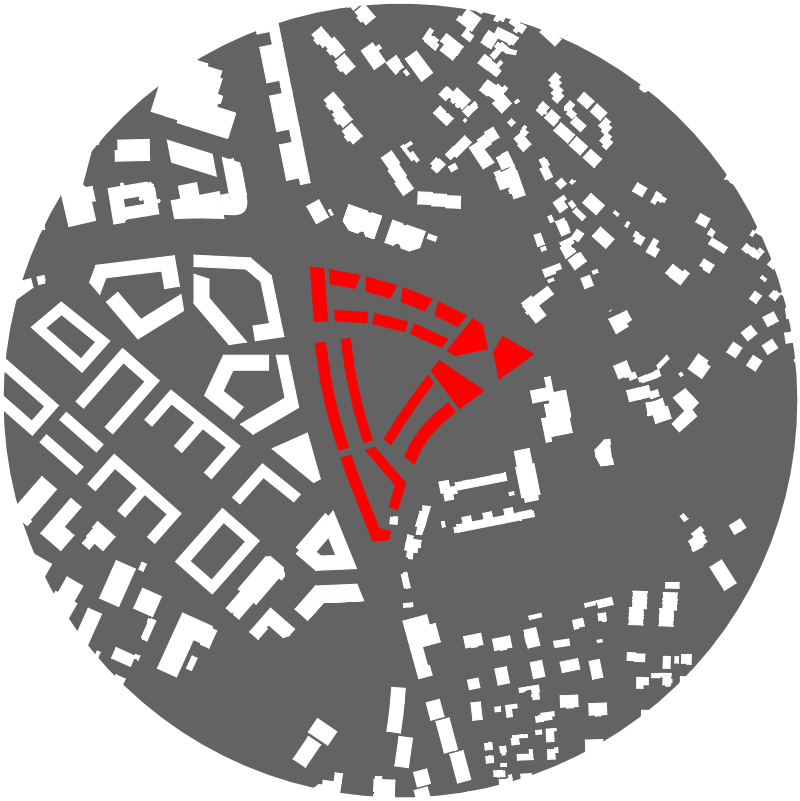
09.2020



En Chise
Charte de qualité

Studio Vulkan
Landschaftsarchitektur

CABANE
URBANE STRATEGIEN & ENTWICKLUNG

Oxid Architektur

Adoption de la charte et engagement des différents partenaires

Autorité publique : Commune de Crissier
Chemin de Chisaz 1
1023 Crissier

Maître d'ouvrage : Patrimonium
Chemin des Lentillières, 15
1023 Crissier

Planificateurs : Oxid Architektur
Münstergasse 18a
8001 Zürich

Studio Vulkan
Vulkanstrasse 120
8048 Zürich

Cabane
Claragraben 132A
4057 Basel

Plarel
Boulevard de Grancy 19A
1006 Lausanne

Table des matières

La portée de la charte

I. Introduction
1. Périmètre régional, communal, local
   a. Périmètre régional
   b. Périmètre communal
   c. Périmètre local
2. Philosophie générale
3. Identité du quartier
4. Mixité des affectations
5. Diversité des typologies bâties

II. Les principes d'aménagement
1. Suite d'espaces publics
2. Système de double épaisseur
3. Attractivité du rez-de-chaussée
4. Mobilité douce / Transports Publics / Transports Individuels Motorisés (TIM)
5. Topographie
6. Phasage envisagé (optimal)
7. Bretelles

III. Organisation extérieure: typologies des espaces libres
1. Espace public
2. Concept et intentions d'aménagement
3. Espaces identifiés
4. Végétation
5. Palette végétale
6. Préverdissement
7. Prescriptions illustrées
8. Accès aux infrastructures
9. Gestion des déchets

IV. Unités d'aménagement
1. UA A
2. UA B
3. UA C
4. UA D
5. UA E
6. UA F

V. Expression architecturale
1. Socle minéral robuste
2. Façades unitaires des bâtiments autour de la place de Chisaz
3. Façades unitaires autour du square
4. Façades périphériques

VI. Annexes
1. MEP

La portée de la charte

But et portée de la charte de qualité

À l'issue d'une procédure de mandats d'étude parallèles, le projet d'urbanisme et d'architecture de la team burkhalter sumi architekten, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur et Cabane, a été choisi comme projet lauréat.

La présente charte de qualité a comme but de fixer les éléments principaux du projet lauréat afin de pouvoir définir les principes et règles de base pour le futur développement des parcelles et de pouvoir garantir le maintien des qualités inhérentes au projet lauréat lors des étapes suivantes de construction.

La charte de qualité se comprend comme un complément au plan et au règlement du plan d'affectation, précisant notamment les règles et éléments architecturaux qui sont à prendre en considération lors de la conception architecturale du quartier, des bâtiments et des espaces extérieurs.

La prise en compte des éléments prescrits dans la charte doit être démontrée lors du dépôt de la demande de permis de construire. La charte constitue une annexe du rapport 47OAT.

La charte de qualité s'adresse à tous les acteurs impliqués dans le processus de planification du futur quartier, soit
- les autorités communales
- les propriétaires
- les planificateurs et conseillers spécialisés
- les utlisateurs et exploitants

La charte sert de base pour tout projet d'architecture.

Vue sur la Place de Chisaz vers l'ouest

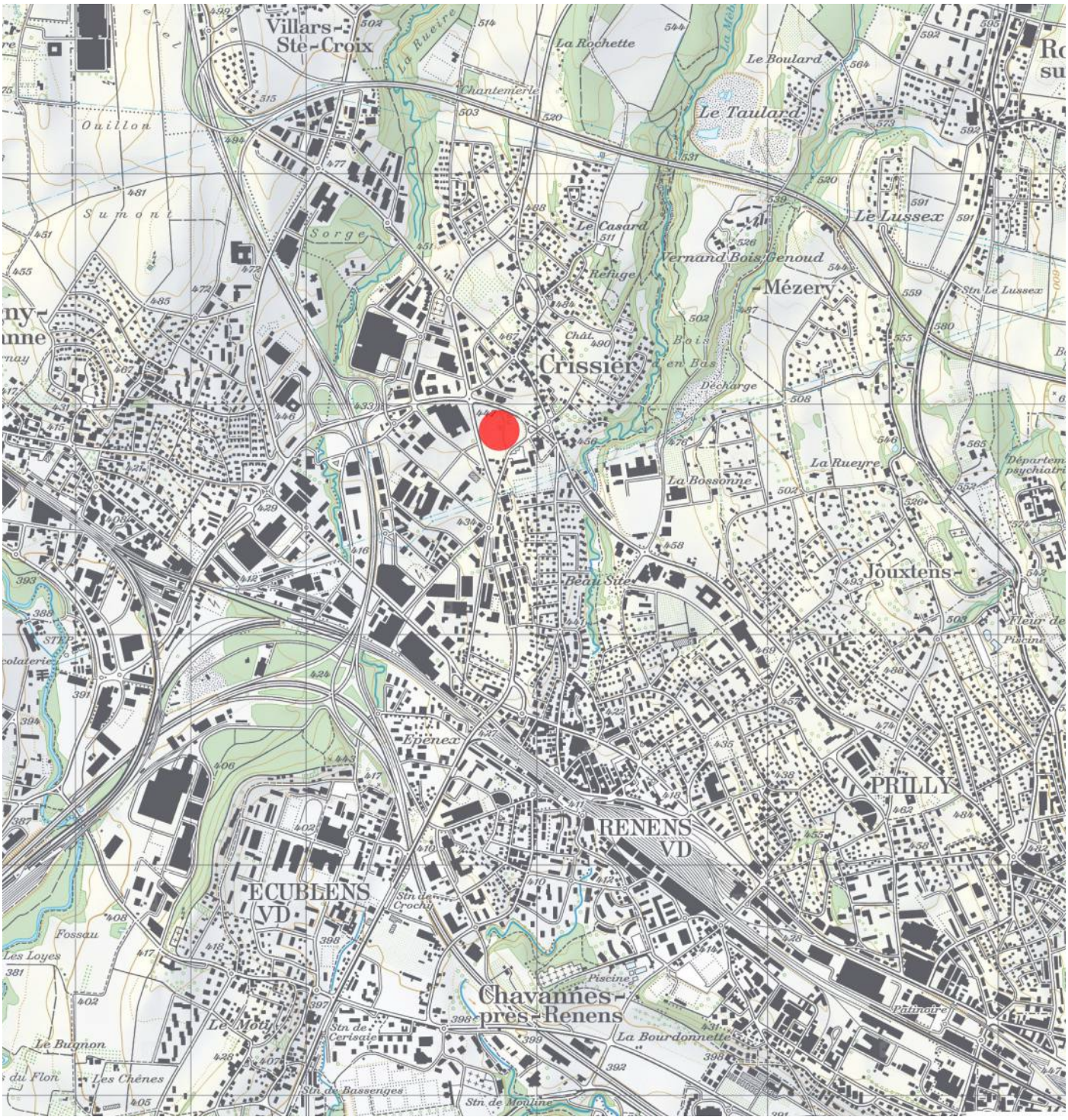
Vue sur le square vers l'est

I. Introduction

1a. Périmètre régional

La surface de la commune de Crissier est de 550hectares, dont environ 40% sont dévolus à l'agriculture et aux forêts. Le territoire constructible est principalement résidentiel au nord, autour de l'ancien village, alors qu'au sud il est plus densément urbanisé et affecté aux activités, à proximité de la gare de Renens.

