(...) de faire avancer et aboutir les plans partiels d'affectation (PPA) suivants : (...) Quartier « ex Chicorée » (rue des Alpes) : PPA Alpes Sud (...) ».

Le PQ Alpes Sud définit les règles applicables à la mise en valeur et à la réalisation des constructions sur les parcelles n° 51, 52 et 54, dont la surface totale est de 4'625 m². Il est situé en bordure de la rue des Alpes, à environ 400 mètres de la gare CFF de Renens.

Le site est actuellement occupé par 3 bâtiments d'habitation et une friche industrielle, anciennement occupée par l'usine Chicorée. Il est situé en zone d'habitation de moyenne densité à traiter par PPA (plan partiel d'affectation ou plan de quartier) selon le plan de zones en vigueur.

La situation centrale de ces terrains ainsi que la très bonne desserte en transports publics offrent des conditions particulièrement favorables au développement d'un nouveau quartier principalement destiné à l'habitation.



Situation - localisation du PQ, document sans échelle



Photo aérienne du site avec au centre l'ancien bâtiment de l'entreprise Chicorée

2. Contexte et procédures

2.1 Statut juridique du sol

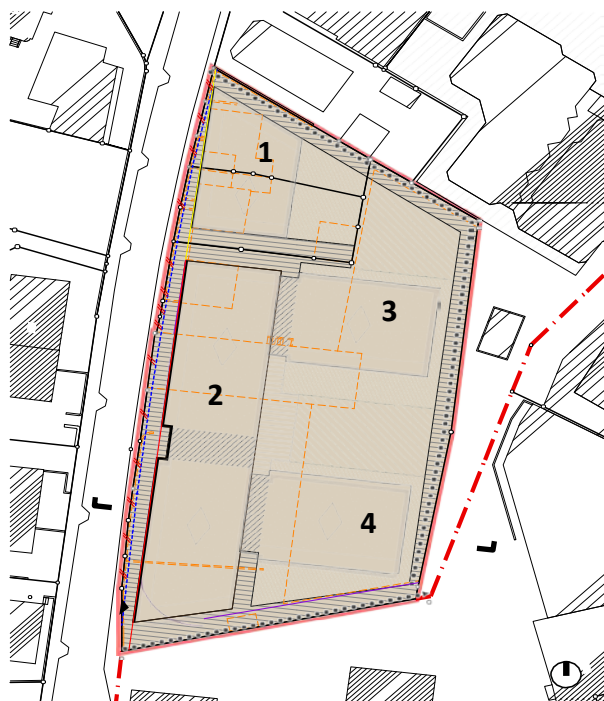
Comme mentionné précédemment, les trois parcelles concernées sont affectées en zone d'habitation de moyenne densité à traiter par plan partiel d'affectation selon le plan de zones du 6 décembre 1985. Aucune nouvelle construction ne peut par conséquent être entreprise sans l'élaboration préalable d'un plan d'affectation de détail.

C'est pourquoi les trois propriétaires du site, en accord avec la commune, ont mandaté un bureau d'urbanisme afin de réaliser le plan de quartier permettant d'introduire une plus grande part de logement dans ce secteur, comme le prévoit le plan de zones de 1985. Le plan de quartier permet également de :

- assurer une bonne coordination entre l'étude du PQ et les conceptions directrices de rang supérieur ;
- coordonner le projet de PQ avec la requalification de la rue des Alpes déjà réalisée ;
- valoriser les liaisons piétonnes publiques avec la commune limitrophe de Renens dans un processus de développement coordonné ;
- garantir une occupation optimale des parcelles ;
- offrir des espaces extérieurs de qualité favorisant la qualité de vie des habitants du futur quartier.

Le plan définit désormais une zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaire. Le logement représente environ 70 % des affectations. La répartition exacte entre logement et activités est fixée dans les périmètres d'évolution des constructions (voir illustration ci-dessous pour les numéros des périmètres). Les bâtiments le long de la rue des Alpes (périmètres 1 et 2) pourront accueillir des activités génératrices de vie sociale (café, épicerie, etc.) au rez-de-chaussée et d'autres types d'activités compatibles avec le logement dans les étages (services, cabinet de médecins, etc.). Les périmètres 3 et 4 seront réservés uniquement au logement.

Le but de ces activités « génératrices de vie sociale » est de contribuer à la convivialité de la rue des Alpes. Une surface minimale de 50 %, au rez-de-chaussée des périmètres 1 et 2, est prévue dans le règlement à cet effet.



Extrait du PQ - périmètres d'évolution des constructions (1 à 4), document sans échelle

2.2 Planifications de rang supérieur

La conformité du plan de quartier Alpes Sud au plan directeur cantonal (PDCn) et au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) a été vérifiée.

Les mesures suivantes du plan directeur cantonal concernent directement le plan de quartier (PQ).

Actions cantonales	Actions du PQ
Mesure A23 Mobilité douce	Dans le cadre du PQ, un plan d'aménagement des espaces extérieurs a été développé afin de favoriser la continuité des déplacements doux en direction, notamment, de la gare de Renens.
Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux	La densification et la mixité développée dans le PQ s'inscrivent dans la politique de développement des centres cantonaux.
Mesure B33 Affectations mixtes	Le projet de PQ impose, dans sa réglementation, la mixité des affectations par la réalisation d'activités au rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long de la rue des Alpes.
Mesure B34 Espaces publics	Dans le cadre du PQ Alpes Sud, un principe de réalisation des espaces publics extérieurs a été mis en place.
Mesure R11 Agglomération Lausanne - Morges	Le projet de PQ se réfère aux mesures et critères du PALM 2012.

En ce qui concerne le projet d'agglomération Lausanne-Morges, les critères suivants ont été appliqués :

- Développer l'agglomération vers l'intérieur (densification dans les sites bâtis);
- Faire des centralités et des sites stratégiques les moteurs du développement ;
- Intensifier la vie urbaine en alliant qualité et densité ;
- Mener une politique proactive de production de logements répondant aux besoins des différentes catégories sociales ;
- Développer une mobilité favorisant les modes de transport durables, en lien avec l'urbanisation.

Le plan de quartier a été présenté à deux reprises à la cellule de pilotage technique (cpt) du schéma directeur de l'ouest lausannois qui a apprécié positivement le projet.

2.3 Chronologie

Mars 2011	Mise en route d'une étude pour la requalification des espaces publics et semi-publics en lien avec le projet de plan de quartier (PQ) Alpes Sud et en coordination avec la commune de Renens.
Mai 2011	Première séance de présentation du projet de PQ aux propriétaires.
Novembre 2011	Élaboration d'un avant-projet architectural pour la parcelle n°54 afin de vérifier la faisabilité fonctionnelle, contrôler les volumétries ainsi que l'utilisation optimum des surfaces habitables ou utilisables.
Août 2012	Séance de présentation du projet au Service du développement territorial (SDT) pour accord préliminaire.
Septembre 2012	Accord préliminaire du SDT (voir annexe).
Septembre 2012	Deuxième séance de présentation du projet aux propriétaires.
Septembre 2012	Présentation du PQ à la Cellule de pilotage technique (cpt) du SDOL.
Octobre 2012	Présentation du PQ à la Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal.
Décembre 2012	Envoi du dossier au SDT pour examen préalable.
Juin 2013	Enquête publique (26 juin au 25 juillet).

2.4 Information, concertation, participation

Le projet de plan de quartier a été établi en coordination avec :

- la Municipalité de Crissier ;
- la Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal ;
- les propriétaires concernés ;
- les représentants des services cantonaux ;
- la Cellule de pilotage technique (cpt) du Schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL) ;
- les transports publics de la région lausannoise ;
- le bureau concepteur du projet d'urbanisme.

3. Caractéristiques du PQ

3.1 Données quantitatives

La surface du plan de quartier est de 4'625 m². La capacité constructive est de 10'600 m² de surface de plancher déterminantes (SPd), ce qui représente un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,3. Ces surfaces se répartissent comme suit.

