

**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 28 / 2016-2021

- 1. Adoption du plan de quartier (PQ) Lumen**
- 2. Adoption d'une servitude personnelle de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge de la parcelle 366**
- 3. Adoption de la cadastration / décadastration partielle de la parcelle 366 et rétrocession / transfert au domaine public communal DP 1013**

**Date proposée pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
22 novembre 2017, 20h00, salle Chamberonne**

27 octobre 2017

AU CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER,

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de demander à votre Conseil l'adoption :

- du Plan de quartier (PQ) Lumen (plan et règlement),
- de la constitution d'une servitude personnelle de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge de la parcelle 366 ;
- de la cadastration / décastration partielle de la parcelle 366 et rétrocession / transfert au domaine public communal DP 1013.

2. Présentation du PQ

2.1 Périmètre

Le PQ Lumen définit les règles applicables sur 4 parcelles (n° 61, 63, 259 et 366) qui totalisent une surface de 3'132 m². La parcelle n° 259 d'une surface de 32 m² est propriété de la Commune (une sous-station du Service intercommunal d'électricité s'y trouve). Le PQ Lumen se situe en limite sud de la Commune de Crissier, il est délimité à l'ouest par l'avenue des Cerisiers, au sud par la rue du Jura et à l'est par la rue des Alpes.

A l'initiative de la famille propriétaire du bâtiment abritant la polyclinique (parcelle n° 63), dès lors que la densification de ce site constitue une opportunité pour la Commune de proposer de nouveaux logements ainsi que de nouvelles activités, selon une forme urbaine cohérente qui répond aux objectifs de densification de l'agglomération, la Municipalité a engagé le PQ Lumen.



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

2.2 Forme urbaine et identité

Le PQ Lumen est situé en limite communale avec la commune de Renens dont le quartier de la gare est en pleine restructuration. Le PQ Lumen permet de suivre la volonté de densification des centres prévue par le plan directeur cantonal (PDCn) en créant un quartier mixte de logements et d'activités. Le PQ Lumen se place dans la continuité des fronts qui font le caractère urbain de la Rue du Jura. Il permet le développement d'un quartier intégré et cohérent avec le tissu environnant. L'équilibre entre logements (51%) et activités (49%) garantit la mixité et participe au dynamisme économique de la Commune.

2.3 Caractéristiques du PQ

Le PQ Lumen affecte l'ensemble du périmètre en zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité. Cette zone mixte inclut :

- des aires d'évolution des constructions ;
- une aire de mouvement ;
- une aire d'aménagement extérieur.



AFFECTATIONS	
zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité	
	aires d'évolution des constructions
	aire de mouvement
	aire d'aménagement extérieur

Extrait du PQ Lumen, document sans échelle (voir également plan au 1:500 en annexe)

Aires d'évolution des constructions

- Capacité constructive : Les aires d'évolution des constructions accueillent les nouveaux bâtiments dans 4 périmètres constructibles selon une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 7'700 m² qui correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2.5.
- Mixité : Les affectations sont réparties à hauteur de 51 % de logements et 49 % d'activités. Les rez et premier étage des bâtiments sur la rue du Jura et sur la rue des Alpes accueillent obligatoirement des activités (commerces de proximité, bureaux, hôtellerie, services, centre médical ou petit artisanat compatible avec l'habitation). Le périmètre constructible 2 est affecté uniquement à de l'activité.
- Alignements et fronts obligatoires des constructions : La création d'alignements obligatoires des constructions pour les périmètres constructibles bordant les rues des Alpes et du Jura (périmètres 3 et 4), permet d'assurer la définition claire de ses axes urbains tout en offrant une grande flexibilité pour le projet architectural. Un front obligatoire des constructions se situe à l'angle des rues des Alpes et du Jura afin de garantir la définition de cet angle.
- Constructions existantes : Le site est actuellement occupé par deux bâtiments destinés à l'habitation avec affectation mixte (ECA n° 552 et 398), un bâtiment hospitalier (ECA n° 958), une station électrique et un bâtiment commercial (ECA n° 637, ancien cinéma «Lumen»). Aucun des bâtiments existants ne fait l'objet d'une inscription au recensement architectural. Afin de garantir une densité qui soit conforme aux enjeux urbains du secteur, le PQ prévoit la démolition de ces bâtiments. Cependant l'entrée et le porche de l'ancien cinéma «Lumen» (ECA n° 637) peuvent être maintenus et intégrés au projet de la future construction. Avant démolition de ce dernier, une documentation photographique complète de l'extérieur du bâtiment et ses intérieurs (parties authentiques) sera versée aux archives de la Commune.

Aire de mouvement

Cette aire est réservée à la circulation des modes doux, aux accès des véhicules de service (y compris secours et livraison), à l'accès au stationnement (des cycles et des véhicules à moteur) et aux espaces publics le long des rue du Jura, rue des Alpes et Avenue des Cerisiers. Cette aire est inconstructible à l'exception des aménagements en relation avec sa vocation. L'aménagement de cette aire doit assurer la continuité du sol avec le domaine public piétonnier.

Aire d'aménagement extérieur

Cette aire est destinée aux aménagements paysagers en relation avec sa vocation d'espace de détente et/ou de jeux. Elle vise la réalisation d'un jardin protégé par les bâtiments en front de rue. Cette aire est inconstructible à l'exception d'éléments en relation avec les constructions souterraines (sorties piétonnes de parking, etc.) ou la mobilité douce (stationnement pour cycles, etc.). Une surface végétalisée est exigée sur au moins 50% des sols de cette aire. Sur l'ensemble de cette aire, des mesures doivent être prises afin d'assurer la rétention des eaux. L'utilisation de revêtements perméables aux eaux pluviales comme les pavés drainants, les grilles-gazon et les revêtements en gravier/concassé, est obligatoire partout où cela est techniquement faisable.

