



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 87 / 2011-2016

- 1. Adoption du plan de quartier
Ley Outre Ouest (Orée)**
- 2. Adoption de la délimitation de l'aire
forestière**
- 3. Décision finale relative à l'étude
d'impact sur l'environnement**
- 4. Adoption de six servitudes de passage
public en faveur de la Commune de
Crissier**

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

Jeudi 1^{er} octobre 2015 à 19h30

Salle de conférence « Sorge »

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 87/2011-2016

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) Ley Outre Ouest 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 de la route du Bois-Genoud (préavis n° 88/2011-2016);
2. Préavise favorablement la délimitation de l'aire forestière telle que reportée dans le plan de quartier Ley Outre Ouest;
3. Recommande au Conseil communal d'adopter le projet de décision finale statuant sur le PQ Ley Outre Ouest;
4. Préavise favorablement les projets de servitudes de passage public à pied, mobilité douce, tous véhicules et canalisations en faveur de la Commune de Crissier.

Adopté par la Municipalité en séance du 14 septembre 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 Ley Outre Ouest (plan, coupes et règlement)
- Servitudes de passage public pour piéton, mobilité douce, tous véhicules et canalisations en faveur de la commune

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

Le plan cantonal des pôles de développement économique de 1997 définit le secteur « A la fin de Ley Outre » comme site stratégique. La Municipalité d'alors considérait déjà comme nécessaire la réhabilitation de cette zone industrielle. En 2004, la politique des pôles a élargi ses domaines d'intervention à l'habitat. En 2005, le devenir de ce secteur a fait l'objet d'un premier « tour de la question » sous forme d'un mandat d'étude confié à la Communauté d'étude pour l'aménagement du territoire (CEAT). Les études ont ensuite été poursuivies pour répondre notamment aux exigences du Plan directeur cantonal entré en vigueur en août 2008. Le plan directeur localisé (PDL) Ley Outre, après avoir été soumis au Conseil communal, a finalement été ratifié par le Conseil d'Etat en 2011. Dès lors, la Municipalité disposait de la base nécessaire pour élaborer le plan de quartier (PQ) Ley Outre-Ouest qui vous est soumis aujourd'hui.

Comme on peut le constater, c'est après une très longue suite d'études, qu'en 2012 la commune, le canton et le propriétaire ont signé un accord-cadre donnant le coup d'envoi à l'élaboration du plan de quartier (PQ). La suite des études est décrite dans le présent préavis. Ce plan de quartier présente un grand intérêt pour le développement de Crissier pour plusieurs raisons :

- Il met en valeur un site industriel désaffecté depuis plusieurs années en transformant un vaste terrain vague en un quartier mixte et convivial de la commune.
- Il répond à la pénurie de logements à Crissier et dans la région, tout en prévoyant l'arrivée de commerces et d'activités diverses.
- Il contribue à atteindre un bon équilibre à Crissier entre population et économie.
- Le plateau sur lequel il se trouve est idéalement situé à proximité de la nature (forêt, parc de la Mèbre) et du réseau de transports publics. Il est à 3 minutes de l'entrée/sortie autoroutière.
- Le profil du futur quartier ainsi que l'ampleur des travaux renforceront l'économie locale et contribueront à la santé financière de la commune à moyen terme.

En résumé, c'est un quartier de qualité et durable, *l'Orée de Crissier*, qui succédera aux espaces industriels et qui sera, nous l'espérons, une référence en matière de requalification d'un site industriel. Avec la réalisation des projets *Côté jardin* aux Lentillières et celle de *l'Orée* à Ley Outre, Crissier franchit une étape majeure de son développement qualitatif et quantitatif, conformément à notre charte de développement.

1.1.1 Localisation

Le secteur "Ley Outre Ouest" est situé au nord de la route de Prilly, entre la route du Bois-Genoud et la Mèbre. Il est situé à l'extrémité Est de la commune, tout proche des limites communales de Renens, Prilly, Jouxens-Mézery et Lausanne (au nord de la route du Bois-Genoud).

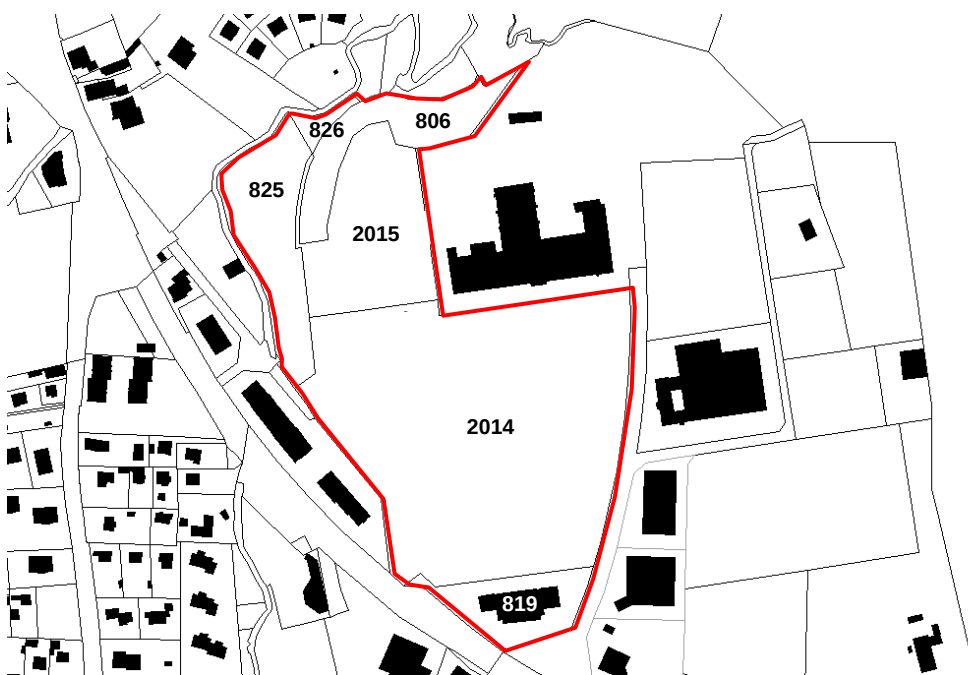


Photo aérienne du site avec localisation



Photo du site prise depuis la tuilerie-briqueterie en direction du sud

1.1.2 Situation foncière



Périmètre du PQ "Ley Outre Ouest" (en rouge) avec parcellaire, document sans échelle

Le plan de quartier "Ley Outre Ouest" comprend six parcelles, dont 3 constructibles: 819, 2014 et 2015. Ces trois parcelles appartiennent à Piazza Immobilien AG. Les trois autres parcelles appartiennent à la commune et seront utilisées comme "poumon vert". La parcelle 825 servira à la création du "parc de la Mèbre". Les deux autres sont couvertes de forêt. Sa surface totale est de 85'468 m².

1.1.3 Contexte

"Ley Outre Ouest" est situé dans le site stratégique cantonal "Ley Outre" qui a notamment pour but de *"créer un environnement innovant et attractif pour l'implantation d'entreprises porteuses et de logements"*

tout en assurant la préservation et la valorisation des qualités du site (vues, paysage) et en respectant les principes du développement durable".

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

Cette réhabilitation a été étudiée lors de l'élaboration du plan directeur localisé (PDL) "Ley Outre" qui a été approuvé par le Conseil d'Etat en 2011. Le PDL prévoit la possibilité de pouvoir affecter le secteur en zone mixte (activités et logements) afin de mieux mettre en valeur son excellente situation: à côté d'espaces naturels de grande qualité (forêt, rivière) et de routes et liaisons en transports publics très performants (route cantonale et autoroute à proximité, ligne de bus TL 18 et futur bus à haut niveau de service (BHNS) adjacents).

1.1.4 Calendrier d'étude

- 2012 Signature de l'accord cadre (juin) entre le propriétaire (Plazza Immobilien AG), la commune et le canton (Service du développement territorial).
Concours d'urbanisme (mandats d'étude parallèles).
Lauréat : AWP, agence parisienne d'architecture et d'urbanisme.
- 2013 Exposition publique des projets, information aux propriétaires voisins (avril-mai).
Présentation à la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal (mars).
Lancement étude du plan de quartier (avril).
Séance de présentation à plusieurs services cantonaux du projet lauréat des MEP (juin).
- 2014 Présentation à la Cellule de pilotage technique du Schéma directeur de l'Ouest lausannois (avril).
Présentation à la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal (avril et mai).
Séance avec la Commission cantonale interdépartementale pour la protection de l'environnement (juillet).
Plan de quartier soumis à l'examen préalable des services cantonaux (octobre).
- 2015 Information publique, information aux propriétaires voisins et aux membres du Conseil communal lors de l'enquête publique.
Enquête publique du plan de quartier (13 juin – 13 juillet).
Adoption du plan de quartier.
- 2017 + Réalisation probable des premières constructions.

1.2 PROJET

1.2.1 Objectifs

Au vu de la situation stratégique de "Ley Outre Ouest" un accord cadre a été signé le 25 juin 2012 par la commune, le canton et le propriétaire (Plazza Immobilien AG). 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 places publiques) et communautaires (école, locaux socioculturels). Trois 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, l'agence AWP, a proposé une urbanisation du site en ligne, d'orientation est-ouest, afin de respecter le plan directeur localisé "Ley Outre" qui prescrit de préserver les vues sur le lac, les Alpes et le Jura depuis la route du Bois-Genoud et la partie est de Ley Outre.



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

Le plan de quartier (PQ) comprend 10 unités d'aménagement (périmètres en bleu clair désignés par des lettres: A à J – voir extrait illustré ci-dessus: unité A). La répartition exacte des affectations (activités et logements) se fait à l'intérieur de ces unités.

Ces unités sont divisées en périmètre d'évolution des constructions. Ces périmètres, illustrés en brun sur le plan et désignés par des chiffres (de 1 à 19), décrivent les règles constructives à respecter (largeur, longueur, hauteur, toiture et les façades) selon les articles 2.7 et suivants du règlement. Les hauteurs maximales autorisées sont illustrées sur le plan par des altitudes:

	altitude maximum des constructions
	altitude maximum des constructions en dépassement, lot de type 4
	altitude du terrain aménagé

Ces altitudes sont conformes au plan directeur localisé (PDL) Ley Outre qui demande de respecter un plafond d'urbanisation afin de préserver les dégagements visuels sur le grand paysage (lac, Jura, Alpes). Le PDL permet toutefois aussi des exceptions lors de construction d'attiques, ce qui a été traduit par la construction possible de lot de type 4 pouvant accueillir des attiques (voir article 2.8 du règlement). Le lot de type 4 pourra toutefois n'être qu'une seule fois présent dans un périmètre d'évolution des constructions.