Le territoire constructible est inscrit dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. Occupant une position centrale et stratégique dans le territoire communale de Crissier, le secteur «En Chise», d'une surface supérieure à 4ha, regroupe les parcelles de deux propriétaires fonciers (A.Mosca et la commune de Crissier) et d'une copropriété représentée par la Patrimonium.



Carte au 1/25000 de Crissier

1b. Périmètre communal

Les parcelles concernées constituant le secteur «En Chise» s'inscrivent dans le site «Vernie Crissier». Ce secteur est compris dans un site d'intérêt cantonal identifié dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM, site F) et dans le chantier 3 Route de Cossonay du schéma directeur de l'ouest lausannois (SDOL). Il a pour vocation d'accueillir un nombre important d'emplois et d'habitants, notamment en raison de son excellente accessibilité. Le PALM y situe également la «centralité» future de Crissier et le site fait partie des sites stratégiques d'intérêt cantonal de la politique des pôles de développement.

(Extrait du rapport du collège d'experts des MEP)

1. En Chise (en cours)

2. Les Uttins (en cours)

3. Ley Outre Secteurs 8, 9 et 10 (en cours)

4. Alpes Sud (2014)

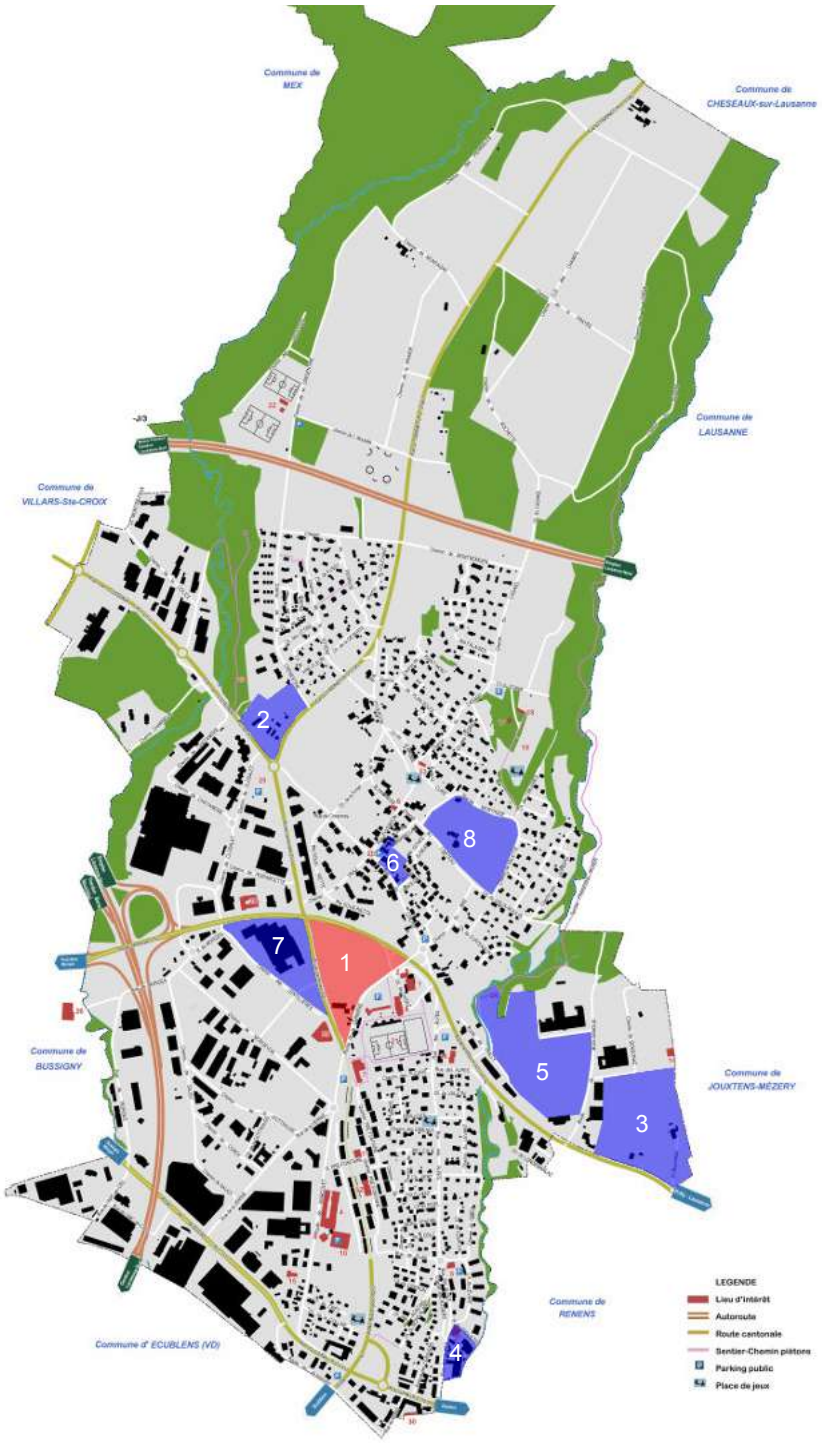
5. L'Orée (Ley Outre Ouest) (2012-2014)

6. Centre CB 3.8 (2012)

7. Lentillières Nord (2012)

8. Château (2018)

Sites stratégiques : 1 - 3 - 5 - 7



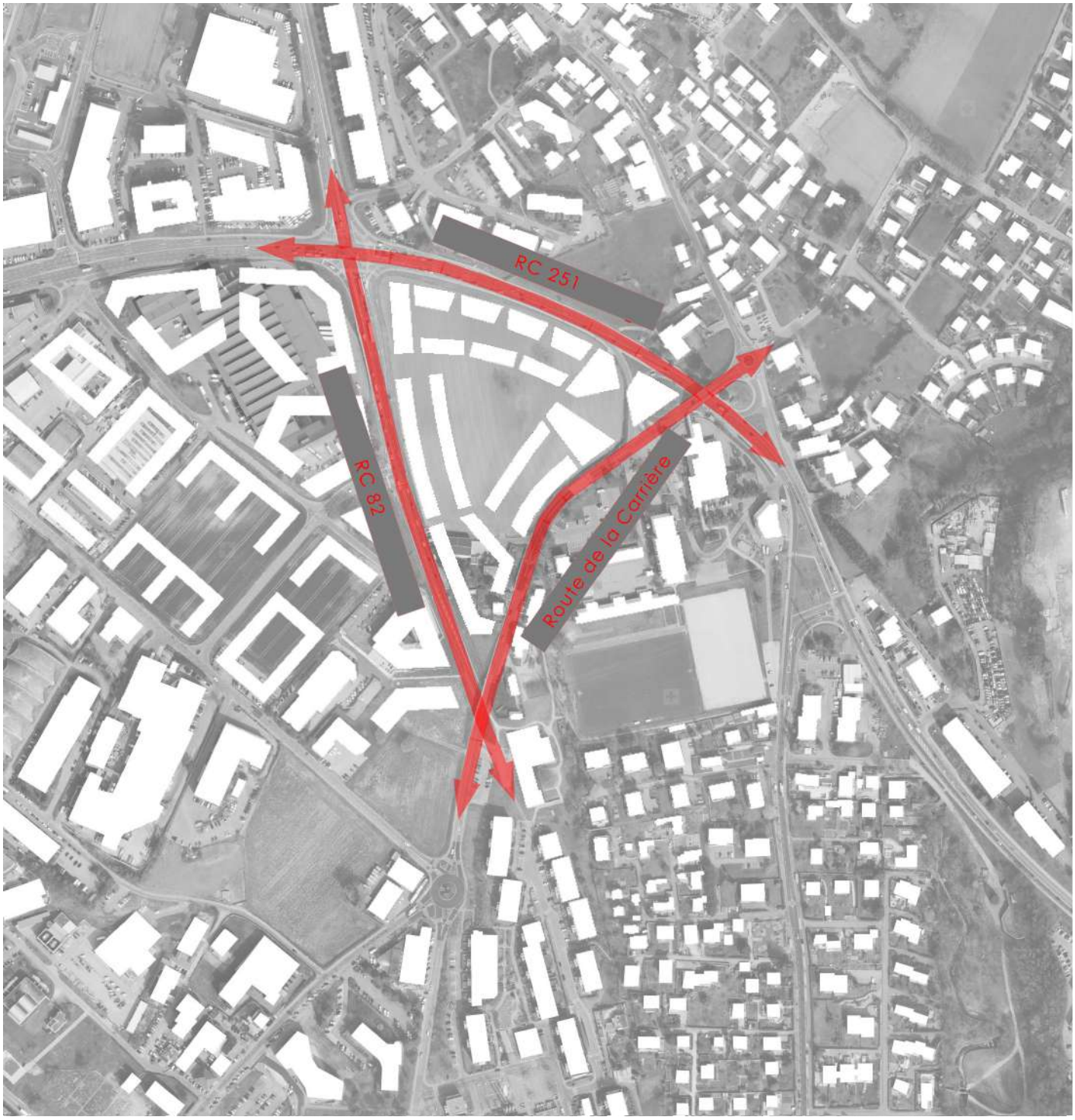
Carte des projets d'urbanisation de Crissier

1c. Périmètre local

Le principe d'implantation s'appuie sur la création d'un vaste espace public central (le square) et sur la reconnaissance des routes périphériques comme génératrices du projet; la route du village (Route de la Carrière) à l'est, la future desserte du BHNS (RC 251) au nord et la desserte principale du quartier (RC 82).

