

Commune de
CRISSIER



**Préavis de la Municipalité au
Conseil Communal**

N° 29 / 2016-2021

- 1. Adoption du plan de quartier (PQ) Le Château**
- 2. Adoption de la constitution d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge de la parcelle 932**

**Date proposée pour la séance de commission d'étude du
présent préavis :
27 novembre 2017, 19h30, salle Sorge**

3 novembre 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) Le Château (plan et règlement) ;
- de la constitution d'une servitude de passage public à pied en faveur de la Commune de Crissier et à charge de la parcelle 932.

2. Présentation du PQ

2.1 Périmètre

Le PQ Le Château définit les règles applicables sur 2 parcelles (n° 910 et 932) qui totalisent une surface de 45'721 m². La parcelle 932 d'une surface de 44'391 m² est propriété de la Commune.

La propriété communale du château de Crissier est située à l'est du bourg. Le domaine est constitué du château et de ses dépendances sis dans un grand parc de verdure en partie cultivé et partiellement entouré de murs d'enceinte. Le site est marqué par une pente douce du nord au sud.

La Municipalité a décidé de se donner les moyens d'entretenir et préserver ce site historique par la rénovation du Château et de ses dépendances tout en permettant une occupation mesurée de la partie ouest du périmètre pour des logements de qualité.



Localisation du PQ Le Château, document sans échelle



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

2.2 Identité du site

Le PQ Le Château garantit la mise en valeur d'un site historique et remarquable. Il fixe le maintien d'un vaste espace inconstructible (28'599 m²). Il préserve et valorise le patrimoine existant constitué notamment du Château ainsi que ses dépendances (9'767 m²). Enfin, il prévoit la création de logements de qualité et de bon standing sur la partie ouest du site (7'355 m²) et participe, de manière complémentaires aux autres planifications conduites par la Commune de Crissier, à la création d'une offre en logements variée (diversité des typologies et des tailles des logements) en réponse à la pénurie de logement.

L'élaboration du PQ Le Château a été conduite dans un effort constant de valorisation et de préservation de ce site remarquable et historique, à savoir :

Etudes paysagères et historiques

Le PQ Le Château est accompagné d'une étude historique et paysagère ainsi que de fiches paysagères qui ont permis de confirmer les mesures de protection du château (et de ses abords) ainsi que la mise en valeur de ce site historique et remarquable.

Coordination privilégiée avec le SIPAL

Le Service immeuble, patrimoine et logistique, Section monuments et sites (SIPAL-MS), en charge de la protection du patrimoine bâti, a été associé étroitement aux démarches. Il a ainsi validé à deux reprises le PQ Le Château, lors de l'accord préliminaire du 22 novembre 2011 et lors du préavis d'examen préalable du 19 décembre 2016.

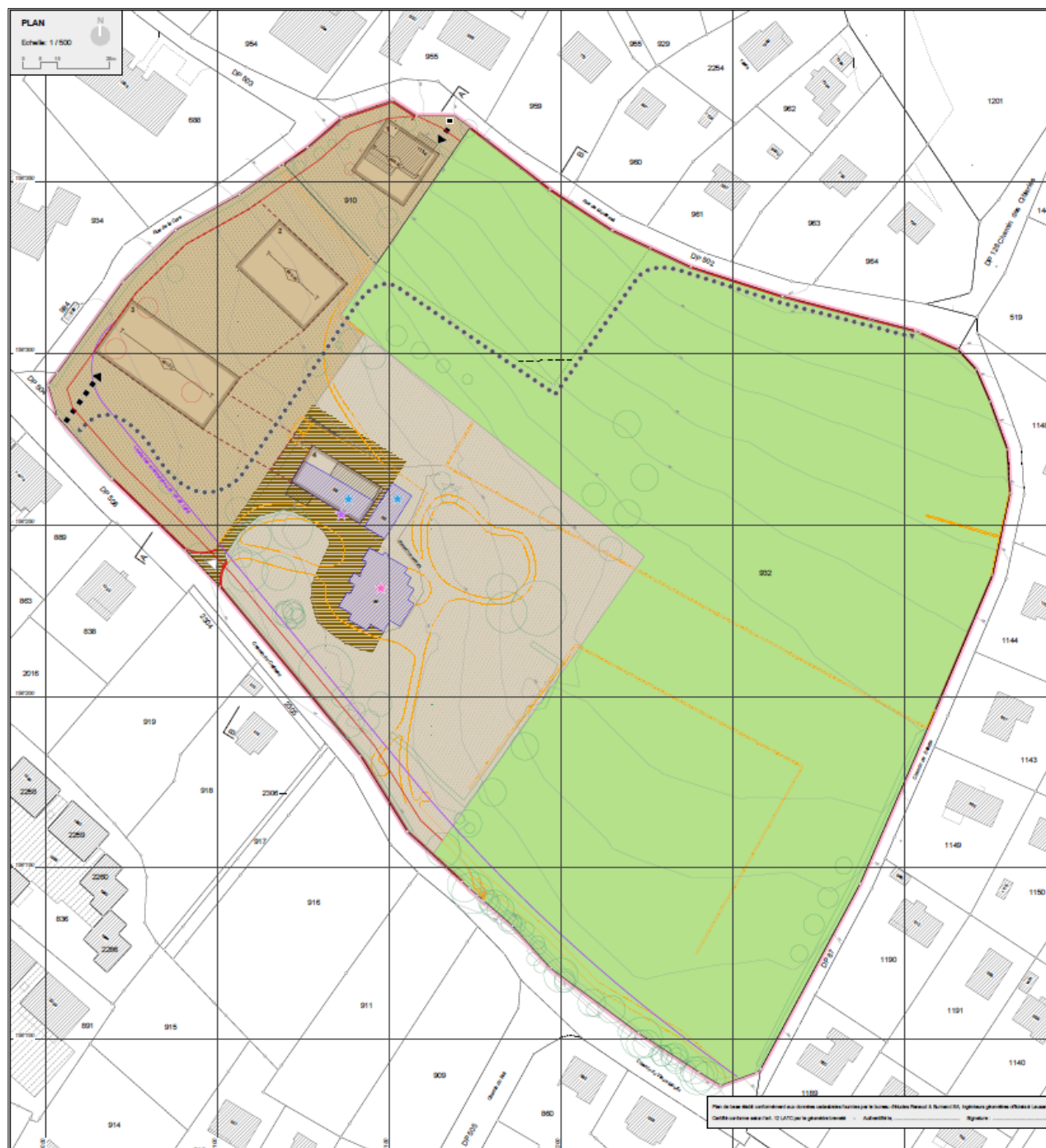
Concours d'architecture

Consciente de la qualité et de la sensibilité du site, la Municipalité a convaincu le superficiaire des deux droits distincts permanents (DDP) sur la parcelle 932 (cf. chap. 3.1), d'organiser des mandats d'étude parallèles (MEP) basés sur un cahier des charges validé par le SIPAL. Cette démarche qualitative de mise en concurrence de 3 bureaux d'architectes a permis de désigner le bureau L-architectes comme lauréat sur la base d'une proposition qui met les qualités paysagères et patrimoniales du site en exergue et répond à la nécessité de préserver au maximum les vues et dégagements des propriétaires voisins.

2.3 Caractéristiques du PQ Le Château

Le PQ Le Château affecte 3 zones distinctes détaillées ci-après :

- Zone de site construit protégé ;
- Zone de moyenne densité ;
- Zone de verdure.



AFFECTATIONS	
	Zone de site construit protégé
	Zone de verdure
	Zone de moyenne densité

Extrait du PQ Le Château, document sans échelle (voir également plan et coupes en annexe)

Zone de site construit protégé

La zone de site construit protégé est une surface bâtie en nature de place, de jardin et de parc arboré affectée à la protection des bâtiments qui y sont implantés. Elle a pour but de préserver et mettre en valeur le château portant la note 2 au Recensement architectural vaudois, ses annexes et ses alentours.

Zone de moyenne densité

La zone de moyenne densité est une surface construite ou constructible affectée à l'habitation, à des équipements d'intérêt général et à des activités socio-économiques réputées compatibles avec l'habitation dans la mesure où elles s'exercent dans des locaux habitables. Dans cette zone, trois périmètres constructibles (PEC) sont proposés. Comme mentionné au chap. 2.2, une mise en concurrence de 3 bureaux d'architecture, sous la forme de MEP, a permis de mieux définir le développement de la partie de la zone de moyenne densité sise sur la parcelle 932. La proposition du bureau lauréat L-architectes est synthétisée ci-après.

- **Organisation :** Le principe fondateur est de maintenir le domaine du château comme un ensemble clairement défini. Les nouveaux bâtiments s'affranchissent du château et de ses dépendances mettant ainsi les qualités paysagères et patrimoniales du site en exergue. Façonné sur le modèle du jardin paysager (ou jardin à l'anglaise), le parc du château permet l'articulation des diverses composantes du site en un tout cohérent. Les deux entités bâties s'articulent autour d'un lieu central paysager, marqué d'un arbre majeur, «l'arbre à palabres». Ce nouvel espace de référence permet de lier les nouveaux bâtiments avec le château et ses annexes. Par ailleurs, des espaces de verdure privatifs et semi-privatifs permettent une appropriation des espaces collectifs extérieurs par les habitants. Ces espaces en pleine terre (place de jeux, cheminement de mode doux, jardins privatifs, verger...) seront des nouveaux lieux de partage, de rencontre et de détente.



Plan masse du projet L-architectes, document sans échelle.

