



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 75 / 2011-2016

- 1. Adoption du plan de quartier
Lentillières Nord**
- 2. Décision finale relative à l'étude
d'impact sur l'environnement**
- 3. Adoption d'une servitude personnelle
de passage public à pied, mobilité dou-
ce et tous véhicules de services en fa-
veur de la Commune de Crissier**

**Date proposée pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
Mercredi 1^{er} avril 2015 à 19h30
Salle de conférence 1**

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 75/2011-2016

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

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

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

Vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.1),

la Municipalité de Crissier:

1. Préavise favorablement le projet de plan de quartier (PQ) Lentillières Nord dès lors qu'il est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire et sur la protection de l'environnement, ainsi qu'au plan directeur cantonal (PDCn) et autres instruments d'aménagements du territoire. Il est coordonné au projet de requalification du chemin des Lentillières (préavis n° 76/2011-2016);
2. Recommande au Conseil communal d'adopter le projet de décision finale statuant sur le PQ Lentillières Nord;
3. Préavise favorablement le projet de servitude personnelle de passage public à pied, mobilité douce et tous véhicules de services en faveur de la Commune de Crissier.

Adopté par la Municipalité en séance du 23 mars 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic

Le Secrétaire

M. Tendon

D. Lang

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

Annexes :
- PQ Lentillières Nord (plan, coupes et règlement en format A4)
- Servitude de passage public à pied, mobilité douce et tous véhicules de services en faveur de la commune
- Remarques suscitées lors des enquêtes publiques: SIE SA et membre Conseil communal

DÉCISION FINALE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

Vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.1),

en qualité d'autorité compétente, le Conseil communal de la Commune de Crissier:

1. CONSTATE

1.1 PRÉAMBULE

La question de la réaffectation du vaste entrepôt des Lentillières s'est posée dès les années 2005-2006 lorsque le groupe COOP a décidé de transférer ce centre logistique de Crissier à Aclens. Le transfert s'est effectué en 2007. Les premières études de cette époque n'ont pas été poursuivies du fait que COOP a décidé de vendre son bien-fonds et de laisser donc au futur propriétaire le soin d'entreprendre des démarches de planification avec la commune.

En 2011, les parcelles et le bâtiment ont été acquis par le fonds d'investissement Patrimonium et les études ont pu reprendre selon la démarche convenue dans un accord cadre signé 2011 entre le Canton, la Commune et le nouveau propriétaire.

Parallèlement, la Municipalité a décidé de ne pas limiter les réflexions à la portion de territoire directement concernée, mais d'élaborer d'abord une vision d'ensemble de l'évolution souhaitable pour tout le secteur, considéré comme stratégique par le plan directeur cantonal, allant des Lentillières à la Vernie. Cette étude, "Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie", a été achevée en octobre 2011 et validée par la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal. Les objectifs étaient les suivants :

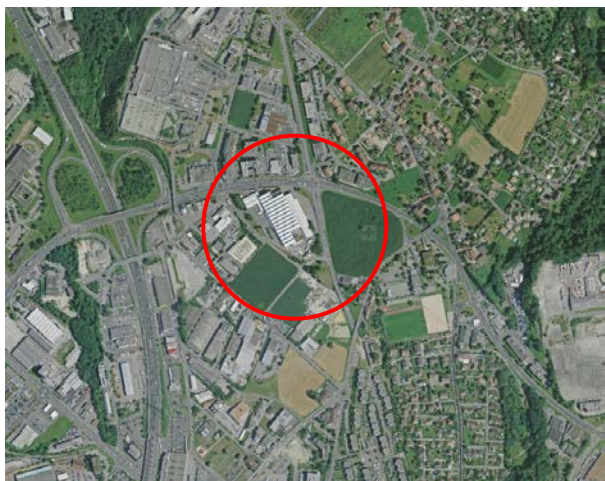
- tendre progressivement vers plus de mixité urbaine, avec la meilleure qualité d'environnement possible;
- requalifier le secteur en lui reconnaissant un statut de site d'exception pouvant servir de "vitrine" à Crissier;
- recomposer le réseau des espaces publics.

Le projet de plan de quartier proposé ci-après s'inscrit dans les lignes directrices de cette étude. Il a été validé en examen préalable par les services cantonaux en 2014 et soumis à l'enquête publique du 31 janvier au 2 mars 2015 sans susciter d'opposition.

Si l'adoption de ce plan de quartier constitue une étape marquante de notre développement pluri centrique, c'est aussi un élément important pour l'avenir économique de la commune et pour la santé de nos finances communales. Crissier ne peut plus simplement bénéficier de sa situation géographique pour assurer son développement. A une époque où les revenus fiscaux provenant des entreprises est en forte régression, à Crissier notamment, les réalisations de ce futur quartier mixte (logements, activités, petits commerces de proximité) revêt une importance toute particulière.

1.1.1 Localisation

Le secteur "Lentillières Nord" est situé au nord de la zone industrielle de la Vernie, en bordure des routes cantonales RC 179 (route reliant Prilly-Bussigny) et 82 (Marcolet). Il est situé à côté de la jonction autoroutière, en face de l'hôtel Ibis.



Localisation du PQ, document sans échelle



Photo aérienne avec au centre l'ancienne halle de distribution Coop

1.1.2 Situation foncière



Périmètre du PQ "Lentillières Nord" (en rouge), document sans échelle tiré de Geoplanet (Etat de Vaud)

Le plan de quartier "Lentillières Nord" comprend deux parcelles, les numéros 685 et 2294, propriété de Patrimonium SA. Sa surface est d'environ 3,5 hectares.

1.1.3 Contexte

"Lentillières Nord" est situé dans le site stratégique cantonal "Vernie" qui a notamment pour but de densifier, restructurer, requalifier les terrains déjà construits et de créer un nouveau maillage urbain (îlots) afin de relier le "haut" du village de Crissier avec le "bas" du territoire communal, ainsi que l'est et l'ouest de la commune. Il a également pour but de renforcer la mixité des fonctions (logements, activités et fonctions d'intérêt public: crèche, places publiques, etc.).

Le plan directeur communal (PDCom) prévoyait déjà en 2000 "l'aménagement et la réhabilitation de la zone industrielle" pour tout le secteur de la Vernie.

L'étude de détail du site stratégique menée par le bureau Feddersen & Klostermann en 2011 "Une nouvelle vision pour Crissier et la zone d'activités de la Vernie" définit Lentillières Nord comme un "site d'exception" pouvant servir de vitrine de Crissier.

1.1.4 Calendrier d'étude

- 2011 Signature de l'accord cadre (novembre) entre le propriétaire (Patrimonium), la commune et le canton (Service du développement territorial).
- 2012 Concours d'urbanisme (mandats d'étude parallèles).
Lauréats : BAUART architectes-urbanistes Bern, Zürich & Neuchâtel et KCAP architectes-urbanistes, Rotterdam & Zürich (2^e prix).
- 2013 Exposition publique des projets, information aux propriétaires voisins (février-mars).
Présentation à la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal (février).
Lancement étude du plan de quartier (mars).
Séance avec la Commission cantonale interdépartementale pour la protection de l'environnement (décembre).
- 2014 Présentation à la Cellule de pilotage technique du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (janvier).
Présentation à la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal (février).
Plan de quartier soumis à l'examen préalable des services cantonaux (juillet).
- 2015 Information publique, information aux propriétaires voisins et aux membres du Conseil communal lors de l'enquête publique.
Enquête publique du plan de quartier (31 janvier - 2 mars).
Adoption du plan de quartier.
- 2016 Démolition probable des halles existantes.
- 2016 + Réalisation probable des premières constructions.

1.2 PROJET

1.2.1 Objectifs

Au vu de la situation stratégique de "Lentillières Nord" un accord cadre a été signé le 11 novembre 2011 par la commune, le canton et le propriétaire (Patrimonium). Le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL) est également partenaire de l'accord. Cet accord fixe une ambition forte en termes de qualité et de durabilité (sociale, économique et environnementale) pour le futur quartier.

Elle se traduit par des objectifs spécifiques de création de mixité sociale (variété des typologies de logements), de création de liaisons de mobilité douce (liens avec quartiers environnants), de création d'espaces

publics (parc public) et communautaires (locaux socioculturels). Cinq bureaux d'architectes-urbanistes ont été invités à participer à des mandats d'études parallèles (MEP) afin de proposer des réponses à ces objectifs.

1.2.2 Morphologie urbaine

Le lauréat des MEP, le bureau Bauart, a proposé une urbanisation du site en îlot qui a été traduite comme illustrée ci-dessous dans le plan de quartier. Les îlots présentent l'avantage de créer des cours intérieures arborisées et tranquilles et par extension des logements de grande qualité.



Extrait du plan de quartier mis à l'enquête publique, Plarel

Oltre les trois îlots, désignés par les lettres A, B et C, le plan de quartier définit une unité d'aménagement D au sud et une plus petite unité, la E, située à l'intérieur de l'air du parc paysager. Cette dernière pourrait accueillir un équipement collectif et public. Le parc (3'200 m²) et le bâtiment (800 m²) serviront de lieu récréatif de rencontre pour les futurs habitants du quartier et de Crissier.