Les implantations des constructions en ligne telles que proposées par le bureau lauréat des MEP, l'agence AWP, permet également de laisser place à de généreux espaces extérieurs publics et privés libres de constructions: entre les bâtiments, des aires de cour et de jardins privées pourront être aménagés et deux espaces publics importants pour la future vie de quartier, appelés le "belvédère" et la "place de l'Orée" pourront être aménagés au nord et à l'est de la future école (voir extrait plan ci-dessus). Le parc le "belvédère" permettra de pouvoir profiter de la magnifique vue sur le lac, le Jura et les Alpes et permettra également de rejoindre, par un accès en "zigzag" le futur "parc communal de la Mère".

1.2.3 Affectation

Le plan de quartier définit une zone mixte en remplacement de la zone industrielle actuellement en vigueur selon le plan d'extension partiel (PEP) "A la Fin de Ley Outre" de 1972.

La répartition exacte des affectations (logement, activités, équipements (para-)publics) est définie dans l'article 2.4 du règlement du PQ:

Unités d'aménagement	logement	bureaux, services, artisanat, équipements parapublics	commerces *	Équipements publics (école, UAPE)
	%	% maximum	% maximum	%
A	90 à 100	10	0	0
B	80 à 100	20	0	0
C	80 à 85	20	5	0
D	0 à 30	100	10	0
E	60 à 70	40	20	0
F	0 à 20	100	20	0
G	0 à 50	50	0	50 à 55
H	60 à 70	40	0	0
I	60 à 70	40	20	0
J	0 à 10	100	20	0
*sous réserve de l'article 2.5				

Ce tableau permet une répartition programmatique par unité d'aménagement en se basant sur une moyenne globale de 45% d'activités (bureaux - commerces - services - artisanat - hôtel - équipements (para-) publics) pour 55% 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.

En ce qui concerne les activités commerciales, l'article 2.5 précise les surfaces autorisées par type de commerce: supermarché de proximité, enseignes d'usage quotidien et les expo-ventes (showrooms). Ces surfaces ont été précisées afin de ne pas prêter les enseignes existantes à Crissier (risque concurrence) et de gestion de trafic (surcharge) tout en garantissant les surfaces nécessaires au besoin du futur quartier.

1.2.4 Densité

Le total des droits à bâtir maximum autorisés par le plan de quartier est équivalent à 85'100 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 (article 2.3 du règlement):

Unité d'aménagement A :	SPd maximum = 11'250 m ²
Unité d'aménagement B :	SPd maximum = 8'250 m ²
Unité d'aménagement C :	SPd maximum = 8'750 m ²
Unité d'aménagement D :	SPd maximum = 12'500 m ²
Unité d'aménagement E :	SPd maximum = 14'000 m ²
Unité d'aménagement F :	SPd maximum = 5'750 m ²
Unité d'aménagement G :	SPd maximum = 2'100 m ²
Unité d'aménagement H :	SPd maximum = 4'250 m ²
Unité d'aménagement I :	SPd maximum = 13'000 m ²
Unité d'aménagement J :	SPd maximum = 5'250 m ²

2'500 m² supplémentaires sont toutefois autorisés dans l'unité G afin de pouvoir y accueillir la future école et les équipements publics annexes (UAPE, salle de gym, etc.). Le propriétaire, Piazza Immobilien AG, s'est engagé par voie conventionnelle à mettre à disposition cette surface à la commune pour les équipements publics sans contrepartie financière.

Traduit en indice d'utilisation du sol (IUS), la densité est d'environ 1.3 (variante maximale avec l'équipement public et en ne prenant que les trois parcelles constructibles). Cette densité est conforme au plan directeur localisé "Ley Outre" qui préconise un IUS de maximum 1.55, ainsi qu'au projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM 2012).

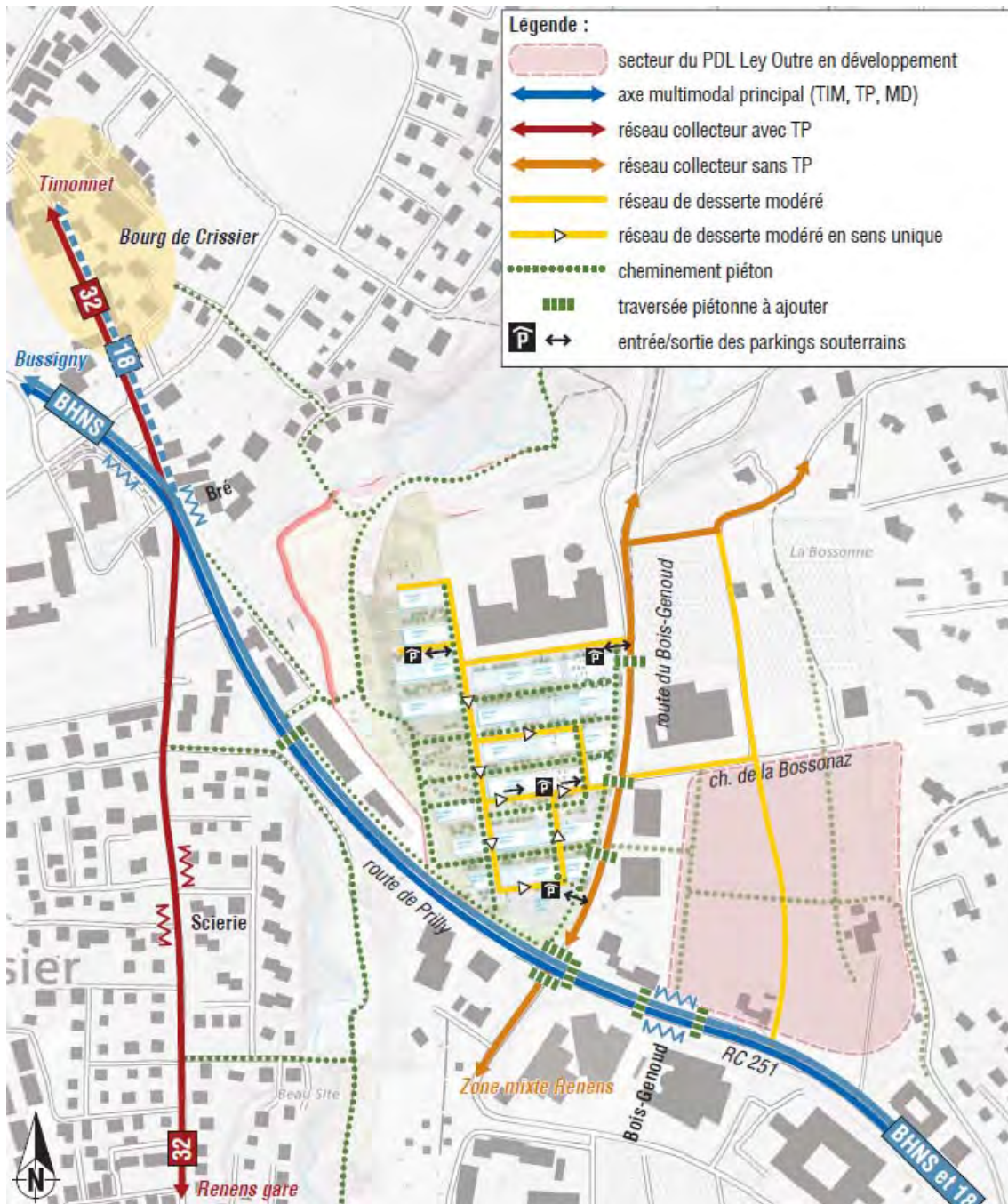
Selon le calcul du PALM (50 m² par habitant ou emploi), le nombre d'habitants - emplois probable peut être estimé à 1'750 en cas de 100% de réalisation des surfaces autorisées.

1.2.5 Mobilité

La morphologie du quartier est conçue de façon à favoriser les liaisons piétonnières et les échanges personnels.

L'accès principal au quartier se fera par le nord (en dessous du bâtiment de la tuilerie) et la sortie, au sud de la future place de l'Orée. La circulation en double-sens ne sera possible que dans la partie nord pour les unités d'aménagement A, B, C et D qui utiliseront les deux parkings souterrains de ces unités. Les utilisateurs du troisième parking devront sortir par le sud. L'unité d'aménagement J, aujourd'hui construite, pourra maintenir son accès et parking existants.

Outre la circulation piétonne et de véhicules motorisés privés internes, un concept "multimodal" a été élaboré afin de tenir compte de tous les modes existants à l'intérieur, comme à l'extérieur du quartier afin de le connecter au reste de la commune comme illustré comme suit.



Extrait de la notice technique du bureau Transitec, juin 2015

Le projet de requalification de la route du Bois-Genoud (coordonnée au projet de plan de quartier), prévoit notamment l'aménagement d'un trottoir côté ouest de la route, un aménagement cyclable et des passages piétons. La route sert aujourd'hui de desserte industrielle, puisqu'elle est sans issue et n'est utilisée que par les entreprises existantes, hormis l'Ecole Steiner. La route appartient d'ailleurs au Domaine de Bois Genoud (Ecole Steiner) dès qu'elle quitte le territoire communal (à la hauteur de la tuilerie).

L'évaluation de la génération de trafic induite par le PQ est estimée à 3'400 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) et le plan directeur localisé (PDL) "Ley Outre". 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 secteurs de Ley Outre de se développer comme prévu.

Le bureau Transitec estime que le bus à haut niveau de service (BHNS) permettra un report modal d'environ 10% et que les conditions de circulation à long terme (2030) seront du même ordre de grandeur qu'à l'état actuel.

En ce qui concerne le stationnement, comme déjà mentionné, plusieurs parkings souterrains sont prévus. Selon la norme VSS en vigueur (VSS 640 281) et compte tenu de la future bonne desserte du quartier par les transports publics (BHNS) sur la route cantonale, 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, le besoin en stationnement est estimé à environ 900 places de parc quelque soit la répartition des affectations (logements et activités). Des places de stationnement "minutes" ou pour visiteurs sont réparties le long des routes secondaires à l'intérieur du quartier comme mentionné sur le plan.

En ce qui concerne les vélos, le nombre varie entre 510 et 610. Ces nombres correspondent aux 2/3 des places déterminées réduites de 25% en raison de la topographie et de la localisation du lieu.

1.2.7 Servitudes de passage public à pied, mobilité douce, tous véhicules de services et canalisations en faveur de la Commune de Crissier

Comme indiqué sous le chapitre 1.1.2 (situation foncière) le projet englobe des propriétés privées (trois parcelles appartenant à Piazza Immobilien AG).

Afin de rendre accessibles le futur quartier à tout public, plusieurs servitudes personnelles de passage public à pied, mobilité douce, tous véhicules et de canalisations en faveur de la Commune de Crissier ont été négociées avec le propriétaire foncier qui a signé une convention avant l'enquête publique.

1.2.8 Projet routier

Un projet de requalification de la route du Bois-Genoud 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° 88/2011-2016 (voir préavis).