3. Conformité et procédures

3.1 Statut juridique du sol

Les parcelles concernées sont actuellement affectées en zone de moyenne densité (MB) selon le plan de zones du 6 décembre 1985. Le secteur du PQ Lumen se trouve à proximité de la gare de Renens, bordé par le futur tram, en plein cœur de l'agglomération Ouest lausannoise et son affectation ne correspond plus aux attentes actuelles notamment au niveau de la densité ou de la mixité. La densification de ce site, via la légalisation du PQ Lumen, constitue une opportunité pour la Commune de proposer de nouvelles activités ainsi que de nouveaux logements et répond aux objectifs de densification de l'agglomération.

Suite à la signature de la convention de répartition des frais d'étude entre la Municipalité et les propriétaires, l'élaboration du PQ Lumen a pu être engagée en respect des objectifs suivants :

- changer l'affectation du sol pour assurer une densification du secteur en cohérence avec sa situation stratégique ;
- fixer des fronts d'implantation permettant de définir clairement la structure urbaine des axes urbains ;
- imposer une mixité équilibrée entre logement (51 %) et activités (49 %) ;
- garantir une occupation cohérente des parcelles ;
- offrir des espaces extérieurs de qualité favorisant la qualité de vie des habitants du futur périmètre.

Le PQ Lumen définit désormais une zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité.

3.2 Planifications de rang supérieur

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

Actions cantonales	Actions du PQ
Mesure A11 Zone d'habitation mixte	La mesure A11 définit les besoins à 15 ans pour les différents territoires du Canton. Elle fixe des taux de référence qui, pour les agglomérations, doivent être appréhendés à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. La croissance totale maximale en habitants déterminée dans le périmètre compact de l'agglomération lausannoise est de 80'280 habitants. Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2016 identifie six groupes de potentiel d'accueil (page 345 du volume A du rapport de projet de décembre 2016). Le PQ Lumen fait partie des mesures non engagées du PALM 2016 (groupe 6). A ce titre, le PQ Lumen sera approuvé préalablement pour autant que les perspectives de croissance mentionnées dans la mesure A11 du PDCn, correspondant à 80'280 habitants pour le PALM, soient respectées.
Mesure A23 Mobilité douce	Le PQ Lumen jouit d'une desserte en transports collectifs exceptionnellement bonne (près de 50 bus/train ou tram par heure) et s'intègre dans un maillage de mobilité douce très fin à proximité de nombreux pôles générateurs de flux piétons tels que la gare de Renens.
Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux	La densification développée par le PQ Lumen s'inscrit dans la politique de développement des centres cantonaux. La mixité permise par le PQ Lumen s'inscrit dans le renforcement de la vitalité des centres.
Mesure B33 Affectations mixtes	Le PQ Lumen permet de requalifier le secteur en privilégiant la mixité. Il répond ainsi aux besoins en logements de la Commune et soutient le développement de l'économie locale en offrant des surfaces d'activités attractives. Le projet de PQ impose, dans sa réglementation, la mixité des affectations notamment par la réalisation d'activités dans les étages inférieures des bâtiments sur rues.
Mesures R11	Le PQ Lumen se réfère aux mesures et critères du PALM 2016.

3.3 Chronologie

Mois/an	Phase
janvier 2014	Signature de la convention par la Municipalité, les propriétaires et les mandataires.
juillet 2015	Présentation du PQ et son règlement à la Commune et aux propriétaires.
août 2015	Accords de l'ensemble des propriétaires pour la suite de la procédure.
octobre 2015	Présentation du projet de PQ à la commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal.
avril 2016	Consultation de la Commune de Renens.
octobre 2016	Retour du dossier suite à l'examen préalable au SDT.
juin 2017	Envoi du dossier pour ultime contrôle au SDT.
août-septembre 2017	Enquête publique du PQ Lumen du 16 août au 14 septembre 2017.

3.4 Information, concertation, participation

Le projet de PQ a été établi en coordination avec :

- la Municipalité de Crissier ;
- la Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal (octobre 2015) ;
- les propriétaires ;
- les représentants des services cantonaux ;
- la Commune de Renens ;
- le bureau concepteur du projet d'urbanisme ainsi que les spécialistes en environnement et mobilité.

La Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal a été consultée en octobre 2015. Elle a proposé à l'unanimité, de poursuivre les démarches entreprises pour le développement et la ratification du PQ Lumen.

4. Foncier, mobilité et environnement

4.1 Foncier

Le PQ Lumen a été élaboré en prenant en compte le parcellaire existant et les besoins des propriétaires. Chaque propriétaire bénéficie ainsi de nouveaux droits à bâtir en application du principe de l'égalité de traitement. Un plan de cadastration-décastration permettant un alignement sur rue sans décrochement a été soumis à l'enquête publique conformément à la loi sur les routes en parallèle à celle du PQ.

Une promesse de division de bien-fonds et cessions ainsi qu'une promesse de radiation et constitution de servitudes ont été signée devant notaire, Me Haas à Chavannes-près-Renens, le 6 septembre 2017. Cet acte notarié garantit la faisabilité foncière du PQ Lumen.

4.2 Mobilité

- Mobilité douce : Le PQ Lumen est inclus dans la centralité principale de Renens, il est à proximité immédiate de nombreux pôles générateurs de flux de piétons. Le réseau piétonnier est dense et maillé. L'enjeu principal pour le PQ Lumen est de s'intégrer et de participer à compléter les réseaux piétonniers et cyclables. La confirmation des cheminements de mobilité douce le long de la rue du Jura et des Alpes facilitera l'activation des rez commerciaux et l'animation de l'espace public.
- Transports collectifs : Le PQ Lumen est à proximité immédiate de la gare de Renens et des lignes de transports collectifs principales (notamment le futur tram qui remplacera la ligne n° 17). L'accessibilité au projet en transports collectifs est exceptionnellement bonne : près de 50 bus/train ou tram par heure creuse.
- Stationnement véhicules : Le dimensionnement de l'offre en stationnement du projet pour les véhicules privés, selon la norme VSS 640 281 et en considérant l'emplacement exceptionnel du projet, est de 64 places au total dont 5 pour les visiteurs et 5 pour les clients.
- Stationnement des vélos : Le dimensionnement de l'offre de stationnement du projet pour les vélos, selon la norme VSS 640 065, est de 104 places et l'offre de stationnement nécessaire pour les deux-roues motorisés peut-être estimée à environ 8 cases de stationnement.
- Transports individuels motorisés : La génération de trafic totale du projet, calculé selon les surfaces projetées et selon l'offre en stationnement dimensionnée (valeur TJM) est d'environ 325 véhicules par jour. Les analyses des carrefours adjacents montre que la réalisation du PQ Lumen n'engendrera aucun effet significatif sur le réseau routier environnant, notamment en terme de fluidité durant les périodes de pointe.