Il en résulte la création de 4 îlots bâtis et d'un plot; un îlot nord le long de la RC 251 composé de 9 PEC, un îlot ouest le long de la RC 82 composé de 2 PEC, un îlot est le long de la Route de la Carrière composé de 3 PEC, un îlot dans la pointe sud composé de 2 PEC et un bâtiment clé de voûte dans la pointe nord-est.

(Extrait du rapport du collège d'experts du MEP)

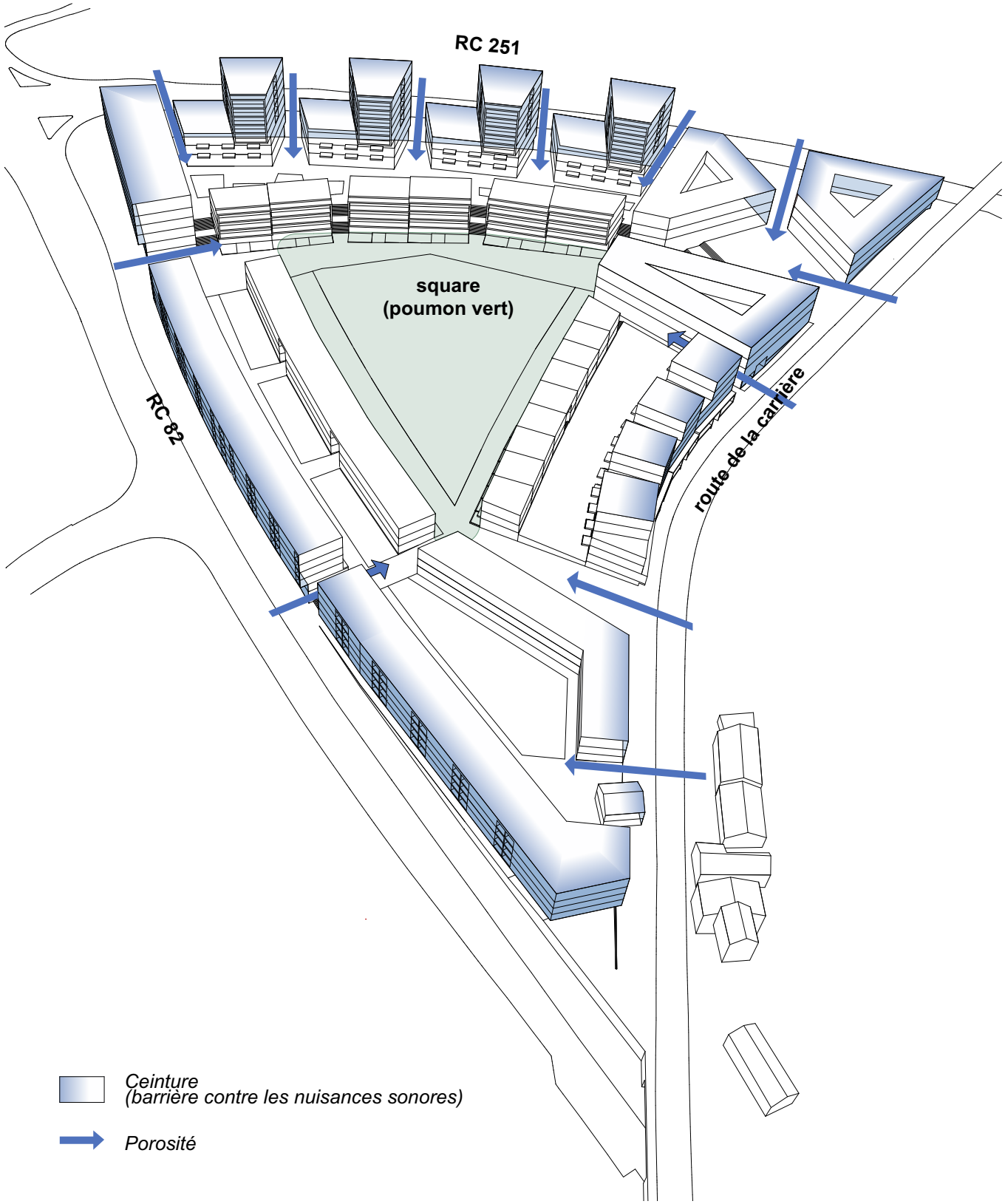


Carte en vue aérienne au 1/5000

2. Philosophie générale

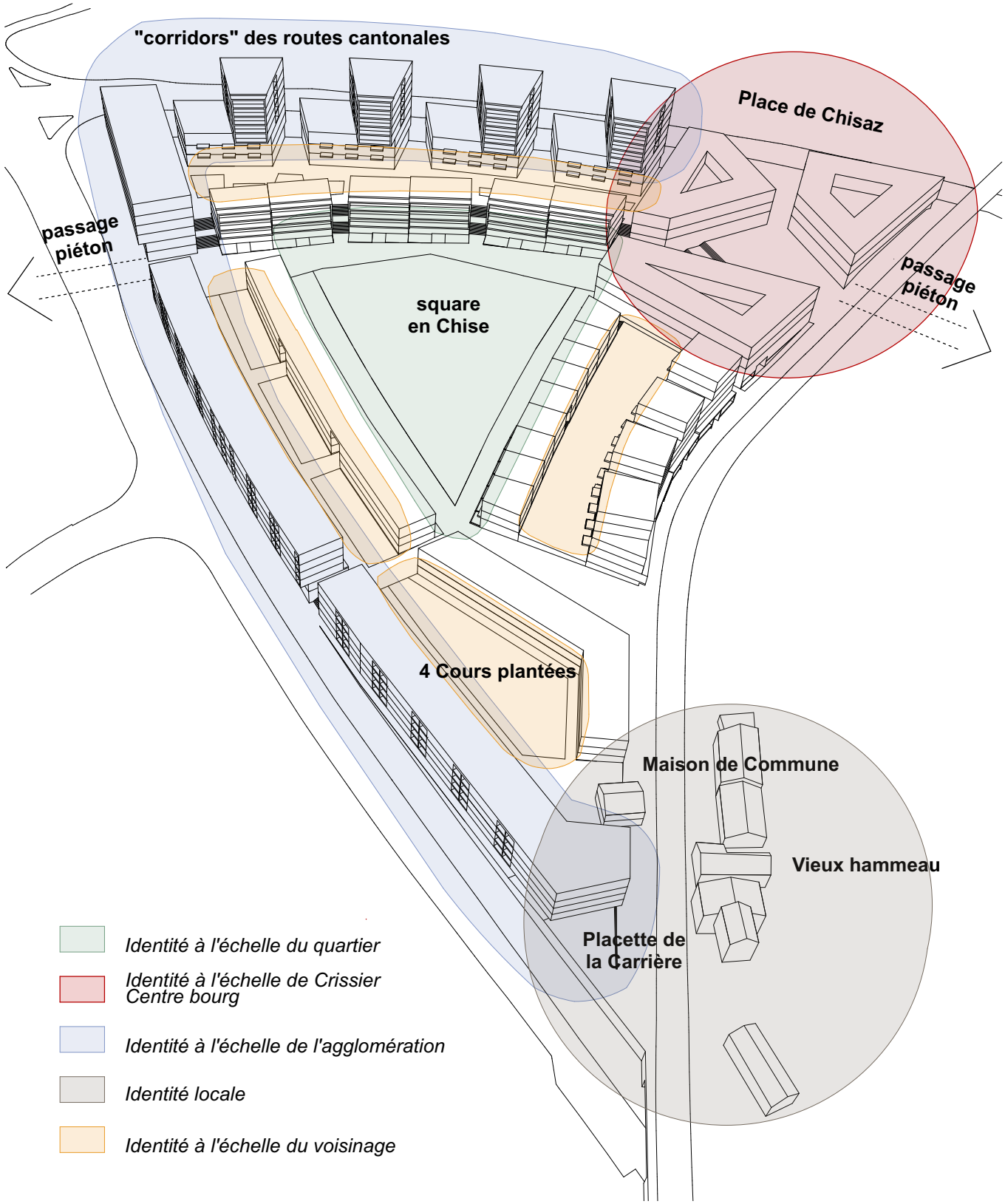
Le projet propose une morphologie urbaine innovante, via un système de double épaisseur bâtie périphérique qui permet de dégager un important «poumon vert» au centre; le square. Un vaste espace vert de référence, protégé des nuisances sonores, qui donne une belle identité au futur quartier.