N° parcelle	Surface parcelle (m ²)	Périmètre	Surface de plancher déterminante (m ²)
51	379	1	870
52	414	1	950
54	3'832	2	5'280
		3	1'750
		4	1'750
	4'625		10'600



Périmètre du plan de quartier avec les 3 parcelles qui le composent : parcelles n° 51, 52 et 54

L'IUS de 2,3 prévu par le plan de quartier est relativement élevé en comparaison des densités observées sur le reste du territoire communal. Toutefois, il correspond aux densités présentes aux alentours du site (centre de Renens) et répond aux intentions des planifications de rang supérieur (plan directeur cantonal, projet d'agglomération Lausanne-Morges) qui préconisent de densifier dans les centres et les sites bien desservis par les transports publics, ce qui est le cas pour Alpes Sud qui se situe dans un site stratégique à l'échelle de l'agglomération : 350 mètres de la gare CFF de Renens et du futur tram qui reliera Bussigny au centre de Lausanne, ainsi qu'à environ 200 mètres du centre de Renens (place du Marché).

3.2 Aspects fonciers

Le volet foncier du plan de quartier a été établi sous forme d'un acte notarié avant l'enquête publique. Le but était double : assurer d'une part la coordination des procédures de planification et d'améliorations foncières, et permettre d'autre part la faisabilité des constructions par étapes.

Pour le détail, les deux thèmes suivant ont notamment été coordonnés avec les propriétaires fonciers :

- Des servitudes personnelles de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge des parcelles 51 et 54 ont été constituées afin de créer un passage public piétonnier (voir « liaison piétonnière publique » qui figure sur le plan de quartier).
- Le transfert au domaine public de la parcelle 2345, propriété de la Commune de Crissier, a été réalisé afin de pouvoir élargir le trottoir sur la rue des Alpes. Les propriétaires ont accepté de fractionner et de céder gratuitement une portion de leur parcelle pour ce transfert. En contre partie, et afin d'assurer l'égalité de traitement entre propriétaires, il a été admis que le calcul de la capacité constructive pour chaque propriétaire se calculait sur la base de l'état cadastral actuel, soit 4'625 m², sans tenir compte du futur transfert.

3.3 Mobilité

Mobilité douce

Le plan de quartier est directement connecté à la rue des Alpes et son accès en mobilité douce (piétons et cyclistes) est donc aisé. Les besoins en place de stationnement pour les vélos ont été calculés conformément à la norme suisse applicable. Le règlement prévoit que des locaux de vélos puissent être implantés au rez-de-chaussée des périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2.

Par ailleurs, un concept de cheminements pédestres a été développé en coordination avec la Commune de Renens afin de rendre le site ouvert au public (voir illustration sous point 3.7 – espace public). La « liaison piétonnière publique » qui figure dans le plan de quartier en est le résultat.

Transports collectifs

Un arrêt de bus TL se situe en bordure du plan de quartier, sur la rue des Alpes. Il s'agit de l'arrêt « Renens 14-Avril » des lignes 32 et 38. La ligne 32 permet de rejoindre le centre de Crissier dans un sens et la gare CFF de Renens de l'autre. La gare de Renens est située à environ 350 mètres, elle est donc aisément accessible à pieds.

Les TL ont été consultés avant l'enquête publique du plan de quartier. La coordination est assurée.

Stationnement

Un parking souterrain est prévu pour tout le site. L'accès se fera par une rampe à l'aval du plan de quartier, côté rue des Alpes. Le nombre de places de stationnement a été calculé d'après la norme suisse applicable.

Transports individuels motorisés

Comme mentionné précédemment, les véhicules seront tous stationnés en souterrain. Aucune circulation en surface n'est prévue.

3.4 Equipements des terrains

Les terrains sont considérés comme équipés au sens de la loi, puisqu'ils concernent des constructions existantes déjà situées en zone à bâtir.

3.5 Protection du milieu naturel

Faune et nature

D'une manière générale, le plan contribue à créer davantage d'éléments naturels par rapport à l'état actuel.

La réalisation des espaces verts devra tenir compte du renforcement de la biodiversité. Dans la zone d'habitation de forte densité, les toitures sont plates ou à très faible pente pourvues d'une végétalisation extensive, complétant ainsi le dispositif naturel et paysager. Les plans des aménagements extérieurs devront faire l'objet d'un soin tout particulier pour répondre à ces objectifs de qualité environnementale et paysagère. A ce titre, toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une liste des plantations.

Eaux

Le plan prévoit de limiter au maximum les surfaces imperméables. L'«espace collectif à prédominance végétale» caractérisé par une situation en terre-plein facilite l'infiltration des eaux de pluie. Les toitures végétalisées permettent ainsi de réduire non seulement les quantités d'eau de toitures à évacuer, mais aussi d'atténuer les pics d'écoulements en cas de fortes précipitations (débit maximum de 20 litres/seconde/hectare).

Air

Le plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 janvier 2006, contient 50 mesures ayant trait à divers domaines : aménagement du territoire (AT), mobilité (MO), poids lourds (PL), énergie (EN), composés organiques volatils (COV) et suivi de la qualité de l'air (SU).

Le plan de quartier est concerné par plusieurs mesures de plan OPair, dont l'«affectation des sites en fonction de l'accessibilité multimodale» : toutes les mesures ont été vérifiées et le plan est conforme à l'OPair.

Energie

La mise en place d'un concept énergétique à l'échelle du quartier a été abordée par les acteurs concernés par le plan. Pour l'heure, un tel concept n'est pas applicable compte tenu d'une réalisation fractionnée du quartier au gré des volontés des propriétaires.

Néanmoins, la réalisation des bâtiments visera autant que possible à économiser des énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants conformément à la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne).

Protection contre le bruit

Un degré de sensibilité au bruit III a été fixé pour la zone d'affectation. Les périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2 situés parallèlement à la rue des Alpes devraient servir d'écran protecteur contre les nuisances sonores pour les périmètres n° 3 et 4 qui sont exclusivement réservés au logement.

Par ailleurs, l'assainissement phonique de la rue des Alpes a été réalisé grâce à la pose d'un revêtement phono-absorbant de haute performance.

3.6 Création et maintien du milieu bâti

Patrimoine bâti

Le périmètre du plan inclut les constructions suivantes : l'ancienne usine Chicorée située sur la parcelle n° 54 et trois petits immeubles d'habitations implantés le long de la rue des Alpes et sis sur les parcelles n° 51 et 52.

Aucune de ces constructions n'est inscrite au recensement architectural. Ces bâtiments, actuellement dans un état vétuste, seront à court ou moyen terme, en accord avec les propriétaires, démolis pour permettre la valorisation des biens-fonds.

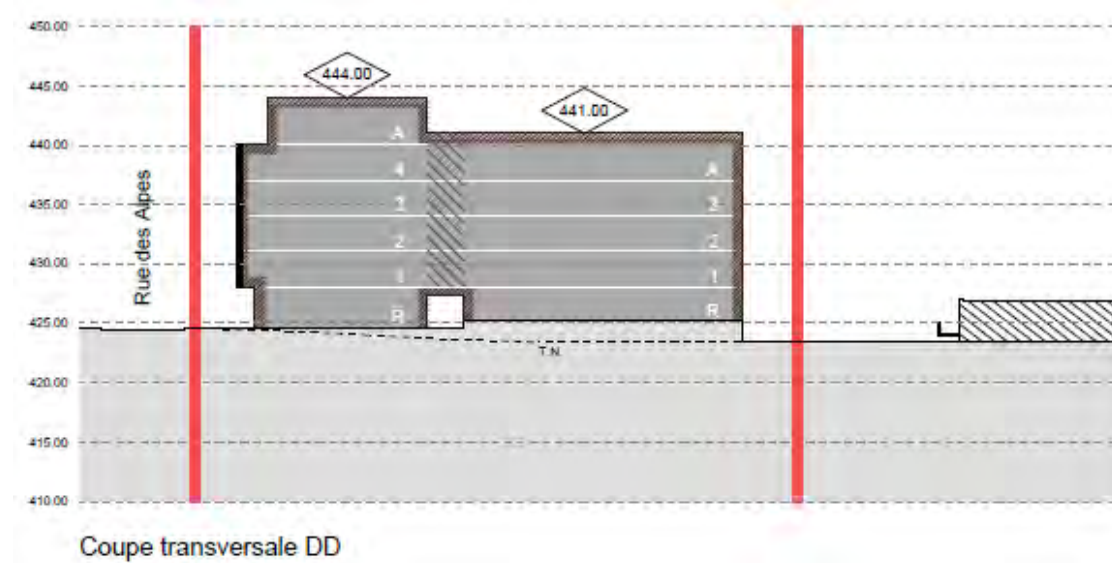
Projet de constructions

Le plan de quartier s'inscrit dans un secteur urbain dense, en limite des communes de Crissier et Renens. Sa proximité avec le centre de Renens et les transports collectifs lui confère une position attractive pour les futurs habitants.