4.2 Environnement

- Éléments paysagers : Tous les espaces extérieurs du PQ Lumen sont destinés à offrir des espaces de rencontres et de loisirs pour les futurs habitants et usagers de ce quartier. Leur traitement paysager fera l'objet d'une attention particulière concernant notamment le choix d'essences indigènes pour l'arborisation, l'aménagement d'un biotope humide, l'équilibre des surfaces végétales et minérales, les sols perméables à privilégier.
- Protection des eaux souterraines : Une gestion des eaux de pluies est indispensable sur la totalité du périmètre du PQ Lumen. La simultanéité des réalisations dans le périmètre du PQ Lumen ne peut être garantie. Dès lors, les ouvrages de rétention nécessaires pour laminer les eaux pluviales peuvent être réalisés de manière indépendants pour chaque parcelle du PQ Lumen. Le volume total des ouvrages est estimés à 47 m³ en considérant des toitures végétalisées sans système de rétention sur toiture et de 12.5 m³ en considérant un système de rétention sur les toitures. Les eaux seront ensuite évacuées dans le réseau des eaux claires.
- Protection contre le bruit : Le degré de sensibilité DSIII est attribué au périmètre du PQ Lumen. Une différence du niveau de bruit due au trafic induit par le projet sur les axes routiers aux alentours du périmètre du PQ est perceptible (+ de 1 dB(A)) au niveau du tronçon sud de l'avenue des Cerisiers le jour. Au vu des faibles charges de trafic sur cet axe routier, le projet de PQ respecte les exigences de l'art. 9 OPB. Le périmètre du PQ se situe dans un secteur exposé au bruit routier. Des dépassements des VLI DSIII sont observés au droit des façades des bâtiments projetés le long de la rue du Jura et de la rue des Alpes. Des mesures de protection contre le bruit devront être mises en place au droit des façades où les dépassements sont observés afin de garantir le respect de l'art. 31 OPB. Une étude acoustique détaillée devra être établie au stade du permis de construire pour les bâtiments surexposés au bruit lié au trafic sur les rues du Jura et des Alpes. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

- Protection des sols : Le périmètre du PQ Lumen est déjà fortement urbanisé et plusieurs constructions, aménagements, ouvrages occupent le périmètre. Il n'y a plus de sol végétal, à l'exception du jardin privé de la parcelle 63 couvrant une surface de 620 m². Le PQ Lumen prévoit de réduire longitudinalement la surface du jardin pour l'augmenter latéralement (vers l'ouest). La surface finale de parc est estimée à 650 m², soit légèrement supérieure à la surface actuelle.
- Protection de l'air : Le PQ Lumen se trouve dans un contexte urbain. Les concentrations en dioxyde d'azote, en particules fines et en ozone dépassent les valeurs limites d'immissions (VLI) de l'OPair. Au niveau des émissions du projet de PQ, les émissions de polluants dues au trafic induit ont un effet négligeable (effet du projet de moins de 1%) sur la qualité de l'air. Plusieurs mesures du plan des mesures OPAir 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges sont considérées dans le projet du PQ Lumen au niveau de l'aménagement du territoire, de la mobilité et de l'énergie.
- Energie : Un concept énergétique pour l'approvisionnement du PQ Lumen en énergie (basé sur l'hypothèse d'un remplacement des bâtiments existants) a été élaboré et propose plusieurs variantes d'approvisionnement dont la variante pompe à chaleur « sol-eau »/solaire/gaz composée à 95 % d'agents énergétique renouvelables et locaux.

5. Equipements communautaires

Conformément au règlement communal concernant la taxe relative au financement des équipements communautaires, qui a été approuvé le 16 mai 2013 par la Cheffe du Département de l'intérieur, les propriétaires contribueront à hauteur de 50% aux frais liés aux équipements communautaires (équipements scolaires, pré- et parascolaires et transports publics) engendrés par le PQ Lumen (arrivée de nouveaux habitants et emplois). Les propriétaires en ont été informés et les conventions qui portent sur les montants, ainsi que sur les modes, les garanties et les échéances de paiement doivent encore être signées. La décision de taxation interviendra après la mise en vigueur du PQ Lumen et une hypothèque légale sera inscrite au Registre foncier.

6. Enquête publique

Selon les dispositions de l'article 57 et suivants LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le PQ Lumen a été soumis à l'enquête publique du 16 août au 14 septembre 2017. 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.

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

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° 28/2016-2021 du 27 octobre 2017
- 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 PQ Lumen (plan et règlement).
2. D'adopter la constitution d'une servitude personnelle de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge de la parcelle 366.
3. D'adopter la cadastration / décadastration partielle de la parcelle 366 et rétrocession / transfert au domaine public communal DP 1013.
4. De réserver l'approbation du PQ Lumen par l'autorité cantonale.

Adopté par la Municipalité en séance du 6 novembre 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic Le Secrétaire

S. Rezső D. Lang

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

Annexes : - PQ Lumen (plan en format A4 et règlement).
- Plan de servitude.
- Plan de cadastration-décaustration.