Comme plus de la moitié du carrefour du Bois-Genoud est située sur le territoire de la Commune de Renens, le projet doit également être adopté par les autorités communales de Renens. Il a été mis à l'enquête publique à Renens en même temps qu'à Crissier, et sera soumis au Conseil communal de Renens lors de sa prochaine séance.

1.2.9 Délimitation de l'aire forestière

Conformément aux dispositions de la loi forestière cantonale du 8 mai 2012, la délimitation de l'aire forestière telle que reportée dans le plan de quartier Ley Outre Ouest, fait également l'objet du présent préavis car elle suit la même procédure d'approbation que le PQ.

En effet, selon la loi forestière, la délimitation des surfaces considérées comme forêt doit être effectuée par l'inspecteur des forêts d'arrondissement lors notamment de la révision d'un plan d'affectation, ce qui est le cas avec le présent plan de quartier qui abroge, à l'intérieur de son territoire, entre autres, le secteur ouest du plan d'extension partiel (PEP) "A la Fin de Ley Outre" approuvé le 10 novembre 1972.

1.2.10 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.

1.2.11 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 de validation.

1.2.12 Gouvernance

La réalisation du quartier "l'Orée" sur le site stratégique "Ley Outre" 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, usagers du site et voisins du site tels le Domaine de Bois Genoud (Ecole Steiner) et les Tuileries Fribourg & Lausanne SA.

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 "Ley Outre Ouest" est soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE), en raison du nombre de places de stationnement: environ 900 à terme.
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 préavisier favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique. Les avis des services spécialisés cantonaux sont mentionnés sous chiffre 2.4.3.
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 13 juin au 13 juillet 2015.
6. L'enquête publique n'a suscité aucune opposition. Deux observations ont été déposées: une par le Service électrique intercommunal (SIE) SA et par l'Association transports et environnement (ATE).

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 d'élaboration du plan de quartier: à la fin du concours d'urbanisme (MEP) en mars 2013 et en cours de procédure du PQ, en avril et mai 2014.

Lors de la première consultation de la Commission, celle-ci révélait l'importance de la mise en place de mesures garantissant dans le temps un développement du quartier qui respecte l'intention de départ. Les deux autres points concernaient l'école (veiller à ce que celle-ci soit bien intégrée en choisissant avec soin son emplacement et en analysant finement les besoins) et le parc de la Mèbre (les membres estimaient que le parc devrait être coordonné avec le développement du quartier).

Les points soulevés par la Commission au début de la procédure en 2013 ont tous pu être pris en compte grâce à l'élaboration de plusieurs mesures permettant d'assurer la qualité voulue dès le départ: règlement du plan de quartier détaillé accompagné d'une image directrice (voir document annexé) rédigée par le bureau lauréat afin de garantir une diversité architecturale et des aménagements extérieurs attractifs, conventions pour les équipements techniques et communautaires, document de gouvernance en cours

d'élaboration et intégration du parc de la Mèbre dans le plan de quartier (le parc ne faisait pas partie du projet de concours d'urbanisme en 2012).

Lors de la deuxième consultation de la Commission d'urbanisme, le débat s'est surtout focalisé autour des surfaces commerciales. Une deuxième séance a même été organisée à ce propos.

La conclusion générale de cette consultation était que le projet de plan de quartier avait évolué conformément aux demandes émises en 2013.

En ce qui concerne les surfaces commerciales, le rapport de la Commission mentionne:

Après délibération, c'est à l'unanimité des membres présents que la commission propose, sur les bases du consensus proposé dans les rapports, de :

- Garder la surface maximale de la surface dédiée au supermarché à 600 m².
- Porter la limite maximale des surfaces dédiées aux commerces spécialisés à 1'900 m² (variante E2500).
- Porter à 5'500 m² la surface totale des surfaces commerciales (supermarché, surfaces spécialisées, showrooms).
- D'étudier la possibilité d'autoriser l'augmentation des surfaces dédiées aux showrooms sans modification de la limite totale de surfaces des commerces (remplacement de surfaces spécialisées par des surfaces de showrooms), pour augmenter la flexibilité et l'évolution.

Ces surfaces ont été prises en compte pour la suite de la procédure et figurent à l'article 2.6 du règlement du plan de quartier.

1.3.3 Population

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

Dans l'intervalle, plusieurs articles ont été publiés dans le journal communal Crissier Contact (n°73, avril 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 les journaux régionaux: le 19 mars 2013 (Le Temps) et le 24 juin 2015 (24Heures).

1.3.4 Planifications de rang supérieur

La conformité du plan de quartier "Ley Outre Ouest" 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 <i>Mobilité douce</i>	<i>Le projet de PQ favorise la continuité des déplacements doux en direction, notamment, du centre de Crissier et de Jouxens-Mézery.</i>
Mesure B11 <i>Centres cantonaux et régionaux</i>	<i>La densification et la mixité développées dans le PQ s'inscrivent dans la politique de développement des centres cantonaux.</i>
Mesures B32 <i>Friches urbaines</i>	<i>Le projet de PQ prévoit la reconversion d'une ancienne friche urbaine.</i>
Mesure B33 <i>Affectations mixtes</i>	<i>Le projet de PQ favorise la mixité des affectations par la création d'une zone mixte d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires et artisanales.</i>
Mesure B34 <i>Espaces publics</i>	<i>Le projet de PQ prévoit de créer un grand parc public aux abords de la Mère.</i>
Mesure B41 <i>École obligatoire</i>	<i>Le projet réserve un emplacement pour la construction d'un complexe scolaire (cycle initial, accueil pré et extra scolaire, salle de sports).</i>
Mesure D11 <i>Pôles de développement économique</i>	<i>Le projet de PQ promeut l'activité économique.</i>
Mesure D13 <i>Installations à forte fréquentation</i>	<i>Définition d'une stratégie d'implantation des installations à forte fréquentation en annexe du présent rapport.</i>
Mesure F51 <i>Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie</i>	<i>Le projet de PQ encourage une utilisation rationnelle et économe de l'énergie. Plusieurs variantes de concept énergétique ont été étudiées.</i>
Mesure R11 <i>Agglomération Lausanne - Morges</i>	<i>Le projet de PQ se réfère aux mesures et critères du PALM 2012.</i>

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 (11 avril 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 900 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 Ley Outre Ouest (Orée de Crissier)", 12 juin 2015;
- les préavis des services cantonaux spécialisés;
- les résultats de l'enquête publique réalisée du 13 juin au 13 juillet 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 "Ley Outre Ouest" 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 "Ley Outre Ouest" qui a été soumis à l'enquête publique du 13 juin au 13 juillet 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 naturel et la protection de la biodiversité avec pour conclusions les éléments suivants.

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.

Plusieurs horizons de planifications ont été étudiés en raison des nombreux projets en cours (bus à haut niveau de service, jonctions autoroutières de Chavannes et Ecublens, etc.):

- état à court terme: env. 50% du potentiel du PQ;
- état à moyen terme: développement complet du PQ "Ley Outre Ouest";
- état à long terme: développement complet du site de Ley Outre + PALM.

En ce qui concerne uniquement l'horizon à moyen terme (développement complet du PQ), les estimations sont les suivants:

- 900 places de stationnement véhicules motorisés;
- ~ 3'400 véh/jour de génération de trafic journalier moyen;
- ~ 395 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 "Ley Outre Ouest" peut être résorbé moyennant la création d'une voie supplémentaire de tourner à droite depuis la route du Bois-Genoud sur le carrefour (voir préavis municipal n°88/2011-2016). Ce carrefour atteint aujourd'hui déjà à l'heure de pointe du soir sa limite de capacité. Toutefois, l'augmentation de trafic sur le réseau principal due au quartier est relativement faible (+5-10%). Un report modal d'environ 10% est attendu dès 2022 (état à moyen terme) grâce au bus à haut niveau de service (BHNS).

Energie

Plusieurs variantes d'approvisionnement ont été étudiées par le bureau Rigot+Rieben dans son concept énergétique d'avril 2014. Aucune solution n'a pour l'instant été retenue, mais il existe plusieurs pistes: géothermie chaud et froid (avec solaire hybride), bois (avec solaire hybride, solaire photovoltaïque et groupes froids), réseau de chaleur à distance (avec solaire hybride, solaire photovoltaïque et groupes froids). Un concept énergétique territorial à l'échelle du quartier devra être établi lors de la première demande de permis de construire.

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

- Pollution air: avec une augmentation générale d'environ 7% 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 valeurs limites, ceci notamment en raison de l'importance du trafic sur les axes routiers environnants le projet. Aussi, l'offre en stationnement ainsi que les choix en matière énergétique seront déterminants et devront respecter les objectifs du Plan des mesures OPair.
- Bruit: des études acoustiques complémentaires devront être menées lors des demandes de permis de construire pour le bruit routier le long de la route de Prilly. En ce qui concerne le bruit des installations industrielles, les valeurs limites sont respectées.
- Rayons non ionisants: les valeurs limites sont respectées (distances aux lignes à haute tension). L'installation existante de téléphonie mobile sera démontée (elle est située sur le bâtiment de la parcelle 819).

Eaux et sols

Le secteur présente une forte étanchéité liée au passé industriel du secteur (surface entièrement imper-

méabilisée). Dès lors, le projet de plan de quartier ne pourra qu'améliorer la situation (création de grands espaces perméables, tel le parc de la Mèbre).

En ce qui concerne la pollution des sols, un site est recensé au cadastre cantonal des sites pollués. Il s'agit des parcelles 1209 (hors périmètre) et 2014, anciennes aires d'exploitation de BTR Prébéton SA. La réalisation des différents bâtiments nécessite des matériaux d'excavation, et notamment des matériaux minéraux, qu'il conviendra d'évacuer conformément à l'OTD. Des analyses complémentaires devront être menées à ce moment.

Au sujet de la parcelle communale 825, qui n'est pas recensée, des investigations ont été menées, mais aucun dépassement de seuil de pollution n'a été constaté.

Dangers naturels

Plusieurs types de dangers sont présents sur le site: risque d'inondation liée à la Mèbre et de dangers de glissements de terrain spontanés superficiels. Ces risques ont été estimés par les services cantonaux compétents et des mesures ont été prises dans le règlement du plan de quartier (article 5.3).

Nature

Plusieurs contraintes environnementales sont à prendre en compte: protection de la Mèbre et de ses environs, ainsi que la forêt. S'agissant en grande partie d'anciens sites industriels ou de dépôts, le projet permettra d'améliorer la situation actuelle. Une "zone naturelle protégée de la Mèbre" est même proposée et des mesures de renforcement de la biodiversité sont mentionnées dans le règlement du PQ dans les secteurs constructibles (article 3.2 entre autres).