1.2.3 Affectation

Le plan de quartier définit une zone mixte en remplacement de la zone industrielle actuellement en vigueur selon le plan général d'affectation (plan des zones) de 1985.

La répartition exacte des affectations (logement, activités, équipements (para-)publics) est définie dans l'article 2.6 du règlement du PQ.

UA	Logement	bureau	Commerce / service / artisanat	Hôtel	Equipement (para-) public
	%	% maximum	% maximum	% maximum	% maximum
A	35 à 90	20	15	65	50
B	75 à 95	20	15	0	10
C	90 à 100	10	10	0	10
D	0 à 30	100	15	0	100
E	0	0	0	0	100

UA = unité d'aménagement

Ce tableau permet une répartition programmatique par unité d'aménagement en se basant sur une moyenne globale de 30% d'activités (bureau - commerce - service - artisanat - hôtel - équipement (para-) publiques) pour 70% de logements. Sur cette base, il laisse un complément de souplesse et de flexibilité (+/- 10%) aux futurs constructeurs grâce à un système dit «à coulisse» qui permet de faire varier la proportion de logements par unités d'aménagement selon les fourchettes de pourcentage visibles en première colonne. Les autres colonnes donnent des pourcentages maximum. A terme, sur l'ensemble du site, ce système garantit un minimum de 58% de logements (37'845 m² de surface de plancher déterminante (SPd)) alors qu'un maximum de logements de 80% est fixé par l'article 2.4 al.1. Une part minimale de 20% d'activités est ainsi assurée.

1.2.4 Densité

Le total des droits à bâtir maximum autorisés par le PQ est équivalent à 64'800 m² de surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable (SN 504.421). Les droits à bâtir se répartissent de la manière suivante:

Unité d'aménagement	SPd en m ²
A	17'250
B	21'050
C	17'800
D	7'700
E	1'000
Total	64'800

Traduit en indice d'utilisation du sol (IUS), la densité est d'environ 1.86 (variante maximale). Cette densité est conforme aux valeurs préconisées par le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2012.

Selon le calcul du PALM (50 m² par habitant ou emploi), le nombre d'habitants - emplois probable peut être estimé à 1'060 habitants.

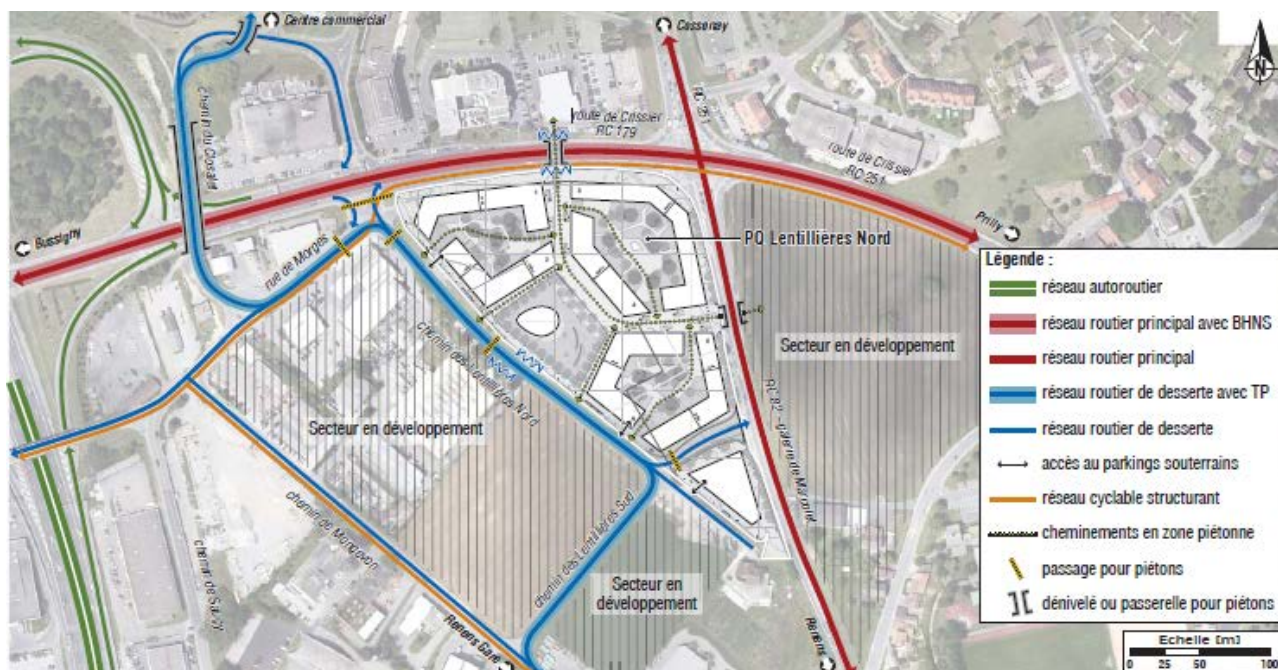
1.2.5 Mobilité

L'intérieur du quartier est exclusivement réservé à la mobilité douce (seuls les accès de service, urgence, livraison, déménagement, etc.) sont possibles. Les accès au parking souterrain se font uniquement par l'intermédiaire du chemin des Lentillières. Les entrées (triangles noirs) sont marquées sur le plan (voir illustration page précédente sous chapitre 1.2.2).

La morphologie du quartier est conçue pour favoriser les liaisons piétonnières. Le PALM 2012 prévoit de nombreuses mesures pour améliorer les déplacements en modes doux dans l'ouest Lausannois en général et dans ce secteur en particulier.

Une passerelle au-dessus de la route de Crissier (mesure 4d.OL.112 du PALM) permettra non seulement de relier le PQ Esparcette au PQ Lentillières nord, mais elle améliorera également dans un second temps l'accès à la station du bus à haut niveau de service (BHNS), prévue en site central sur ce tronçon. Un passage inférieur pour les modes doux sous la RC 82 (mesure 4d.OL.113 du PALM) créera un lien avec le secteur en développement d'En Chise à l'est et réduira la distance à parcourir à pied ou à vélo vers la nouvelle centralité de Crissier représentée par le secteur de l'administration.

Le projet de requalification du chemin des Lentillières, prévoit l'aménagement d'un trottoir côté Lentillières nord dans un premier temps et d'un deuxième trottoir lors du développement de Lentillières sud.



Plan mobilité, Transitec

L'évaluation de la génération de trafic induite par le PQ est estimée pour sa variante la plus défavorable à 3'100 véhicules par jour en moyenne. L'évaluation des effets du quartier a été faite en se basant sur un horizon 2030, intégrant l'ensemble des développements urbanistiques et d'infrastructure connus à l'heure actuelle et compris dans le projet d'agglomération (PALM). Cette évaluation globale permet ainsi d'affirmer que la faisabilité du PQ est garantie en matière de mobilité, sans qu'il n'entame la possibilité offerte aux autres poches prévues dans le secteur de se développer comme prévu. En effet, dans l'ensemble, l'effet du développement du PQ Lentillières Nord peut être jugé comme faible sur l'ensemble du réseau routier (augmentation comprise entre +0% et +5%) à l'exception du chemin des Lentillières, où les accès au quartier sont concentrés.

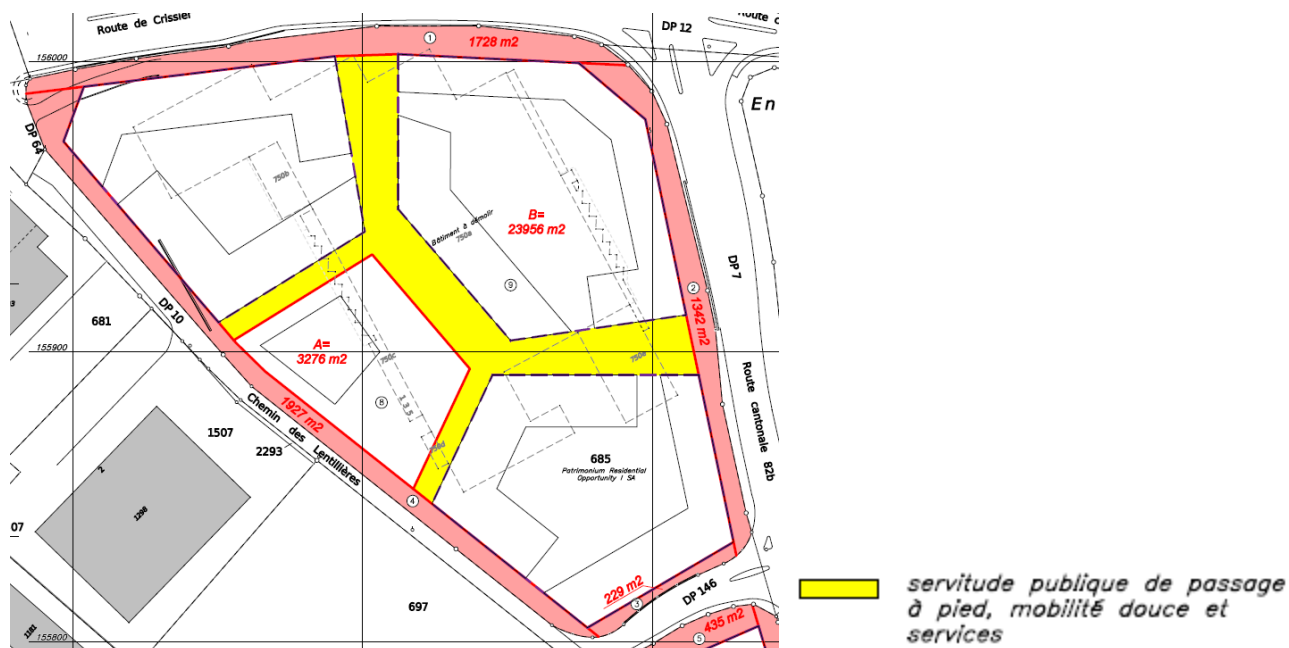
Pour les besoins inhérents au quartier, un parking souterrain est situé exclusivement sous les bâtiments et les zones minérales. Selon la norme VSS en vigueur (VSS 640 281) et compte tenu de la future bonne desserte du quartier par les transports publics (futur bus à haut niveau de service (BHNS) sur la route cantonale et création d'un arrêt de la ligne TL 36 sur le chemin des Lentillières), le dimensionnement du stationnement peut être réduit à 40% des besoins effectifs pour les activités tertiaires. Pour le logement, le ratio de satisfaction est de 100%, néanmoins, pour des raisons d'emprise limitée, d'optimisation des surfaces en sous-sol et du fait que l'utilisation horaire des places n'est pas la même pour les différents usagers présents sur le site, il a été proposé de mutualiser les places de stationnement du parking souterrain.