Le long des routes cantonales sont établis des bâtiments contigus qui font barrière contre les nuisances sonores et définissent un front clair vers l'espace publiqc des rues. Une certaine porosité est garantie néanmoins par des brèches entre les bâtiments périphériques. Le long de la Rue de la Carrière la morphologie est plus morcelée et hétérogène.



3. Identité du quartier

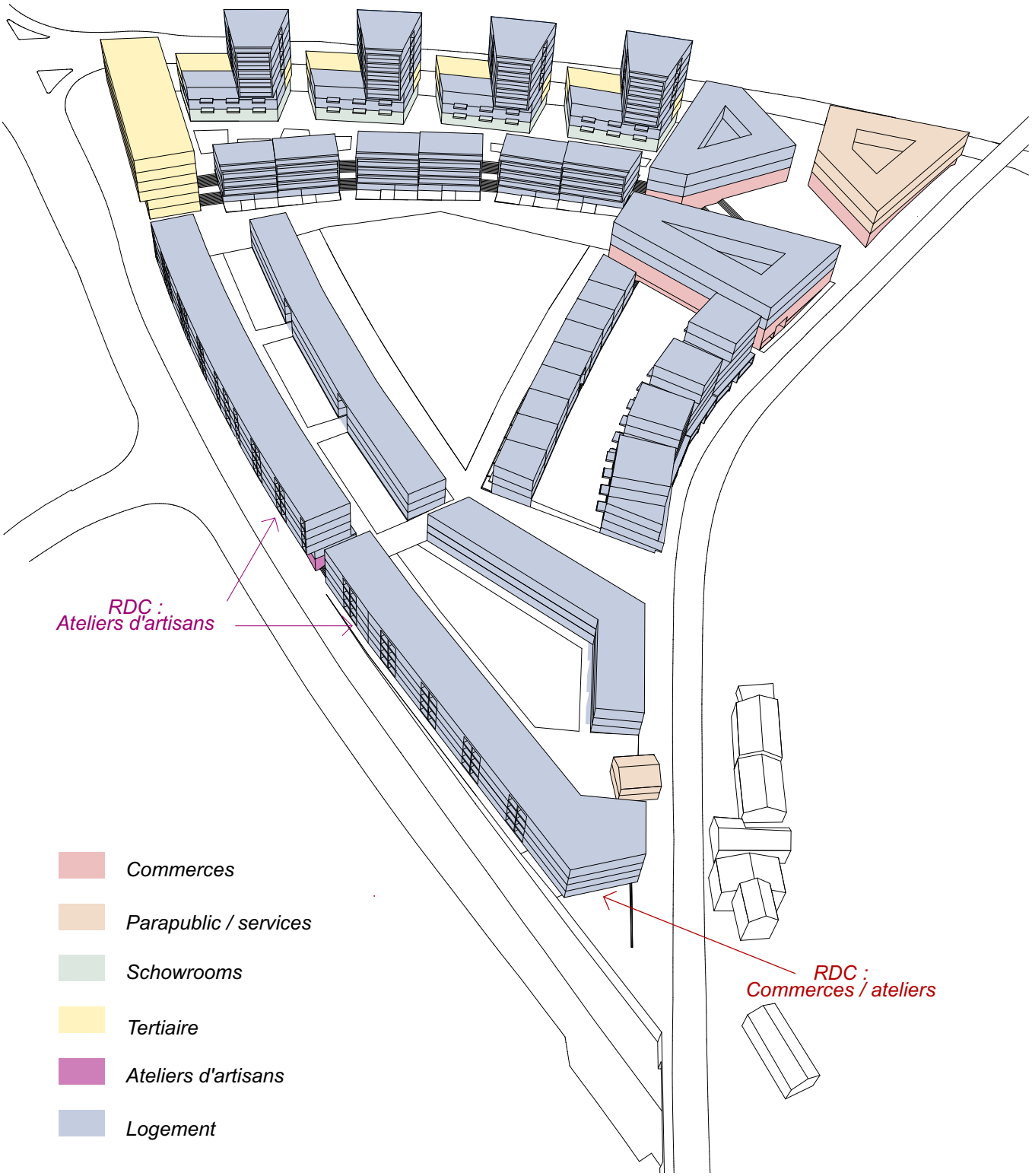
Le projet crée des identités à différentes échelles. Tout d'abord à l'échelle de l'agglomération avec la silhouette à redans des bâtiments le long de la RC 251 (perceptible de loin depuis une voiture). Puis à l'échelle de la commune en créant avec la Place de Chisaz et le Centre Bourg la nouvelle centralité de Crissier. À l'échelle du quartier avec le vaste square vert «En Chise» et à l'échelle locale en préservant les traces du lieu avec la maison de Commune et son dialogue avec le vieux hameau en vis-à-vis. Finalement à l'échelle du voisinage en proposant des cours plantées entre les rangées des bâtiments du système de double épaisseur dans les quatre îlots.



4. Mixité des affectations

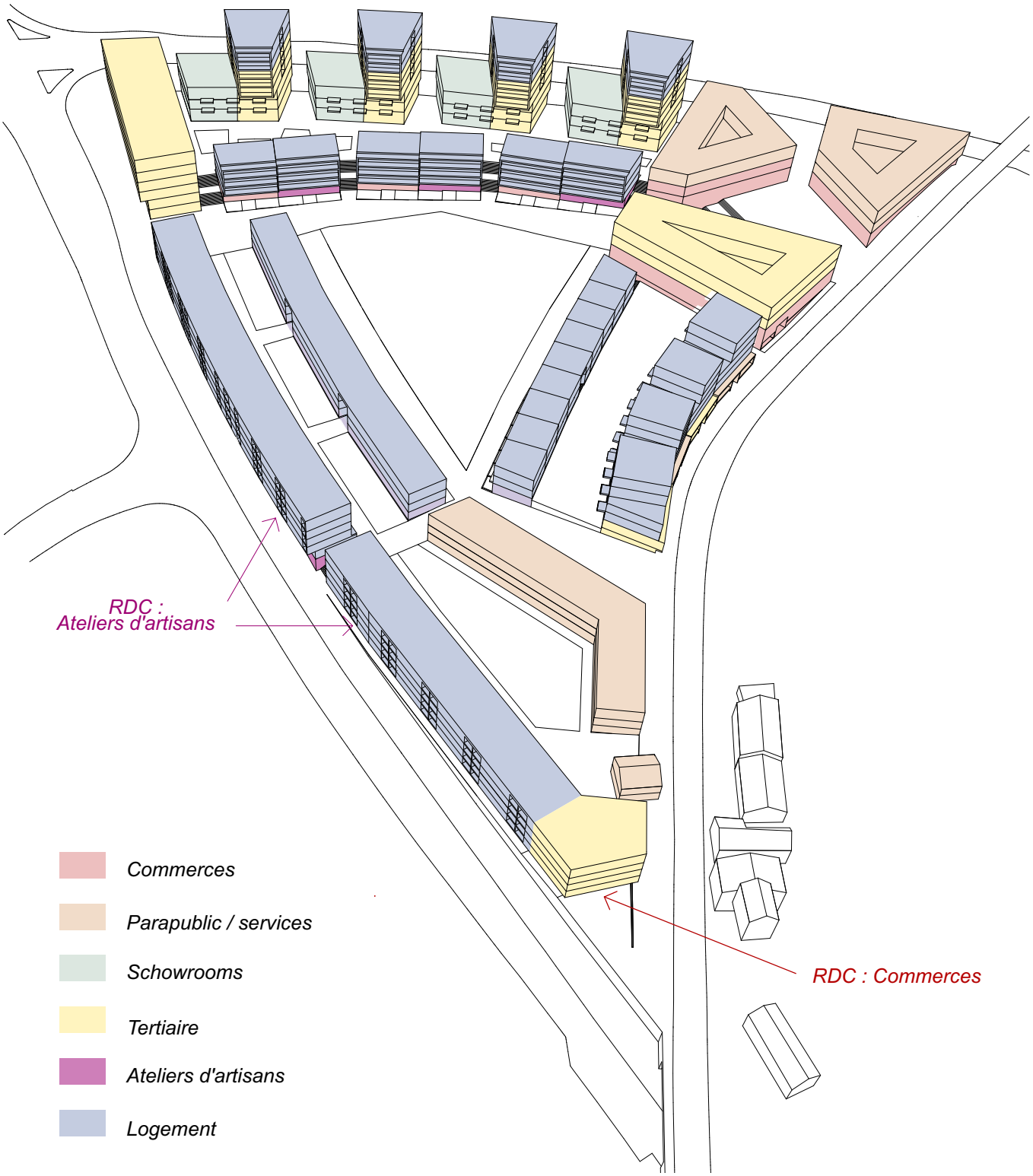
Le projet est caractérisé par une importante mixité des affectations ; des activités commerciales, parapubliques et services publics créent un «centre bourg» autour de la Place de Chisaz. Le long de la RC 251 se trouvent des showrooms et du tertiaire dans un socle d'activité, surmonté des bâtiments hauts d'habitations. Un bâtiment représentatif purement tertiaire définit l'angle sur le carrefour d'En Praz. Le long de la RC 82 est installée la galerie des artisans, surmontée des logements collectifs.