P Q " L U M E N "

COMMUNE DE CRISSIER

PLAN DE QUARTIER

ENQUETE PUBLIQUE

Approuvé par la Municipalité de Crissier
dans sa séance du : 24 JUL. 2017

Soumis à l'enquête publique E 3717
du 16 AOUT 2017 au 14 SEP. 2017

S. Rezzo



Le Syndic,
M. Stéphane Rezzo

Le Secrétaire
M. Denis Lang

S. Rezzo



Le Syndic,
M. Stéphane Rezzo

Le Secrétaire
M. Denis Lang

Adopté par le Conseil communal
dans sa séance du :

Approuvé préalablement par le
Département compétent

Le/la Président(e)

Le/la Secrétaire

Le/la chef du Département

Mis en vigueur le :

farra zouboulakis & associés architectes urbanistes SA
av. de l'avant-poste 5
CH 1005 Lausanne
t. +41 21 601 55 77 f. +41 21 601 55 76 info@farralakis.ch

Date: 02.07.15
Modifié le: 12.07.17
Dessiné par: cc
Echelle: 1/500



Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par :
Renaud et Burnand SA

Ch. du Devin 51 - CH 1012 Lausanne
t. +41 21 321 38 80 f. +41 21 321 38 89 info@renaud-burnand.ch

Projet de modification de l'état parcellaire du 26/04/2017 certifié par Renaud et Burnand SA

Authentifié le:

Signature

03/08/2017

THIERRY BURNAND
INGENIEUR GEOMETRE OFFICIEL
LAUSANNE

Parcelle	Propriétaire	Surfaces
61	S.I. La Cerisaie SA	782 m ²
63	Senn Paula	1'638 m ²
259	Crissier la Commune	32 m ²
366	Studios PHD S.A.	680 m ²
Total		3'132 m ²

Coordonnées moyennes: 534'075 / 154'620

CONTEXTE

limite communale

périmètre du PQ "Lumen"

parcellaire existant

grille de coordonnées géographiques

bâtiment existant

bâtiment existant à démolir et n° ECA

limite des constructions à radier (mis en vigueur le 09.08.1946)

nouvelle limite des constructions

AFFECTATIONS

zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité

aires d'évolution des constructions

aire de mouvement

aire d'aménagement extérieur

AMENAGEMENTS

P1

périmètre constructible

alignement obligatoire des constructions

front obligatoire des constructions

périmètre d'implantation des attiques

périmètre des constructions enterrées

0 + A

nombre d'étages + attique

+419.00

niveau d'altitude max.

+ 403.80

altitude moyenne de l'espace public

arborisation (à titre indicatif)

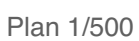
MOBILITE

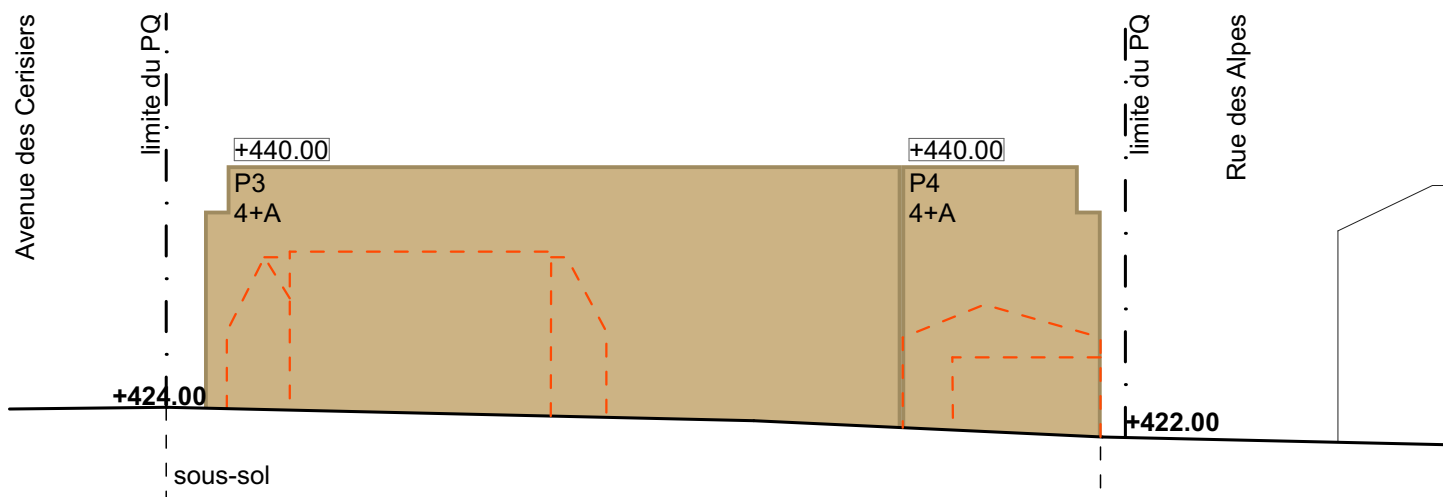
accès parking souterrain (à titre indicatif)

2 places

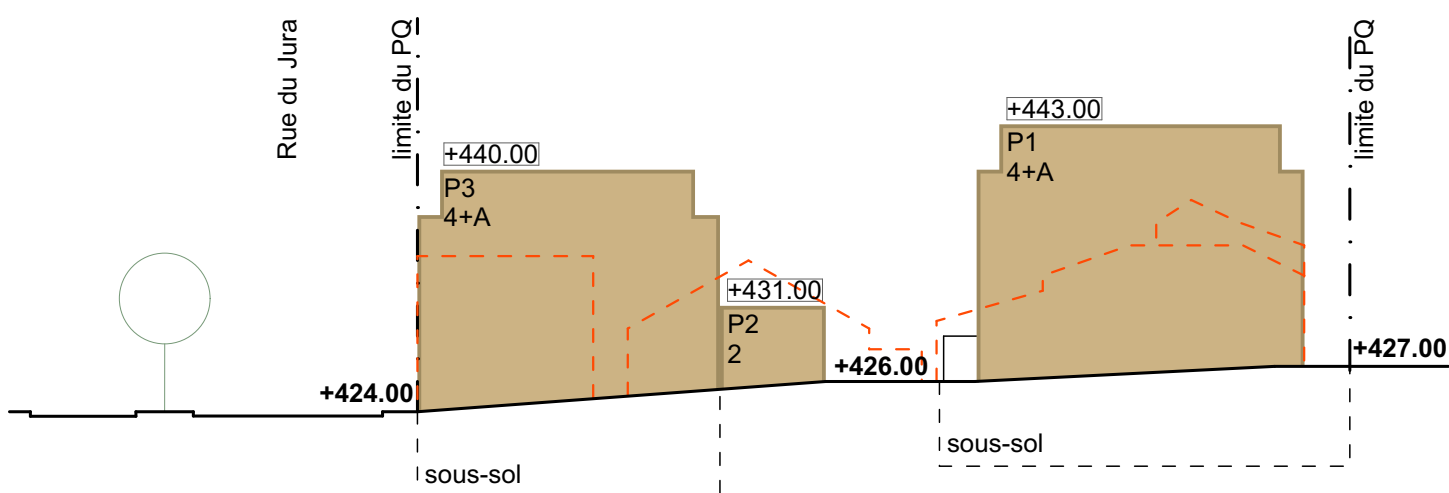
stationnement en surface (à titre indicatif)