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 "Ley Outre Ouest" 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 janvier 2015 (examen préalable des services cantonaux) que *"la réalisation du projet sera conforme aux prescriptions environnementales, sous réserve de la prise en compte des demandes et remarques émises par les services cantonaux, notamment dans les domaines des dangers naturels, de la biodiversité, de l'assainissement urbain et rural, de l'air, du bruit et de l'énergie"*.

Maîtrise des nuisances:

- Air : en raison de la qualité médiocre du site, l'implantation d'une centrale à bois pour la production énergétique n'est pas adéquate. En revanche, un raccordement à la centrale CRICAD peut être envisagé après analyse des impacts en comparaison aux autres sources d'approvisionnement. Ces aspects devront être traités lors de l'élaboration du concept énergétique territorial à l'échelle du quartier conformément à l'article 6.1 alinéa 3 du règlement du plan de quartier.

En ce qui concerne le nombre de places de stationnement, le service cantonal compétent a demandé que le minimum des normes VSS soit exigé par le règlement. Ce complément a été apporté à l'article 4.2 alinéa 1.

- Bruit : il faut préciser dans l'art. 5.2 al.3 du règlement du PQ qu'une étude acoustique est demandée uniquement pour les bâtiments surexposés au bruit lié au trafic sur la RC 251. Cette demande a été prise en compte dans le règlement.
- Rayonnement non ionisant: les valeurs limites de planification sont respectées.

Cours d'eau

La division biodiversité et paysage demande de mieux protéger la Mèbre en affectant son espace en "zone naturelle protégée". Cette demande a été prise en compte sur le plan (création d'une nouvelle zone) et dans le règlement (article 8.1). Cette division demandait en même temps que le cheminement existant le long de la Mèbre ne soit pas pérennisé, mais déplacé à terme en dehors de cette zone naturelle protégée. Cette demande, discutée avec le responsable cantonal, a finalement été retirée car jugée disproportionnée.

Energie

Les demandes émises par le service cantonal en charge de l'énergie a émis un préavis positif lors de l'examen préalable de janvier 2015: *"Le plan de quartier a fait l'objet d'une première évaluation des variantes d'approvisionnement énergétiques favorisant les énergies renouvelables, il précise également les dispositions légales à respecter en matière d'énergie (utilisation rationnelle de l'énergie et recours aux énergies renouvelables). Ces dispositions ont été incluses dans le règlement. Dès lors, nous ne pouvons que formuler un préavis favorable."*

Dangers naturels

Les demandes relatives aux dangers naturels (inondation et glissement spontané superficiel) ont été prises en compte dans l'article 5.3 du règlement.

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 "Ley Outre Ouest" est compatible avec l'environnement.

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 "Ley Outre Ouest" a été soumis à l'enquête publique du 13 juin au 13 juillet 2015.

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, une opposition a été déposée par Mmes Eliane Lévy (mère) et Sandra Lévy-Pétignat (fille), mais elle a été retirée en date du 10 septembre 2015, suite à une séance avec l'opposante et son avocat, et d'échanges de courriers. Cette opposition avait été cautionnée par tous les membres de l'hoirie Bussy-Lévy, propriétaire d'une parcelle à Ley Outre Est (parcelle 813), par le biais de son représentant, Maître Christian Terrier.

Dans sa lettre du 10 juillet 2015, le représentant de Mmes Lévy, Me Logoz, estimait que plusieurs aspects du plan de quartier "Ley Outre Ouest" n'étaient pas conformes au plan directeur localisé (PDL) Ley Outre. Ces aspects ont tous été expliqués et traités lors de la séance qui s'est tenue avec Mme Lévy et son avocat le 20 août 2015 et les représentants communaux (MM. Tendon, Lang, Liaudet et Mme Grossenbacher). Mme Lévy et Me Logoz ont alors pu constater que l'opposition n'était pas fondée puisque les points soulevés sont conformes au PDL.

Ce plan directeur admet en effet, lorsque le projet d'un plan de quartier le justifie, une certaine souplesse dans l'application de certains principes, comme par exemple pour les plafonds d'urbanisation qui peuvent, en cas de réalisation d'attiques, être dépassés. C'est un des points évoqués par Mme Lévy qui craignait que le PQ autorise des hauteurs de bâtiments non conformes. Le PQ a, à des emplacements limités et non dommageables pour la qualité de vue depuis Ley Outre Est (parcelle de l'hoirie Bussy-Lévy) et Jouxten-

Mézery, utilisé cette souplesse en autorisant la réalisation d'attiques. Ces dépassements sont de ce fait conformes au PDL.

Les autres points soulevés concernent:

- les surfaces de plancher déterminantes: l'opposante voulait savoir pourquoi 2'500 m² supplémentaires avaient été accordés pour les équipements publics. En réponse, les représentants communaux l'ont informée que cela pourrait aussi être possible pour la parcelle de l'hoirie Bussy-Lévy si des équipements publics s'avéraient nécessaires à cet emplacement, sans demande de contrepartie financière pour la mise à disposition des surfaces par le propriétaire foncier à la commune;
- la répartition des affectations: Ley Outre Ouest se trouve dans une surface mixte selon le PDL, sans précision de la répartition exacte. Celle-ci est donc "libre" pour autant que l'ensemble du site de Ley Outre ne dépasse pas les 50% de logements à la fin des planifications (ensemble des 10 secteurs du PDL);
- l'autorisation de la construction d'attiques: comme mentionné précédemment, ces constructions sont prévues par le PDL;
- l'application des normes VSS pour les places de stationnements 4-roues: Mme Lévy voulait s'assurer que la commune appliquait les mêmes "règles" dans tous les quartiers de Crissier, ce qui est le cas en fonction de ces normes.

Après la séance du 20 août, Mme Lévy et Me Logoz ont souhaité obtenir quelques garanties écrites des réponses apportées oralement, raison pour laquelle la levée d'opposition formelle n'a été transmise que le 10 septembre 2015.

Par ailleurs, deux observations ont été reçues: de l'Association transports et environnement (ATE) et du Service intercommunal de l'électricité (SIE) SA.

La première, de l'ATE, porte sur le stationnement des vélos. Cette association estime qu'il serait utile de spécifier, tel qu'il est mentionné pour les deux roues motorisées, quelle est la part qui doit être aménagée à l'extérieur. En outre, l'ATE demande que ce stationnement soit de qualité, c'est-à-dire abrité pour la majorité des places, et doté de dispositifs antivols.

L'observation du SIE concerne l'alimentation électrique du futur quartier. Deux stations existent aujourd'hui à proximité, mais elles ne seront pas suffisantes. Une nouvelle station devra donc être construite au centre des nouvelles constructions durant la première phase des travaux.

Ces deux observations seront prises en compte lors de l'élaboration des projets de constructions.

3. DÉCIDE

3.1 ADOPTION DU PLAN DE QUARTIER (PQ) "LEY OUTRE OUEST"

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° 87/2011-2016 du 14 septembre 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 "Ley Outre Ouest" (plan et règlement).
2. D'adopter la délimitation de l'aire forestière telle que représentée dans le plan de quartier "Ley Outre Ouest".
3. D'adopter le projet de décision finale statuant sur le plan de quartier "Ley Outre Ouest".
4. D'adopter les servitudes personnelles de passage public pour piéton, mobilité douce, tous véhicules et canalisations en faveur de la Commune de Crissier.
5. De réserver l'approbation du plan de quartier "Ley Outre Ouest" par l'autorité cantonale.

CONSULTATION PUBLIQUE

Après l'approbation préalable du plan de quartier "Ley Outre Ouest" 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 (LPA / 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 Ley Outre Ouest (plan sur 4 pages A4, coupes et règlement, Plarel, 12 juin 2015);
- Servitudes de passage public en faveur de la commune (plan de situation, Renaud & Burnand, 1^{er} juin 2015).

COMMUNE DE CRISSIER

PLAN DE QUARTIER « LEY OUTRE OUEST (OREE DE CRISSIER) »

PLAN

Dossier technique n° 1790

Version pour examen préalable 18.09.2014
Version pour ultime contrôle 04.05.2015
Version pour enquête publique 12.06.2015

PLAREL Lausanne

Crissier G.D.

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 de la Commune

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

-  limite communale
-  périmètre du plan de quartier
-  limite parcellaire existante / limite parcellaire existante et supprimée
-  limite parcellaire projetée
-  bâtiment existant
-  cours d'eau
-  coordonnées géographiques moyennes : 534'400 / 155'600

AFFECTATION

-  zone mixte
-  zone de verdure
-  zone naturelle protégée de la Mèbre
-  aire forestière - lisière constatée par l'inspecteur forestier le 27 juin 2013

MESURES DE CONSTRUCTION

-  Unité d'aménagement - lettre d'identification
-  périmètre d'évolution des constructions - n° d'identification / trame d'emprise des lots
-  périmètre d'évolution des constructions enterrées - n° d'identification
-  bande d'empiètement des constructions
-  bande d'encorbellement des constructions
-  bande d'encorbellement obligatoire des constructions
-  limite des constructions nouvelle
-  limite des constructions maintenue du 10.11.1972
-  limite des constructions radiée du 10.11.1972
-  limite des constructions en lisière
-  altitude maximum des constructions
-  altitude maximum des constructions en dépassement, lot de type 4
-  altitude du terrain aménagé

MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

-  aire de liaison
-  aire du mail
-  aire de cour
-  aire de dégagement
-  aire paysagère
-  aire du parc
-  aire de jardins
-  aire d'emprise du futur projet routier
-  aire d'aménagement du parc de la Mèbre