Scénario A : logement maximum



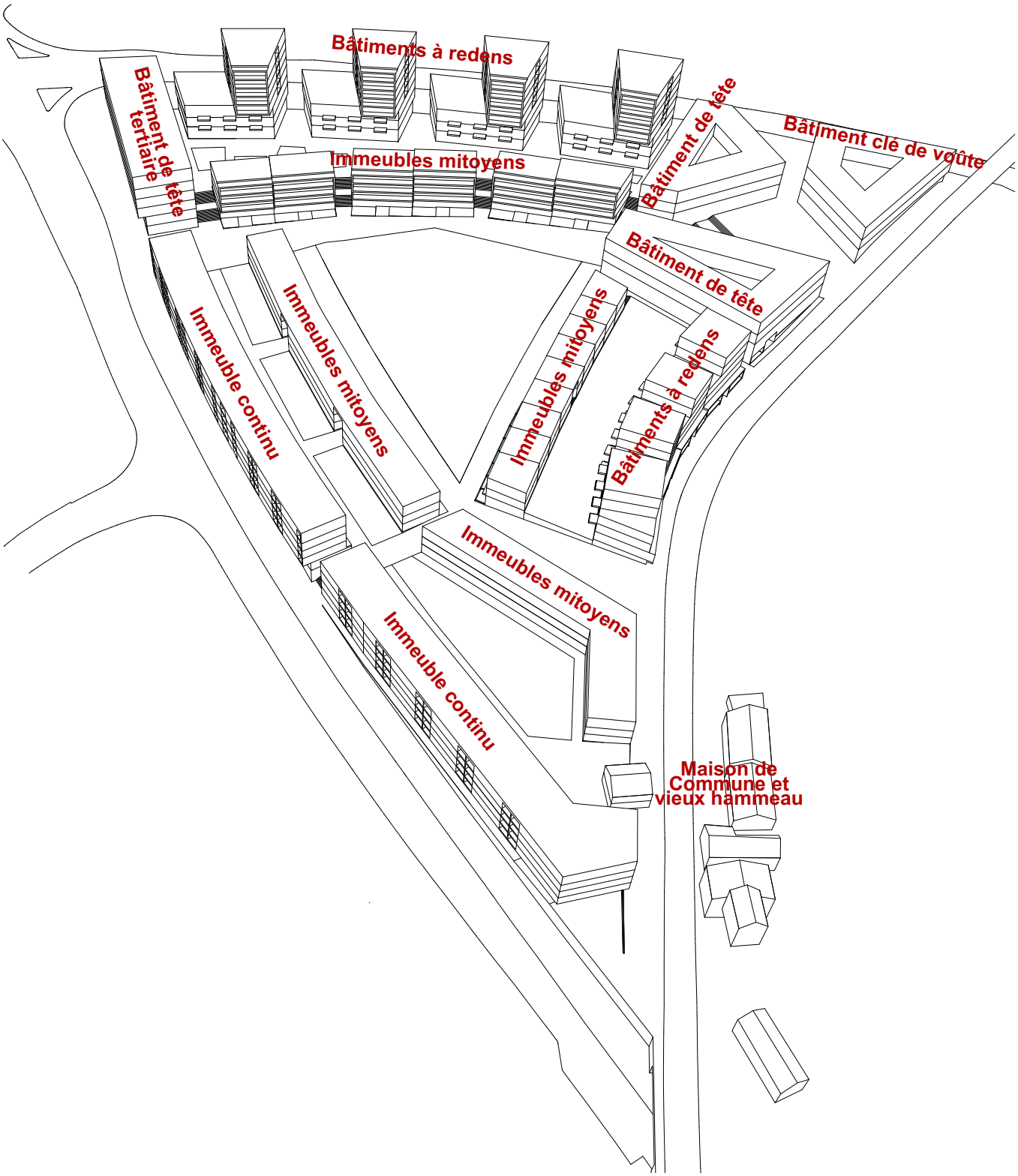
Dans les immeubles mitoyens autour du square central une diversité de logements de standing est possible ; des appartements ou maisons mitoyennes, en simplex, duplex et triplex, avec jardin privé. Au RDC autour du square – surtout le long de l'axe MD – sont proposés des petits commerces et ateliers. Dans l'immeuble continu sur la Route de la Carrière sont proposés des appartements traversants. La petite structure villageoise au sud de la Route de la Carrière est reconnue en créant une placette dans la pointe sud, en maintenant le gabarit du vis-à-vis bas et en préservant la maison de Commune comme trace du lieu.

Scénario B : logement minimum



5. Diversité des typologies bâties

Le projet se distingue par une grande diversité de typologies urbaines. 3 îlots entourent le square central, un îlot définit la pointe sud et un bâtiment solitaire sert de clé de voûte à la pointe nord-est. Ce bâtiment clé de voûte (UA F) crée un ensemble avec les deux bâtiments de tête pour tenir la nouvelle Place de Chisaz, qui trouve sur l'autre côté de la Route de la Carrière son «vis-à-vis» avec les bâtiments existants solitaires de la Municipalité et de la Salle de spectacle. L'îlot nord (UA A) définit du côté nord des façades urbaines sur l'espace de la RC 251 et du côté sud des façades sur le square. Il est composé de 4 entités urbaines avec bâtiment haut sur un socle sur la RC, d'immeubles mitoyens sur le square et 2 bâtiments de tête vers la Place et vers le Carrefour d'En Praz. Les îlots Ouest et Est (UA C et D) sont composés d'un immeuble continu le long des rues périphériques et des immeubles mitoyens sur le square central. L'îlot de la pointe Sud (UA E) prolonge et conclu l'immeuble continu de logements et les immeubles mitoyens de l'îlot Ouest en s'ancrant à un élément existant ; la maison de Commune, qui entre en dialogue avec le vieux hameau en vis-à-vis.