- **Gabarits** : Deux volumes compacts sont proposés, l'un plus important, situé en bordure ouest du périmètre et l'autre, de plus faible, gabarit au nord du périmètre. La volumétrie cossue des bâtiments s'inspire des bâtiments villageois anciens.
- **Façades** : Deux mises en œuvre différentes de panneaux verticaux en bois forment une double peau des bâtiments et assurent les fonctions de volets coulissants, de portes ou de protection solaire. Ce traitement simple et contemporain permet de laisser au château sa place symbolique tout en assurant une identité propre au projet.
- **Toitures** : Les volumes sont coiffés par des toitures à pans, sous lesquelles de généreux duplex se développent. Ces toitures à pans participent à l'intégration des nouveaux bâtiments au sein du tissu villageois environnant. Ces toitures sont peu percées et ne présentent pas de lucarnes. L'usage de châssis rampants de type «Velux» est ici préconisé. De plus, il est conseillé de minimiser l'impact des installations techniques sur la toiture et de traiter avec attention et de façon coordonnée toutes ces interventions en toiture (ventilation, capteur solaire, cheminée, fenêtre rampante, barre à neige, etc.). Il est particulièrement important de proscrire l'émergence des cages d'ascenseur. Enfin, il est judicieux de contrôler l'opportunité d'insérer des capteurs solaires en toiture.

Zone de verdure

La zone de verdure est une surface inconstructible en nature de pré, de champ, de vigne ou de verger affectée à l'exploitation du sol.

Pour préserver des dégagements et des vues sur le château, il est prévu de maintenir du vide tout autour du château. La partie est sera conservée en espace agricole cultivé et le vignoble sera conservé dans son intégralité. Le reste de la parcelle sera aménagé/conservé en jardin, prairie ou verger. Une liaison de mobilité douce traversera ces espaces.

3. Conformité et procédures

3.1 Statut juridique du sol

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

Consciente de la nécessité de valoriser et de préserver le site du Château, la Municipalité a constitué deux DDP conditionnels, en faveur de Zanotelli ag (superficiaire) sur la parcelle communale 932. Cette combinaison garanti plusieurs objectifs :

- Redonner sa vraie valeur à ce patrimoine historique et remarquable : La préservation et la valorisation du Château ainsi que ses dépendances est garantie (permis de construire de rénovation/transformation du Château et ses dépendances octroyés).
- Créer des logements de qualité et de moyen standing entre le château et le village : La partie ouest du site permet la création de logements de qualités. Afin de garantir l'intégration des nouvelles constructions dans ce site sensible, les DDP imposent au superficiaire la mise en concurrence de trois bureaux d'architecture choisis conjointement entre superficiaire et superficiant. Cette clause a été concrétisée par l'organisation des MEP qui ont désigné le bureau L-architectes comme lauréat (cf. 2.2 et 2.3).
- Contribuer à la santé des finances communales : Le rendement de la parcelle 932 est sensiblement augmenté.
- Transmettre aux générations futures un site et un patrimoine de valeur bien entretenus : A la fin des DDP, les bâtiments redeviendront propriété communale et pourront être réaffectés librement par nos successeurs selon les besoins qui seront les leurs.

Suite à la signature des deux DDP, la Municipalité a engagé l'élaboration du PQ Le Château sur les parcelles concernées en respect des objectifs suivants :

- changer l'affectation du sol pour assurer une protection optimale du château et de ses alentours ;
- mettre en valeur un site historique remarquable ;
- assurer une bonne coordination entre l'étude du PQ, l'établissement du concours des MEP et les conceptions directrices de rang supérieur ;
- garantir une occupation cohérente des parcelles ;
- offrir des espaces extérieurs de qualité favorisant la qualité de vie des habitants du futur quartier.

Le PQ Le Château définit désormais une zone de site construit protégé, une zone de moyenne densité et une zone de verdure.

3.2 Planifications de rang supérieur

La conformité du PQ Le Château 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 Le Château.

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 Le Château fait partie des mesures non engagées du PALM 2016 (groupe 6). A ce titre, le PQ Le Château 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 Le Château encourage l'usage des modes doux puisqu'il garantit l'aménagement une nouvelle liaison piétonne traversant le domaine du château qui facilitera notamment la liaison entre le village et le parc public de Montassé. Le secteur est facilement accessible par tous les modes de transport doux. Plusieurs itinéraires de mobilité douce se trouvent directement à proximité des constructions futures. Le collège de la Romanellaz ainsi que les commerces du centre du village (Boulangerie, alimentation générale, restaurant de la Pinte communale) se trouvent à proximité.
Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux	La densification développée par le PQ Le Château s'inscrit dans la politique de développement des centres cantonaux. La mixité permise par le PQ Le Château s'inscrit dans le renforcement de la vitalité des centres.
Mesure B31 Habitat collectif	Le PQ Le Château prévoit la création de logements collectifs dans un souci d'utilisation rationnelle du sol.
Mesure C21 Constructions et installations dignes de protection	Le PQ Le Château garanti la préservation et la valorisation du patrimoine bâti historique de ce site remarquable.
Mesure F51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie	Le PQ Le Château encourage une utilisation rationnelle et économe de l'énergie.
Mesure R11	Le PQ Le Château se réfère aux mesures et critères du PALM 2016.

3.3 Chronologie

Mois/an	Phase
juillet 2009	Présentation de l'avant-projet de PQ au SIPAL-MS.
novembre 2011	Accord préliminaire du Service du développement territorial (SDT) et du SIPAL-MS.
avril 2012	Réalisation d'une expertise immobilière pour vérifier la viabilité du projet.
avril 2012	Présentation de l'avant-projet de PQ à la commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal.
mai 2012	Présentation de l'avant-projet de PQ à la Cellule de pilotage technique (CPT) de Stratégie et développement de l'ouest-lausannois (SDOL).
juillet 2012	Accord de la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal.
avril 2015	Signature des deux DDP entre la Commune et Zanotelli ag.
juillet 2015	Séance avec la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal.
septembre 2015	Séance avec la Commission permanente d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal.
juillet 2016	Envoi du dossier pour examen préalable au SDT.
novembre 2016	Retour du dossier suite à l'examen préalable au SDT.
février 2016	MEP «les jardins du château»
juin 2017	Envoi du dossier pour ultime contrôle au SDT.
août-septembre 2017	Enquête publique du PQ Le Château du 19 août au 19 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 ;
- le propriétaire de la parcelle n° 910 ;
- le superficiaire des deux DDP ;
- les représentants des services cantonaux ;
- la CPT du SDOL ;
- le bureau concepteur du projet d'urbanisme et un bureau spécialiste en environnement.

La Commission d'urbanisme et d'environnement du Conseil communal a été consultée à plusieurs reprises comme mentionné au chap. 3.3. Elle a notamment relevé (septembre 2015) que le règlement accompagnant les plans et les fiches paysagères sont très détaillés et exigeants, mais ils sont adaptés au site exceptionnel et à la qualité attendue de ces lieux qui donneront une autre image de Crissier. La Commission est dans son ensemble très satisfaite du travail présenté et relève également le résultat positif issu de l'analyse via l'outil « boussole 21 ».

4. Foncier, mobilité et environnement

4.1 Foncier

Le PQ Le Château comprend 2 parcelles et 2 propriétaires dont la Commune de Crissier.

Les deux DDP ont fait l'objet d'un acte notarié signé le 2 avril 2015 devant notaire (Me Habs, Lausanne).

La servitude publique garantissant la liaison piétonne publique en traversée du parc a été soumise à l'enquête en parallèle du PQ Le Château et fera l'objet d'un acte notarié.

4.2 Mobilité

- Mobilité douce : Une nouvelle liaison piétonne traversant les jardins du château permettra de rejoindre le centre du vieux bourg et le parc public de Montassé.
- Transports collectifs : Conformément aux recommandations du schéma directeur des déplacements de l'Ouest lausannois, l'offre en transports publics va s'améliorer. En effet, dans le cadre du chantier n°3, l'installation d'un bus à haut niveau de service (BHNS) sur la route de Cossonay est envisagée à court terme. Cette ligne reliera Lausanne à Crissier par la RC 251 et rejoindrait à plus long terme le centre de Bussigny. Le premier tronçon reliant Prilly à Crissier a été soumis à l'enquête publique du 13 septembre au 12 octobre 2017, pour un octroi de permis de construire envisagé en septembre 2018 et une mise en service prévue début 2021.
- Stationnement véhicules : Le nombre de places de stationnement total à mettre à disposition dans le périmètre du PQ Le Château peut être estimé entre 52 et 65 cases selon la norme VSS 640.281. Le nombre de places de parc est calculé selon le nombre potentiel d'appartements constructibles dans le périmètre du PQ Le Château. L'intégralité de ces places de parc sera située dans les parkings souterrains situés sous les PEC de la zone d'habitation de moyenne densité. Des connexions en souterrain permettront alors aux usagers de se rendre des parkings au château et à ses annexes. Les places visiteurs seront principalement réparties dans le parking souterrain et dans la cours du château.
- Stationnement des vélos : Le nombre de places des vélos est ici estimé selon la norme VSS 640'065. Le nombre définitif de places de stationnement vélos sera fixé dans le cadre des permis de construire des bâtiments. Selon la norme, le nombre de places vélos est de 1 place vélo par pièce soit 1 place pour 25 m2 de SPd pour les logements et de 2.5 places vélos pour 10 places de travail pour les entreprises de service avec peu de trafic de visiteurs. En raison de la topographie défavorable à la pratique du vélo de l'agglomération lausannoise et de la localisation du quartier en dehors des centralités principales, le besoin net pourrait être réduit de 25 % pour arriver à 206 places.
- Transports individuels motorisés : L'entrée aux nouvelles constructions se fait par l'intermédiaire du chemin du Château (périmètre 2 et 3) et de la rue de Montassé (périmètre 1). En matière de charge de trafic les voiries existantes (route d'Yverdon et chemin du Château) permettent de recevoir le trafic supplémentaire lié au quartier.