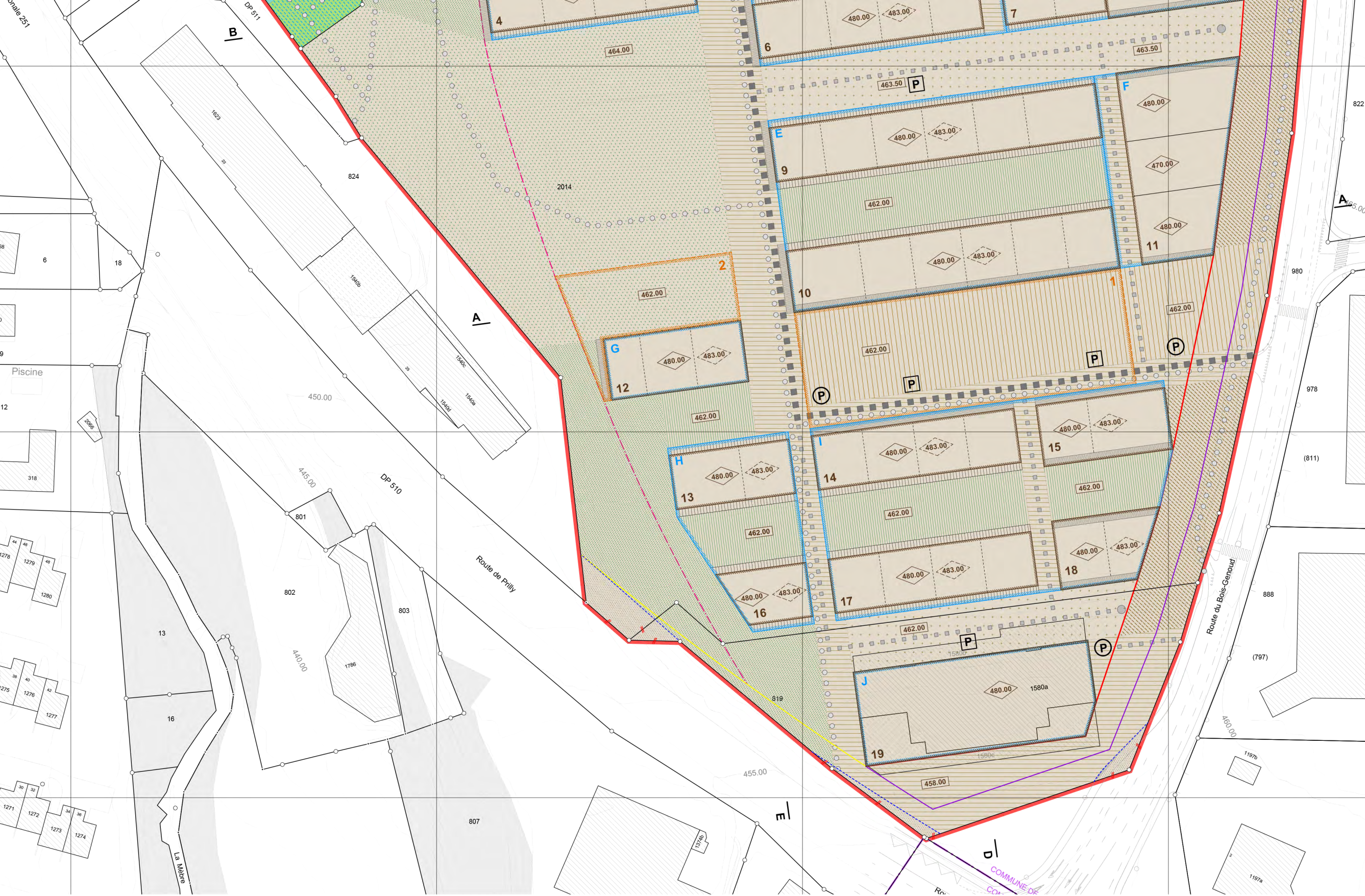
MESURES D'EQUIPEMENT

-  voie d'accès principale véhicules motorisés - *situation indicative*
-  voie d'accès secondaire véhicules motorisés / rebroussement - *situation indicative*
-  cheminement mobilité douce public - *situation indicative*
-  ponton - *situation indicative*
-  accès aux garages collectifs enterrés - *situation indicative*
-  place de stationnement visiteurs à ciel ouvert - *situation indicative*

MESURES DE PROTECTION

-  ligne de rupture de pente (dangers naturels)





PLAN DE QUARTIER « LEY OUTRE OUEST (OREE DE CRISSIER) »

Dossier tech

Versión pour examen préalable	18.09.2014	La Cheffe du Département
Versión pour ultime contrôle	04.05.2015	
Versión pour enquête publique	12.06.2015	

PLANEL	Lausanne	Mis en vigueur le
Version: 0.0		

GENERALITES

— périmètre du plan de quartier

 bâtiment existant

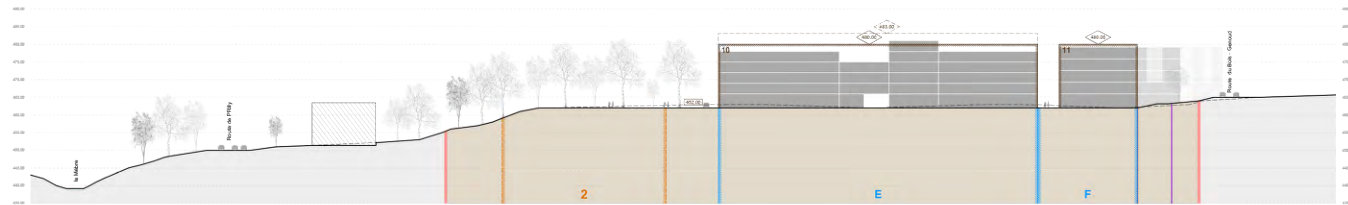
AFFECTATION

 zone mûre
 zone de verdure
 zone naturelle protégée de la Mire
 aire forestière - inscrite cadastrale par l'inspecteur forestier le 27 juin 2013

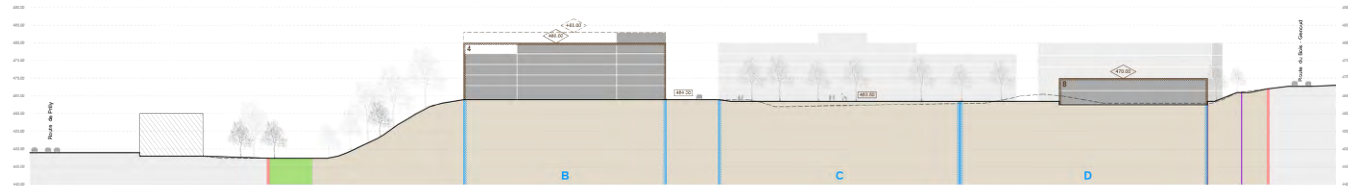
MEASURES DE CONSTRUCTION

 pénétrée d'évolution des constructions - "H" d'identification
 pénétrée d'évolution des constructions en déplacement, lot de type 4
 limite d'aménagement - lettre d'identification
 volume des bâtiments - situation indicative
 limite des constructions nouvelle
 limite des constructions maintenue du 10.11.1972
 limite des constructions radisée du 10.11.1972
 limite des constructions en linéaire
 altitude maximum des constructions
 altitude maximum des constructions en déplacement, lot de type 4
 altitude du terrain aménagé

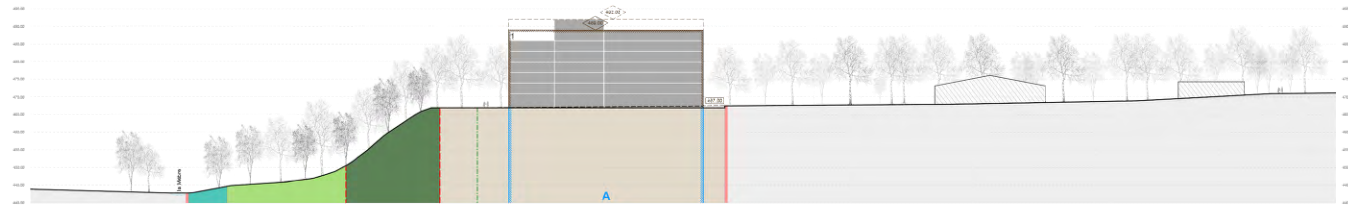
Echelle : 1 / 500
(la forme et l'implantation des bâtiments sont illustrés à titre indicatif)



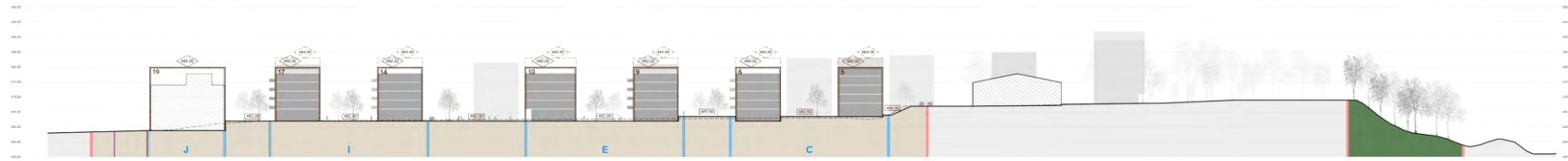
Echelle : 1 / 500
(la forme et l'implantation des bâtiments sont illustrées à titre indicatif)



Echelle : 1 / 500
(la forme et l'implantation des bâtiments sont illustrées à titre indicatif)



Echelle : 1 / 500
(la forme et l'implantation des bâtiments sont illustrées à titre indicatif)

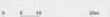


Echelle : 1 / 500
(la forme et l'implantation des bâtiments sont illustrées à titre indicatif)



PLAN

Echelle: 1 / 500



COMMUNE DE CRISSIER

PLAN DE QUARTIER « *LEY OUTRE OUEST (OREE DE CRISSIER)* »

REGLEMENT

Dossier technique n° 1790

Version pour examen préalable	18.09.2014
Version pour ultime contrôle	04.05.2015
Version pour enquête publique	12.06.2015

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

ABREVIATIONS

dB(A)	Décibels
DS	Degré de sensibilité au bruit
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OPair	Ordonnance sur la protection de l'air
OPB	Ordonnance (fédérale) sur la protection contre le bruit
PDL	Plan directeur localisé
PEC	Périmètre d'évolution des constructions
PQ	Plan de quartier
RC	Route cantonale
SPd	Surface de plancher déterminante
UA	Unité d'aménagement
VSS	Union des professionnels suisses de la route

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUTS	1.1		Le plan de quartier « Ley Outre Ouest (Orée de Crissier) » dit ci-après PQ est conçu pour reconvertir une friche industrielle en tirant parti du potentiel paysager de cette partie du territoire communal.
AFFECTATIONS	1.2		Le présent PQ définit trois zones et une aire : - la zone mixte ; - la zone de verdure ; - l'aire forestière ; - la zone naturelle protégée de la Mèbre.
REFERENCES	1.3	<i>al. 1</i>	Le présent PQ se réfère au plan directeur localisé (PDL) approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 13 avril 2011.
		<i>al. 2</i>	Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, le Droit cantonal et les autres règlements communaux sont applicables.