Vue depuis le pont de la Carrière vers le sud

Vue sur le square vers le nord

II. Les principes d'aménagement

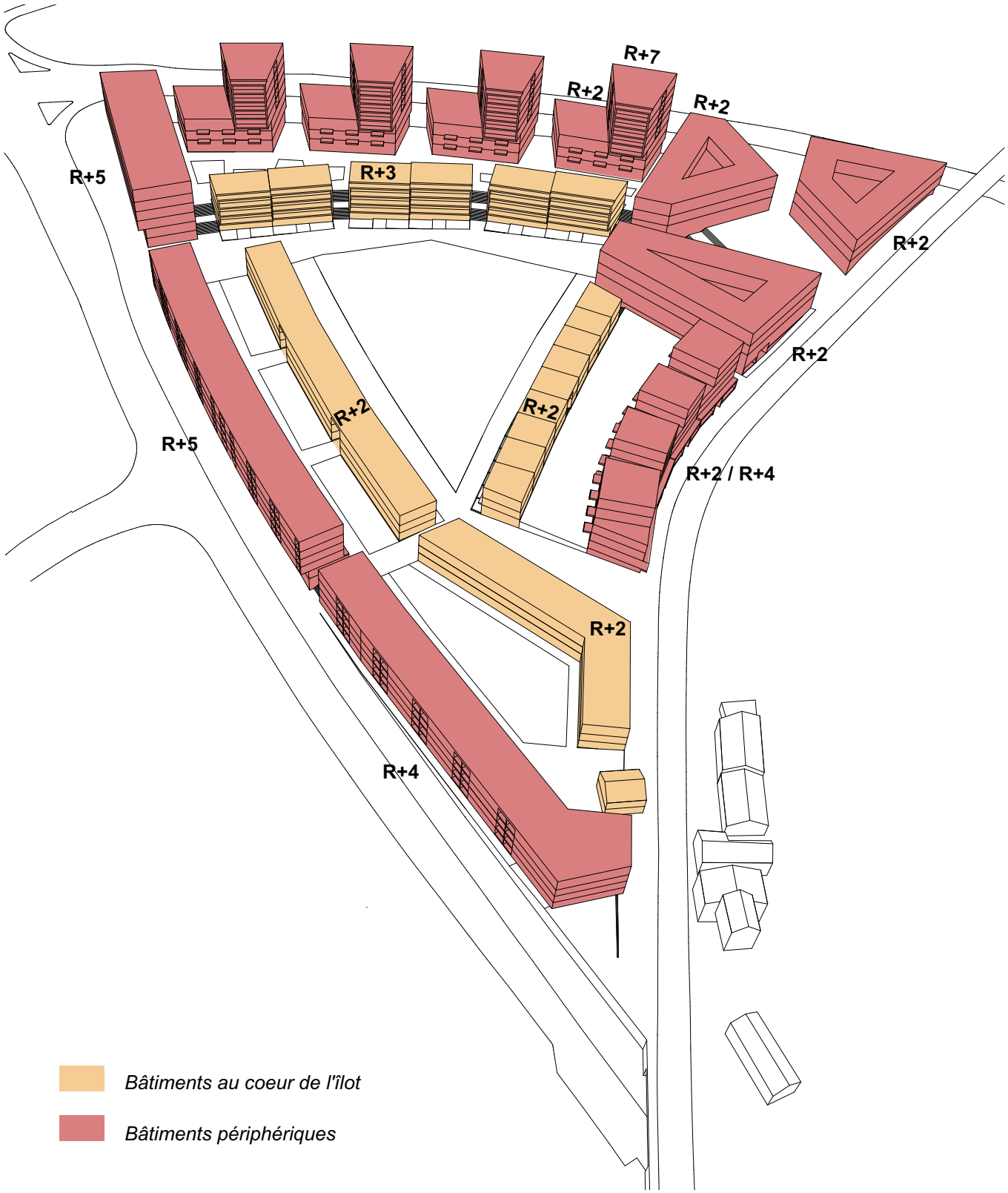
1. Suite d'espaces publics

La création de la «place de Chisaz» au contact du futur nœud de transport public (hub), bordée par des bâtiments d'activités «centre bourg» et par l'adminsitration communale sur l'autre côté de la rue permet de proposer la nouvelle centralité communale souhaitée. Le square central et la «place de Chisaz» font partie d'une suite d'espaces publics le long d'une nouvelle esplanade de mobilité douce, parallèle à la RC 251 au nord, qui relie les terrains de sport à l'est avec la Place Lentillières Nord.

1 : Place d'Oassis
2 : Square en Chise
3 : Place de Chisaz, Centre Bourg
4 : Terrains de sport

2. Le systéme de double épaisseur

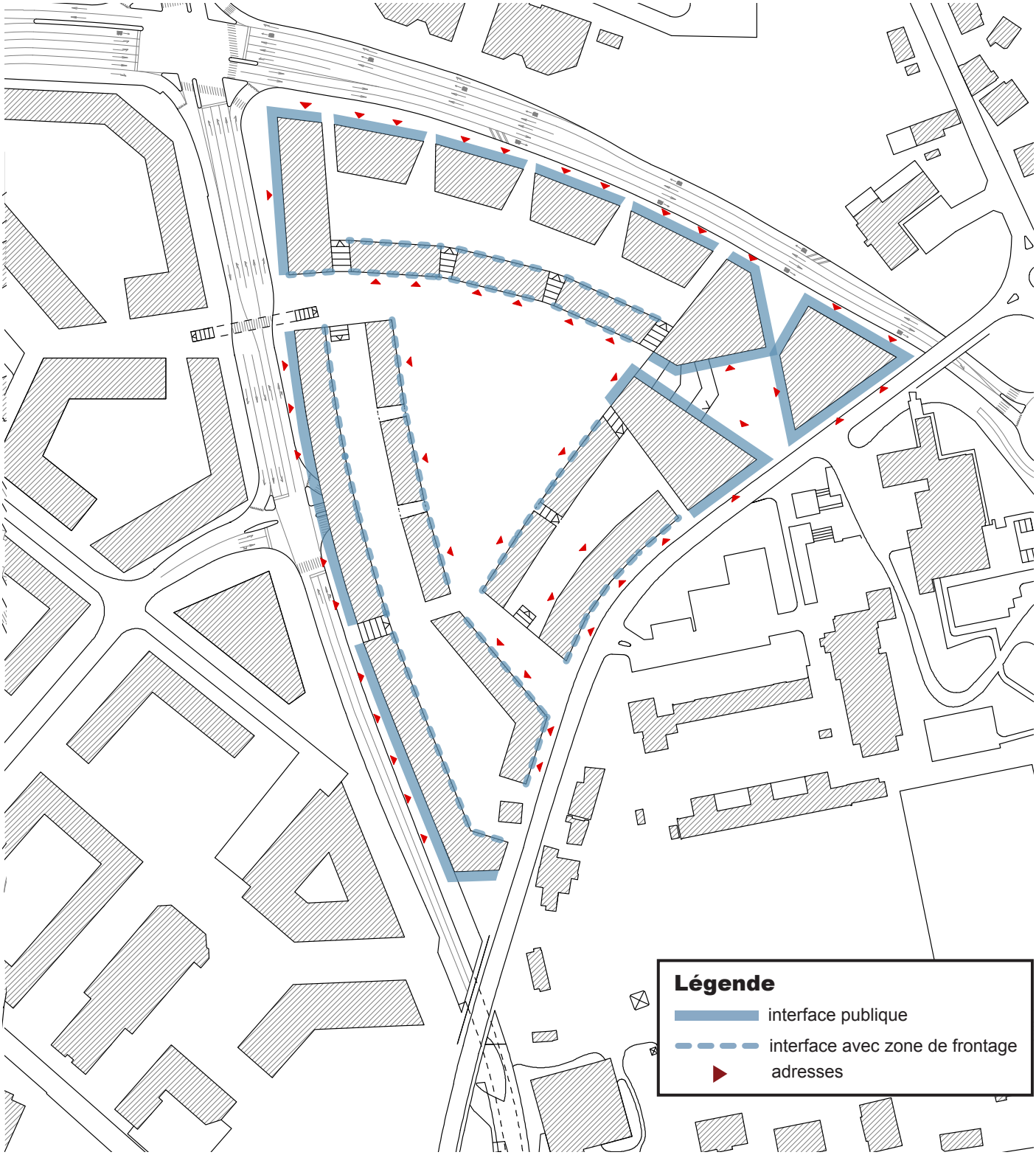
Des immeubles mitoyens composent la première épaisseur autour du square avec un gabarit bas et uniforme de trois, voir quatre étages pour l'îlot nord. Des rangées de bâtiments plus hauts et de morphologies plus diverses composent l'épaisseur périphérique en front de rue. Pour assurer une porosité adéquate, des brèches (ou césures) sont introduites entre les PEC. Le front de rue nord est diversifié par un gabarit à redans pour augmenter la perméabilité vers l'ancien bourg de Crissier; sur un socle de trois étages sont posés des bâtiments de cinq étages supplémentaires. L'espace non-bâti entre les rangées de bâtiments du système de double épaisseur est à vocation semi-publique ou privée. En dessous de ce vide se trouvent les parkings souterrains.