Au total, en fonction de la venue ou non d'un complexe hôtelier, le besoin en stationnement est estimé à 590 ou 690 places de parc. Effectivement, la venue d'un complexe hôtelier augmenterait le nombre de places de parc de 100 unités. Des places de stationnement "minutes" pour les automobiles sont réparties le long du chemin des Lentillières.

1.2.7 Servitude personnelle de passage public à pied, mobilité douce et tous véhicules de services en faveur de la Commune de Crissier.

Comme indiqué sous le chapitre 1.1.2 (situation foncière) le projet englobe des propriétés privées (deux parcelles appartenant à Patrimonium SA).

Afin de rendre accessibles le futur quartier à tout public, une servitude personnelle de passage public à pied, mobilité douce et tous véhicules de services en faveur de la Commune de Crissier a été négociée avec le propriétaire foncier qui a signé une convention avant l'enquête publique.



1.2.8 Projet routier

Un projet de requalification du chemin des Lentillières selon la loi sur les routes a été élaboré parallèlement au projet du plan de quartier. Ces deux projets sont coordonnés et indissociables. Le projet routier est traité dans le préavis municipal n° 76/2011-2016 (voir préavis).

1.2.9 Environnement, développement durable

Ce thème est abordé dans le détail sous les chapitres 2.4 du présent préavis.

L'outil cantonal "Boussole 21" a été utilisé par le service communal d'urbanisme afin de vérifier l'impact en termes de développement durable (économique, social et environnemental) du projet de plan de quartier. Le résultat de cette analyse est très positif pour le projet, puisque globalement, la situation actuelle (friche industrielle) sera nettement améliorée par la venue de nouveaux habitants et d'activités plus diversifiées.

1.2.10 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 plan de quartier (arrivée de nouveaux habitants et emplois).

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.

1.2.11 Gouvernance

La réalisation du quartier "Côté Jardins" sur le site stratégique "Lentillères Nord" vise à créer un nouveau lieu au sein du territoire communal de Crissier. Afin de garantir un développement qualitatif du futur quartier et la mise en œuvre d'un cadre de vie harmonieux sur le long terme, un soin particulier sera accordé à la gouvernance.

A ce titre, un document cadre de référence sera établi et une structure organisationnelle spécifique sera créée, afin de réunir les acteurs clés impliqués sur le site - notamment la Commune, le (ou les) investisseur(s), les propriétaires PPE, la (ou les) gérances, ainsi que des représentants des habitants et usagers du

site.

Un processus sera mis en place de sorte à créer la structure organisationnelle adéquate par rapport à sa vocation et compatible avec la législation et les réglementations existantes. L'objectif est en particulier de pérenniser son existence, de sorte à garantir le fonctionnement efficace du quartier, faciliter la résolution proactive des problématiques liées à sa gestion et de favoriser l'émergence de liens socioculturels.

1.3 PROCÉDURE

1. L'établissement d'un plan de quartier (PQ) est régi par la procédure définie aux articles 56 et suivants de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
2. Le projet de PQ "Lentillières Nord" est soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE), en raison du nombre de places de stationnement: 690 selon la variante maximale avec hôtel.
3. La démarche d'EIE doit être mise en œuvre dès l'élaboration du PQ, puisque celui-ci planifie la réalisation d'une installation soumise à l'EIE lorsqu'il comporte des mesures détaillées applicables à un projet dont il est possible de définir l'ampleur et la nature de l'impact.
4. Le PQ, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement, a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux. L'appréciation globale du projet a permis au Service du développement territorial (SDT) de préavis favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique. Les avis des services spécialisés cantonaux sont mentionnés sous chiffre 2.4.3. Les avis des autres services sont en résumés les suivants.
5. Le dossier du PQ (plan et règlement), accompagné du rapport d'impact sur l'environnement du projet et du rapport selon art. 47 OAT, a été mis à l'enquête publique du 31 janvier au 2 mars 2015.
6. L'enquête publique n'a suscité aucune opposition. Deux remarques ont été déposées: une par le Service électrique SIE SA demandant de poursuivre la coordination relative à la sous-station électrique, et une par un membre du Conseil communal qui félicite la Municipalité au sujet de la démarche, conduite, communication, etc. du projet (voir les deux remarques annexées pour plus de détail).

1.3.1 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 (du bien-fonds et des propriétés voisines) ;
- 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 (TL) ;
- les bureaux concepteurs du projet d'urbanisme.

1.3.2 Commission d'urbanisme et d'environnement

La Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal a été consultée à deux reprises au cours de la procédure l'élaboration du plan de quartier: à la fin du concours d'urbanisme (MEP) en le 7 février 2013 et en cours de procédure du PQ, le 20 février 2014.

Dans son deuxième rapport, la commission concluait: *"La commission unanime relève la grande qualité de ce plan de quartier. Elle souligne la valeur de la procédure des MEP qui a permis d'en établir les bases et constate aujourd'hui, avec satisfaction, que les principales et plus importantes lignes directrices établies dans le cadre du MEP sont reproduites dans les actes du règlement du Plan de Quartier."*

Les mesures mises en œuvre par la Municipalité pour assurer une mixité sociale, tout en préservant une rentabilité économique suffisante pour la Commune, sont jugées suffisantes par la Commission.

La Commission encourage la Municipalité à poursuivre les discussions avec les propriétaires, pendant que la procédure est en cours, pour s'assurer que toutes les mesures sont prises pour permettre d'obtenir des loyers modérés et abordables. Elle encourage également la poursuite des discussions au sujet de la possibilité d'obtenir une partie de loyers à prix bloqués.

Le fonctionnement de la mobilité et de l'accessibilité au quartier sont liés à de nombreuses mesures d'amélioration indispensables des voies de circulation environnantes (AR, carrefour en Praz, etc.) dont la Commune n'est pas maître. La Commission encourage la Municipalité à suivre ces divers objets et à intervenir par tous les moyens possibles si l'un ou l'autre ne suivait pas la planification prévue, avec le risque de créer une situation inacceptable lors de la mise en service du quartier."

1.3.3 Population

La population a été informée à plusieurs reprises du projet: en février-mars 2013, lors de l'exposition publique des résultats du concours d'urbanisme et en février 2015 lors de l'enquête publique du PQ.

Dans l'intervalle, plusieurs articles ont été publiés dans le journal communal Crissier Contact (n°71, 22 février 2013, par exemple) et une fiche internet est consacrée au PQ sur le site de Crissier depuis novembre 2014, sous l'onglet "Développement de Crissier". Deux articles ont été publiés par le journal régional 24 Heures: les 12 février 2013 et 2015.

1.3.4 Planifications de rang supérieur

La conformité du plan de quartier "Lentillières Nord" 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 A21 Infrastructure de transports publics	Le projet de PQ réserve une aire d'emprise pour les futurs aménagements du BHNS.
Mesure A23 Mobilité douce	Le projet de PQ favorise la continuité des déplacements doux par la création de servitudes de passage public à l'intérieur du quartier.
Mesure A32 Nuisance sonore	Le projet de PQ impose une étude acoustique lors de la dépose des permis de construire se situant le long des routes cantonales afin de démontrer le respect des valeurs autorisées. Les bâtiments faisant office d'écran anti-bruit doivent être réalisés simultanément ou antérieurement aux autres constructions.
Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux	La densification et la mixité développées dans le PQ s'inscrivent dans la politique de développement des centres cantonaux.
Mesure B31 Habitat collectif	Le projet de PQ prévoit la promotion d'un quartier durable en matière d'habitat (densité - mixité).
Mesure B32 Friches urbaines	Le projet de PQ prévoit la reconversion de terrains industriels par la création d'une nouvelle zone de logements et d'activités.