II. ZONE MIXTE

2. MESURES DE CONSTRUCTION

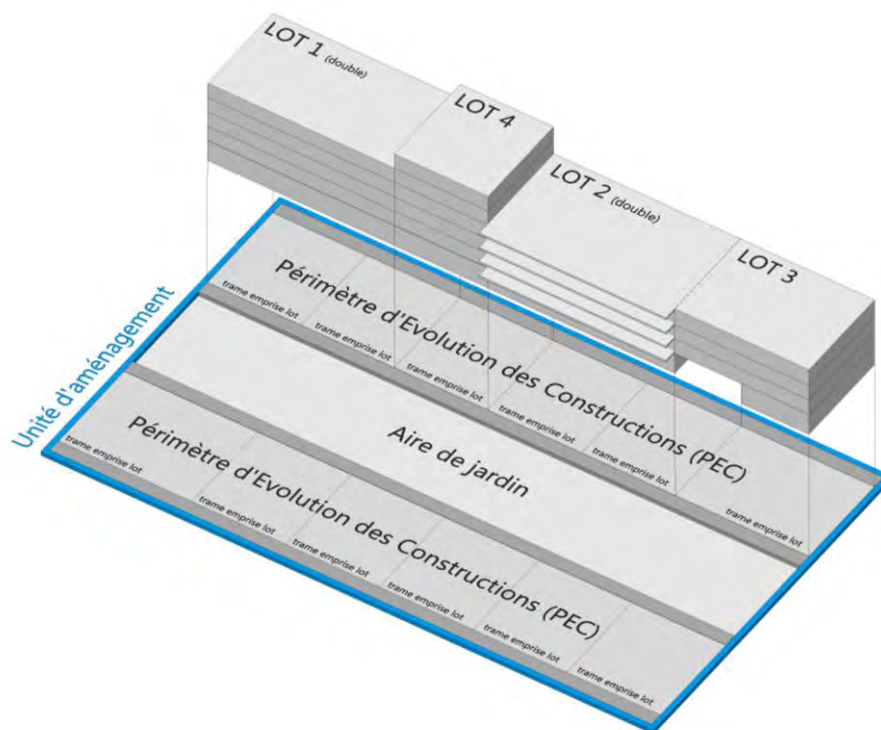
AFFECTATION DU SOL 2.1

La zone mixte est destinée à l'habitation de forte densité ainsi qu'aux activités tertiaires, aux activités artisanales, aux commerces et aux installations (para-) publiques (telles que école publique, accueil pré et extra-scolaire, EMS, logements protégés) moyennement gênantes au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.

2.2 *al. 1* 10 unités d'aménagement identifiées de A à J, dites ci-après UA, sont réparties à l'intérieur de la zone mixte. Ces unités constituent des entités bâties cohérentes sur le plan fonctionnel et architectural. Elles incluent les périmètres d'évolution des constructions (PEC) numérotés de 1 à 19 subdivisés en lots.

al. 2 Chaque UA fait l'objet :

- d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant la répartition des lots et des vocations et la définition des espaces extérieurs. Celui-ci est soumis pour préavis à la commission d'urbanisme et d'environnement du conseil communal avant toute demande de permis de construire,
- d'une ou plusieurs demandes de permis de construire.



CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.3	<i>al. 1</i>	La surface de plancher déterminante (SPd) totale est de 85'100 m2 répartie entre les UA comme suit :
			Unité d'aménagement A : SPd maximum = 11'250 m2 Unité d'aménagement B : SPd maximum = 8'250 m2 Unité d'aménagement C : SPd maximum = 8'750 m2 Unité d'aménagement D : SPd maximum = 12'500 m2 Unité d'aménagement E : SPd maximum = 14'000 m2 Unité d'aménagement F : SPd maximum = 5'750 m2 Unité d'aménagement G : SPd maximum = 2'100 m2 Unité d'aménagement H : SPd maximum = 4'250 m2 Unité d'aménagement I : SPd maximum = 13'000 m2 Unité d'aménagement J : SPd maximum = 5'250 m2
		<i>al. 2</i>	Pour permettre l'implantation d'équipements publics dans l'UA G : - la SPd maximum de l'UA G est fixée à 4'600 m2, - la SPd maximum totale est fixée à 87'600 m2.
ETAPE DE REALISATION	2.4	<i>al. 3</i>	La réalisation de plus de 60 % de la SPd maximum mentionnée dans l'article 2.3 est conditionnée au réaménagement du carrefour RC 251 - Bois Genoud.
REPARTITION DES VOCATIONS	2.5	<i>al. 1</i>	A l'intérieur de chaque UA, les pourcentages par vocation sont définis dans le tableau ci-après.

Unités d'aménagement	logement	bureaux, services, artisanat, équipements parapublics	commerces *	Équipements publics (école, UAPE)
	%	% maximum	% maximum	%
A	90 à 100	10	0	0
B	80 à 100	20	0	0
C	80 à 85	20	5	0
D	0 à 30	100	10	0
E	60 à 70	40	20	0
F	0 à 20	100	20	0
G	0 à 50	50	0	50 à 55
H	60 à 70	40	0	0
I	60 à 70	40	20	0
J	0 à 10	100	20	0
*sous réserve de l'article 2.5				

- al. 2* Le rez-de-chaussée des bâtiments réalisés à l'intérieur des PEC n° 8, 10 à 12, 18 et 19 est destiné à d'autres vocations que le logement.
- al. 3* Le rez-de-chaussée des bâtiments réalisés à l'intérieur du PEC n° 10 est destiné aux commerces de proximité, services et équipements générateurs de vie sociale.

COMMERCES	2.6	La limite de capacité constructive des commerces de proximité d'usage quotidien et d'expo-vente (showroom) est fixée à 5'500 m2 maximum de surface de vente pour la totalité des UA. Cette surface est à répartir comme suit : - 600 m2 maximum de surface de vente pour l'enseigne alimentaire principale de
-----------	-----	--

proximité d'usage quotidien,

- 1'900 m2 maximum de surface de vente pour des enseignes de proximité d'usage quotidien avec une limite à 300 m2 par enseigne, ou des enseignes d'expo-vente (showroom) avec une limite de 1'500 m2 par enseigne,
- 3'000 m2 de surface de vente de type expo-vente (showroom) avec une limite à 1'500 m2 maximum par enseigne.

PERIMETRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS 2.7

Les bâtiments doivent être implantés de façon à utiliser la totalité des surfaces comprises à l'intérieur des PEC. Ils doivent être accolés les uns aux autres en respectant la subdivision en lots conformément à la trame mentionnée sur le plan.

TYPES DE LOTS 2.8

Les règles suivantes sont à appliquer :

Types de lots	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5
Implantations					
largeur	15 à 19 m	15 à 19 m	15 à 19 m	15 à 19 m	Selon plan
longueur	2 trames	2 trames	1 trame	1 trame	Selon plan
Hauteurs					
Sous-sol (nombre de niveaux non limité)	oui	oui	oui	oui	oui
Nombre de niveaux des lots dans PEC 3 à 19	R + 3 ou R + 4	R + 3 ou R + 4	R + 3	R + 5	R + 3 ou R + 4
Nombre de niveaux dans PEC 1	R + 5 ou R + 6	R + 5 ou R + 6	R + 5	R + 7	-
Nombre de niveaux dans PEC 2	R + 4 ou R + 5	R + 4 ou R + 5	R + 4	R + 6	-
Hauteur nette d'étage minimum des rez-de-chaussée	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m	3.5 m
Hauteur nette d'étage minimum dans les étages	2.5 m	2.5 m	2.5 m	2.5 m	2.8 m
Expression architecturale des façades					
Balcons continus dans la bande d'empiètement ou d'encorbellement des constructions, Profondeur maximum 2 m	non	oui	non	non	non
Balcons non continus dans la bande d'empiètement ou d'encorbellement des constructions, profondeur maximum 2 m / largeur maximum 3m	non	non	oui	non	non
Loggias	possible	non	possible	possible	non
Rez-de-chaussée libre sur 50 % de la SBd minimum (Bât. sur pilotis)	non	non	oui	non	non
Toitures					
Toit terrasses accessibles	oui	oui	oui	non	non
Installations de ventilation et/ou de refroidissement	oui	oui	oui	non	oui

REPARTITION DES LOTS 2.9

Les types de lots décrits ci-dessus sont accolés et répondent aux conditions suivantes :

- deux lots de même type ne peuvent pas se trouver dans un même PEC,
- les PEC 1 à 6, 9, 10, 14 et 17 comprennent obligatoirement un lot de type 4,
- les lots de type 5 ne peuvent être admis que dans les PEC 8, 11, 15, 18, et 19 ; ils sont obligatoires dans les PEC 8, 11 et 19.

BANDE D'EMPIETEMENT DES CONSTRUCTIONS	2.10		La bande d'empiètement des constructions est une surface constructible réservée aux réalisations suivantes : - sous-sol : - rez-de-chaussée : - étages : - extension possible des locaux adjacents, - accès aux bâtiments ou noue plantée côté aire de cour et aire de liaison, - prolongement extérieur des locaux habitables côté aire de jardin, - cheminement piétonnier au droit des vides de constructions des lots de type 3, - balcons en saillie possibles selon type de lot.
BANDE D'ENCORBELLEMENT DES CONSTRUCTIONS	2.11		La bande d'encorbellement des constructions est une surface réservée aux réalisations suivantes : - rez-de-chaussée : - étages : - cheminement piétonnier au droit de l'aire de liaison, - aménagements paysagers au droit de l'aire paysagère, - balcons en saillie possibles selon type de lot.
BANDE D'ENCORBELLEMENT OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS	2.12		La bande d'encorbellement obligatoire des constructions est une surface réservée aux réalisations suivantes : - sous-sol : - rez-de-chaussée : - étages : - extension possible des locaux adjacents, - passage couvert pour piétons, - extension obligatoire des locaux adjacents.
HAUTEURS ET NOMBRE DE NIVEAUX	2.13	al. 1	Dans chaque PEC, la hauteur des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et les coupes. Elle correspond soit à l'arête supérieure de l'acrotère des parties de toitures plates ou à très faible pente soit au faite des toitures à pans. Les superstructures à fonction technique peuvent dépasser les altitudes maximum attribuées sous réserve des dispositions de l'article 2.17.
		al. 2	Dans chaque PEC sis sur les parcelles 2014 et 2015 et dans l'unique cas de l'intégration de lots de type 4, la cote d'altitude peut être ponctuellement dépassée de 3 m au maximum.
		al. 3	La hauteur de chaque lot à l'arête supérieure de l'acrotère des parties de toitures plates ou à très faible pente ou à la corniche des toitures à pans est constante.
		al. 4	Pour chaque bâtiment, l'altitude du rez-de-chaussée correspond à celle du terrain aménagé au droit de la construction, avec une tolérance de +/- 0.50 m.
CONSTRUCTIONS ENTERREES OU SEMI-ENTERREES	2.14	al. 1	Les constructions enterrées sont autorisées à l'intérieur du périmètre du PQ pour les surfaces comprises dans les périmètres des UA, dans les périmètres des constructions enterrées 1 et 2, dans l'aire de liaison et dans l'aire de cour.
		al. 2	Dans le périmètre des constructions enterrées 1, des constructions enterrées en relation avec les services et/ou équipements des UA E et/ou I sont autorisées. La limite de capacité constructive dans ce périmètre est fixée à 2'000 m2 de SPd. Cette SPd est à comptabiliser dans les UA D et/ou E et/ou F et/ou I.

- al. 3* Dans le périmètre des constructions enterrées 2, des constructions enterrées ou semi-enterrées en relation avec les équipements publics de l'UA G sont autorisées. Cette SPd est à comptabiliser dans l'UA G.