Commune de Crissier - PQ Lumen - version enquête publique (12.07.2017)

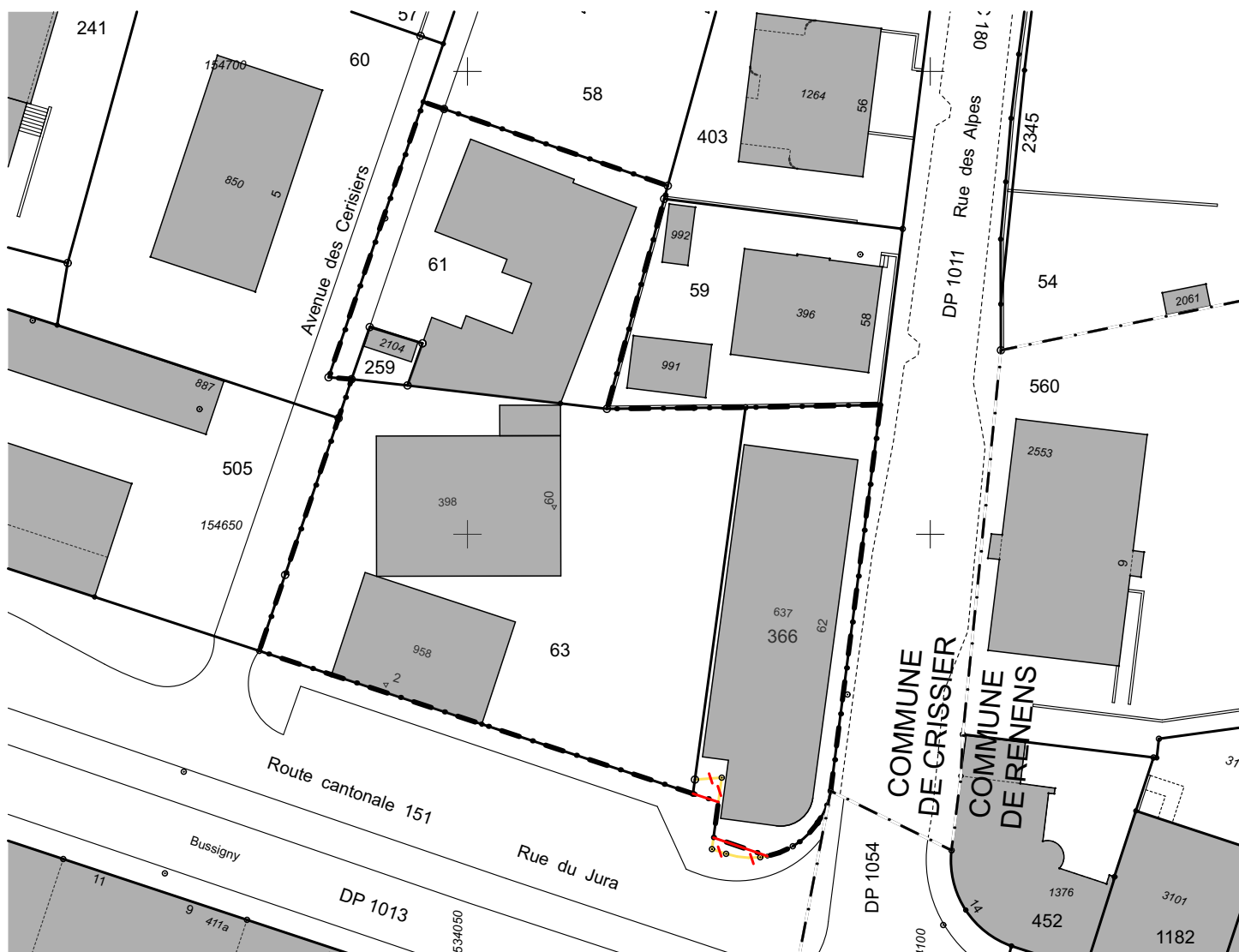




Coupe transversale AA' : 1/500



Coupe longitudinale BB' : 1/500



Mutation foncière (à titre indicatif) - 1/700

- éléments à radier
- nouveau parcellaire

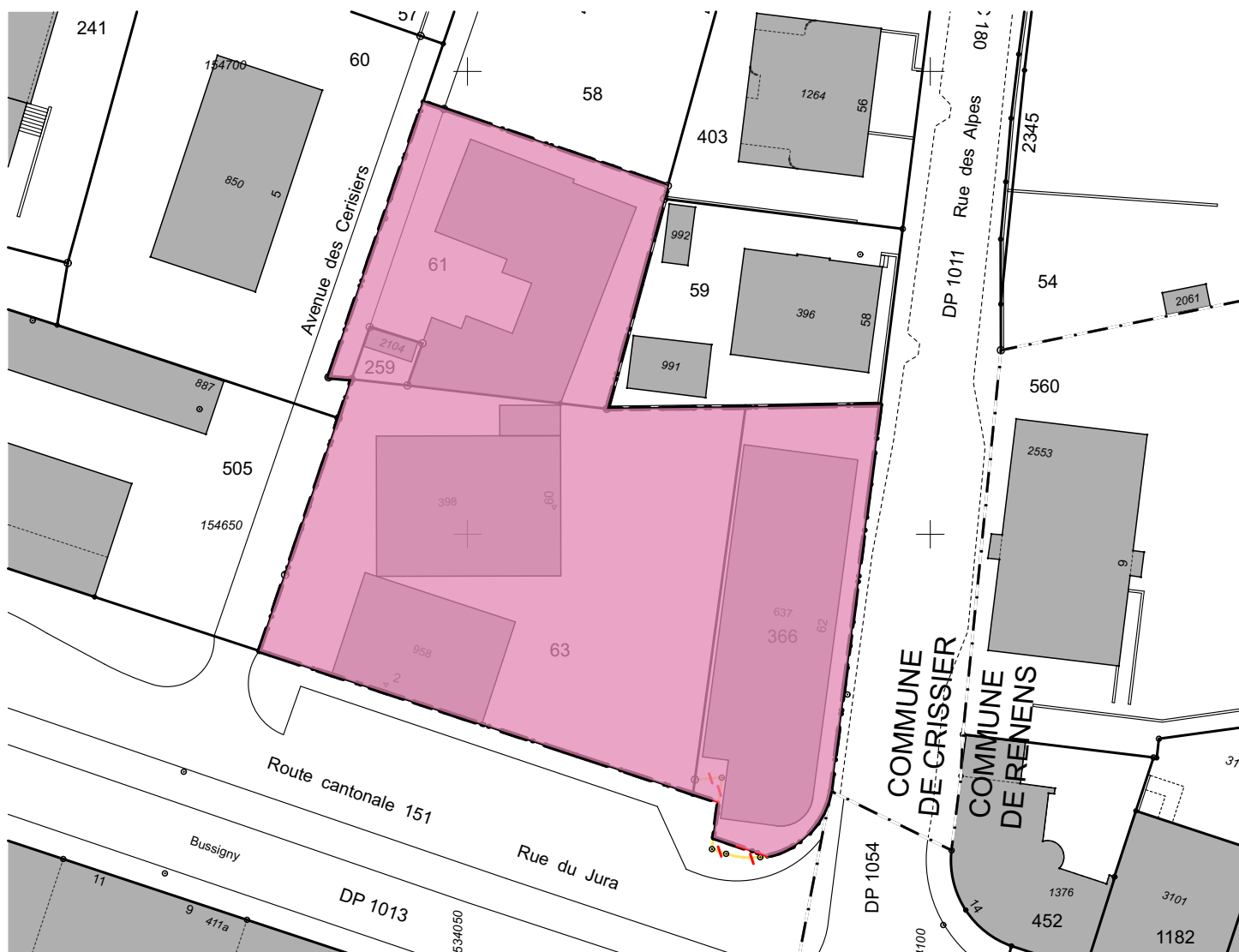
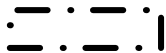


Schéma des affectations (à titre indicatif) - 1/700



périmètre du PQ "Lumen"



zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité

1 2 / 0 7 / 2 0 1 7

COMMUNE DE CRISSIER
P Q « L U M E N »

REGLEMENT

I. DISPOSITIONS GENERALES

art.01 Périmètre du PQ

¹ Les dispositions du PQ s'appliquent au périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1:500.

art.02 Affectation

¹ Le PQ "Lumen" est destiné à promouvoir l'aménagement des parcelles 61, 63, 259 et 366 de la Commune de Crissier. Il vise prioritairement à :

- affecter l'ensemble du périmètre en zone mixte d'activités tertiaires, artisanales et (para-)publiques et d'habitation de forte densité permettant le développement de nouvelles constructions.

Cette zone mixte inclut :

- des aires d'évolution des constructions ;
- une aire de mouvement ;
- une aire d'aménagement extérieur.

II. DONNEES URBANISTIQUES

II.1 ELEMENTS DU PAYSAGE

art.03 Principe

¹ Les aménagements paysagers seront constitués d'essences d'arbres et d'arbustes indigènes en station afin de participer à l'écologie urbaine.

² L'arborisation figurant sur le plan est indicative quant à sa position, mais impérative dans sa réalisation. Les plantations seront effectuées avec une essence indigène de préférence en pleine terre. Des plantations complémentaires, visant à diversifier les typologies des plantations, et tout aménagement favorisant la biodiversité urbaine sont encouragées (gazon extensif, pièce d'eau naturelle, aide à la nidification, etc.).