4.3 Environnement

- Éléments paysagers : Le domaine du château de Crissier est un site historique et remarquable, un véritable écrin de verdure d'environ 46'000 m2 situé au cœur du vieux village de Crissier. Sur la base notamment d'études paysagères et historiques, qui offrent des recommandations et des prescriptions pour développer les futurs aménagements extérieurs du domaine du Château de Crissier selon le modèle du jardin paysager, le PQ Le Château permet de maintenir une continuité historique et de valoriser l'identité singulière du site.
- Protection des eaux souterraines : Le périmètre du PQ Le Château est localisé intégralement en secteur üB de protection des eaux souterraines. Il n'y a donc pas de mesure particulière à prendre.

- Protection contre le bruit : Les valeurs limites d'exposition fixées par l'OPB dépendent des degrés de sensibilité (DS) au bruit et de l'affectation du périmètre. Selon le projet de PQ Le Château, le degré de sensibilité au bruit II (DS II) sera attribué à l'ensemble de la zone. Pour les futures constructions du PQ Le Château le long de la rue de la Cure, une estimation sommaire des niveaux d'évaluation du bruit basée sur les charges de trafic avec le projet conduit à une valeur maximale au niveau des façades exposées de 46 dB(A) de jour et 37 dB(A) de nuit. Par conséquent, l'article 31 OPB est respecté. Au vu de la faible densification du périmètre et du trafic minime sur les axes routiers environnants, le projet de PQ Le Château respecte les exigences de l'OPB.
- Protection de l'air : Les émissions de polluants générées par le trafic sont négligeables en raison des faibles charges de trafic induites par le projet. Le périmètre du PQ Le Château se trouve à l'intérieur d'une zone à émissions excessives pour les émissions de polluants générées par le chauffage. Ainsi, l'utilisation du bois pour le chauffage n'est pas recommandée. Au vu des faibles surface de plancher déterminantes (SPd) proposées par le projet, les émissions de polluants liées au chauffage seront limitées et n'auront qu'un effet moindre sur la qualité de l'air à Crissier.
- Protection des sols : Le périmètre du PQ Le Château n'est pas classé en surface d'assolement (SDA). Le cadastre cantonal des sites pollués ne comprend aucune indication sur le périmètre. Il n'existe pas de suspicion de pollution. Les études historiques montrent que le site a toujours fait l'objet d'une occupation résidentielle (château) avec des activités agricoles prépondérantes (PEC 2 et 3). Actuellement, le périmètre des PEC 2 et 3 est exploité sous la forme de prairie / pâturage. La surface concernée par les décapages possibles de la zone d'habitation de moyenne densité représente 7'355 m². Au stade du permis de construire, une étude pédologique détaillée devra être effectuée afin de déterminer dans le détail les volumes de terres végétales mobilisées par le projet. Ces volumes pourront être revalorisés en fonction de la qualité physico-chimique des sols.
- Energie : Le concept énergétique d'approvisionnement du quartier n'est pas encore connu à ce stade de la planification. Cependant, trois variantes ont été retenues. Variante 1: Gaz naturel / solaire. Variante 2: PAC air-eau / solaire. Variante 3: PAC sol-eau / solaire / gaz naturel (appoint). De plus, la mise en place d'un réseau de distribution de chaleur centralisée est favorable pour le projet de PQ Le Château.

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 (arrivée de nouveaux habitants et emplois). Concernant le PQ Le Château, c'est le superficaire des deux DDP, Zantotelli ag, qui sera soumis à cette taxe. Le superficaire a été informé 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 Le Château et une hypothèque légale sera inscrite au Registre foncier.

6. Enquête publique

Conformément aux dispositions de l'article 57 et suivants LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), le PQ Le Château a été soumis à l'enquête publique du 19 août au 19 septembre 2017, préalablement annoncée par courrier recommandé aux propriétaires, dans la feuille des avis officiels, le journal régional 24 heures, Crissier-Contact ainsi qu'aux piliers publics.

Une séance d'information et d'échange à l'attention du public et des propriétaires a été organisée le jeudi 31 août 2017.

L'article 58 LATC stipule que la Municipalité établit à l'intention du Conseil communal un préavis contenant un résumé des oppositions et des observations ainsi que des propositions de réponses aux oppositions non retirées. Le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement.

A l'issue de l'enquête publique, 5 interventions/oppositions ont été déposées. Les 4 opposant(e)s ont été entendus les 19, 20 et 26 octobre 2017 par M. Stéphane Reszo, Syndic, M. Jacques Liaudet, Chef de Service de l'urbanisme, M. Damien Villiger, adjoint ainsi que les mandataires. Cette concertation a permis le retrait de l'opposition de M. Jean-Philippe Poletti selon détail contenu dans le texte ci-dessous. Les remarques/oppositions (textes originaux) ainsi que les réponses données par la Municipalité sont détaillées dans le tableau ci-après.

Remarque (selon texte original)	Réponse municipale
11.09.17 PENSEYRES Françoise et Claude Rue de la Cure 4 1023 Crissier	
Les documents « Rapport d'aménagement 47 OAT » et « Conditions d'aménagement du secteur du Château » font état de liaisons et d'accès sur le chemin de la Cure. Ce n'est pas le cas du plan de géomètre qui, à notre avis, fait foi. Merci de confirmer.	<u>Réponse</u> L'accès véhicule et l'accès « mode doux » au quartier s'organise depuis le chemin du Château. Les documents concernés seront harmonisés.

Oppositions maintenues (selon textes originaux)	Réponse municipale
12.09.2017 BUSSY Eric Rue d'Yverdon 5 1023 Crissier	
1. Chemin d'accès	<u>Réponse</u> Le détail des données concernant le trafic est décrit au chap. 3.3 de la notice environnementale. Pour rappel, le chemin du Château et la rue de Montassé assurent la fonction de desserte en transport individuel motorisé (TIM) du secteur. Le secteur est facilement accessible par tous les modes de transport doux. Plusieurs itinéraires de mobilité douce se trouvent directement à proximité des constructions futures. Le collège de la Romanellaz ainsi que les commerces du centre du village (Boulangerie, alimentation générale, restaurant de la Pinte communale) se trouvent à proximité.

Oppositions maintenues (selon textes originaux)	Réponse municipale
	A l'état futur, une nouvelle liaison piétonne traversant le domaine du château facilitera notamment la liaison entre le village et le parc public de Montassé. Le secteur bénéficie d'une desserte en transport public efficace par les lignes 18 et 32 des transports publics lausannois avec des fréquences de respectivement 10 et 20 minutes, soit entre 3 à 6 passages par heure. En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère que les principes d'accès prévu par le PQ Le Château sont adéquats.
2. Esthétique ne se marie pas avec le château	<u>Réponse</u> L'objet soumis à l'enquête publique est le PQ Le Château qui fixe notamment l'affectation du sol, la densité et le degré de sensibilité au bruit à l'intérieur du périmètre concerné. Le projet architectural qui formalisera notamment « l'esthétique du bâtiment » sera développé après la légalisation du PQ Le Château et fera l'objet d'une ou de plusieurs enquêtes publiques ultérieures. En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère que ce motif d'opposition n'est pas pertinent.
3. Patrimoine à protéger ainsi que du village	<u>Réponse</u> Le PQ Le Château est accompagné d'une étude historique et paysagère ainsi que de fiches paysagères qui ont permis de confirmer les mesures de protection du château (et de ses abords) ainsi que la mise en valeur de ce site historique et remarquable. Le SIPAL-MS, en charge de la protection du patrimoine bâti, a validé à deux reprises le PQ Le Château, lors de l'accord préliminaire du 22 novembre 2011 et lors du préavis d'examen préalable du 19 décembre 2016. Le SIPAL-MS considère notamment que « le projet de Plan de quartier a été élaboré en coordination avec la Section monuments et sites afin d'assurer la sauvegarde des éléments protégés, de leurs abords et du site paysager de grande valeur constitué par l'ensemble de la parcelle 932. Le présent dossier tient compte de tous les résultats de ces discussions antérieures » (Examen préalable du PQ Le Château, p. 17, 19 décembre 2016). Consciente de la qualité et de la sensibilité du site, la Municipalité a convaincu le superficiaire des deux droits distincts permanents sur la parcelle 932, d'organiser des mandats d'étude parallèles (MEP) basés sur un cahier des charges validé par le SIPAL. Cette démarche qualitative de mise en concurrence de trois bureaux d'architectes a permis de désigner le bureau L-architectes comme lauréat. Leur proposition répond à la volonté de préservation et de mise en valeur du Château et ses abords tout en permettant une occupation mesurée de la partie ouest du périmètre pour des logements de qualité.