Mesure B33 Affectation mixtes	Le projet de PQ favorise la mixité des affectations par la création d'une zone mixte.
Mesure B34 Espaces publics	Dans le cadre du PQ, un principe de réalisation des espaces publics extérieurs a été mis en place.
Mesure B41 École obligatoire	Le projet renseigne sur la localisation des écoles à proximité du futur quartier ainsi que leur accessibilité.
Mesure D13 Installations à forte fréquentation	Le projet de PQ respecte les critères d'exclusion et de préférences pour l'implantation d'installations à forte fréquentation.
Mesure F51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie	Le projet de PQ encourage une utilisation rationnelle et économe de l'énergie.
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 (PALM 2012), 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 la cellule de pilotage technique (cpt) du schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL) qui a apprécié positivement le projet (31 janvier 2014).

2. CONSIDÈRE

2.1 PROCÉDURE DÉCISIVE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le PQ prévoit la réalisation d'une installation (cf. chapitre 1.3) nécessitant une étude d'impact sur l'environnement, recensée à l'annexe OEIE en tant que "parcs de stationnement (terrain ou bâtiment) pour plus de 500 voitures". Il comporte 690 places de stationnement.

L'EIE est effectuée par l'autorité qui, dans le cadre de la procédure décisive, est compétente pour décider de la réalisation du projet.

2.2 POUVOIR D'EXAMEN DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente pour procéder à l'EIE doit déterminer si le projet de PQ répond aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement, sur la base des éléments d'appréciation suivants:

- le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) "PQ Lentillières Nord", 30 janvier 2015;
- les préavis des services cantonaux spécialisés;
- les résultats de l'enquête publique réalisée du 31 janvier au 2 mars 2015.

Elle fixe, le cas échéant, les conditions applicables à la réalisation du projet ou les charges à imposer au requérant pour assurer le respect de ces prescriptions.

2.3 CONFORMITE DU PROJET PAR RAPPORT A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Le rapport selon l'article 47 OAT et le rapport d'impact (RIE) montrent que le PQ "Lentillières Nord" est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres planifications régionales, intercommunales ou communales.

2.4 DÉCISION FINALE SUR L'ÉTUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

2.4.1 Bases légales

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

Vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.1),

les prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement applicables au PQ sont notamment:

- loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE / RS 814.01);
- loi et ordonnance fédérales, respectivement du 1er janvier 1996 et du 16 janvier 1991, sur la protection de la nature et du paysage (LPN / RS 451; OPN / RS 451.1);
- ordonnance fédérale sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair / RS 814.318.142.1);
- ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB / RS 814.41);
- loi et ordonnance fédérales, respectivement du 24 janvier 1991 et du 28 octobre 1998, sur la protection des eaux (LEaux / RS 814.20; Oeaux / RS 814.201);
- ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (Osites / RS 814.680);
- ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols du 1er juillet 1998 (OSol / RS 814.12);
- et la législation cantonale d'application.

2.4.2 Rapport d'impact

Le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) a accompagné le PQ "Lentillières Nord" qui a été soumis à l'enquête publique du 31 janvier au 2 mars 2015.

Les principaux impacts relevés par le RIE concernent la mobilité, l'énergie, les nuisances (bruit, pollution de l'air, rayonnements non ionisants), les eaux et sols, la prévention des dangers majeurs et la nature avec pour conclusions:

Mobilité

Le secteur du PQ se situe dans un milieu en fort développement urbanistique et infrastructurel qui va modifier sensiblement le tissu urbain dans lequel il s'inscrit. Plusieurs études de planification à des échelles plus globales (niveaux fédéral et cantonal) sont à prendre en considération pour la meilleure intégration du PQ dans secteur.

Deux variantes d'affectation ont été évaluées afin d'étudier le cas le plus défavorable d'impact sur le réseau routier. La variante 2 (hôtel + commerces avec surfaces maximales) est celle retenue:

- 690 places de stationnement véhicules motorisés;
- ~ 3'100 véh/jour de génération de trafic journalier moyen;
- ~ 330 uv/heure de génération de trafic à l'heure de pointe du soir (1 uv = un véhicule motorisé quatre-roues, 2 uv = un poids-lourd et un ½ uv = un véhicule motorisé deux-roues).

L'effet du développement du PQ "Lentillières Nord" peut être jugé faible sur l'ensemble du réseau routier (augmentation comprise en +0% et +5%), à l'exception du chemin des Lentillières où les accès au quartier sont concentrés (+25% à +30%). Le volume de trafic prévu (~ 3'500 véh/j pour le ch. Lentillières à ~ 5'600 véh/j pour le tronçon vers la RC 82-Marcolet) reste toutefois en bonne adéquation avec la typologie de cet axe qui sera requalifié (voir préavis municipal n°76/2011-2016).

Energie

Une lettre de CRICAD (chauffage à distance de Crissier) confirme la possibilité de raccorder le quartier au réseau. Ce dernier est actuellement alimenté à 80% au bois et 20% au mazout. A terme, le réseau sera entièrement alimenté au bois. CRICAD fait l'objet d'un suivi annuel de la qualité des fumées. Ces dernières sont filtrées dans l'installation avant le rejet dans l'atmosphère.

Dans le cadre du concours d'urbanisme (MEP) du projet de "Lentillières Nord", divers éléments en relation avec le concept énergétique ont été abordés dans une étude réalisée par le bureau Sorane. Les éléments suivants peuvent être signalés (la liste complète se trouve à la page 7 du RIE):

- Enveloppe performante avec isolation renforcée sur les façades exposées au bruit routier;
- Vitrage triple permettant d'optimiser les gains solaires;
- Optimisation de l'implantation des bâtiments permettant de maximiser l'ensoleillement des façades sud;
- Exploitation du potentiel de ventilation naturelle grâce aux ouvrants sur plusieurs orientations pour le logement;
- Installation photovoltaïque en toiture pouvant couvrir jusqu'à 22% des besoins du quartier.

Maitrise des nuisances (pollution air, bruit, rayons non ionisants)

- Pollution air: avec une augmentation générale d'environ 4% des émissions polluants atmosphériques dues au trafic, le projet, au stade de développement complet, entraînera probablement une légère diminution de la qualité de l'air dans les environs du projet, sans remettre en cause le respect actuel des VLI de NO₂, ceci notamment en raison de l'importance du trafic sur les axes routiers environnants le projet (routes cantonales de Crissier et de la Galerie de Marcolet). Les émissions de rejet du trafic lié au parking devront être étudiées précisément lors des études de construction.
- Bruit: le projet génère des augmentations des niveaux sonores supérieurs à 1 dB(A) uniquement sur le chemin des Lentillières. Les niveaux d'immission en façade des bâtiments existants ou projetés restent inférieurs aux valeurs limites d'immission. Pour les autres axes routiers, les augmentations des niveaux sonores restent inférieures à 1 dB(A). L'article 9 OPB est respecté. La modélisation du bruit fait apparaître des dépassements des valeurs légales en front de la route de Crissier et de la galerie de Marcolet. Des mesures architecturales et/ou organisationnelles doivent être mises en place afin d'assurer des valeurs légales définies par l'OPB. En outre, une étude acoustique au stade des permis de construire devra démontrer l'efficacité des mesures prévues et la faisabilité des projets.
- Rayons non ionisants: le projet n'est pas impacté par des installations de téléphonie mobile. Aucune ligne haute tension ne se trouve à proximité du périmètre du projet.

Eaux et sols

Le secteur présente une forte étanchéité liée au bâtiment et au passé du secteur. La parcelle la plus sensible est la numéro 2294 qui présente encore un état proche de l'état naturel. La partie nord du projet est

actuellement occupée par l'ancienne halle de la Coop, la qualité des sols dans ce secteur et de la gestion des eaux peut être jugé comme faible. Un concept de gestion des sols et des eaux pluviales devra être défini plus précisément au stade de permis de construire.

Prévention des accidents majeurs / protection contre les catastrophes

Aux abords du projet "Lentillières Nord", une route cantonale ayant plus de 20'000 véh/j est présente (route de Crissier 30'000 véh/j). Le projet de PQ est donc concerné par les accidents majeurs en provenance des routes à grand transit. Des mesures de renforcement des façades notamment devront être prises lors des études de permis de construire.

Nature

Le projet ne contient aucun élément cadastré en aire forestière. Aucune contrainte ni mesure n'est à prévoir. A noter que plusieurs arbres sont présents sur le site, ceux-ci devront faire l'objet de compensation, conformément à la loi cantonale (LPNMS).

Les autres domaines de l'environnement ne devraient pas subir de nuisances qui ne soient maîtrisables relativement facilement au niveau du projet de construction. Au final, le RIE conclut que le PQ "Lentillières Nord" est conforme aux prescriptions en matière de protection de l'environnement compte tenu des mesures intégrées dans le plan et le règlement et décrites dans le RIE.