art.04 Aire d'aménagement extérieur

¹ Cette aire est destinée aux aménagements paysagers en relation avec sa vocation d'espace de détente et/ou de jeux.

² Cette aire est inconstructible à l'exception d'éléments en relation avec les constructions souterraines (sorties piétonnes de parking, etc.) ou la mobilité douce (stationnement pour cycles, etc.).

³ Une surface végétalisée est exigée sur au moins 50% des sols de cette aire.

⁴ Sur l'ensemble de cette aire, des mesures doivent être prises afin d'assurer la rétention des eaux, selon l'article 23 du présent règlement.

⁵ L'utilisation de revêtements perméables aux eaux pluviales comme les pavés drainants, les grilles-gazon et les revêtements en gravier/concassé, est obligatoire partout où cela est techniquement faisable.

art.05 Aire de mouvement

¹ Cette aire est destinée aux aménagements en relation avec sa vocation de dégagement, de circulation des modes doux et d'accès des véhicules de service (y compris secours et livraison), d'accès au stationnement (des cycles et des véhicules à moteur) et d'espaces publics le long des Rue du Jura, Rue des Alpes et Avenue des Cerisiers.

² Cette aire est inconstructible à l'exception des aménagements en relation avec sa vocation.

³ L'aménagement de cette aire doit assurer la continuité du sol avec le domaine public piétonnier.

II.2 ÉLÉMENTS DU BÂTI

art.06 Bâtiments existants

¹ Tous les bâtiments existants pourront être conservés et maintenus dans leurs gabarits actuels. En cas de transformation, agrandissement, reconstruction, les dispositions prévues par l'article 80 LATC sont applicables.