Oppositions maintenues (selon textes originaux)	Réponse municipale
	En fonction de ce qui précède la Municipalité considère que le PQ Le Château garanti la protection et la valorisation des éléments à protéger de même que l'intégration des constructions nouvelles dans le tissu villageois.
4. Besoins de la commune en logements n'est pas une nécessité sur cette parcelle vu les futurs projets sur la commune	<u>Réponse</u> Selon Statistique Vaud, le taux de vacance fait toujours état d'une pénurie de logements dans le canton. Cette pénurie est encore plus vive dans la région lausannoise. Au travers des diverses planifications qu'elle conduit, la Commune de Crissier participe à la création d'une offre en logements variée et complémentaire (diversité des typologies et des tailles des logements) afin d'offrir à sa population une réponse adaptée à la pénurie de logement. En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère qu'une occupation mesurée de la partie ouest du périmètre pour des logements de qualité est nécessaire.
5. Parking pour visiteurs – parking sauvage	<u>Réponse</u> Le nombre de places visiteurs est adapté, il est évalué entre 5 et 6 places conformément à la norme VSS 640.281. Ce ratio (10 % des places de stationnement en places visiteurs) est celui appliqué pour l'ensemble des plans de quartier dans la Commune. Les places visiteurs seront principalement réparties dans le parking souterrain et dans la cours du château. En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère que le dimensionnement et la localisation des places visiteurs prévues par le PQ Le Château sont adéquats.
6. Chemin château n'est pas adapté à recevoir autant de véhicules	<u>Réponse</u> Le nombre de places de stationnement total à mettre à disposition dans le périmètre du PQ peut être estimé entre 52 et 65 cases, dont 5 et 6 cases visiteurs, conformément à la norme VSS 640.281. En matière de charge de trafic les voiries existantes (route d'Yverdon, chemin du Château, chemin du Bré) permettent de recevoir le trafic supplémentaire lié au quartier. En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère que les voiries existantes sont adaptées au trafic supplémentaire lié au PQ Le Château.
12.09.2017 BOVEY Monique Ch. du château 7 1023 Crissier¹	
1. Chemin d'accès	<u>Réponse</u> Cf. réponse opposition « Bussy Eric » point « 1 ».
2. Esthétique ne se marie pas avec le château	<u>Réponse</u> Cf. réponse opposition « Bussy Eric » point « 2 ».

¹ Remarque : les oppositions « Bovey Monique » et « Bussy Eric » sont très similaires. Lorsqu'elles sont identiques, les réponses à l'opposition « Bovey Monique » sont renvoyées au point concerné de l'opposition « Bussy Eric ».

Oppositions maintenues (selon textes originaux)	Réponse municipale
3. Route inadaptée au trafic	<u>Réponse</u> Cf. réponse opposition « Bussy Eric » point « 6 ».
4. Projet ne correspond pas aux besoins de la commune en logements vu les projets futurs sur la commune	<u>Réponse</u> Cf. réponse opposition « Bussy Eric » point « 4 ».
5. Problème pour les visiteurs de se parquer – pas de parking prévu	<u>Réponse</u> Cf. réponse opposition « Bussy Eric » point « 5 ».
6. Nuisances inutiles	<u>Réponse</u> La conformité du PQ Le Château aux différents domaines de l'environnement a été démontrée dans la notice d'impact sur l'environnement. Le PQ Le Château respecte les exigences légales en matière de protection de l'air, de protection contre le bruit, de protection des eaux, de protection des sols et de préservation de la biodiversité. Considérant les validations des services concernés de l'Etat de Vaud relatives aux thématiques ci-dessus, la Municipalité considère que le PQ Le Château est conforme à la législation en vigueur.
7. Protection du patrimoine et du village	<u>Réponse</u> Cf. réponse opposition « Bussy Eric » point « 3 ».
13.09.17 CHASTELLAIN Rosemarie et Olivier Rue de la Cure 5 1023 Crissier	
1. Vu la loi sur la protection de la nature, des monuments et de sites (LPNMS) ainsi qu'à l'inventaire fédérale ISOS, nous faisons opposition totale au plan de quartier sur la parcelle 932 (Le Château).	<u>Réponse</u> La Direction générale de l'environnement, Division biodiversité (DGE-BIODIV), en charge de l'application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) a validé le PQ Le Château. La DGE « salue la densification modérée du site du château et le maintien d'une surface importante non construite permettant de garantir l'intégration paysagère du château » (Examen préalable du PQ Le Château, p. 15, 19 décembre 2016). La DGE salue également « la réglementation concernant la zone de verdure qui permet une très bonne mise en valeur écologique et paysagère de ce périmètre » (Examen préalable du PQ Le Château, p. 16, 19 décembre 2016). Le Service immeuble, patrimoine et logistique, Section monuments et sites (SIPAL-MS), en charge de la préservation des sites inscrits à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), a validé à deux reprises le PQ Le Château, lors de l'accord préliminaire du 22 novembre 2011 et lors du préavis d'examen préalable du 19 décembre 2016.

Oppositions maintenues (selon textes originaux)	Réponse municipale
	Le SIPAL-MS considère notamment que « le projet de Plan de quartier a été élaboré en coordination avec la Section monuments et sites afin d'assurer la sauvegarde des éléments protégés, de leurs abords et du site paysager de grande valeur constitué par l'ensemble de la parcelle 932. Le présent dossier tient compte de tous les résultats de ces discussions antérieures» (Examen préalable du PQ Le Château, p. 16, 19 décembre 2016). En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère que le PQ Le Château respecte la LPNMS ainsi que la préservation et la valorisation des éléments inscrits à l'ISOS.
2. Avant une mise à l'enquête du PQ. Il aurait été opportun de présenter au voisinage direct avec de plus amples informations. De plus, dans le futur, nous demanderons impérativement la pose de gabarits et passer d'une densité de 0.66 à 0.33 sur l'entier de la parcelle en question.	<u>Réponse</u> Une séance d'information et d'échange à l'attention du public (cf. FAO du 18 août 2017, Crissier contact du 25 août 2017,) a été organisée le 31 août 2017 par la Municipalité, en présences des mandataires du PQ ainsi que du bureau lauréat du MEP, afin de répondre à toutes les questions de la population et des propriétaires voisins. La procédure d'information/de consultation a été menée conformément à la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). La pose de gabarits dans le cadre d'une enquête publique de Plan de quartier n'est pas obligatoire dès lors que des photomontages/images de synthèse permettent d'évaluer notamment l'impact volumétrique des nouveaux bâtiments (Cf. séance d'information et d'échange à l'attention du public). La Municipalité demandera la pose de gabarits dans le cadre des permis de construire liés aux développements de la zone mixte (PEC 2 et 3 notamment). L'indice d'utilisation du sol (IUS) rapportée à la zone mixte uniquement correspond à 0.66. Cette densité est conforme au minimum requis par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). En tenant également compte de la zone de site construit protégé (également constructible) l'IUS est de 0.4. Cette densité est inférieure à la valeur minimum préconisée par le PALM 2016 à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération. Au vu du caractère historique et patrimonial du site, le Service du développement territorial (SDT) a accepté cette valeur. Pour rappel, le Plan général d'affectation en vigueur colloque le périmètre du PQ Le Château en zone d'habitation de moyenne densité (IUS = 0.6) à traiter par Plan partiel d'affectation. Le PQ Le Château, parce qu'il garantit la préservation du Château (zone de site construit protégé) et l'inconstructibilité d'environ 29'000 m2 de la parcelle n°932 (zone de verdure), limite l'IUS à 0.15 rapporté sur l'ensemble du périmètre.

Oppositions maintenues (selon textes originaux)	Réponse municipale
	En fonction de ce qui précède, la Municipalité considère que l'information/consultation de la population a été menée de manière appropriée, conformément à la LATC, que la densité du PQ Le Château est adaptée. Enfin, la Municipalité demandera la pose de gabarits dans le cadre des permis de construire liés aux développements de la zone mixte.

Opposition retirée (selon texte original)	Explications
13.09.2017 POLETTI Jean-Philippe Rue de la Cure 5A 1023 Crissier En tant que copropriétaire à l'adresse Rue de la Cure 5A, parcelle 954, je vous prie de prendre note de mon opposition au plan de quartier « Le Château » et son règlement soumis à l'enquête publique jusqu'au 19 septembre 2017. Les motifs de mon opposition sont les suivants :	Opposition retirée le 2 novembre 2017. Les paragraphes ci-dessous résument les échanges avec M. Jean-Philippe Poletti qui ont permis le retrait de son opposition.
1. Immeuble 1 Sur la coupe A-A. je constate que le profil de l'immeuble 1 n'est pas figuré contrairement aux immeubles 2 et 3. Je demande que ce profil figure au plan et que la côte d'altitude du faite de 496.50 soit abaissée pour tenir compte du fait que l'immeuble 1 comporte un niveau de moins que les immeubles 2 et 3 alors que la hauteur du profil constructible proposé est quasi similaire.	Lors de deux séances du 20 et 26 octobre 2017, sur la base de documents explicatifs complémentaires (plans, coupes, schémas) fournis par le Service de l'urbanisme, l'opposant s'est rallié à la position municipale de ne pas modifier l'altitude maximale du PEC 1 de 496.50. Cependant, le profil indicatif de la construction nouvelle dans le PEC 1 sera ajouté, ceci par analogie aux PEC 2 et 3.
2. Immeuble 3 Je demande que son implantation soit déplacée à l'Est pour que son retrait par rapport à la Rue de la Cure soit analogue à celui de l'immeuble 2. Je demande le déplacement vers l'Est de son implantation de 5 mètres.	L'implantation du PEC 3 résulte d'un choix délibéré et unanime du Collège d'experts dans le cadre des MEP qui a désigné le bureau L-architectes comme lauréat. Leur projet, traduit dans le PQ Le Château, propose deux volumes compacts, l'un plus important, situé en bordure ouest du périmètre et l'autre, de plus faible gabarit, au nord du périmètre. Ce mode d'implantation permet la création d'un lieu central paysager, marqué d'un arbre majeur, «l'arbre à palabres». Ce nouvel espace de référence permet de lier les nouveaux bâtiments avec le château et ses annexes tout en garantissant une distance généreuse (env. 29.00 m.) entre la façade pignon de la construction nouvelle s'inscrivant dans le PEC 3 et celle de la dépendance du Château.