Dans sa partie sud, ce secteur prolonge le front urbain existant «côté rue», le long de la rue des Alpes. Ainsi, les bâtiments suivent un alignement obligatoire le long de la rue tandis qu'à l'arrière, «côté jardin», ils s'organisent perpendiculairement.

La composition «en peigne» permet de développer des espaces de verdure de part et d'autre des corps perpendiculaires et d'offrir ainsi aux futurs habitants du quartier des surfaces extérieures de qualité. Deux césures au rez-de-chaussée, dans le front bâti, établissent une perméabilité mettant en relation la rue des Alpes aux espaces de verdure à l'arrière.

Le front bâti, élément principal de la composition, occupe un niveau supplémentaire par rapport aux ailes (R + 4 + attique).



Coupe transversale, périmètre n° 2 – document sans échelle

Le niveau supplémentaire se justifie par la volonté de renforcer le front bâti sur la rue des Alpes. A l'arrière, le niveau de moins dans les deux ailes permet d'assurer un ensoleillement optimal.

Le rez-de-chaussée donnant sur la rue des Alpes est dévolu aux activités génératrices de vie sociale et les étages peuvent être affectés soit à l'activité professionnelle, soit au logement. La situation des bâtiments, en retrait de la rue «côté jardin», les prédestine au logement exclusivement.



Plan de quartier Alpes Sud – document sans échelle

3.7 Développement de la vie sociale et décentralisation

Mixité des affectations

Le plan, destiné principalement à l'habitation, permet l'insertion d'autres affectations telles que, commerces de proximité, locaux pour des activités liées à l'enseignement ou à la petite enfance, équipements collectifs à vocation sociale ainsi que des activités professionnelles telles que cabinets médicaux, cabinets d'avocats, etc. Cette mixité contribue à renforcer la vitalité du quartier sans pour autant constituer une gêne pour les habitations.

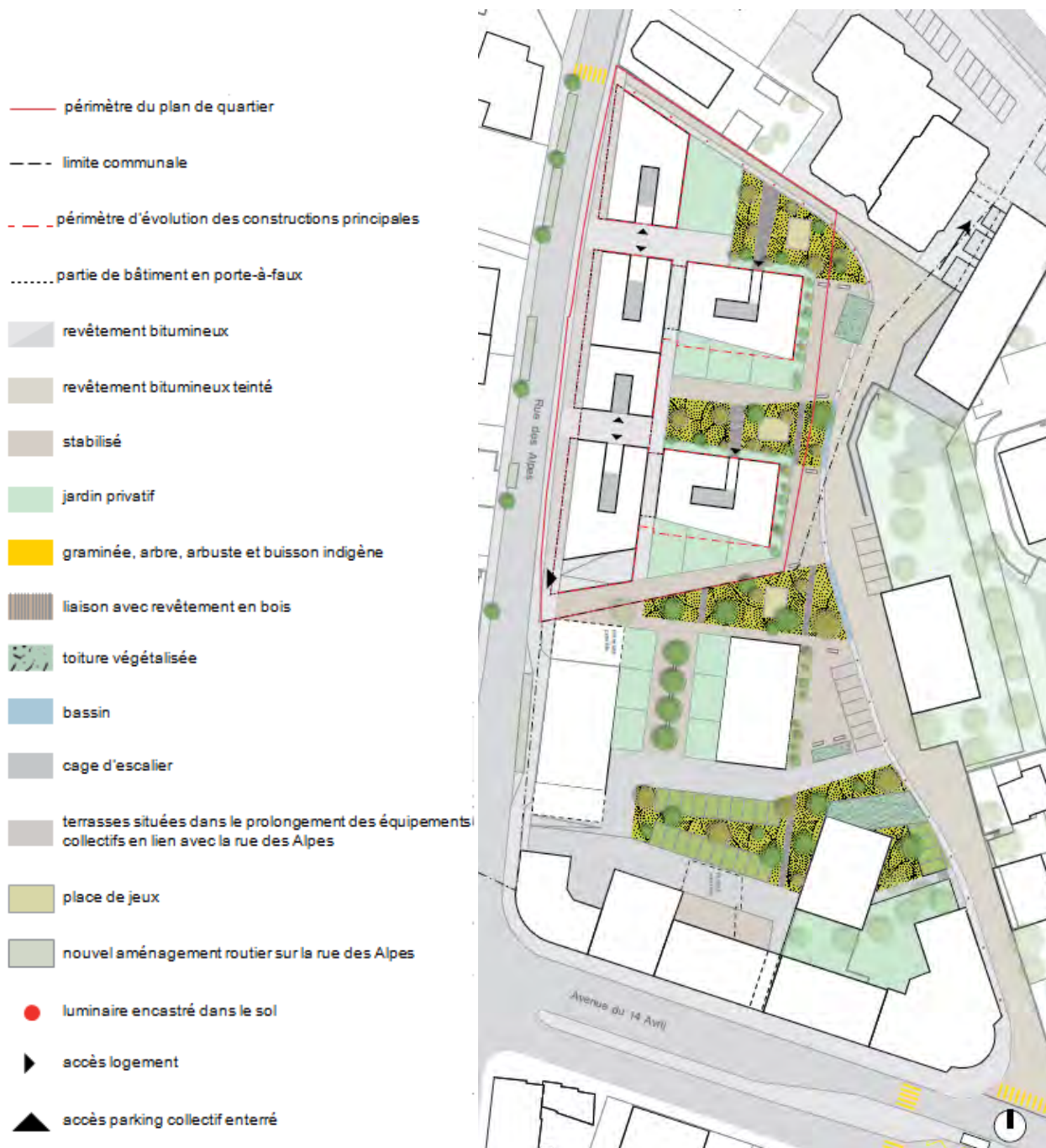
Les activités sises au rez-de-chaussée animeront la rue des Alpes. A l'arrière du plan, la valorisation des connexions entre Crissier et Renens, et l'ajout d'espaces de jeux renforceront la vie sociale du quartier.

En outre, la municipalité a obtenu de la part du propriétaire de parcelle n° 54 une confirmation écrite de son engagement de mettre en location 11 appartements à des loyers plafonnés, ce qui représente 10% des logements.

Espace public

Une démarche coordonnée avec la Commune de Renens a été entreprise pour la requalification des espaces extérieurs afin de développer un concept d'aménagement sur l'ensemble de ce secteur urbain facilitant la continuité des cheminements piétonniers publics.

Dans ce sens, un plan des aménagements extérieurs a été développé afin de servir de guide pour les futures réalisations en matière de traitement des espaces extérieurs (voir ci-dessous « plan des aménagements extérieurs »). Le périmètre de l'étude a été élargi aux parcelles limitrophes pour constituer une entité urbaine et paysagère cohérente. Ce plan d'intention est destiné à requalifier les espaces au cœur de cette entité tout en visant à améliorer le cadre de vie de ses habitants.



3.8 Maintien des sources d'approvisionnement

Le plan de quartier ne porte pas atteinte aux surfaces d'assolement.