LIMITES DE CONSTRUCTION	2.15	Seuls les ouvrages et aménagements suivants peuvent empiéter sur la limite des constructions 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 parcs d'agrément, de jeux et de détente, - des parcours de promenade.
FAÇADES	2.16	Les façades de chaque lot sont traitées de manière homogène.
BALCONS	2.17	Pour les lots de type 2, la profondeur des balcons de chaque niveau est constante.
TOITURES	2.18	Les toitures sont plates, à très faible pente ou en pente. Les toitures plates sont soit accessibles, soit végétalisées avec une haute valeur écologique.
SUPERSTRUCTURES	2.19	<i>al. 1</i> Les superstructures à fonction technique jugées indispensables en toiture telles que cages d'escaliers, cages d'ascenseurs, capteurs solaires, cheminées, sont admises. Elles doivent être regroupées, 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. <i>al. 2</i> Les installations de ventilation et/ou de refroidissement en toiture sont admises sous réserve de l'article 2.7. Elles doivent être comprises dans des enclos limitant l'émission de bruit et leurs surfaces ne doit pas dépasser 10 % de la toiture correspondante. Les enclos ne doivent pas dépasser l'acrotère de plus de 2 m et doivent se situer au minimum à 3 m en retrait des bords de toiture.

3. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

PRINCIPE	3.1	Les aménagements extérieurs et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction sont conçus de sorte à assurer une unité des matériaux, des revêtements de sol, du mobilier, de l'éclairage et des plantations.
PLANTATIONS	3.2	<i>al. 1</i> Au minimum 90% des essences doivent être indigènes. Le solde peut être composé d'essences exotiques. Ces essences ne doivent pas être inscrites dans la liste noire et la liste d'observation des espèces envahissantes (néophytes). <i>al. 2</i> Les plantations protégées par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) doivent être maintenues et entretenues. Toutefois, pour permettre le développement du quartier, certaines peuvent être supprimées. Elles feront alors l'objet de demandes d'abattage auprès de l'Autorité communale compétente et devront être compensées.

AIRE DE LIAISON 3.3 *al. 1* L'aire de liaison, à prédominance minérale, est réservée à la circulation des véhicules et à l'usage des mobilités douces.

al. 2 Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des voies d'accès pour véhicules motorisés aux endroits mentionnés sur le plan,
- des rampes d'accès véhicules aux parkings enterrés aux endroits mentionnés sur le plan,
- des constructions enterrées permettant la connexion entre des garages collectifs sous réserve du respect de la limite des constructions,
- dans le périmètre des constructions enterrées 1, des constructions enterrées en relation avec les services, commerces ou équipements des UA E et / ou I,
- des équipements de quartier à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, kiosques, accès piétonniers aux parkings enterrés, sorties de secours,
- des plantations d'arbres de haute tige avec un entretien de moins de 12 m,
- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : muret, mobilier urbain,
- des dispositifs de gestion de l'eau pluviale de type noue plantée,
- des places de stationnement pour véhicules deux roues (motorisés et vélos),
- des places de stationnement pour véhicules visiteurs, de service et de livraison aux endroits mentionnés sur le plan,
- au nord de la parcelle 2015, une aire de rebroussement pour les véhicules lourds nécessaires à l'exploitation de la briqueterie sise sur la parcelle 823.

AIRE DU MAIL 3.4 *al. 1* L'aire du mail est réservée en priorité à l'usage des mobilités douces. Elle est un lieu de passage, de rencontre et d'évènement, aux usages flexibles et évolutifs, en contact direct avec les activités des rez-de-chaussée des bâtiments contigus.

al. 2 Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- dans le périmètre des constructions enterrées 1, des constructions enterrées en relation avec les services commerces ou équipements des UA E et / ou I,
- des puits de lumière,
- des dispositifs de gestion de l'eau pluviale de type noue plantée,
- des aménagements paysagers, y compris des plantations d'arbres de haute tige avec un entretien de moins de 12 m,
- des rampes d'accès véhicules aux parkings enterrés aux endroits mentionnés sur le plan,
- des marquises de 2 m maximum situées au droit des façades des bâtiments sis dans les PEC 10 et 11,
- des constructions enterrées permettant la connexion entre les rampes d'accès véhicules et les 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, kiosques, accès piétonniers aux parkings enterrés, sorties de secours,
- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : muret, mobilier urbain, place de jeux,

- des places de stationnement pour véhicules deux roues (motorisés et vélos),
- 16 places maximum de stationnement pour véhicules visiteurs, de service et de livraison aux endroits mentionnés sur le plan,
- des accès livraison au PEC 10 et/ou 11.

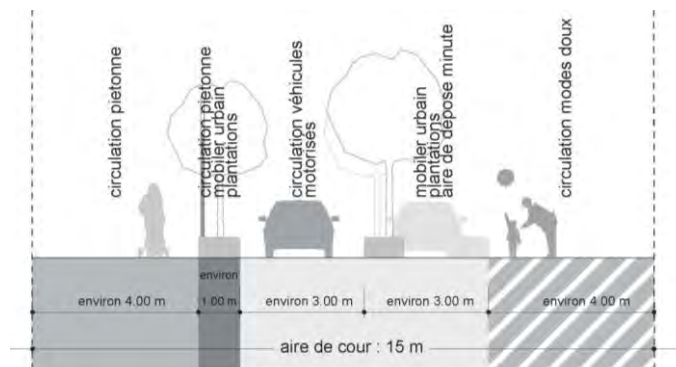
al. 3 Pour garantir la qualité des aménagements paysagers en toiture des éventuelles constructions enterrées, un minimum de 1 m de terre doit être assuré au droit des surfaces plantées.

AIRE DE COUR 3.5 *al. 1* L'aire de cour, à prédominance minérale, est réservée en priorité à la circulation des véhicules et à l'usage des mobilités douces. Elle est en continuité directe de l'aire de liaison et constitue un lieu d'activités sociales.

al. 2 Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des voies d'accès secondaires pour véhicules motorisés,
- des rampes d'accès véhicules aux parkings enterrés à l'endroit mentionné sur le plan,
- des constructions enterrées permettant la connexion entre des garages collectifs sous réserve du respect de la limite des constructions,
- des plantations d'arbres de haute tige avec un entretien de moins de 12 m,
- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : muret, mobilier urbain,
- des places de stationnement pour véhicules deux roues (motorisées et vélos),
- des places de stationnement pour véhicules visiteurs, de service et de livraison aux endroits mentionnés sur le plan.

al. 3 La répartition des aménagements de surface dans l'aire de cour mentionnée sur la coupe type ci-dessous constitue un principe qui doit être respecté.



AIRE DE JARDIN 3.6 *al. 1* L'aire de jardin est une surface de partage et de rencontre entre les habitants située au centre des UA. Elle est réservée aux piétons et à la mobilité douce.

al. 2 L'aire de jardin est pourvue, en partie centrale, d'une surface végétale densément plantée et de deux bandes minérales et perméables aux abords des bâtiments.

al. 3 Les aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des aménagements paysagers, y compris des plantations d'arbres de haute tige avec un entretien de moins de 12 m,
- des accès privés aux bâtiments et des cheminements piétonniers,

- des places de jeux, du mobilier urbain,
- des dispositifs de gestion de l'eau pluviale de type noue plantée,
- des constructions totalement enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou locaux de service délimitées ou conçues de manière à ne pas compromettre le maintien, à long terme, des aménagements paysagers.

AIRE PAYSAGERE	3.7	<i>al. 1</i>	L'aire paysagère est inconstructible tant en surface qu'en sous-sol.
		<i>al. 2</i>	Des aménagements paysagers en faveur de la biodiversité doivent être réalisés dans cette aire, notamment : - des plantations d'arbres fruitiers à haute tige, - des prairies extensives, - des biotopes humides ou séchards favorables aux batraciens et insectes thermophiles, - des plantations arbustives indigènes visant à étoffer les lisières.
		<i>al. 3</i>	Des cheminements piétonniers de surface perméable peuvent y être autorisés.
AIRE DU PARC	3.8	<i>al. 1</i>	L'aire du parc est une surface à prédominance végétale. Elle est un lieu de délasserement, de promenade et de rencontre.
		<i>al. 2</i>	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont : - des aménagements paysagers ne coupant pas les vues sur le grand paysage, - des plans d'eau ou zones humides permanents ou temporaires, - des places de jeux, du mobilier urbain, ne coupant pas les vues sur le grand paysage, - un préau en relation avec les équipements publics de l'UA G, dont une partie sera couverte, - dans le périmètre des constructions enterrées 2, des constructions enterrées.
AIRE DE DEGAGEMENT	3.9		L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de placette, de parc arboré ou de prairie. Elle est réservée aux réalisations suivantes : - des accès aux bâtiments et des cheminements piétonniers, - des aménagements paysagers, - des plantations d'arbres de haute tige ne dépassant pas 20 m, - des parcs d'agrément, de jeux et de détente, - des parcours de promenade à l'usage de la mobilité douce le long de la route du Bois Genoud, - des dispositifs de gestion de l'eau pluviale de type noue plantée.
AIRE D'EMPRISE DU FUTUR PROJET ROUTIER	3.10		L'aire d'emprise du futur projet routier est inconstructible. Des aménagements à caractère urbain ou paysager sont autorisés sous réserve de leur possible démolition sans condition, en cas d'extension des voies de communication.
ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE	3.11		Les cotes d'altitude du terrain aménagé qui figurent sur le PQ doivent être respectées avec une tolérance de +/- 0.50 m. Cette tolérance peut ponctuellement être augmentée selon les études de détail.

4. MESURES D'EQUIPEMENT

SYSTEME DE CIRCULATION	4.1	<i>al. 1</i>	Les accès véhicules mentionnés sur le plan sont impératifs. Leur situation est indicative et peut s'adapter aux études de détail.
		<i>al. 2</i>	Les voies carrossables sans issue sont pourvues à leur extrémité d'une place de rebroussement pour véhicules automobiles.
STATIONNEMENT	4.2	<i>al. 1</i>	Les besoins en places de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos sont définis par le minimum des 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 sous réserve de 10 % des places de stationnement pour véhicules de service, de livraison ou visiteurs de courte durée qui peuvent être aménagées à ciel ouvert,
		<i>al. 3</i>	Des places de stationnement pour véhicules deux roues motorisées peuvent être aménagées à ciel ouvert.
		<i>al. 4</i>	Les accès 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 via le 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 compétent.
SERVICES PUBLICS	4.4	<i>al. 1</i>	Les petites constructions et installations nécessaires à un service public 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

PROTECTION DE L'AIR	5.1		Sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ, tout projet de construction doit être coordonné avec le plan des mesures OPAIR « en vigueur » de l'Agglomération Lausanne – Morges.
PROTECTION CONTRE LE BRUIT	5.2	<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.
		<i>al. 2</i>	L'étude acoustique des périmètres constructibles fait apparaître des risques de dépassement en façade de la RC 251 au sud du périmètre du PQ. Afin de

respecter les valeurs limites d'immission du DS III (65 / 55 dB(A) respectivement de jour / de nuit), les mesures constructives et/ou organisationnelles suivantes pourraient être mises en place :

- sur les façades exposées au bruit, affecter les locaux à de l'activité moyennement gênante (DS III),
- sur les façades exposées au bruit, affecter les locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive,...),
- si des locaux à utilisation sensible au bruit se trouvent sur les façades exposées au bruit, prévoir un deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit,
- des systèmes de vitrage «en chicane» (gain de 5 à 8 dB (A) environ),
- des loggias avec plafond et éventuellement parois absorbantes (9-10 dB(A) de gain).