2.4.3 Avis et conditions des instances cantonales spécialisées et de la Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement

Les services cantonaux ont, en résumé, émis les avis et conditions suivants. Aucun préavis négatif n'a été émis, ils sont tous favorables, avec ou sans réserve, et les différentes conditions imposées au PQ "Lentillières Nord" et aux projets de constructions ultérieures sont synthétisées ci-dessous.

La Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE) estimait dans son préavis de septembre 2014 (examen préalable des services cantonaux) que *"la réalisation du projet sera conforme aux prescriptions environnementales, sous réserve de la prise en compte des conditions émises par les services cantonaux [qui ont été prises en compte et corrigées dans le dossier soumis à l'enquête publique après validation des services concernés], notamment dans le domaine de la protection contre le bruit, pour la protection des sols et dans les domaines de la mobilité et de la mise en cohérence de l'énergie (choix système de chauffage) avec les impacts sur la qualité de l'air"*.

Mobilité

Il faut faire apparaître les éléments qui conditionnent la réalisation du projet, montrer comment ce plan de quartier s'inscrit dans l'espace communal plus large, mentionner les planifications en cours et à venir. La hiérarchie des réseaux sont à préciser sur la partie nord du quartier. Il y a lieu d'indiquer les alternatives possibles au transport privé.

Des précisions quant à la tendance du développement des ICFF (installation commerciales à fortes fréquentations) sur l'ensemble du territoire communal seront apportées.

Maîtrise des nuisances:

- Air : évaluer et favoriser les possibilités d'exploiter le solaire thermique ; vérifier les capacités de CRICAD à assumer le chauffage à distance. Un concept énergétique accompagnera le dossier. Poussières fines: voir les données 2013 à la station de Bussigny. Une réflexion est à entreprendre sur la maîtrise des émissions de chauffage.

- Bruit : il convient de vérifier l'adéquation du degré de sensibilité 3 à la mixité de la zone. Contrôler et revoir au besoin les données de la carte page 21. Reprendre les mesures architecturales qui permettent de répondre aux contraintes en matière de bruit.
- OPAM: le guide de planification attendu est disponible sur le site de l'Office fédéral du développement territorial. Préciser les distances à partir desquelles le risque poserait des contraintes d'aménagement. Documenter que la RC89 n'accueillera pas des transports de substances dangereuses. Documenter les mesures de renforcement des façades et proposer des mesures de faisabilité pour accueillir des logements en fonction des risques d'accidents majeurs.

Eaux

Le projet ne suscite pas de remarque particulière, sous réserve de l'élaboration d'un concept de gestion des eaux pluviales lors des demandes de permis de construire.

Sols

Conformément au rapport d'impact sur l'environnement (RIE), un concept de gestion des sols devra être fourni avec chaque demande de permis de construire (analyse des polluants en cas de soupçon de site pollué, objectifs de reconstitution des sols, méthodes et planification détaillée des mesures de protection des sols, cahier des charges du SER pour la protection des sols – suivi pédologique). Ces concepts devront respecter les bases légales, les principes généraux du RIE et le guide "construire en préservant les sols" (OFEV, 2001).

Nature

Les remarques déjà exprimées par la DGE-BIODIV ont été prises en compte. Le projet est intéressant et bien orienté. On signale l'existence d'un chêne, qui pourrait faire l'objet de mesures de protection ou de préservation. La plantation d'espèces non indigènes fera, le cas échéant, l'objet d'une entente préalable avec le service responsable. Il ne doit pas s'agir d'espèces envahissantes.

Conclusion

La Commission interdépartementale de la protection de l'environnement (CIPE) estime que la réalisation du projet sera conforme aux prescriptions environnementales, sous réserve de la prise en compte des conditions émises par les services cantonaux, notamment dans les domaines de la protection contre le bruit, pour la protection des sols et dans les domaines de la mobilité (mutualisation) et de la mise en cohérence de l'énergie (choix du système de chauffage) avec les impacts sur la qualité de l'air.

2.4.4 Appréciation globale de la compatibilité du projet avec l'environnement

Selon le RIE et l'évaluation des instances spécialisées et de la CIPE, le PQ "Lentillières Nord" est compatible avec l'environnement, pour autant que les conditions émises au point 2.4.3 soient remplies.

2.5 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 "Lentillières Nord" a été soumis à l'enquête publique du 31 janvier au 2 mars 2015.

Elle a été préalablement annoncée par courrier recommandé au propriétaire, dans la feuille des avis officiels, le journal régional 24 heures, ainsi qu'aux piliers publics.

A l'issue de l'enquête publique aucune opposition n'a été enregistrée. Deux remarques ont été déposées: une par le Service électrique SIE SA demandant de poursuivre la coordination relative à la sous-station électrique, et une par un membre du Conseil communal qui félicite la Municipalité au sujet de la démarche, conduite, communication, etc. du projet (voir les deux remarques annexées pour plus de détail).

3. DÉCIDE

3.1 ADOPTION DU PLAN DE QUARTIER (PQ) "LENTILLIERES NORD"

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° 75/2011-2016 du 23 mars 2015
- 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'adopter comme fraction du plan général d'affectation (plan de zones) de la Commune de Crissier, le plan de quartier "Lentillières Nord" (plan et règlement).
2. D'adopter le projet de décision finale statuant sur le PQ Lentillières Nord.
3. D'adopter la servitude personnelle de passage public à pied, mobilité douce et tous véhicules de services en faveur de la Commune de Crissier.
4. De réserver l'approbation du plan de quartier "Lentillières Nord" par l'autorité cantonale.

CONSULTATION PUBLIQUE

Après l'approbation préalable du plan de quartier "Lentillières Nord" par le Département compétent, la décision finale sera mise en consultation publique durant 30 jours au service de l'urbanisme de la Commune de Crissier accompagnée du rapport d'impact sur l'environnement et du PQ (cf. art. 20 OEIE).

L'avis de la consultation sera publié dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO) et dans un journal local, ainsi qu'au pilier public de la commune.

VOIE DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (Av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne) et aux conditions de la loi sur la juridiction et la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LJPA / RSV 173.36), en vigueur dès le 1er janvier 2009.

Le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Ce mémoire sera accompagné des pièces utiles et cas échéant de la procuration du mandataire. En cas de rejet de recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Pour le Conseil communal de Crissier:

Le président

Le Secrétaire

Crissier, le 2015

Annexes :

- PQ Lentillières Nord (plan, coupes et règlement en format A4)
- Servitude de passage public à pied, mobilité douce et tous véhicules de services en faveur de la commune
- Remarques suscitées lors des enquêtes publiques: SIE SA et membre Conseil communal

COMMUNE DE CRISSIER

« LENTILLIERES NORD »

PLAN DE QUARTIER

Dossier technique n° 1650

Version du (examen préalable) 20.06.2014
Version du (ultime contrôle) 01.12.2014
Version du (enquête publique) 30.01.2015

PLAREL Lausanne

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic
M. Tendon

Secrétaire
D. Lang

Soumis à l'enquête publique

du au

Au nom de la Municipalité

Syndic
M. Tendon

Secrétaire
D. Lang

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

LEGENDE

GENERALITES

-  périmètre du plan de quartier
-  parcellaire existant / borne
-  parcellaire projeté
-  bâtiment à démolir
-  coordonnées géographiques moyennes : 533'650 / 155'950

AFFECTATION

-  zone mixte

MESURES DE CONSTRUCTION

-  unité d'aménagement (UA) - *lettre d'identification*
-  périmètre d'évolution des constructions (PEC) - *n° d'identification*
-  bande d'implantation
-  périmètre d'implantation des cesures - *emprise indicative*
-  altitude maximum des constructions
-  front d'implantation obligatoire
-  limite des constructions nouvelle
-  limite des constructions radiée

MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

-  aire d'usage public
-  aire du parc paysager
-  aire du mail
-  aire de cour - jardin
-  plantation à supprimer
-  plantation nouvelle - *situation indicative*

MESURES D'EQUIPEMENT

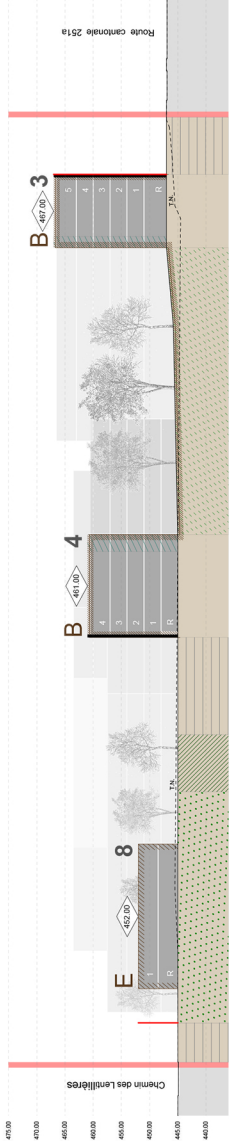
-  liaison de mobilité douce sécurisée en traversée de RC - *assiette indicative*
-  accès au garage collectif enterré - *situation indicative*
-  places de stationnement pour véhicules motorisés - *situation indicative*

PLAN
Echelle: 1 / 500

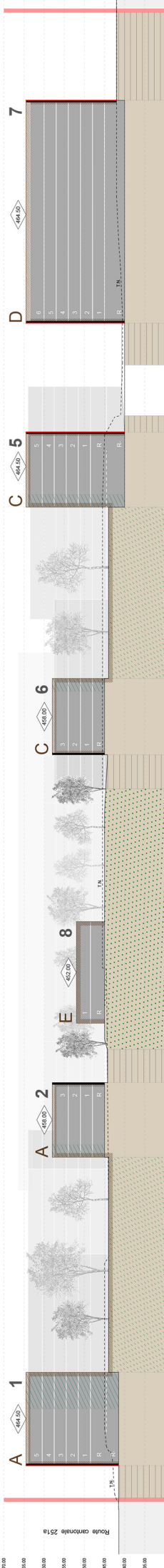


Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par le bureau d'études Renaud & Dumand SA, ingénieurs géomètres officiels à Lausanne.
Authentifié le _____ par _____
Le projet de modification de l'état parcellaire du _____ est certifié par le bureau d'études Renaud & Dumand SA, ingénieurs géomètres officiels à Lausanne.