4. Equipements communautaires

Conformément au nouveau 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 plan de quartier (arrivée de nouveaux habitants et emplois).

Les propriétaires ont en été informés et ont reçu le règlement et la grille tarifaire. Le Service du développement territorial (SDT) a été consulté à la suite de la prise de position de la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement qui demandait le renvoi, dans le règlement du plan, au règlement sur la taxe relative au financement des équipements communautaires. Le SDT a estimé que c'était redondant et a demandé de ne pas le faire.

Les projets de notifications et de conventions qui porteront sur le montant, ainsi que sur le mode, les garanties et les échéances de paiement sont en cours d'élaboration.

5. Enquête publique

Selon les dispositions de l'article 57 et suivants LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le plan de quartier Alpes Sud a été soumis à l'enquête publique du 26 juin au 25 juillet 2013. Elle 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.

A l'issue de l'enquête publique, aucune observation, ni opposition n'a été enregistrée.

6. 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° 44/2011-2016 du 23 septembre 2013
- vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. D'approuver comme fraction du plan général d'affectation (plan de zones) de la Commune de Crissier, le plan de quartier « Alpes Sud » et son règlement.
2. D'approuver la constitution d'une servitude personnelle de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge des parcelles 51 et 54.
3. D'approuver le transfert au domaine public de la parcelle 2345.
4. De réserver l'approbation du plan de quartier « Alpes Sud » par l'autorité cantonale.

Adopté par la Municipalité en séance du 23 septembre 2013.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

Délégué de la Municipalité à convoquer : M. M. Tendon, Syndic

Annexes :

- PQ « Alpes Sud » (plan et règlement en format A4)
- Plan des servitudes (plan A4)
- Plan du transfert de la parcelle 2345 au domaine public (plan A4)

COMMUNE DE CRISSIER

« ALPES SUD »

PLAN DE QUARTIER

Dossier technique n° 1428

Version du 02.09.2013

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

Président

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 (m2)
51	BAERISWIL Andrée, DUINA Giacomo, DUINA Christine, DUINA Stéphane	379 m2
52	LETTRY Ezio	414 m2
54	Entreprise Générale Bernard Nicod SA	3'832 m2
TOTAL		4'625 m2

SITUATION



Echelle: 1 / 2'000



LEGENDE

GENERALITES

-  limite communale
-  périmètre du plan de quartier
-  parcellaire radié / projeté
-  bâtiment à démolir
-  coordonnées géographiques moyennes : 534°140 / 154°720

AFFECTATION

-  zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires

MESURES DE CONSTRUCTION

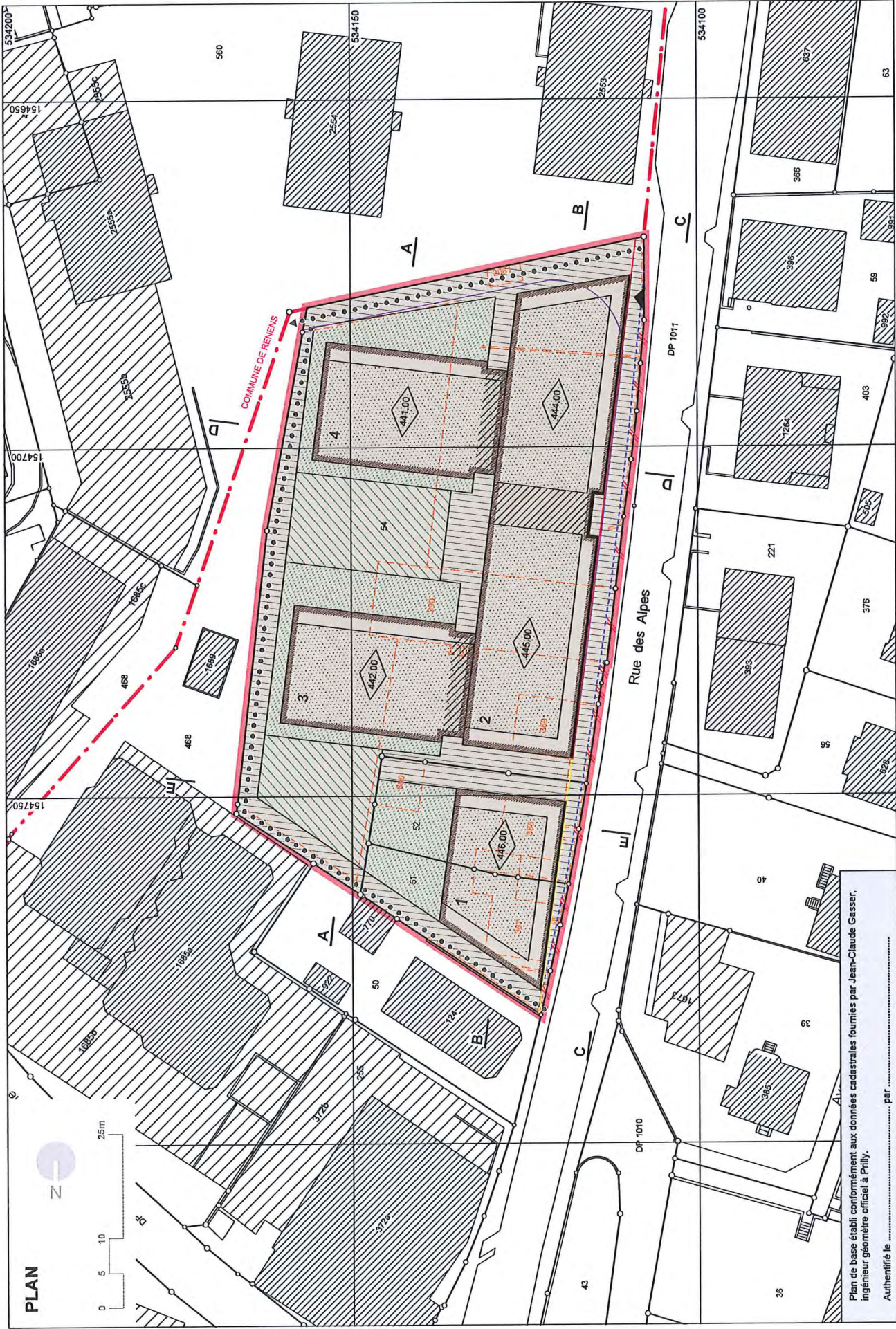
-  périmètre d'évolution des constructions - *n° d'identification*
-  corps de liaison
-  implantation du niveau de l'attique
-  altitude maximum des constructions
-  front d'implantation obligatoire
-  limite des constructions nouvelle
-  limite des constructions maintenue - *approuvée le 6 juillet 1915*
-  limite des constructions radiée

MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

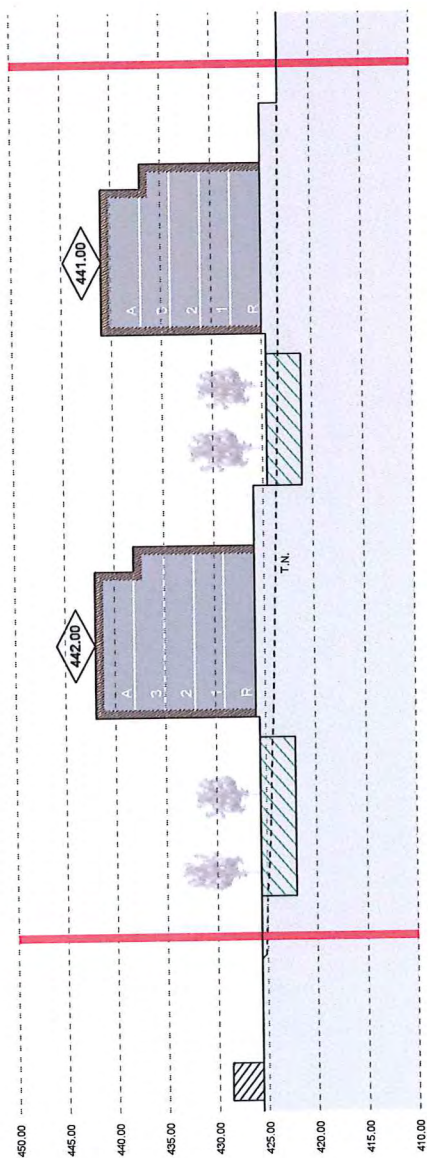
-  espace collectif à prédominance végétale
-  espace collectif à prédominance minérale
-  jardin privatif