Opposition retirée (selon texte original)	Explications
L'altitude proposée du faîte de l'immeuble 3 est de 491.00 alors que ce faîte devait s'harmoniser avec celui de la dépendance Ouest du château, dont l'altitude est, selon mes informations, 489.75. En conséquence, je demande que l'altitude maximale du faîte de l'immeuble 3, soit abaissée à 489.75.	Après analyse du Service de l'urbanisme et test en plan et en coupe par les mandataires, une très légère diminution (1.00 m.) de la longueur du PEC 3 a été admise par la Municipalité, ceci sans péjoration des SPd autorisés par le PQ Le Château. L'altitude max. de 491.00 m. du PEC 3 a été proposée dans le cadre du MEP. Pour rappel, le projet de PQ (version examen préalable) prévoyait env. 12.00 m. entre la façade pignon du nouveau bâtiment s'inscrivant dans le PEC 3 et celle de la dépendance du Château. A l'issue des MEP cette distance a été portée à env. 29.00 m. comme précisé ci-avant. Il en résulte que le principe d'alignement altimétrique des faîtes a pu être appliqué avec souplesse afin de favoriser la qualité du programme (notamment typologique) s'inscrivant dans le PEC 3. Après analyse du Service de l'urbanisme et test en plan et en coupe par les mandataires, la Municipalité a décidé de réduire l'altitude maximum du PEC 3 à 490.50 m., soit un léger abaissement de 0.50 m., ceci sans péjoration des droits à bâtir du PEC 3.
3. Immeuble 4 Sur la coupe B-B. le profil constructible présente une partie plane sans illustration du profil de la construction possible par analogie au graphisme des immeubles 2 et 3. Je demande que le plan soit complété dans ce sens et que l'altitude maximale de l'immeuble 4 soit indiquée au même titre que les autres immeubles du plan.	L'altitude maximum des bâtiments situés dans la partie non protégée du PEC n°4 est déjà fixée à l'article 2.9 RPQ. Par souci de cohérence, l'altitude maximale de 490.00 m. (incluant une marge pour répondre aux exigences d'isolation « minergie ») sera indiquée en plan et en coupe.
4. Constructions semi-enterrées Le règlement ne fixe aucune règle relative aux gabarits hors terre des constructions semi-enterrées. Je demande que le règlement soit complété dans ce sens.	Le PQ Le Château permet uniquement des constructions enterrées. Le PQ Le Château sera harmonisé dans ce sens. Toute mention à des constructions semi-enterrées sera supprimée.
5. Altitudes du terrain aménagé Les documents soumis à l'enquête publique ne donnent aucune indication sur les altitudes futures des terrains aménagés. Je demande que ces documents soient complétés dans ce sens. Je me tiens volontiers à votre disposition pour rencontrer les représentants de votre Autorité et de vos services afin d'évoquer les points ci-dessus.	Les altitudes du terrain aménagé découlent du respect de l'article 5.2. du RPQ. De plus, le plan indique les courbes de niveaux (chaque mètre) du terrain naturel authentifiées par un géomètre officiel. En fonction de ce qui précède il n'est donc pas nécessaire de fixer des altitudes pour le terrain aménagé.

LE CONSEIL COMMUNAL DE CRISSIER

- ## DECIDE

- Préavis 29/2016-2021

COMMUNE DE CRISSIER

PQ " Le Château "

PLAN ET COUPES

Dossier n° 1417

Version du 26.10.2017

PLAREL Lausanne

Approuvé par la Municipalité
le
Syndic
S. Rezso

Secrétaire
D. Lang

Soumis à l'enquête publique
du au
Au nom de la Municipalité
Syndic

Secrétaire

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

PROPRIETAIRES

Parcelle n°	Propriétaires	Surface comprise à l'intérieur du plan de quartier
910	DUFOUR Etienne	1'330 m2
932	Crissier, la Commune	44'391 m2
TOTAL		45'721 m2

LEGENDE

GENERALITES

-  Bâtiment existant
-  Bâtiment existant protégé
-  Eléments à démolir / à supprimer
-  Périmètre du plan de quartier
-  Coordonnées géographiques moyennes 534'190 / 156'225

AFFECTATIONS

-  Zone de site construit protégé
-  Zone de verdure
-  Zone de moyenne densité

MESURES DE CONSTRUCTION

-  Périmètre d'évolution des constructions (PEC) - n° d'identification
-  Périmètre d'évolution des constructions enterrées
-  Altitude maximum du faîte de toiture
-  Orientation du faîte de toiture
-  Limite des constructions radiée
-  Limite des constructions nouvelle

MESURES D' AMENAGEMENT EXTERIEUR

-  Aire de jardin
-  Aire de cour
-  Aire de jardin collectif



Plantation ou haie existante maintenue



Plantation existante supprimée

MESURES D'EQUIPEMENT

- ● ● Liaison piétonnière publique - *situation indicative*
- Accès aux garages collectifs enterrés - *situation indicative*
- ▷ Accès secondaire

MESURES DE PROTECTION



Construction protégée - *note 2 au recensement architectural*



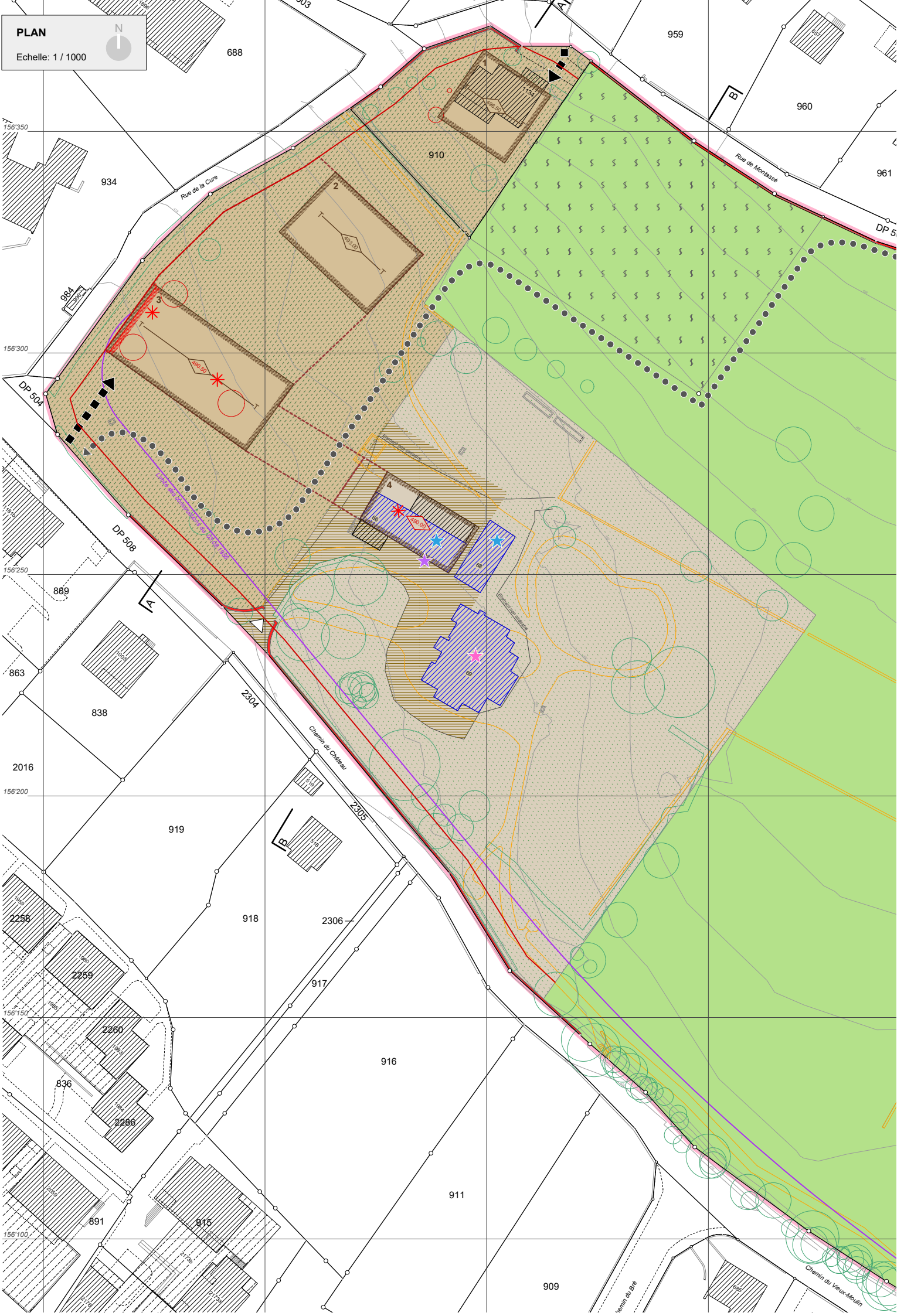
Construction protégée - *note 3 au recensement architectural*