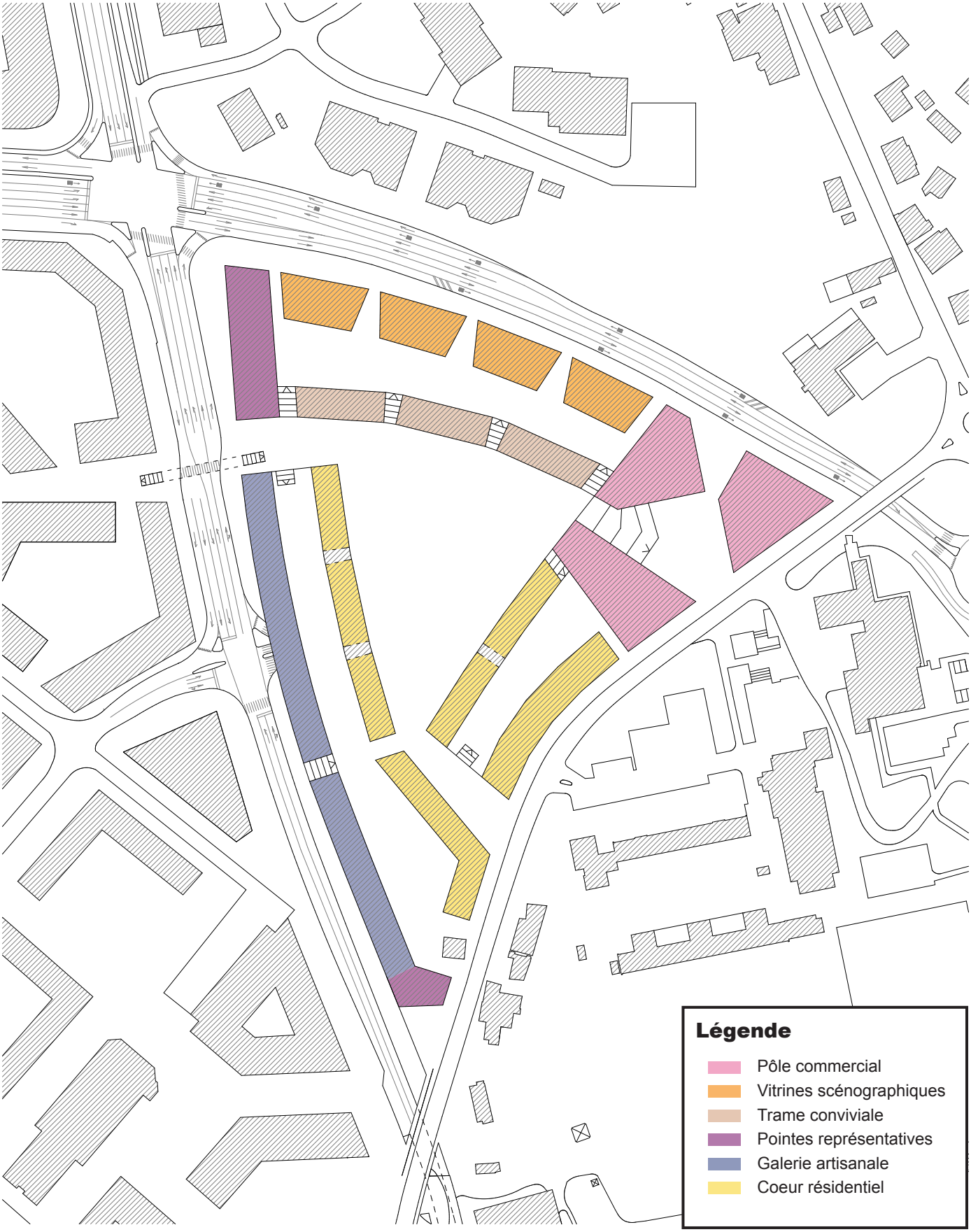
3. Attractivité du rez-de-chaussée

Interfaces et adresses

Dans le système de double épaisseur les adresses principales sont organisées toujours côté rue, respectivement côté square ou côté place (pour la place de Chisaz). Côté cour ne se trouvent que les adresses secondaires. Le projet propose deux sortes d'interfaces au niveau du RDC; d'un côté une interface publique avec des affectations publiques qui donnent sur des espaces publics, et de l'autre côté une interface dotée d'une bande de frontage ou d'offset avec des affectations semi-publiques ou privées qui donnent sur des espaces publics ou semi-publics. Cette zone de frontage permet d'établir un seuil ou un espace tampon privé ou collectif afin de rendre possible les affectations mixtes au RDC



Caractères des rez-de-chaussées



Caractères urbain des rez-de-chaussées
Le caractère des espaces urbains le long des séquences bâties se distinguera selon différentes identités déterminées par le les types d'affections des rez-de-chaussées.
Les qualités particulières de ces activités demanderont une stratégie d'allocation et de gestion concertée entre les différents acteurs prenant part au projets (voir chapitre gouvernance)

Pôle commercial
Développer la Place Chisaz comme pôle commercial attractif pour l'ensemble de la population de la commune de Crissier avec une offre alimentaire et gastronomique particulière, qui s'oriente vers l'identité de «Gourmets» de Crissier, comme vision possible.
Activer l'espace public avec des évènements, des marchés (producteurs régionaux) ou des activités organisées par des associations de Crissier.
Réserver le bâtiment clé de voute (sur bretelle) comme joker pour renforcer les activités commerciales par des offres complémentaires (sociales, culturelles, etc.).

Vitrines scénographiques
Développer une identité à l'échelle de Lausanne-Ouest en allouant un ensemble d'offres spécialisées et connectées (p.ex. cycles, cuisines, sanitaires etc.)

Trame conviviale
Favoriser des affections qui enrichissent la vie publique sur l'axe de mobilité douce, tel que des activités reliées aux quartiers résidentiels (p.ex. magasin vélo, café, créatifs, homeoffice, coiffeur, soins esthétiques, thérapies, yoga, etc.).
Des pièces rattachées aux logements supérieurs y sont possibles sous condition du respect des règles formulées sous UA A PEC 6/7/8

Pointes représentatives (bâtiment tête PEC15 et immeuble bureau PEC1)
Favoriser des entreprises pour lesquelles l'immeuble doit figurer comme signe et objet de représentation.

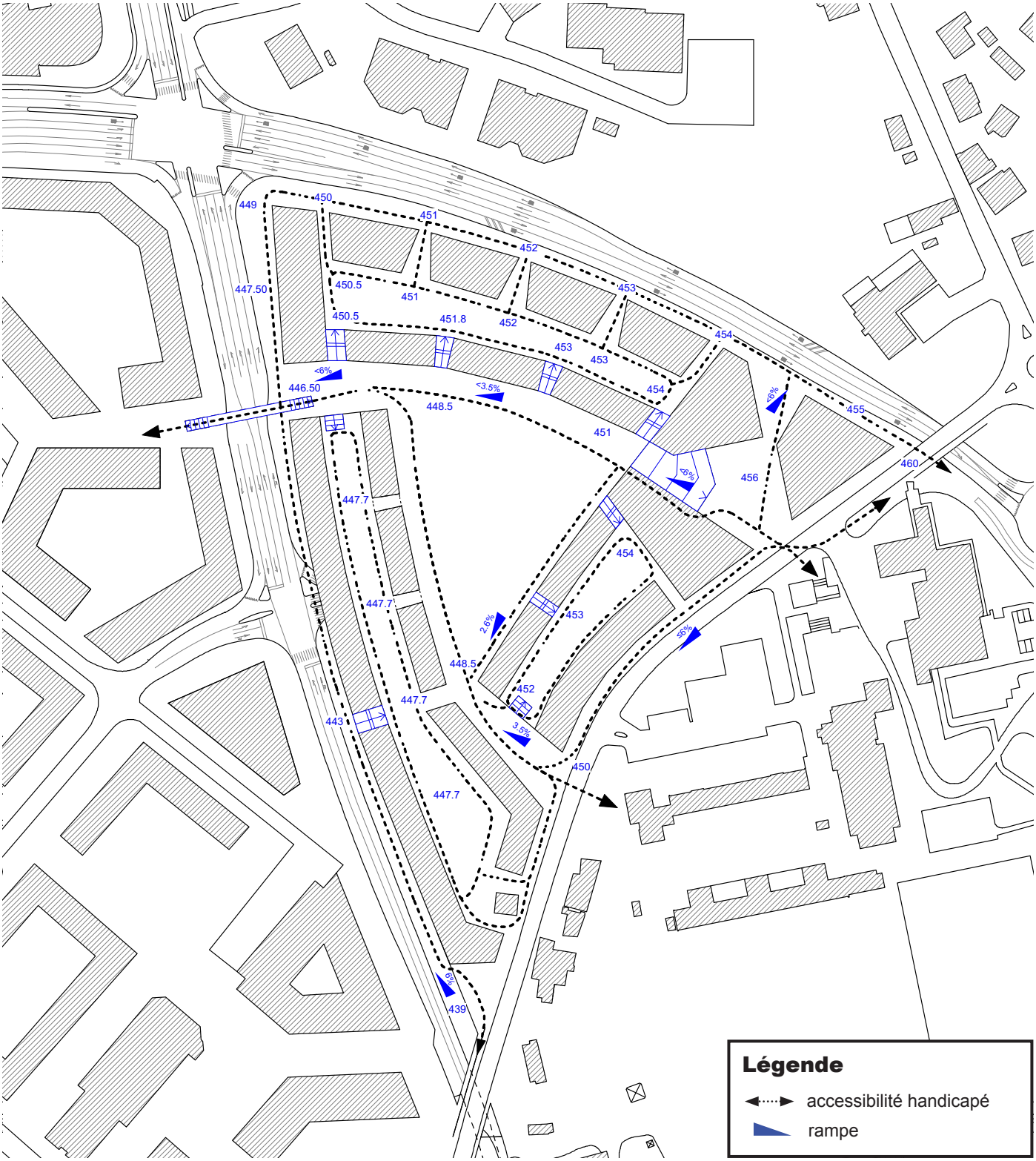
Galerie artisanale
Composer un choix d'artisans riche et varié dans tous les domaines de l'artisanat (classiques et créatifs).

Cœur résidentiel
Si possible, favoriser des petites activités liées au logements et des logements spécialisés.