MESURES D'EQUIPEMENT

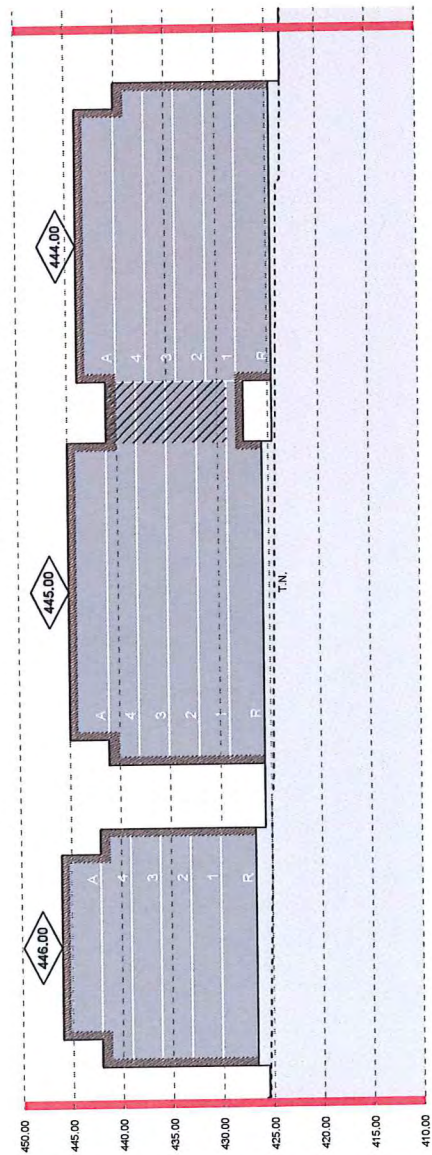
-  liaison piétonnière publique
-  accès au garage collectif enterré



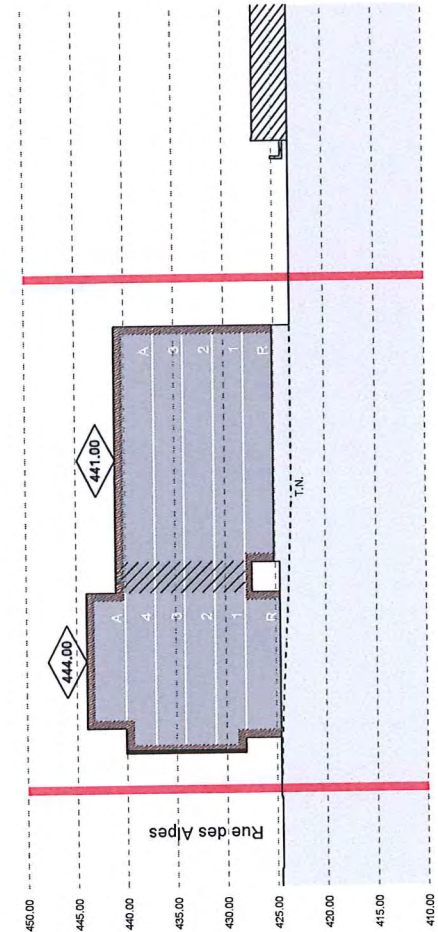
Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par Jean-Claude Gasser, ingénieur géomètre officiel à Prilly.



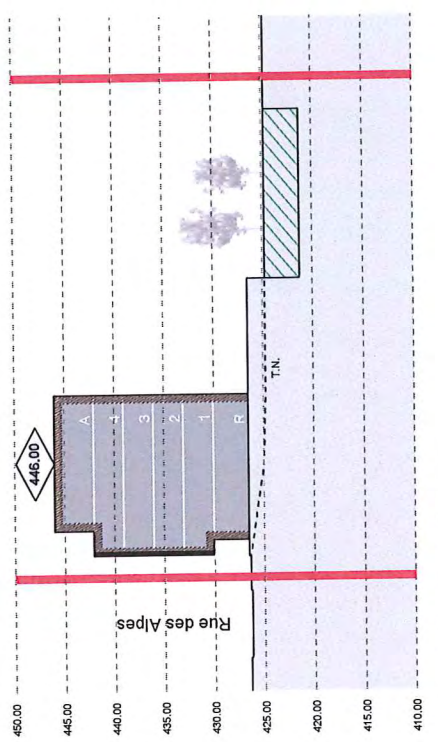
Coupe longitudinale AA



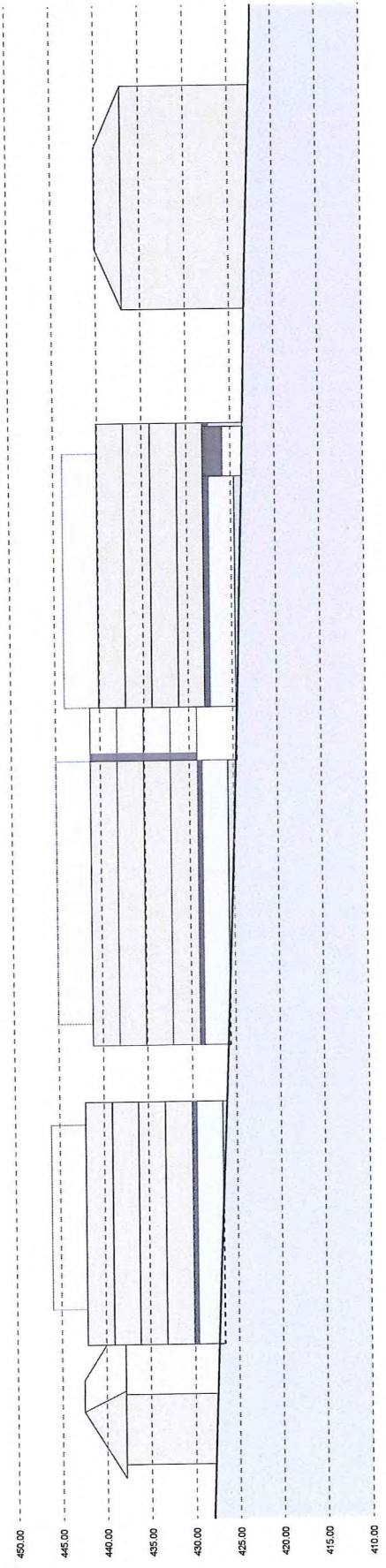
Coupe longitudinale BB



Coupe transversale DD



Coupe transversale EE



Elevation Est CC

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUTS	1.1	<i>al. 1</i>	Le plan de quartier (PQ) « Alpes Sud » est conçu pour organiser le domaine bâti de manière coordonnée avec les mesures d'aménagement qui s'appliquent aux terrains adjacents sur les territoires de Crissier et de Renens. Il tend en particulier à : - renforcer le caractère urbain du lieu, - optimiser l'utilisation du sol pour la construction, - réserver aux bâtiments des dégagements aptes à garantir une bonne qualité de vie pour les habitants.
REFERENCES	1.2	<i>al. 1</i>	Le PQ est établi conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
		<i>al. 2</i>	Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, les dispositions du droit cantonal et des autres règlements communaux demeurent applicables.
ZONES	1.3	<i>al. 1</i>	La partie du territoire communal, comprise à l'intérieur du périmètre du PQ, est attribuée à une zone dont les caractéristiques sont définies ci-après.

2. DEFINITIONS

CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.1	<i>al. 1</i>	La capacité constructive est limitée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable.
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.2	<i>al. 1</i>	Conformément au droit fédéral sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) est attribué à la zone d'affectation comprise à l'intérieur du périmètre du PQ.