Construction protégée - *note 4 au recensement architectural*



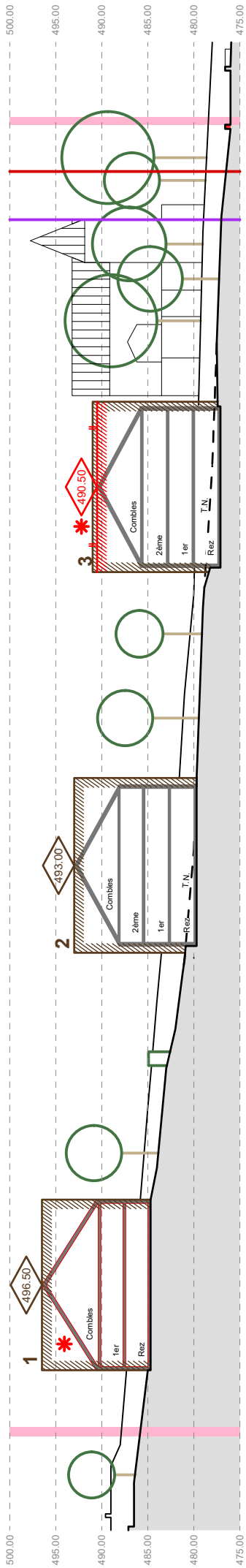
Mur protégé





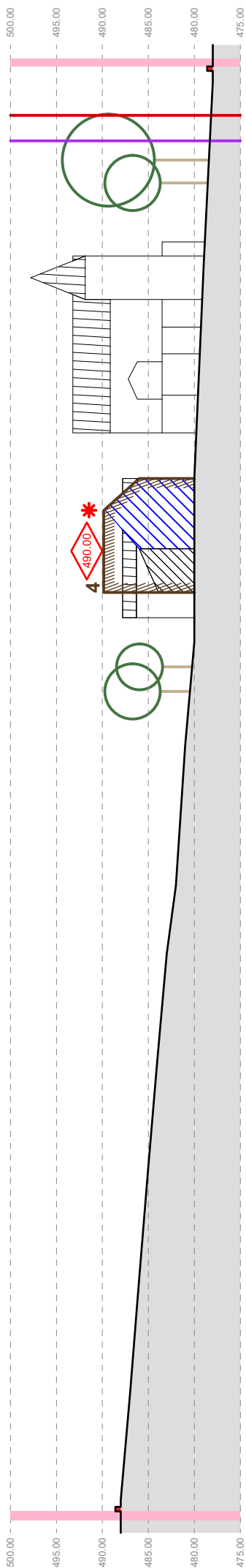
COUPE A - A

Document sans échelle



COUPE B - B

Document sans échelle



COMMUNE DE CRISSIER

PLAN DE QUARTIER « LE CHATEAU »

REGLEMENT

Dossier n° 1417

Version du (enquête publique) 24.10.2017

Approuvé par la Municipalité
le
Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique
du au
Au nom de la Municipalité
Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal
le
Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent du canton de Vaud
Lausanne, le
La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

ABREVIATIONS

DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie
PAC	Pompe à chaleur
PEC	Périmètre d'évolution des constructions
PQ	Plan de quartier
SIPAL-MS	Service des immeubles, du patrimoine et de la logistique – Section Monuments et sites
SPd	Surface de plancher déterminante
SUS	Surface utile secondaire
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VSS	Union des professionnels suisses de la route

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. GENERALITES

BUT	1.1	<i>al. 1</i> Le plan de quartier « LE CHATEAU », dit ci-après PQ, est établi pour organiser l'extension de la localité dans les limites qu'impliquent la sauvegarde et la mise en valeur du Château, de ses annexes et du parc paysager qui les prolonge. <i>al. 2</i> Dans le respect des constructions anciennes existantes, il est conçu en particulier pour : - reconnaître la spécificité du vaste espace clos attaché au Château comme une entité paysagère de grande valeur historique, patrimoniale et environnementale, - optimiser l'utilisation des surfaces potentiellement urbanisables, - conserver une importante surface libre de constructions au cœur du bourg de Crissier.
REFERENCES	1.2	Le PQ est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Pour ce qui n'est pas prévu par le présent document, le Droit cantonal et les autres règlements communaux sont applicables.
ZONES	1.3	La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du PQ est subdivisée en 3 zones dont les caractéristiques sont définies ci-après : - la zone d'habitation de moyenne densité ; - la zone de site construit protégé ; - la zone de verdure.

II. ZONE D'AFFECTATION

2. ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTEGE

- AFFECTATION
- 2.1 al. 1 La zone de site construit protégé est une surface affectée à la sauvegarde des bâtiments existants et de leurs prolongements (cour et jardin paysager) qui forment une entité de grande valeur historique et culturelle.
- al. 2 Les bâtiments, qui peuvent être autorisés sont destinés à l'habitation ainsi qu'aux équipements d'intérêt général et/ou à des activités socio-économiques de types subsidiaires et non gênants au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.
- BATIMENTS
- 2.2 al. 1 Le château de Crissier, ECA n°69, mentionné sur le plan comme « bâtiment existant à protéger » doit être conservé dans sa forme et sa substance. Des transformations, un changement de destination de certains locaux et une modeste extension technique de circulation verticale au nord-est du château peuvent, toutefois, être réalisés. Le château de Crissier, ECA n°69, est inscrit à l'Inventaire cantonal des monuments historiques non classés du 01.05.1991 au sens des articles 49 et suivants de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Il a obtenu la note *2*, *objet d'importance régionale*, lors du recensement architectural de la commune de Crissier en 1990.
- al.2 La dépendance du château, ECA n°68, mentionnée sur le plan comme « bâtiment existant à protéger » doit être conservée dans sa forme et sa substance. Des transformations ou un changement de destination des locaux peuvent, toutefois, être réalisés. La dépendance du château, ECA n°68, a obtenu la note *4*, *objet bien intégré*, au recensement architectural de la commune de Crissier.
- al.3 La partie de la dépendance du château, ECA n°66, comprise dans le PEC n°4, mentionnée sur le plan comme « bâtiment existant à protéger » doit être conservée dans sa volumétrie et son aspect actuels. Elle a obtenu la note *4*, *objet bien intégré*, au recensement architectural de la commune de Crissier. Des transformations ou un changement de destination de certains locaux peuvent toutefois être réalisés si ceux-ci ne portent pas atteinte à la conservation de la charpente à la Philibert Delorme.
- al. 4 La partie de la dépendance du château - ECA n°66 comprise dans le PEC n°4, mentionnée sur le plan comme « bâtiment existant » peut être maintenue ou démolie. Elle peut faire l'objet d'une reconstruction à l'intérieur du PEC n°4 sans toutefois porter atteinte à la conservation de la charpente à la Philibert Delorme.
- al. 5 La partie de la dépendance du château, ECA n°66, non comprise dans le PEC n°4 mentionnée sur le plan comme « bâtiment existant » peut être maintenue ou démolie.
- al. 6 La fontaine datée de 1859 est placée sous protection générale du 01.05.2015 au sens de l'article 46 de la LPNMS. Elle a obtenu la note *3* lors du recensement architectural de la commune de Crissier en 1990. D'importance locale, l'ensemble mérite d'être conservé. Un déplacement complet de la fontaine peut être envisagé à condition que ses qualités spécifiques ne soient pas altérées.
- al. 7 Toute modification apportée aux bâtiments ou ouvrages existants ainsi que toute réalisation nouvelle sont subordonnées à l'engagement d'une démarche de

concertation entre le superficiaire, la Municipalité et le Département compétent (SIPAL-MS) pour toute demande de permis de construire.

CAPACITE CONSTRUCTIVE	2.3	<i>al. 1</i> Pour le château de Crissier, ECA n°69, et la dépendance du château, ECA n°68, la surface de plancher déterminante (SPd) résulte de l'utilisation des volumes des bâtiments existants. <i>al. 2</i> Dans le PEC n°4, la SPd maximum est de 900 m².
ARCHITECTURE	2.4	<i>al.1</i> Les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions doivent être en concordance avec ceux du château et de ses annexes. <i>al. 2</i> Les balcons, galeries ou coursives sont couverts ; ils peuvent s'avancer au plus jusqu'à l'aplomb de l'extrémité de l'avant-toit. <i>al.3</i> Les garde-corps ou parapets en verre sont interdits.
TOITURES	2.5	La couverture des toitures à pans du château et de ses annexes est réalisée au moyen de petites tuiles plates du pays de teinte rouge naturelle non traitées. Pour des raisons objectivement fondées et pour autant que l'intégrité de l'ensemble bâti soit assurée, la Municipalité et le Département compétent (SIPAL-MS) peuvent autoriser d'autres matériaux de couverture pour les extensions des bâtiments dans le PEC n°4.
AJOUREMENT DES COMBLES	2.6	Les locaux habitables situés dans les combles prennent jour sur des façades pignons ou par des baies rampantes type velux disposées perpendiculairement à l'orientation du faîte. La dimension de ces baies est limitée aux nécessités de la salubrité fixées par le Droit cantonal.
PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS ENTERREES	2.7	Les constructions enterrées sont autorisées dans les PEC et dans le PEC enterrées.
SUPERSTRUCTURES	2.8	Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser des gabarits attribués lorsqu'elles sont jugées indispensables en toiture et que leur importance est réduite au minimum nécessaire. Toutefois, les superstructures à fonction technique relatives aux cages d'ascenseur sont proscrites en toiture.
HAUTEUR	2.9	L'altitude maximum des bâtiments situés dans la partie non protégée du PEC n°4 doit être égale ou inférieure au faîte du bâtiment ECA n°66.

3. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE

AFFECTATION	3.1	La zone d'habitation de moyenne densité est une surface construite ou constructible affectée à l'habitation ainsi qu'aux équipements d'intérêt général et/ou à des activités socio-économiques et non gênants au sens du Droit fédéral sur la protection de l'environnement.
PERIMETRES D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS	3.2	<i>al. 1</i> Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des PEC mentionnés sur le plan et les coupes. <i>al. 2</i> A l'intérieur des PEC, l'ordre contigu est obligatoire.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	3.3	<i>al. 1</i> La capacité constructive d'un bien-fonds est fixée pour chaque périmètre d'évolution des constructions mentionné sur le plan au moyen d'une SPd calculée conformément à la norme suisse applicable. <i>al. 2</i> La capacité constructive de la zone d'habitation de moyenne densité correspond à une SPd maximum de 4'850 m². Cette capacité constructive, limitée pour chacun des périmètres d'évolution des constructions mentionnés sur le plan et les coupes, est répartie de la manière suivante : - Périmètre d'évolution des constructions n° 1 : 850 m² de SPd - Périmètre d'évolution des constructions n° 2 : 1'600 m² de SPd - Périmètre d'évolution des constructions n° 3 : 2'400 m² de SPd
ARCHITECTURE	3.4	<i>al. 1</i> L'architecture des façades (rythme, forme et proportions des percements), les matériaux mis en œuvre et les couleurs doivent présenter une unité dans l'ensemble des PEC. <i>al. 2</i> Les matériaux et les couleurs des nouvelles constructions doivent être en concordance avec ceux du château et de ses annexes. <i>al. 3</i> Les balcons, galeries ou coursives sont couverts ; ils peuvent s'avancer au plus jusqu'à l'aplomb de l'extrémité de l'avant-toit. <i>al.4</i> Les garde-corps ou parapets en verre sont interdits.
TOITURES	3.6	<i>al.1</i> Les toitures des bâtiments sont, pour leur plus grande partie, à 2 pans, comprises entre 53% et 65%. Le faîte est orienté parallèlement aux indications reportées sur le plan avec une tolérance de +/- 10°. <i>al. 2</i> La couverture des toitures à pans des bâtiments est réalisée au moyen de petites tuiles plates du pays en terre cuite d'un ton naturel. <i>al.3</i> Pour chaque bâtiment, les pans de toiture se rejoignent en une seule ligne de faîte.
AJOUREMENT DES COMBLES	3.7	Pour les nouvelles constructions, les locaux habitables situés dans les combles prennent jour sur des façades pignons ou par des baies rampantes type velux disposées perpendiculairement à l'orientation du faîte. La dimension de ces baies est limitée aux nécessités de la salubrité fixées par le Droit cantonal.

PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS ENTERREES	3.8	Les constructions enterrées sont autorisées dans les PEC et dans les PEC enterrés.
SUPERSTRUCTURES	3.10	Les superstructures à fonction technique peuvent ponctuellement dépasser des gabarits attribués lorsqu'elles sont jugées indispensables en toiture et que leur importance est réduite au minimum nécessaire. Toutefois, les superstructures à fonction technique relatives aux cages d'ascenseur sont prosrites en toiture.
HAUTEUR	3.11	A l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions, la hauteur des bâtiments est limitée par l'altitude maximum du faîte de la toiture reportée sur le plan.
NOMBRE DE NIVEAUX	3.12	<i>al. 1</i> Dans le PEC 1, le nombre maximum de niveaux habitables est fixé à : rez-de-chaussée + un niveau + un niveau dans les combles sans embouchature. <i>al. 2</i> Dans les PEC 2 et 3, le nombre maximum de niveaux habitables est fixé à : rez-de-chaussée + deux niveaux + un niveau dans les combles sans embouchature. <i>al. 3</i> Dans les PEC 1 à 3, le nombre de niveaux réalisés en sous-sol n'est pas limité.

4. ZONE DE VERDURE

AFFECTATION	4.1	<i>al. 1</i> La zone de verdure est une surface inconstructible en nature de pré, de champ, de vigne ou de verger. Cette zone, à vocation écologique et paysagère, remplit une fonction déterminante pour la sauvegarde des caractéristiques du cadre paysager du secteur et le maintien de vides structurants autour des constructions à valeur patrimoniale. <i>al. 2</i> Cette surface est aménagée en faveur de la biodiversité sous forme de plantations d'arbres, de vigne et de prairies fleuries extensives (mélanges de semences indigènes ou fleur de foin, 1 à 2 fauches tardives/an). <i>al. 3</i> Un cheminement piétonnier pourvu d'un revêtement perméable aux eaux météoriques doit être aménagé à l'endroit mentionné sur le plan. <i>al. 4</i> Le verger existant doit être complété par de nouvelles plantations à choisir parmi les variétés rustiques indigènes hautes tiges. Les arbres fruitiers existants doivent être maintenus, y compris les vieux individus. <i>al. 5</i> La surface en nature de vigne doit être maintenue. La vigne doit, au besoin, être replantée. Son emplacement peut être légèrement modifié en fonction des études de détail du projet paysager. <i>al. 6</i> La culture intensive, à l'est de la zone, peut être maintenue.
-------------	-----	--

III. MESURES

5. MESURES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

ARCHITECTE-
PAYSAGISTE

- 5.1 *al. 1* Dans la zone de site construit protégé, parallèlement à la première demande de permis de construire, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste qualifié. Le plan du projet doit notamment indiquer la situation des arbres nouveaux, du mobilier urbain, les essences des plantations ainsi que la nature des revêtements de sol.
- al. 2* Dans la zone d'habitation de moyenne densité comprise sur la parcelle 932, parallèlement à la première demande de permis de construire, les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste qualifié. Le plan du projet doit notamment indiquer la situation des arbres nouveaux, du mobilier urbain, les essences des plantations ainsi que la nature des revêtements de sol.
- al. 3* La Municipalité est habilitée à proposer toute mesure destinée à assurer l'homogénéité des aménagements de surface, notamment en ce qui concerne la nature des revêtements de sol, le choix du mobilier urbain et des plantations.

MOUVEMENTS
DE TERRE

- 5.2 ~~*al. 1*~~ Sous réserve des nécessités liées à l'exploitation des locaux, la hauteur cumulée des déblais et des remblais est limitée à 1.00 m. Cette hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.
- ~~*al. 2* Des mouvements de terre plus importants peuvent toutefois être autorisés pour :~~
- ~~— limiter l'impact visuel des bâtiments compris dans les PEC enterrés ou semi-enterrés,~~
 - ~~— permettre la réalisation de dispositifs de gestion de l'eau pluviale.~~

AIRE DE COUR

- 5.3 *al. 1* Cette aire est une surface à prédominance minérale en nature de cour, de terrasse et de chemin d'accès faisant partie intégrante d'un jardin paysager.
- al. 2* La forme de cette aire est indicative et peut s'adapter aux études de détails du projet paysager.
- al. 3* Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions enterrées dans les PEC enterrés,
 - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple, avant-toit,
 - des voies d'accès secondaires pour véhicules visiteurs, de service et de livraison,
 - des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple : muret, mobilier urbain,
 - six places de stationnement pour véhicules visiteurs, de service et de livraison,
 - des équipements à fonction collective de 1 niveau maximum tels que : ecopoints, parking collectif abrité pour vélos, édicule d'accès piétonnier au parking souterrain.
- al. 4* Les revêtements de cette aire doivent être perméables et gravillonnés.

AIRE DE JARDIN

- 5.4 *al. 1* Cette aire est une surface à prédominance végétale faisant partie intégrante d'un jardin paysager.

	<i>al. 2</i>	La forme de cette aire est indicative et peut s'adapter aux études de détails du projet paysager.
	<i>al. 3</i>	Les constructions et aménagements qui peuvent être autorisés dans cette aire sont : - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple, avant-toit, - des plantations d'arbres fruitiers à haute tige, - des prairies extensives, - des plantations arbustives indigènes visant à étoffer les lisières, - des cheminements piétonniers, - des haies.
	<i>al. 4</i>	Lors du remplacement des arbres de haute tige, des essences identiques ou similaires doivent être choisies.
	<i>al. 5</i>	Les haies nouvelles ne doivent pas créer d'effet de cloisonnement. Leur hauteur est limitée à 1.5 m. Les haies constituées de deux rangs plantés peuvent être doublées d'un treillis métallique si ce dernier est positionné entre les deux rangs pour limiter au maximum son impact visuel.
AIRE DE JARDIN COLLECTIF	5.5 <i>al. 1</i>	Cette aire 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, - une rampe d'accès au parking enterré du PEC 1, - des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement, par exemple, avant-toit, - un parking de 20 places maximum à titre précaire conformément à l'article 6.3, - des parkings collectifs abrités pour vélos, - des aménagements paysagers, - des plantations d'arbres de haute tige, - une place de jeux et de détente de 25 m² minimum, - du mobilier urbain, - un cheminement piétonnier selon le tracé indiqué sur le plan, - des dispositifs de gestion de l'eau pluviale de type noue plantée,
HAIES EXISTANTES	5.6	Dans la règle, les haies existantes mentionnées sur le plan doivent être maintenues, entretenues, modifiées et, si nécessaire, remplacées.
CLOTURES METALLIQUES	5.8	Les clôtures de type treillis métallique jusqu'à une hauteur de 1.5 m au maximum sont autorisées dans la zone de site construit protégé et dans la zone de verdure. Dans la zone de site construit protégé, elles doivent être doublées de chaque côté par une haie.
ARBRES	5.9 <i>al. 1</i>	Les plantations existantes à conserver qui figurent sur le plan doivent être maintenues, entretenues et, si nécessaire, remplacées. Pour permettre la réalisation de nouveaux bâtiments ou équipements, la Municipalité peut autoriser leur suppression. Dans ce cas, elle fixe les conditions de leur remplacement à proximité.