² La demande de démolition des bâtiments existants sera déposée simultanément à la demande de permis de construire pour une nouvelle construction.

³ En cas de démolition du cinéma « Lumen » (ECA 637) et en raison de l'aspect emblématique de celui-ci et de son importance pour l'histoire du lieu, son porche d'entrée pourra être maintenu ou réinterprété dans le projet de la future construction.

art.07 Aires d'évolution des constructions

¹ Les rez et premier étage des bâtiments sur la Rue du Jura et sur la Rue des Alpes accueillent des activités commerciales de proximité, de bureaux, d'hôtellerie, de services, de centre médical ou de petit artisanat compatible avec l'habitation.

² A l'arrière du premier niveau des bâtiments réalisés dans le périmètre P3, côté Nord, les logements sont autorisés.

art.08 Capacité constructive

¹ Le présent PQ autorise un maximum de 7'700 m² de SPd.

² A l'intérieur des périmètres constructibles, la capacité constructive est définie comme suit:

P1	SPd maximum: 1'950 m ²	dont 30% d'activités et 70% d'habitation ;
P2+P3	SPd maximum: 4'050 m ²	dont 40% d'activités et 60% d'habitation ;
P4	SPd maximum: 1'700 m ²	dont 90% d'activités et 10% d'habitation.

³ A l'intérieur de chaque périmètre, une dérogation de +/- 10% sur la répartition entre activités et habitations ci-dessus peut être admise en fonction du projet proposé.

⁴ Le périmètre constructible P2 est affecté uniquement à de l'activité.

art.09 Alignements obligatoires des constructions

¹ Un alignement obligatoire des constructions est défini sur la Rue du Jura, ainsi que sur la Rue des Alpes, selon le tracé figuré sur le plan. En rez-de-chaussée des bâtiments, cet alignement ne peut être interrompu à l'exception de passages piétons couverts. Un retrait de 3 m. maximum au rez-de-chaussée est admis pour l'aménagement des surfaces d'activités ainsi que pour l'entrée des bâtiments.

art.10 Fronts obligatoires des constructions

¹ A l'angle des Rues du Jura et des Alpes, un front d'implantation obligatoire des constructions est mis en place, selon le tracé figuré sur le plan. Les extrémités du front pourront être adaptées selon les projets de construction. Un retrait de 3 m. maximum au rez-de-chaussée est admis pour l'aménagement des surfaces d'activités ainsi que pour l'entrée des bâtiments.

art.11 Implantation des constructions et gabarits

- ¹ Tous les nouveaux bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur de l'aire d'évolution des constructions définie par le plan.
- ² Les gabarits des bâtiments sont définis par les coupes. Pour chaque périmètre constructible, la cote d'altitude et le nombre de niveaux maximum sont précisés.
- ³ La hauteur des rez-de-chaussée est fixée à 4m.
- ⁴ Les attiques doivent être implantés à l'intérieur du périmètre d'implantation des attiques mentionné sur le plan, à une distance d'au moins 1.5 m en retrait des façades de chaque bâtiment. La hauteur maximale des attiques est figurée selon les chiffres figurés en plan et en coupes.
- ⁵ Une tolérance de 0.50 m en dehors desdits périmètres peut être admise pour des éléments de façade tels que corniche ou avant-toit.

art.12 Toitures

- ¹ Pour chaque périmètre, la forme, la pente et les matériaux sont libres. Les superstructures techniques peuvent être construites en dehors des gabarits autorisés (cheminées, escaliers, ventilation, etc.). Leur impact devra être réduit au minimum techniquement admissible et leur traitement architectural devra être particulièrement soigné.
- ² Les toitures plates non accessibles seront végétalisées de manière extensive en suivant les recommandations de l'office fédéral de l'environnement (OFEV) en vigueur. La végétalisation se fera de manière différenciée comprenant des aménagements favorables à la biodiversité tels qu'une épaisseur du substrat variable et des petits aménagements (notamment pierrier et branchages).
- ³ Les panneaux de cellules photovoltaïques prendront place en toiture.

art.13 Balcons, balcons-serres et oriels

- ¹ Les balcons, balcons-serres et oriels sont autorisés. Ils doivent être inscrits à l'intérieur des périmètres constructibles.

art.14 Constructions souterraines

- ¹ Les constructions souterraines doivent s'inscrire à l'intérieur du périmètre des constructions enterrées figuré sur le plan. Leur implantation ainsi que le nombre d'étage sont libres.
- ² Elles doivent assurer la continuité des aménagements extérieurs en surface et peuvent dépasser au maximum d'1m du terrain naturel.
- ³ Elles doivent être recouvertes de matériaux perméables et faciliter la rétention des eaux de pluie.
- ⁴ Les dispositifs d'accès aux constructions souterraines doivent être limités au minimum techniquement indispensable.

art.15 Locaux semi-enterrés

- ¹ Les locaux semi-enterrés peuvent être affectés à des activités commerciales de proximité, de services (type centre médical), de petit artisanat et à des bureaux.
- ² Le traitement architectural de ces locaux doit répondre au caractère d'un front bâti continu au niveau de la rue.

III. CIRCULATION ET STATIONNEMENT

III.1 CIRCULATION

art.16 Accès parking

- ¹ Le principe des accès est obligatoire, mais leur emplacement est donné à titre indicatif.

III.2 STATIONNEMENT

art.17 Places de stationnement des voitures de tourisme

- ¹ Le calcul des besoins en places de stationnement pour les voitures de tourisme et leur aménagement doivent se conformer aux normes VSS en vigueur.
- ² L'ensemble des places de stationnement pour les voitures doit être aménagé en souterrain, à l'exception de quelques places pour les clients et visiteurs des activités et des logements qui peuvent être aménagées en surface.

art.18 Places de stationnement vélos

- ¹ Le calcul des besoins en places de stationnement pour les vélos et leur aménagement doivent se conformer aux normes VSS en vigueur.
- ² Leur localisation sur le site devra être garantie et leurs aménagements sécurisés, aisément accessibles et abrités.

art.19 Places de stationnement deux-roues motorisés

- ¹ Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisées correspondra au minimum à 10% et au maximum 15% du nombre de places définis pour les voitures.