II. ZONE D'AFFECTATION

3. ZONE MIXTE D'HABITATION DE FORTE DENSITE ET D'ACTIVITES TERTIAIRES

DEFINITION	3.1	<i>al. 1</i>	La zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires est affectée à l'habitation, aux activités professionnelles et aux équipements collectifs à vocation sociale ou culturelle moyennement gênants au sens des dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement.
		<i>al. 2</i>	Les affectations sont réparties de la façon suivante : - Au maximum, 50% de la surface des rez-de-chaussée des bâtiments réalisés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2 sont destinés aux logements et aux locaux de service (local vélos, buanderie, local à containers, etc.) y compris les surfaces de circulation. Le solde des surfaces doit être destiné aux activités professionnelles génératrices de vie sociale telles que café, restaurant, commerces de proximité, locaux d'enseignement, crèche, garderie, etc. Ces activités doivent être situées dans des locaux en relation avec la Rue des Alpes, - Les étages des périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2 sont destinés à l'habitation, aux activités professionnelles et aux équipements collectifs, - A l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions n° 3 et 4, seule l'habitation est autorisée.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	3.2	<i>al. 1</i>	La capacité constructive correspond à une surface maximum de 10'600 m ² pour l'ensemble de la surface comprise dans la zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires. Cette capacité constructive, limitée pour chacun des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes, est répartie de la manière suivante : - Périmètre d'évolution des constructions n° 1 : 1'820 m² de SPd, soit : 870 m² pour la parcelle n° 51 et 950 m² pour la parcelle n° 52. - Périmètre d'évolution des constructions n° 2 : 5'280 m² de SPd - Périmètre d'évolution des constructions n° 3 : 1'750 m² de SPd - Périmètre d'évolution des constructions n° 4 : 1'750 m² de SPd
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	3.3	<i>al. 1</i>	DS = III.

III. MESURES

4. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION	4.1	<i>al. 1</i>	Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions reportés sur le plan. A l'intérieur de chacun de ces périmètres, la contiguïté est obligatoire.
		<i>al. 2</i>	Les bâtiments édifiés à l'intérieur de chaque périmètre d'évolution des constructions doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble réalisable, si nécessaire, par étape.
FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE	4.2	<i>al. 1</i>	Le front d'implantation obligatoire mentionné sur le plan doit être respecté. Conformément aux indications mentionnées sur le plan et les coupes, les rez-de-chaussée sont situés en retrait d'une distance d'au minimum 1.50 m et les attiques d'une distance d'au moins 2.50 m.
HAUTEURS	4.3	<i>al. 1</i>	La hauteur maximale des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes.
		<i>al. 2</i>	Au rez-de-chaussée, la hauteur minimum du vide d'étage des bâtiments implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2 est fixée à 3.00 m.
NOMBRE DE NIVEAUX	4.4	<i>al. 1</i>	Le nombre maximum de niveaux superposés au-dessus du sol des bâtiments est limité par les indications mentionnées sur les coupes.
		<i>al. 2</i>	Le dernier niveau des bâtiments a le statut d'un étage en attique. Il s'implante conformément aux indications mentionnées sur le plan et les coupes.
CONSTRUCTIONS ENTERREES ET SEMI- ENTERREES	4.5	<i>al. 1</i>	Les constructions enterrées ou semi-enterrées sont autorisées à l'intérieur du périmètre du PQ à l'exception des surfaces correspondant à l'espace collectif à prédominance végétale.
		<i>al. 2</i>	Le nombre de niveau n'est pas limité.
ARCHITECTURE	4.6	<i>al. 1</i>	L'architecture des bâtiments est harmonisée et la Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.
		<i>al. 2</i>	L'architecture des façades des bâtiments doit tenir compte des éléments suivants: - Les rez-de-chaussée des bâtiments réalisés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 3 et 4, les étages et les attiques des bâtiments sont, sur leur plus grande partie, en maçonnerie, - Les rez-de-chaussée des bâtiments réalisés dans les périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2 sont, sur leur plus grande partie, vitrés, - Les balcons sont intégrés dans la volumétrie des bâtiments.
		<i>al. 3</i>	La nature et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture sont soumises à l'autorisation préalable de la Municipalité.

CORPS DE LIAISON	4.7	<i>al. 1</i>	La partie hachurée sur le plan est destinée à l'édification de corps de liaison. Ils doivent faire l'objet d'un traitement architectural spécifique, par exemple : décrochement dans la façade, changement de matériaux, etc.
		<i>al. 2</i>	Les corps de liaisons sont obligatoires et leur réalisation s'effectue simultanément à celles des bâtiments contigus.
		<i>al. 3</i>	Les affectations sont définies comme suit : - Au rez-de-chaussée : passage piéton couvert et ouvert à l'air libre sur toute la surface du corps de liaison. La hauteur du vide de passage est fixée à 2.80 m au minimum, - Aux étages : affectations définies conformément aux indications mentionnées à l'article 3.1.
INSTALLATIONS	4.8	<i>al. 1</i>	La mise en place d'installations apparentes telles que, par exemple, enseignes, antennes, mâts, éclairage doit être autorisée par la Municipalité qui est compétente pour imposer toute mesure propre à garantir le bon aspect des lieux, la sécurité du trafic et la tranquillité des habitants.
TOITURES	4.9	<i>al. 1</i>	Les toitures sont plates ou à très faible pente pourvues d'une végétalisation extensive sur sol minéral pauvre en nutriments et aménagées en terrasses lorsqu'elles sont accessibles.
SUPERSTRUCTURES	4.10	<i>al. 1</i>	Les superstructures à fonction technique sont proscrites en toiture. Toutefois, des capteurs solaires, des cages d'ascenseur, des cheminées, ou autres installations de faible hauteur peuvent exceptionnellement être autorisés par la Municipalité pour autant qu'ils soient correctement architecturés.

5. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PLANTATIONS	5.1	al. 1	Les plantations nouvelles sont réalisées au moyen d'essences indigènes. Les toitures ainsi que les zones herbeuses sans fonctionnalité propre (petits talus, bordures de parking, etc.) doivent bénéficier d'un entretien extensif.
ESPACE COLLECTIF A PREDOMINANCE MINERALE	5.2	al. 1	Cette surface, à prédominance minérale, est réservée en priorité à la circulation des piétons. Elle constitue un lieu de passage et de rencontre qui remplit une fonction déterminante pour la qualité spatiale et sociale du nouveau quartier. A ce titre, l'espace collectif à prédominance minérale situé en relation directe avec la rue des Alpes, doit être traité de manière détaillée afin d'éviter les barrières architecturales entre la rue et les rez-de-chaussée des bâtiments des périmètres d'évolution des constructions n° 1 et 2.
		al. 2	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont : – des constructions enterrées et semi-enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs 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 : mobilier urbain, etc. – des voies d'accès piétonnes, – des terrasses dans le prolongement des façades en relation directe avec la rue des Alpes, – des places de stationnement pour véhicules deux roues, excepté le long de la rue des Alpes.
		al. 3	Peut également être autorisé : – un accès motorisé à partir du domaine public aux parkings souterrains des bâtiments qui seront érigés sur les parcelles 51, 52 et 54 ; il devra se faire exclusivement par le sud de la parcelle 54. Toutefois, pour le cas où les propriétaires des parcelles 51 et 52 devraient construire avant celui de la parcelle 54, la Commune autorise à titre précaire ces propriétaires à aménager, sur leurs biens-fonds, un accès indépendant depuis le domaine public. L'accès indépendant sis sur la parcelle 52 devra être démoli dès que le propriétaire de la parcelle 54 aura achevé la rampe d'accès à son parking souterrain et que ce parking sera exploitable. Le propriétaire de la parcelle 52 devra alors entreprendre tous travaux nécessaires à la jonction de son garage-parking à celui de la parcelle 54. L'accès indépendant sis sur la parcelle 51 devra être démoli dès que les propriétaires des parcelles 52 et 54 auront achevé la rampe d'accès au parking souterrain sis sous la parcelle 54 et que les parkings souterrains des parcelles 52 et 54 seront exploitables. Le propriétaire de la parcelle 51 devra alors entreprendre tous travaux nécessaires à la jonction de son garage-parking à ceux des parcelles 52 et 54. La présente disposition fera l'objet d'une mention sur les feuillets des parcelles 51 et 52 conformément à l'article 962 du Code civil Suisse.
ESPACE COLLECTIF A PREDOMINANCE VEGETALE	5.3	al. 1	Cette surface est aménagée, sur sa plus grande partie, en nature de parc arboré et/ou d'aire de jeux, de détente et de loisirs. Elle doit être accessible aux habitants du quartier.
		al. 2	A l'intérieur de chaque de fraction de l'espace collectif à prédominance végétale,

la réalisation d'une place de jeux, d'une surface d'au moins 25 m², est obligatoire.