- al. 2* 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).

6. MESURES D'EQUIPEMENT

LIAISON PIETONNIERE PUBLIQUE	6.1	<i>al. 1</i> La liaison piétonnière publique mentionnée sur le plan est obligatoire. Elle doit être réalisée en parallèle de la première mise à l'enquête des bâtiments compris dans les PEC 2 ou 3. <i>al. 2</i> La continuité de ce cheminement doit être garantie ainsi que son accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Son tracé, curviligne, est dessiné à titre indicatif sur le plan et peut s'adapter aux études de détails. La largeur minimum de ce cheminement est de 1,5 m. Il doit être revêtu d'une surface gravillonnée et perméable.
STATIONNEMENT	6.2	<i>al. 1</i> Les besoins en places de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos sont définis par les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. <i>al. 2</i> Sous réserve du parking temporaire et des places autorisées dans l'aire de cour, toutes les places de parc pour véhicules motorisés doivent être disposées à l'intérieur de garages enterrés.
PARKING TEMPORAIRE	6.3	Pour répondre aux besoins de stationnement des véhicules motorisés de la zone de site construit protégé, alors que le parking enterré compris dans la zone d'habitation de moyenne densité sur la parcelle 932 n'est pas encore construit, la Commune autorise à titre précaire l'aménagement d'un parking de 20 places maximum en surface au sud de la zone d'habitation de moyenne densité dans l'aire de jardin collectif.
LIMITES DE CONSTRUCTION	6.4	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, - le mur en pierre historique protégé, - des plantations, - des parcours de promenade.
EVACUATION DES EAUX	6.5	<i>al. 1</i> Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation. <i>al. 2</i> Les bâtiments, installations et aménagements nouveaux doivent être conçus de manière à limiter au maximum le débit des eaux météoriques rejeté à l'exutoire. A ce titre, des solutions de rétention et/ou d'infiltration doivent être mises en place parallèlement à la construction des nouveaux bâtiments et à la rénovation des bâtiments existants. Le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare.

- al. 3* Les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.

EQUIPEMENTS DE SERVICE	6.6	Les petites constructions ou installations techniques nécessaires à un Service public, y compris station de récolte des déchets, peuvent être autorisées sur l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque leur emplacement est imposé en raison de leur destination.
---------------------------	-----	--

7. MESURES DE PROTECTION

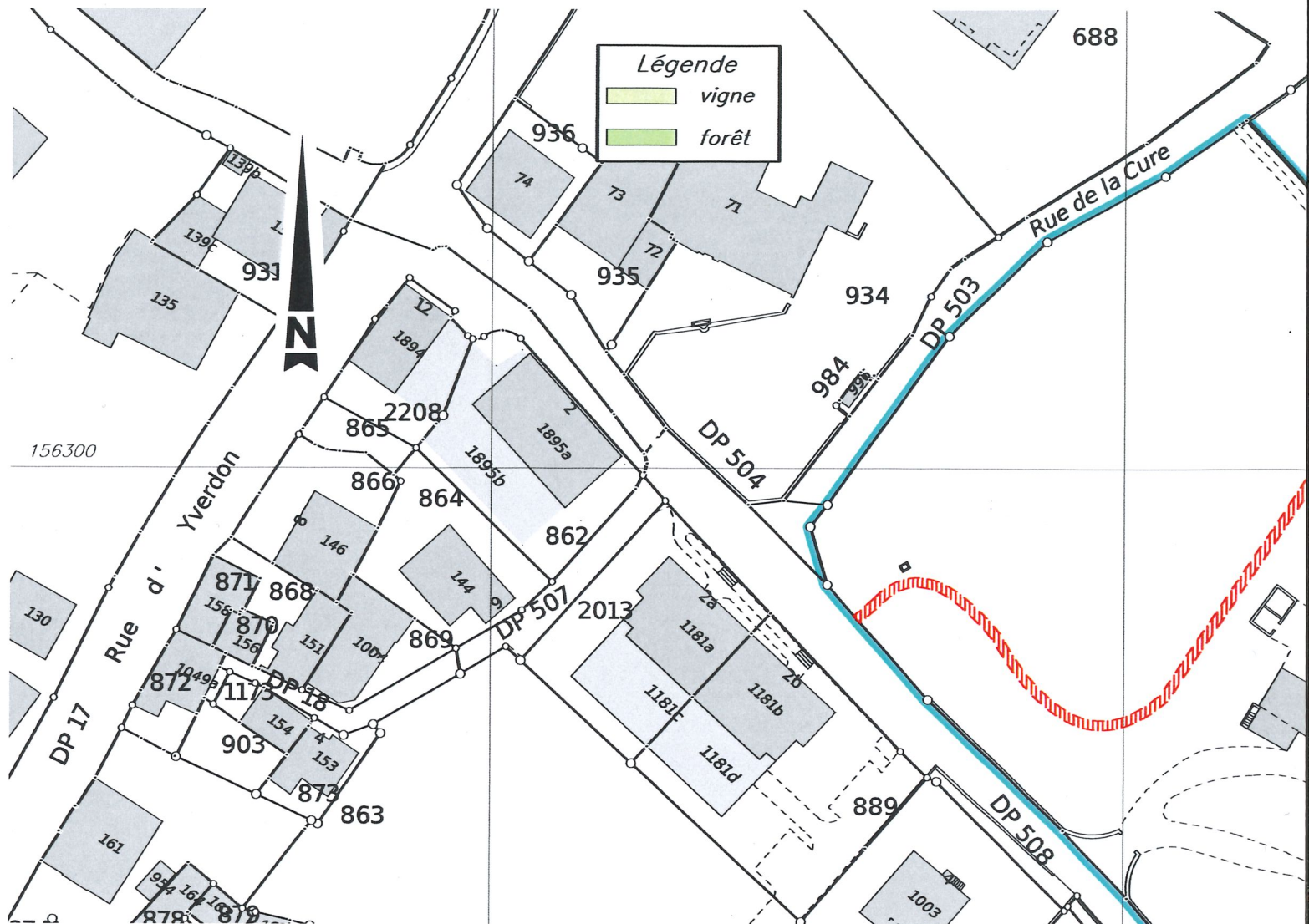
MUR PROTEGE	7.1	<i>al. 1</i> Le mur en pierre historique qui délimite les parcelles du PQ fait partie intégrante de la composition architecturale du domaine. A ce titre, cet ouvrage est protégé sur toute sa longueur. Il doit être entretenu ou restauré conformément à sa mise en œuvre d'origine. Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut toutefois autoriser certaines interruptions dans la continuité de l'ouvrage ou certaines autres modifications. <i>al. 2</i> Toute intervention sur les murs protégés doit être soumise à l'autorisation préalable du Département compétent (SIPAL-MS). <i>al. 3</i> Pour permettre l'accès nord-est au cheminement public traversant le domaine du château, un percement de ce mur est autorisé sur une largeur de 2 m maximum.
REGIONS ARCHEOLOGIQUES	7.2	Le périmètre du PQ « le Château » est inclus dans la région archéologique n°129.303 de la commune de Crissier. Tous les travaux dans le sous-sol de cette région devront faire l'objet d'une autorisation spéciale (article 67 LPNMS).
BRUIT	7.3	Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité au bruit DS II est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du PQ.
PROTECTION DES SOLS	7.3	Considérant la qualité des sols en place (prairie, pâturage, verger) un concept de protection des sols devra être mis en place au plus tard au moment du permis de construire conformément aux directives en vigueur. En outre, les filières de valorisation des sols décapés devront être décrites et introduites dans les demandes de permis de construire.

8. MESURES D'ECONOMIE D'ENERGIE

ECONOMIE D'ENERGIE	8.1	<i>al. 1</i> Dans les perspectives d'une bonne protection de l'environnement, les bâtiments nouveaux doivent être conçus conformément aux dispositions de la LVLEne et de son règlement d'application de manière à économiser des énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants. <i>al. 2</i> La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables. <i>al. 3</i> Le présent PQ a fait l'objet d'une première évaluation de concept énergétique. Sur les variantes étudiées, les plus favorables semblent être : - la géothermie (PAC air-eau ou PAC sol-eau) couplée à des énergies naturelles renouvelables (solaire, thermique et photovoltaïque), - le gaz naturel 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. <i>al. 4</i> De nouvelles variantes liées à des innovations technologiques ou à des études énergétiques plus approfondies sont autorisées.
--------------------	-----	--

9. MESURES D'APPLICATION

PERMIS	9.1	La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'aménagement, d'équipement et de protection prévues par le PQ, notamment en ce qui concerne : - l'attribution et/ou la disponibilité de passages nécessaires, - la mise en place de plantations, - l'exécution d'équipements obligatoires.
DEROGATIONS	9.2	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.
MISE EN VIGUEUR	9.3	Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du canton de Vaud. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.



COMMUNE DE CRISSIER

Coordonnées moyennes : 534'240 / 156'125

Altitude approx. : 485 m.

Plan n° 24

Echelle 1 : 1000

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 20 juillet 2017

E 36/17

Dossier soumis à l'enquête publique

du 19 AOUT 2017 au 19 SEP. 2017

Plan approuvé le 25 SEP. 2017

Au nom de la Municipalité

Le Secrétaire:

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Lausanne, le 20 juillet 2017



T. 5652.R