IV. ENVIRONNEMENT

art.20 Protection contre le bruit

- ¹ Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué au périmètre du plan de quartier.
- ² L'étude acoustique des périmètres constructibles fait apparaître des risques de dépassement en façade de la rue du Jura au sud, et de la rue des Alpes à l'est du périmètre du PQ. Afin de respecter les valeurs limites d'immission du DS III (65/55 dB(A) correspondant aux valeurs de jour/de nuit), les mesures constructives et/ou organisationnelles suivantes pourraient être mises en place :
 - affectation des locaux à de l'activité moyennement gênante (DS III) sur les façades exposées au bruit;
 - affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive,...) sur les façades exposées au bruit;
 - 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 ;
 - système de vitrage "en chicane" ;
 - loggia avec plafond et éventuellement parois absorbantes.

art.21 Rayonnement non ionisant

- ¹ Aucun lieu à utilisation sensible au sens de l'ORNI ne peut être implanté à moins de 2 m de la sous-station électrique « cerisiers » sur la parcelle 259 de la commune de Crissier.

art.22 Energie et environnement

- ¹ La Municipalité encourage l'utilisation d'agents énergétiques à faibles émissions de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur ainsi que la réalisation de bâtiments dont les performances thermiques permettent de s'approcher des valeurs cibles selon la norme SIA en vigueur et La Loi sur l'énergie vaudoise.

art.23 Eaux pluviales

- ¹ Il est nécessaire de laminer les eaux pluviales par infiltration superficielle locale, respectivement par rétention avec un débit de rejet limité à 20 l/s.ha.

Art.24 Dangers naturels

¹ Toute demande de permis de construire est soumise à autorisation spéciale de l'ECA conformément à l'art. 120 LATC et doit être accompagnée d'une analyse locale de risque établie par un professionnel qualifié qui :

- certifiera l'absence de risque, ou démontrera que les risques ont été écartés par des mesures antérieures, ou indiquera de manière détaillée toutes les mesures de protection utiles, notamment constructives, à exécuter avant, pendant et après les travaux en vue de prévenir les risques d'inondation, afin de garantir la protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement.

V. DISPOSITIONS FINALES

art.25 Dispositions complémentaires

¹ Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions fédérales, cantonales et communales sont applicables.

art.26 Dérogations

¹ Dans la limite du droit cantonal, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions des plans et du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

art.27 Abrogation

¹ Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires.

art.28 Entrée en vigueur

¹ Le présent plan de quartier avec son règlement entre en vigueur dès leur approbation par le Département compétent.

COMMUNE DE CRISSIER

Coordonnées moyennes : 2'534'075 / 1'154'620 (MN95)

Altitude approx. : 425 m.

Plan n° 1016

Echelle 1 : 500

Etabli sur la base des données cadastrales

renaud burnand

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

Le géomètre officiel :



Lausanne, le 18 juillet 2017



Assiette d'une nouvelle servitude de passage public à pied

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Lausanne, le 18 juillet 2017

Dossier soumis à l'enquête publique

E 97/17

du 16 AOUT 2017 au 14 SEP. 2017

Plan approuvé le 25 SEP. 2017

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

S. [Signature]

Le Secrétaire:

[Signature]



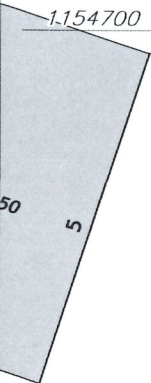
renaud hurnand
Géomètres officiels
Ingénieurs du génie rural EPFL
Ch. du Devin 51, 58-1012 Lausanne
Tél. 021 321 38 80 Fax 021 321 38 89

221

2354



1154700



403

1264

56

61

259

2104

59

396

58

505
Avenue des
Cerisiers

1154650

398

09

958

2

63

366

637

62

DP 1011

Rue des Alpes

560

2553

9

COMMUNE DE CRISSIER

DP 1013

Rue du Jura

Route cantonale 151

1154600

5

325

3

408

1

67

COMMUNE DE RENENS

Rue de Crissier

Route cantonale 151

DP 1054

452

1376

14

3101

1187

Avenue du 14-Avril
DP 1057

Route cantonale 151

2534100

749

COMMUNE DE CRISSIER



Plan dressé pour mise à l'enquête publique de cadastration et décastration
Rue du Jura

EMPRISE - RETROCESSION DE TERRAINS
Cadastration / décastration partielle et rétrocession / transfert au
domaine public communal DP1013
Parcelle 366
PLAN DE SITUATION

renaud > burnand

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

Le géomètre officiel :

Plan n° 1016

Echelle 1:500

Coordonnées moyennes: 2'534'075 / 1'154'620 (MN95)

Etabli sur la base des données cadastrales

Lausanne, le 26 avril 2017

TABEAU DES EMPRISES ET RETROCESSIONS

Parcelle	Propriétaire	Situation	Nature	Surface cad. totale	No ad hoc	Emprise	Rétrocession
366	Studios PHD S.A.	Rue des Alpes 62	Bâtiment commercial n°ECA 637 Place-jardin	680 m²	1	6 m²	
DP 1013	Domaine public communal	Rue du Jura	Route, chemin	3659 m²	2		6 m²

TRAITEMENT DE LA SERVITUDE TOUCHEE:

N° servitude	Descriptif	Traitement
N° 412624 id 2003/3805	Passage public	À radier sur tronçon qui passe au futur DP (ad hoc n°1)

Les propriétaires :

Parcelle 366:

La Commune de Crissier
(DP 1013)

MUNICIPALITE DE CRISSIER

Le Syndic

Le Secrétaire

Visa de la Municipalité:

E 97/17

Dossier soumis à l'enquête publique

du 16 AOUT 2017 au 14 SEP. 2017

Plan approuvé le 25 SEP. 2017

Au nom de la Municipalité

Le Syndic:

Le Secrétaire:

T. 6027