COUPE A - A 1 / 500



COUPE B - B 1 / 500



COMMUNE DE CRISSIER

« LENTILLIERES NORD »

REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

Dossier technique n° 1650

Version du (examen préalable) 20.06.2014

Version du (ultime contrôle) 01.12.2014

Version du (enquête publique) 30.01.2015

PLAREL Lausanne

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

M. Tendon

Secrétaire

D. Lang

Soumis à l'enquête publique

du au

Au nom de la Municipalité

Syndic

M. Tendon

Secrétaire

D. Lang

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

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUTS	1.1	<i>al. 1</i>	Le plan de quartier (PQ) « Lentillières Nord » est conçu pour organiser le domaine bâti de manière coordonnée avec les mesures d'aménagement qui s'appliquent aux terrains adjacents. Il tend en particulier à : - valoriser un site stratégique par la mise en œuvre d'un quartier urbain mixte de forte densité, - assurer une articulation cohérente des espaces publics et des constructions, - réserver aux bâtiments des dégagements aptes à garantir une bonne qualité de vie pour les habitants et utilisateurs du quartier, - permettre la réalisation d'un parc paysager établissant un nouvel espace vert public au cœur de Crissier.
REFERENCES	1.2	<i>al. 1</i>	Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, les dispositions du Droit cantonal et des autres règlements communaux demeurent applicables.

II. ZONE MIXTE

2. MESURES DE CONSTRUCTIONS

AFFECTATION DU SOL	2.1	al. 1	Le PQ est affecté à la zone mixte. Il est destiné à l'habitation de forte densité ainsi qu'aux activités tertiaires, aux commerces, aux activités de petit artisanat et aux installations (para-) publiques (telles que par exemple : crèche, EMS, centre socio-culturel) moyennement gênantes au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.
UNITES D'AMENAGEMENT	2.2	al. 1	5 unités d'aménagement (UA) sont réparties à l'intérieur du périmètre du PQ. Ces unités constituent des entités bâties cohérentes sur le plan fonctionnel et architectural. Elles incluent des périmètres d'évolutions des constructions numérotés de 1 à 8.
		al. 2	Les UA A, B et C font l'objet : - d'un projet d'aménagement d'ensemble pour chaque UA, comprenant la répartition des programmes des locaux et la définition des espaces extérieurs, qui est soumis à la commission d'urbanisme du conseil communal avant toute demande de permis de construire pour préavis, - d'une ou plusieurs demandes de permis de construire,
		al. 3	Les UA D et E font chacune l'objet d'une seule demande de permis de construire.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.3	al. 1	La capacité constructive est limitée au moyen d'une surface de plancher déterminante (SPd) calculée conformément à la norme suisse applicable.
		al. 2	La surface de plancher déterminante (SPd) totale est de 64'800 m2 répartie comme suit : UA A : SPd maximum = 17'250 m2 UA B : SPd maximum = 21'050 m2 UA C : SPd maximum = 17'800 m2 UA D : SPd maximum = 7'700 m2 UA E : SPd maximum = 1'000 m2
		al. 3	Dans le cas de l'implantation d'un hôtel et/ou d'équipements (para-) publics dans le périmètre d'évolution des constructions 1, la limite de capacité constructive de l'UA A, peut être majorée de 1'500 m2 (de 17'250 m2 à 18'750 m2) à raison de 250 m2 pour chaque tranche de 1'000 m2 de surface hôtelière ou (para-) publique créée. A noter que les fractions de tranches ne donnent droit à aucune capacité constructive supplémentaire.
CAPACITE CONSTRUCTIVE DES LOGEMENTS	2.4	al. 1	La limite de capacité constructive des logements pour les UA A à D est fixée à 51'800 m2.
PHASES DE REALISATION	2.5	al. 1	La réalisation des bâtiments inscrits dans l'unité d'aménagement B est simultanée ou postérieure à la réalisation des bâtiments inscrits dans l'unité d'aménagement A et/ou C.
REPARTITION DES PROGRAMMES DES LOCAUX	2.6	al. 1	Pour les unités d'aménagement (UA) A, B, C, D et E, les pourcentages par type de programmes sont définis dans le tableau ci-après.

UA	Logement	Bureau	Commerce / service / petit artisanat	Hôtel	Equipement (para-) public
	%	% maximum	% maximum	% maximum	% maximum
A	35 à 90	20	15	65	50
B	75 à 95	20	15	0	10
C	90 à 100	10	10	0	10
D	0 à 30	100	15	0	100
E	0	0	0	0	100

al. 2 Le rez-de-chaussée des bâtiments réalisé à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions n° 1 et 7 ne peut être dévolu au logement.

al. 3 Pour permettre la réversibilité programmatique des rez-de-chaussées des bâtiments situés dans les périmètres d'évolution des constructions (PEC) 3, 4 et 5, leurs structures porteuses doivent être réalisées sous la forme d'un plan libre.

COMMERCES

2.7 *al. 1* La limite de capacité constructive des commerces alimentaires est fixée à 600 m2 maximum de surface de vente pour la totalité du PQ. Cette surface est à répartir comme suit :

- 500 m2 (+/- 20%) pour l'enseigne principale (~~supermarché~~) ;
- 200 m2 maximum pour les commerces alimentaires de proximité tels que par exemple : boulangerie, chocolaterie, boucherie, avec une limite à 150 m2 maximum par enseigne.

al. 2 La limite de capacité constructive des commerces non alimentaires est fixée à 2'400 m2 maximum de surfaces de vente pour la totalité du PQ. Cette surface est à répartir comme suit :

- 2'000 m2 maximum pour les enseignes d'expo-vente, showroom telles que par exemple : ameublement expo, construction, cuisinistes, avec une limite à 1'500 m2 maximum par enseigne.
- 400 m2 maximum pour d'autres enseignes telles que par exemple : électro-loisirs, bijoux, livres, musique, déco-maison, mode, sport, avec une limite à 200 m2 maximum par enseigne ;

PERIMETRES D'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS

2.8 *al. 1* Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des (PEC) n° 1 à 8 reportés sur le plan.

al. 2 Chaque périmètre d'évolution des constructions fait l'objet :

- d'un seul permis de construire,
- d'une phase de réalisation,
- d'une seule expression architecturale sous réserve de l'article 2.18.

PERIMETRES D'IMPLANTATION DES CÉSURES

2.9 *al. 1* Les périmètres d'implantation des césures sont destinés à la mise en place d'espaces de dégagement entre les bâtiments sis dans les périmètres d'évolution des constructions adjacents.

al. 2 Les césures sont obligatoires. Leur longueur, soit la distance séparant les bâtiments inclus dans les périmètres d'évolution des constructions situés de part et d'autre de la césure prise à l'endroit le plus défavorable, est de :

- 6 m à 10 m en extérieur d'îlot,
- 10 m minimum en intérieur d'îlot.

al. 3 Les façades des bâtiments sis dans les périmètres d'évolution des constructions adjacents aux césures ne doivent pas être parallèles. Les décrochements sont pros crits.

al. 4 Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs,
- des accès de service et de livraison de 1 niveau maximum,
- des balcons en saillie pouvant empiéter de 2,5 m d'une des deux façades,
- des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, parking collectif deux roues, accès piétonniers aux parkings enterrés, sorties de secours,
- des aménagements de surface conformes à la destination de ces périmètres, par exemple : mobilier urbain, etc.