- al. 3* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : murets de soutènement, mobilier urbain, installations de loisirs et de détente, etc.
 - des voies d'accès piétonnes aux périmètres d'évolution des constructions n°3 et 4,
 - des aménagements paysagers à caractère végétale afin d'assurer la tranquillité des logements situés au rez-de-chaussée des périmètres d'évolution des constructions n°3 et 4,
 - des petites constructions non habitables, par exemple, accès piétonniers aux parkings enterrés, sorties de secours.

JARDIN PRIVATIF

- 5.4 *al. 1* Pourvus sur leur plus grande partie d'un revêtement végétal, les jardins privés s'inscrivent dans le prolongement des logements situés aux rez-de-chaussée des périmètres d'évolution des constructions n° 1, 3 et 4.

- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées et semi-enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs,
 - des aménagements paysagers, y compris des murs, des terrasses et des installations de loisirs et de détente.

- al. 3* Les clôtures sont réalisées sous forme de haies constituées de plusieurs essences indigènes mélangées doublées, si nécessaire, d'une grille métallique.

- al. 4* Pour garantir la qualité des aménagements paysagers en toiture des constructions enterrées ou semi-enterrées, un minimum de 50 cm de terre végétale doit être assuré.

ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE

- 5.5 *al. 1* L'Autorité communale compétente est habilitée à imposer l'altitude du terrain aménagé à respecter en périphérie d'un bâtiment ou en limite de parcelle voisine.

OBLIGATIONS

- 5.6 *al. 1* Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont réalisés sur la base d'un projet d'ensemble approuvé par la Municipalité et annexé à toute demande de permis de construire.

- al. 2* Les réalisations projetées, par exemple, mouvements de terre, plates-formes, places, cours, terrasses, installations de loisirs ou de détente, voies de circulation, cheminements, clôtures, doivent être au bénéfice d'une autorisation.

6. MESURES D'EQUIPEMENT

CONDITIONS D'EXECUTION	6.1	<i>al. 1</i>	Le propriétaire d'un bien-fonds réalise, à ses frais et sous sa responsabilité, les équipements attachés à la construction jusqu'à leur raccordement éventuel aux équipements publics.
		<i>al. 2</i>	L'usage d'équipements qui ne sont pas situés sur le même bien-fonds que la construction est garanti par servitudes inscrites au Registre foncier.
		<i>al. 3</i>	Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature. Les conditions de raccordement des équipements privés aux équipements publics sont fixées dans chaque cas par l'Autorité compétente ou le Service public concerné.
LIAISON PIETONNIERE PUBLIQUE	6.2	<i>al. 1</i>	Les liaisons piétonnières publiques mentionnées sur le plan sont obligatoires et leurs continuités doivent être garanties ainsi que leurs accessibilités pour les personnes à mobilité réduite. Toutefois, leurs tracés sont indicatifs et s'adaptent aux études de détail.
STATIONNEMENT	6.3	<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>	Toutes les places de parc pour véhicules motorisés doivent être disposées à l'intérieur de garages enterrés ou semi-enterrés.
CONDUITES	6.4	<i>al. 1</i>	Les conduites d'alimentation et d'évacuation sont raccordées aux ouvrages publics existant à proximité dans les conditions fixées par la Municipalité ou le Service public concerné.
EVACUATION DES EAUX	6.5	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation.
		<i>al. 2</i>	Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées par infiltration ou raccordées au réseau communal d'évacuation à raison de 20 l/sec/ha au plus. Si nécessaire, des installations de retenue d'eau doivent être mises en place pour laminer les débits rejetés à l'exutoire. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation du Service cantonal des eaux, sols et assainissement.
		<i>al. 3</i>	Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
SERVICES PUBLICS	6.6	<i>al. 1</i>	Les petites constructions et installations nécessaires à un service public, par exemple, transformateur électrique, station de pompage, peuvent être autorisées sur toute la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque ces réalisations sont d'une importance limitée et que leur implantation à un endroit déterminé s'impose en raison de leur destination.

7. MESURES DE PROTECTION

ENERGIE	7.1	<i>al. 1</i>	Dans les perspectives d'une bonne protection de l'environnement, les bâtiments nouveaux doivent être conçus conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) et de son règlement d'application de manière à économiser des énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants.
Bruit	7.2	<i>al. 1</i>	Les bâtiments nouveaux doivent être conçus de manière à préserver les locaux à usage sensible au bruit des nuisances sonores induites par le trafic de la rue des Alpes. Une organisation intérieure adaptée des bâtiments ou des dispositions architecturales particulières doivent être mises en œuvre pour répondre aux exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).
		<i>al. 2</i>	Toute demande de permis de construire un bâtiment doit comprendre un rapport d'étude acoustique confirmant le respect des valeurs limites d'immissions suivantes : - jour : 65 dB - nuit : 55 dB
		<i>al. 3</i>	Pour les locaux d'exploitation, ces valeurs sont majorées de 5 dB.

IV. DISPOSITIONS FINALES

8. DISPOSITIONS FINALES

PERMIS	8.1	<i>al. 1</i>	Conformément au droit cantonal, la Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagement, d'équipement et de protection prévues par le PQ, notamment en ce qui concerne (article 79 RLATC) : - l'attribution et/ou la disponibilité de passages nécessaires - l'exécution d'équipements obligatoires.
CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	8.2	<i>al. 1</i>	Les constructions existantes qui ne sont pas conformes aux présentes dispositions sont régies par le droit cantonal (article 80 LATC). Sur chaque bien-fonds, toute nouvelle construction réalisée conformément aux présentes dispositions est subordonnée à la démolition des constructions existantes.
DEROGATIONS	8.3	<i>al. 1</i>	Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité est compétente pour autoriser des dérogations au présent document, notamment pour tenir compte d'une situation existante ou de cas non prévus lors de l'élaboration du PQ (article 85 LATC).
ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR	8.4	<i>al. 1</i>	Le présent PQ avec son règlement 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.