- al. 3* Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire pour les bâtiments surexposés au bruit lié au trafic sur la RC 251. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

- | | | | |
|------------------|-----|--------------|---|
| DANGERS NATURELS | 5.3 | <i>al. 1</i> | Les constructions, installations ou aménagements de terrain sont exclus à l'aval de la ligne de rupture de pente indiquée sur le plan sous réserve des interventions dont la localisation à l'aval de cette ligne est imposée par leurs destinations (par ex : cheminement de mobilité douce). Ces interventions devront alors faire l'objet d'une évaluation préalable de risque qui confirmera la faisabilité du projet et les mesures éventuellement nécessaires pour garantir la sécurité de l'objet et de son environnement, durant les travaux et à long terme. |
| | | <i>al. 2</i> | Les éléments de mobilier urbain sont autorisés à l'aval de la ligne de rupture de pente. |

6. MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIE

- ECONOMIE D'ENERGIE 6.1
- al. 1* 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.
 - al. 2* La municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.
 - al. 3* Un concept énergétique territorial à l'échelle du PQ devra être établi lors de la demande du 1^{er} permis de construire hors UA J.
 - al. 4* Le présent PQ a fait l'objet d'une première évaluation de concept énergétique. Sur les variantes étudiées, les plus favorables semblent être :
 - géothermie couplée à des énergies naturelles renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque)
 - raccord à un réseau CAD couplé à des énergies naturelles renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque)Une évaluation fine de ces variantes doit être réalisée au stade des permis de construire.
 - al. 5* De nouvelles variantes liées à des innovations technologiques sont autorisées.

III. ZONE DE VERDURE

AFFECTATION DU
SOL

7.1

al. 1

La zone de verdure est une surface inconstructible destinée aux loisirs, à la détente et à la préservation de la biodiversité. Aucun éclairage, à part dans l'aire d'aménagement du parc de la Mèbre, n'y est autorisé.

al. 2

Les seules réalisations et aménagements qui peuvent être autorisés sont:

- dans l'aire d'aménagement du parc de la Mèbre, une place de rencontre pourvue de revêtements perméables aux eaux météoriques et agrémentée d'un abri,
- des cheminements de mobilité douce pourvus de revêtements perméables aux eaux météoriques,
- un ponton à l'endroit mentionné à titre indicatif sur le plan,
- des aménagements paysagers.

al. 3

50% au moins de la surface est aménagée en faveur de la biodiversité sous forme de plantations de buissons, arbustes et arbres (essences indigènes) et de surfaces en prairies fleuries extensives (mélanges de semences indigènes ou fleur de foin, 1 à 2 fauches tardives/an).

al. 4

Les plantations protégées par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) doivent être maintenues et entretenues. Toutefois, pour permettre la réalisation du parc, certaines peuvent être supprimées. Elles feront alors l'objet de demandes d'abattage auprès de l'Autorité communale compétente et devront être compensées.

IV. ZONE NATURELLE PROTEGEE DE LA MEBRE

AFFECTATION DU SOL	8.1	<i>al. 1</i>	la zone naturelle de la Mèbre est une surface affectée à la préservation des fonctions naturelles et à la protection contre les crues. Cette zone correspond à l'espace cours d'eau selon l'Oeaux.
		<i>al. 2</i>	Cette surface doit rester naturelle. Elle doit être entretenue de manière à conserver ou à mettre en valeur la diversité biologique des rives (par exemple prairies extensives, haies buissonnantes, etc)
		<i>al. 3</i>	Les bâtiments existants doivent être démolis. Les cheminements existants peuvent être conservés avec un revêtement perméable. Des cheminements nécessaires à l'entretien de la forêt ou du cours d'eau peuvent être aménagés, ainsi qu'un ponton à l'endroit mentionné sur le plan.

V. AIRE FORESTIERE

AFFECTATION DU SOL	9.1	<i>al. 1</i>	L'aire forestière est régie et définie par les législations forestières fédérale et cantonale. Sans autorisation préalable du Service forestier cantonal, il est interdit: - d'abattre des arbres, - de faire des dépôts, - d'installer des clôtures, - de bâtir en forêt et à moins de 10.00 m des lisières.
		<i>al. 2</i>	Le présent PQ constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10.00 m confinant celles-ci.
		<i>al. 3</i>	Une dérogation à la distance inconstructible des 10.00 m à la forêt est admise : - dans l'aire paysagère pour les aménagements à vocation écologique et paysagère, - dans la zone de verdure et dans la zone naturelle protégée de la Mèbre pour les aménagements à vocation écologique ou sociale (chemin et ponton).

VI. DISPOSITIONS FINALES

10. APPLICATION

DEROGATIONS	10.1	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	10.2	Le présent PQ 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 et le secteur ouest du PEP « à la fin de Ley Outre » approuvé le 10 novembre 1972.

COMMUNE DE CRISSIER

Coordonnées moyennes : 534'400 / 155'550

Altitude approx. : 460 m

Plan n° 21

0 5 10 20m

Etabli sur la base des données cadastrales.

renaud burnand

Géomètres officiels - ingénieurs du génie rural EPFL/ISA
Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 63
Email : info@renaud-burnand.ch - Fax 021 321 38 69
Site : www.renaud-burnand.ch

Le géomètre officiel :



Lausanne, le 1^{er} juin 2015

- S1** Servitude de passage public, pour tous véhicules, piéton, mobilité douce et canalisations
- S2** Servitude de passage public, pour tous véhicules, piéton et canalisations
- S3** Servitude de passage public, pour piéton, mobilité douce et canalisations
- S4** Servitude de passage public, pour piéton, mobilité douce et canalisations
- S5** Servitude de passage public, pour tous véhicules, piéton et canalisations
- S6** Servitude de passage public, pour piéton, mobilité douce et canalisations

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

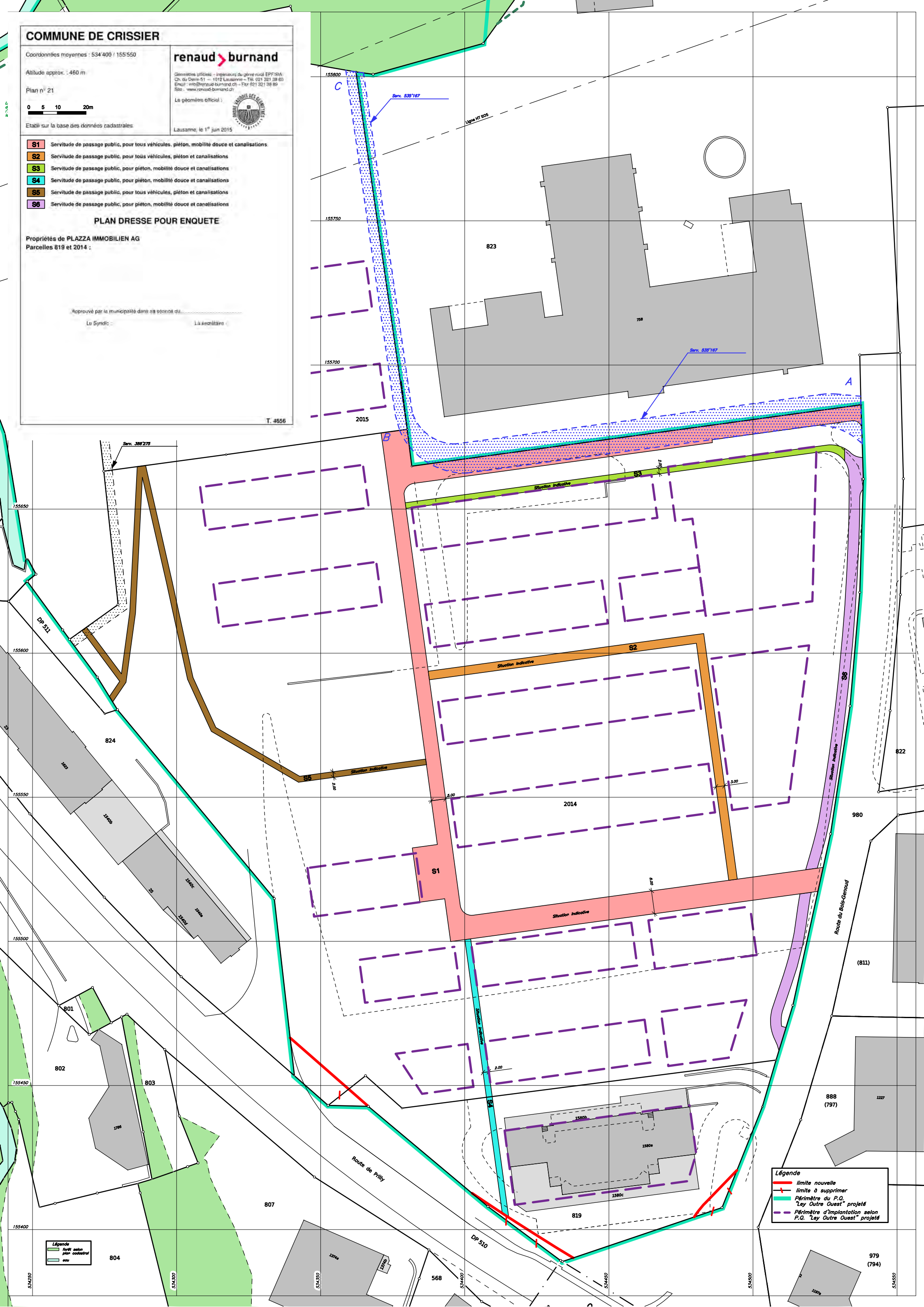
Propriétés de PLAZZA IMMOBILIER AG
Parcelles 819 et 2014 :

Approuvé par la municipalité dans sa séance du :

Le Syndic :

Le secrétaire :

T. 4656



- Légende**
- limite nouvelle
 - limite à supprimer
 - Périmètre du P.Q. "Ley Outre Ouest" projeté
 - Périmètre d'implantation selon P.Q. "Ley Outre Ouest" projeté

- Légende**
- forêt selon plan cadastral
 - eau