FRONT D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE	2.10	<i>al. 1</i>	Dans chaque périmètre d'évolution des constructions, sous réserve de l'article 2.9, les bâtiments sont implantés de manière à respecter l'intégralité des fronts d'implantation obligatoires en plan et les 90 % des fronts d'implantation obligatoire en élévation. Les rez-de-chaussée peuvent être situés en retrait des fronts d'implantation obligatoires d'un maximum de 1.50 m.
-------------------------------------	------	--------------	--

BANDE D'IMPLANTATION	2.11	<i>al. 1</i>	Les façades des bâtiments en relation avec les cours-jardins doivent s'inscrire dans les bandes d'implantation sous réserve de l'article 2.9. Les décrochements sont pros crits.
----------------------	------	--------------	--

ETAPES DE REALISATION DES PEC	2.12	<i>al. 1</i>	La réalisation des bâtiments inscrits dans les PEC n° 2, 4 et 6 est simultanée ou postérieure à la réalisation des bâtiments faisant office d'écran anti-bruit inscrits dans les PEC n°1, 3 et 5.
----------------------------------	------	--------------	---

DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	2.13	<i>al. 1</i>	Conformément aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à la zone mixte.
----------------------------------	------	--------------	---

HAUTEURS	2.14	<i>al. 1</i>	La hauteur maximale des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Elle correspond à l'arête supérieure de l'acrotère des parties de toitures plates.
----------	------	--------------	---

al. 2 Dans chaque périmètre d'évolution des constructions n° 1 à 6, l'altitude des bâtiments est constante.

al. 3 Dans les PEC n° 1 à 6, la hauteur de chaque étage au-dessus du rez-de-chaussée est constante. Des exceptions ponctuelles liées à une programmation des locaux spécifique peuvent cependant être admises dans la limite des gabarits autorisés.

al. 4 Au rez-de-chaussée, la hauteur brute minimum du vide d'étage des bâtiments implantés à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions n° 1, 3, 4, 5 et 7 est fixée à 3.25 m minimum sur 75 % minimum de la SPd. Dans le cas où, en raison de la topographie du terrain, le rez-de-chaussée se décompose en plusieurs niveaux, au moins l'un de ces niveaux doit respecter cette hauteur minimale.

al. 5 Dans chaque PEC, l'altitude de la dalle sur rez-de-chaussée est constante.

		<i>al. 6</i>	Dans les PEC n°2 et 6, la hauteur minimum entre le niveau fini de la dalle des rez-de-chaussées affectés au logement et le niveau du terrain aménagé adjacent est de 60 cm.
ACCES AUX LOCAUX	2.15	<i>al. 1</i>	L'ensemble des locaux est uniquement accessible depuis les surfaces de dégagement des bâtiments à l'exception des locaux situés au rez de chaussée des PEC 1, 3, 4, 5, 7 et 8 qui peuvent être accessibles directement et de plain-pied depuis l'aire d'usage public ou l'aire du parc paysager.
CONSTRUCTIONS ENTERREES	2.16	<i>al. 1</i>	Les constructions enterrées sont autorisées à l'intérieur du périmètre du PQ à l'exception des surfaces correspondant à l'aire du parc paysager et à l'aire de cour-jardin.
		<i>al. 2</i>	Le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.
LIMITES DE CONSTRUCTION	2.17	<i>al. 1</i>	Seuls les ouvrages et aménagements suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions nouvelle située en bordure du domaine public et pour autant que l'usage de cette surface n'en soit pas réduit : - du mobilier urbain, - des plantations, - des couverts à vélo, - des places de parc à ciel ouvert, - des ouvrages, aériens ou souterrains, permettant la création de liaisons sécurisées de mobilité douce en traversée de RC aux endroits mentionnés sur le plan, - des constructions souterraines entre les UA C et D.
ARCHITECTURE	2.18	<i>al. 1</i>	L'architecture des bâtiments doit être harmonisée et conçue sur un principe d'ensemble.
FAÇADES	2.19	<i>al. 1</i>	Dans les UA A, B et C, l'expression des têtes de dalles est visible sur toutes les façades.
		<i>al. 2</i>	Dans les UA A, B et C, les façades des bâtiments donnant à l'extérieur des unités d'aménagement ont un traitement similaire et un aspect minéral sous réserve de l'article 2.19 al.4.
		<i>al. 3</i>	Dans les UA A, B et C, les façades des bâtiments donnant à l'intérieur des unités d'aménagement doivent contraster avec l'aspect minéral des façades en extérieur d'UA.
		<i>al. 4</i>	Dans les PEC n° 1, 3, 4 et 5, les façades des rez-de-chaussées des bâtiments présentent une expression architecturale différente de celle des étages.
		<i>al. 5</i>	Dans les PEC n° 2 et 6, les façades des rez-de-chaussée des bâtiments dévolus au logement présentent une expression architecturale identique à celle des étages.
OUVERTURES	2.20	<i>al. 1</i>	Les ouvertures en façade sont exprimées sur toute la hauteur d'étage.
TOITURES	2.21	<i>al. 1</i>	Les toitures sont plates et pourvues d'une végétalisation extensive sur sol minéral pauvre en nutriments ou aménagées en terrasses lorsqu'elles sont accessibles sous réserve de l'article 2.20 al.2 et al.3.

- al. 2* Les toitures des bâtiments inclus dans les périmètres d'évolution des constructions n° 2, 4 et 6 doivent être accessibles pour l'exploitation de jardins potagers ou autres activités ou usages générateurs de vie sociale.
- al. 3* Un édicule non habitable et ouvert sur au moins deux côtés, d'une surface bâtie déterminante maximum de 25 m² est autorisé sur les toitures des bâtiments inclus dans les périmètres d'évolution des constructions n° 2, 4 et 6. Il est obligatoirement accolé à la cage d'escalier.
- al. 4* Les garde-corps en toiture sont autorisés uniquement sur les toitures accessibles. Ils sont placés en retrait des façades et doivent être correctement architecturés de manière à limiter leur impact.
- al. 5* La hauteur des acrotères est limitée au minimum technique et normatif.

ENSEIGNES ET
SIGNALETIQUE
PUBLICITAIRE

- 2.22 *al.1* Les enseignes sont proscrites en toiture.

SUPERSTRUCTURES

- 2.23 *al. 1* Les superstructures à fonction technique jugées indispensables en toiture telles que cages d'escaliers, capteurs solaires, cheminées, seront regroupées, correctement architecturées, limitées au strict nécessaire et conçues de façon à limiter leur impact sur la toiture. La Municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif.
- al. 2* Dans les PEC 1 à 7, des installations de ventilation et/ou de refroidissement en toiture sont admises. Elles doivent être comprises dans des enclos limitant l'émission de bruit et leurs surfaces ne doit pas dépasser 5 % de la toiture correspondante. Les enclos ne doivent pas dépasser l'acrotère de plus de 2.20 m et doivent se situer au minimum à 3 mètres en retrait des bords de toiture.

3. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PRINCIPE

- 3.1 *al. 1* Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont conçus sur un principe d'ensemble.
- al. 2* En parallèle de la première demande de permis de construire, un plan général des aménagements extérieurs hors UA doit être établi sur l'ensemble du périmètre du PQ.
- al. 3* La municipalité est habilitée à proposer toute mesure destinée à assurer l'homogénéité des aménagements de surface, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements de sol, le choix du mobilier urbain et des plantations.
- al. 4* Le traitement des aménagements extérieurs à l'intérieur des UA A, B et C est défini à l'art. 2.2.

PLANTATIONS

- 3.2 *al. 1* Au minimum 90% des essences doivent être indigènes. Le solde peut être composé d'essences exotiques pour autant que le choix de ces essences réponde aux principes définis à l'article 3.1 du présent règlement. Ces essences ne doivent pas être inscrites dans la liste noire et la liste d'observation des espèces envahissantes (néophytes).

AIRE D'USAGE PUBLIC

- 3.3 *al. 1* Cette aire, à prédominance minérale, est réservée en priorité à la circulation des modes doux. L'aire d'usage public doit être traitée de manière détaillée afin d'éviter les barrières architecturales entre la rue et les rez-de-chaussée des bâtiments situés dans les périmètres d'évolution des constructions 1, 3, 4, 5 et 7. Un soin particulier doit être apporté à son aménagement en traitant notamment l'unité des matériaux, les revêtements de sol, le mobilier, l'éclairage et les plantations.
- al. 2* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service ou de garages collectifs sous réserve du respect de la limite des constructions,
 - des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, parking collectif deux roues, accès piétonniers et/ou sorties de secours aux parkings enterrés,
 - des aménagements de surface y compris du mobilier urbain,
 - des terrasses au droit de l'aire du mail, sur une profondeur maximum de 6 mètres,
 - des plantations aux endroits mentionnés sur le plan,
 - des marquises,
 - des places de stationnement pour véhicules visiteurs, de service et de livraison aux endroits mentionnés sur le plan.
 - des ouvrages, aériens ou souterrains, permettant la création de liaisons sécurisées de mobilité douce en traversée de RC aux endroits mentionnés sur le plan,
 - des aménagements en relation avec les équipements des transports publics.
- al. 3* Cette aire est conçue de manière à préserver le passage de véhicules de service tels que véhicules de secours, de livraison et de déménagement. Toute autre forme de circulation de véhicules motorisés est proscrite.