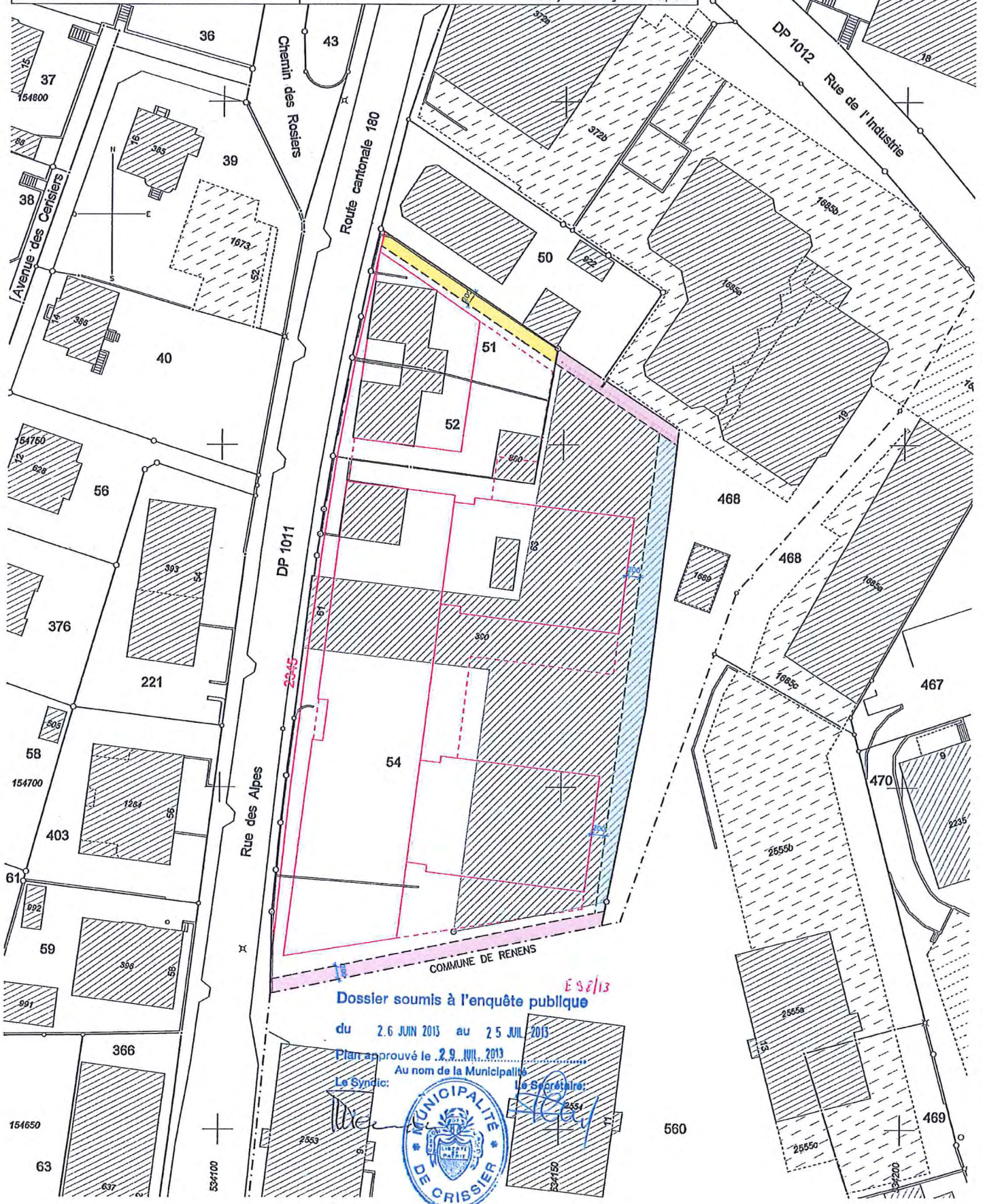
annexes 2 et 3

18 JUIN 2013

MUNICIPALITE DE CRISSIER

Le Syndic: Le Secrétaire:

Commune de Crissier Plan 16 Echelle 1:500	Plan dressé pour enquête Servitudes
Fichier : G:\dng\2001\2086pq enq1pcd Elab sur le base des données cadastrales Prilly, le 18 juin 2013	Jean-Claude Gasser Ing.-géomètre officiel Rue des Métiers 2 1008 Prilly Tél. 021 625.90.80 Fax 021 625.92.76 Email jean-claude.gasser@a3.epfl.ch



Dossier soumis à l'enquête publique

du 26 JUIN 2013 au 25 JUL 2013

Plan approuvé le 29 JUIN 2013

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

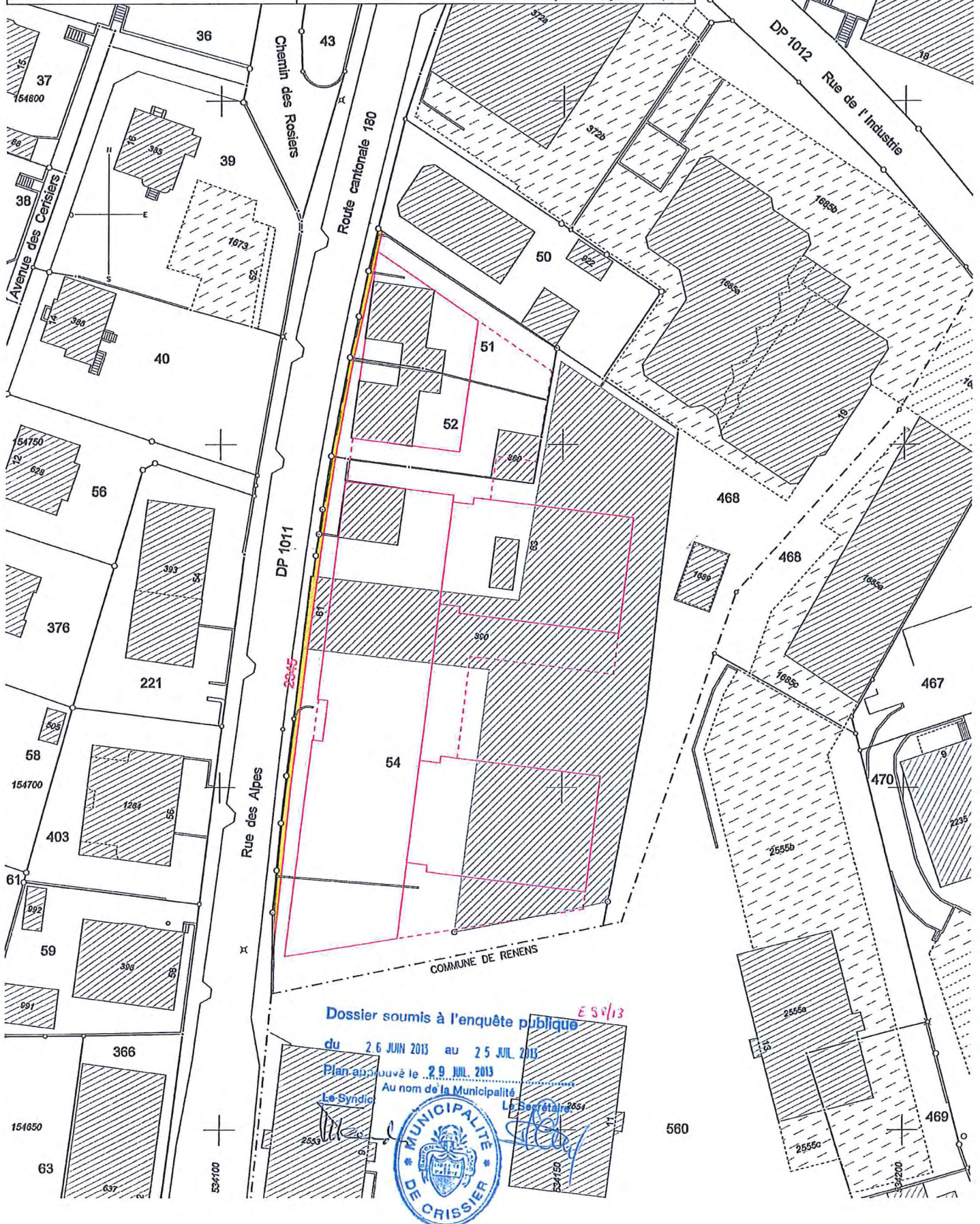
Le Secrétaire:



18 JUIN 2013

MUNICIPALITE DE CRISSIER
Le Syndic: Le Secrétaire:

Commune de Crissier Plan 16 Echelle 1:500	Plan dressé pour enquête Transfert au domaine public
Fichier : G:\dwg\2001\2005pq enq1pcd Établi sur la base des données cadastrales Prilly, le 18 juin 2013	Jean-Claude Gasser Ing.-géomètre officiel Rue des Mâtiers 2 1008 Prilly Tél. 021 625.90.80 Fax 021 625.92.76 Email jean-claude.gasser@a3.epfl.ch



Dossier soumis à l'enquête publique E 54/13

du 26 JUIN 2013 au 25 JUL 2013

Plan approuvé le 29 JUL 2013

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Le Secrétaire