AIRE DU PARC
PAYSAGER

- 3.4 *al. 1* Cette aire, à usage public, est aménagée, sur au moins 70% de sa surface, en nature de parc arboré et/ou d'aire de jeux, de détente et de loisirs. Le parc paysager est un espace végétal intensif, en pleine terre, délimité par des alignements d'arbres tiges à grand développement à l'ouest, à l'est et au sud et par l'aire du mail au nord.
- al. 2* 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,
 - dans le PEC 8, une installation (para-) publique (telle que par exemple : crèche, centre socio-culturel) dont la hauteur est limitée à l'altitude qui figure sur le plan et les coupes,
 - des cheminements piétonniers.

AIRE DU MAIL

- 3.5 *al. 1* L'aire du mail est une surface à prédominance minérale, au revêtement perméable, aménagée entre l'aire d'usage public et l'aire du parc paysager. Un mail d'arbres agrmente cet espace.
- al. 2* 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, des terrasses,
- des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, parking collectif 2 roues et des édicules tels que kiosque, accès piétonniers et /ou sorties de secours aux parkings enterrés,
- des plantations.

AIRE DE COUR - JARDIN	3.6	al. 1	Cette aire s'inscrit à l'intérieur des UA. Il s'agit d'un secteur à vocation écologique, en pleine terre, planté d'arbres, d'arbustes et de buissons participant à la biodiversité.
		al. 2	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont : – des aménagements paysagers, y compris des murets et des installations de loisirs et de détente, – les avant-corps de bâtiments en saillie, par exemple, balcon, marquise, etc. qui peuvent empiéter de 2,5 m au droit des façades des bâtiments principaux, pour autant qu'ils soient en porte-à-faux, – des accès piétonniers et / ou sortie de secours aux parkings enterrés, – des cheminements piétonniers, – des constructions enterrées en empiètement de 1.5 m maximum au droit de la limite de l'aire, – des constructions enterrées sur 25 % maximum de la surface de l'aire dans l'UA A, – des sauts-de-loup.
		al. 3	La végétation est constituée d'une strate arborée haute composée d'arbres identiques dans chaque cour-jardin et d'une strate d'arbuste de moyenne hauteur variant dans chaque cour-jardin.

4. MESURES D'EQUIPEMENT

LIAISON SECURISEE DES MODES DOUX EN TRAVERSEE DE RC	4.1	al. 1	Les surfaces nécessaires à la réalisation de liaisons sécurisées pour les modes doux en traversée de RC doivent être garanties aux endroits indiqués sur le plan.
STATIONNEMENT	4.2	al. 1	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.
		al. 2	Sous réserve des places de stationnement situées aux endroits mentionnés sur le plan pour véhicules de service, de livraison ou visiteur de courte durée, toutes les places de parc pour véhicules motorisés doivent être disposées à l'intérieur de garages enterrés ou semi-enterrés.
		al. 3	Les places de parc à ciel ouvert pour véhicules motorisés sont limitées à 17 unités.
		al. 4	Les accès véhicules aux parkings enterrés s'effectuent aux emplacements mentionnés en plan. Leur position est indicative et s'adapte aux études de détail.

EVACUATION DES EAUX	4.3	<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 rétention doivent être mises en place pour laminer les débits rejetés à l'exutoire. Ces installations doivent être au bénéfice d'une autorisation de la Direction générale de l'environnement.
		<i>al. 3</i>	Les Directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.
SERVICES PUBLICS	4.4	<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.

5. MESURES DE PROTECTION

ENERGIE	5.1	<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	5.2	<i>al. 1</i>	Afin de respecter les exigences de l'OPB, des mesures de protection ou des dispositifs architecturaux adéquats doivent être mis en œuvre (en particulier pour les façades exposées sur la RC 179a et la RC 82c).
		<i>al. 2</i>	Le long des routes cantonales, des mesures d'aménagement permettant de respecter les exigences de l'OPB devront être prises. Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.
		<i>al. 3</i>	Pour les locaux d'exploitation, ces valeurs sont majorées de 5 dB.
ACCIDENTS MAJEURS	5.3	<i>al. 1</i>	La route de Crissier qui longe la partie nord du périmètre du plan de quartier constitue une installation soumise à l'OPAM (trafic > 20'000 véh/j). Des mesures spécifiques devront être prises au niveau du quartier pour abaisser le niveau de risque. Il conviendra d'évaluer au stade du permis de construire les mesures adéquates pour assurer une protection suffisante des constructions vis-à-vis du risque lié à la route de Crissier.

III. DISPOSITIONS FINALES

6. DISPOSITIONS FINALES

DEROGATIONS	6.1	<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.
ABROGATION ET MISE EN VIGUEUR	6.2	<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.

COMMUNE DE CRISSIER Urbanisme, développement et mobilité Police des constructions				
R 25 FEV. 2015				
Pilotage:				
				

COMMUNE DE CRISSIER
Service de l'urbanisme
Ch. de Chisaz
1023 CRISSIER

Crissier, le 25 février 2015

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU PLAN DE QUARTIER « LENTILLIERES NORD »

Remarque

Madame, Monsieur,

Je tiens par la présente à relever le magnifique travail présenté dans le cadre de cette mise à l'enquête du Plan de Quartier « Lentillières Nord ».

Le défi de ce projet était grand car, de par son ancienne affectation industrielle et sa situation difficile mais stratégique, cette parcelle devait trouver un projet fort qui marquera le changement. Prévoir de l'habitation à cet endroit n'était pas gagné d'avance, mais aujourd'hui les plans et images de synthèses montrent que le pari est en voie d'être gagné.

Une partie de ce résultat est certainement dû à la démarche initiée par vos services. Le passage par un Mandat d'Etudes Parallèles (MEP) a permis, non seulement de choisir de bons partenaires, mais également d'influencer la direction du projet en s'impliquant avec les participants lors du MEP. L'implication des commissions du législatif a permis également un suivi de l'évolution du projet aux divers stades de la procédure. Et enfin, l'ensemble du processus a fait l'objet d'une campagne d'informations permanente et exceptionnelle. L'exposition publique actuelle en est la preuve.

Il est important, pour les phases suivantes, que l'architecture globale des divers immeubles de ce quartier soit maîtrisée. Le suivi architectural devra avoir les pouvoirs nécessaires pour assurer le suivi qualitatif jusqu'à dans les phases de réalisation.

J'espère que les futurs projets, sur les parcelles voisines, s'inspireront de ces démarches et que les valeurs de ce Plan de Quartier donneront la voie qualitative à suivre. Si c'est le cas, la densification de Crissier ne sera pas subie, mais dirigée et maîtrisée.

Claude Penseyres
Conseiller communal



MUNICIPALITE DE CRISSIER				
Original urbanisme				
R 26 FEV. 2015				
Syndic	2	3	4	5

REÇU LE 26 FEV. 2015
40.09.09
Plan de quartier
Lentillières Nord

Chemin de la Gottrause 11
Case postale 71
CH-1023 Crissier 1
Tél. 021 631 51 11
Fax 021 634 77 47
info@sie.ch
www.sie.ch

CHE -106.840.789 TVA
IBAN CH50 0900 0000 1000 0304 5

RECOMMANDE
MUNICIPALITE DE LA COMMUNE
DE CRISSIER
Chemin de Chisaz 1
Case postale 146
1023 CRISSIER

Votre référence :

Notre référence : KG/ch/ PQ « Lentillières Nord »

Affaire traitée par : Kevin Gallego

Téléphone direct : 021 631 54 16

Crissier, le 25 février 2015

Remarque au plan de quartier « Lentillières Nord »

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Nous avons pris connaissance, dans la Feuille des avis Officiels N° 9 du vendredi 30 janvier 2015, du projet de plan de quartier « Lentillières Nord », prévoyant la démolition des bâtiments existants afin de permettre la construction de nouveaux immeubles.

SIE SA dispose d'une station transformatrice dans les entrepôts actuels de la parcelle N° 685. Nous attirons donc votre attention sur le fait que cette installation tient un rôle important dans notre réseau électrique et devra donc être remplacée dans le cadre de ce projet de construction.

Les premiers contacts avec le bureau d'architectes en charge de ce projet ont été entrepris en mars 2014 pour les sensibiliser à cette problématique. Nos discussions vont bon train et Monsieur Sulzer de Bauart Architectes et Urbanistes SA s'est engagé à nous faire parvenir plusieurs propositions d'emplacements pour notre nouvelle station entre mars et avril 2015.

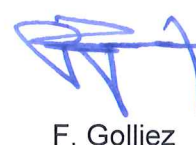
Nous attirons votre attention sur les discussions en cours et sur le fait que ces dernières doivent impérativement aboutir à une approbation d'emplacement à proximité qui remplacerait la station existante, sans quoi, le quartier ne pourrait être alimenté en électricité.

De plus, nous souhaiterions nous assurer que l'article 4.4 al.1 du règlement du plan de quartier, concernant les petites constructions nécessaires à un service public autorise l'implantation d'une station transformatrice pouvant mesurer 10x4x4m (Lxlxh) pour trois transformateurs, par exemple. Les dimensions exactes de la future station dépendront de la consommation et de la production d'électricité du nouveau quartier.

Nous vous remercions de prendre note de ce qui précède et vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

SIE SA,
Service intercommunal de l'électricité


J.-D. Ayer


F. Golliez