4. Topographie

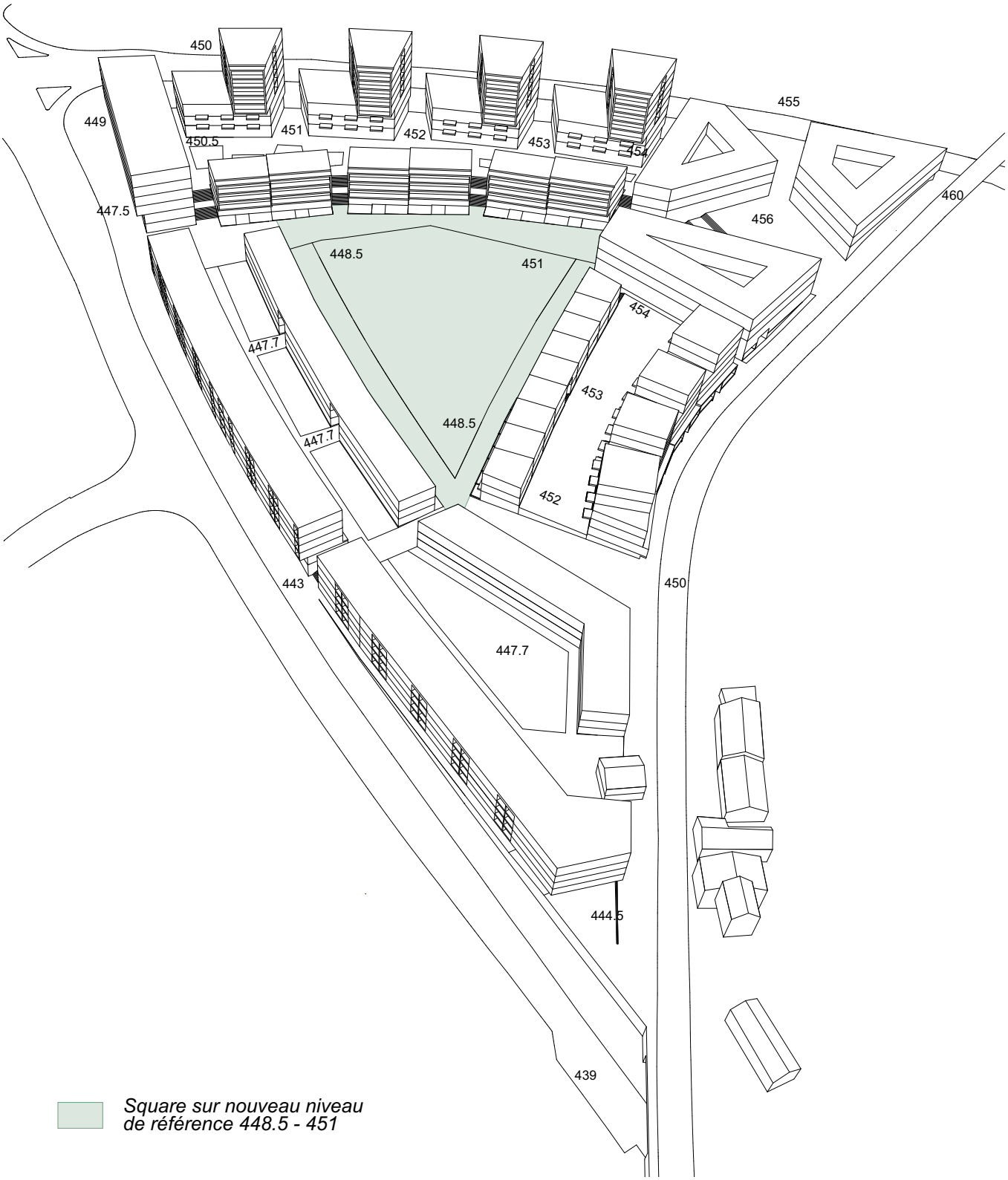
Description générale

Le terrain d'origine présente une forte topographie.
L'aménagement des trois places répond à cette particularité topographique par l'utilisation d'escaliers et de terrasses afin de faciliter l'accessibilité.
Par ailleurs, les deux circuits dessinés, intérieur et extérieur au projet sont tous deux accessibles aux handicapés (de la place B à la place C).



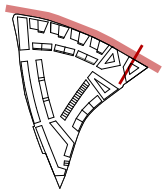
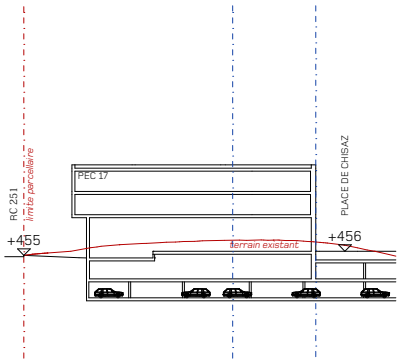
Niveau de référence

Nous proposons d'introduire un nouveau niveau de référence; le square, légèrement en pente, sur 448.5 - 450.5m au centre du terrain. Ce niveau est affleuré du terrain naturel en bas de la route de la Carrière et en haut de la RC 82. Par contre il est élevé d'un étage par rapport à l'accès principale depuis la RC 82 (443.20m), ce qui permet d'y mettre le parking souterrain sans rampe.

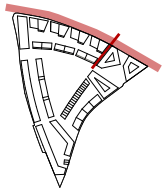
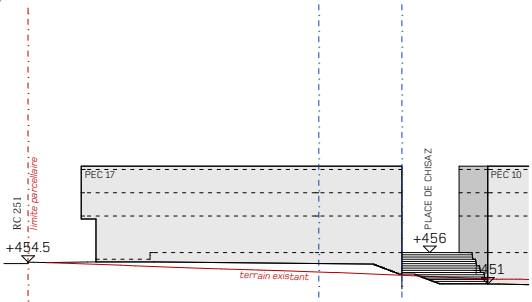


Vers la RC 251 et vers la Rue de la Carrière (y compris la Place de Chisaz), le niveau du vide central est abaissé d'un étage, laissant le niveau des cours plantées entre les rangées de bâtiments à fleur du niveau des rues périphériques et permettant de mettre le parking souterrain dans la différence de niveau. Dans la pointe sud une placette triangulaire communique entre le niveau de la RC 82 et la route de la Carrière.

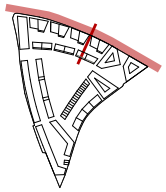
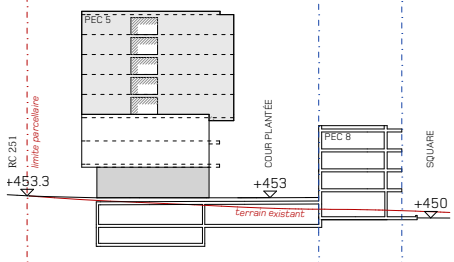
Coupes RC 251 échelle 1 :1000

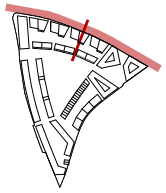
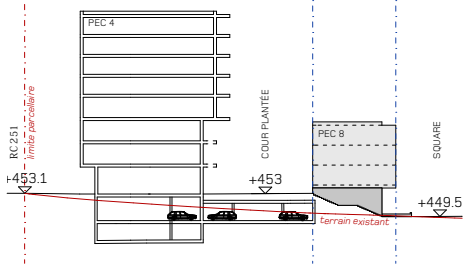
Coupe F01

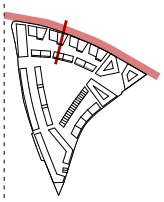
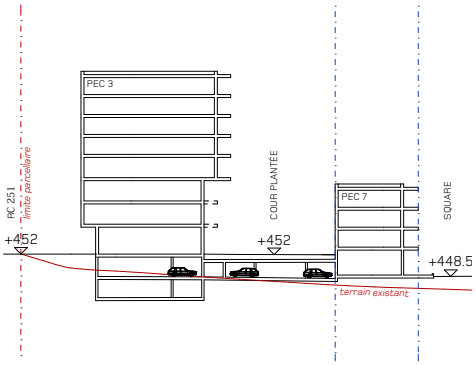
Coupe A01

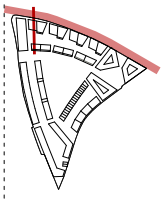
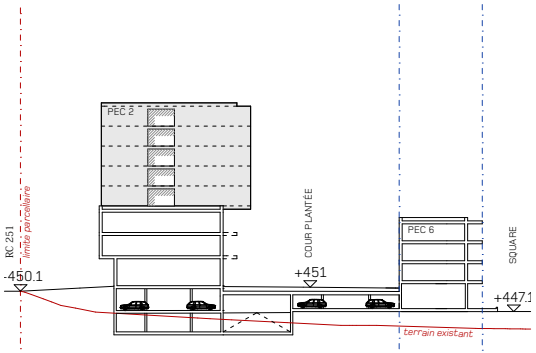
Coupe A10

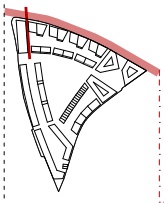
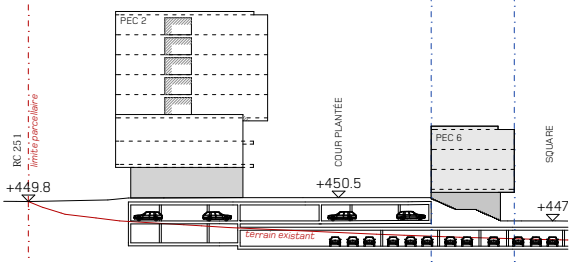
Coupe A03

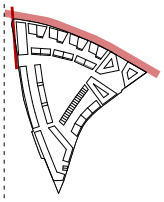
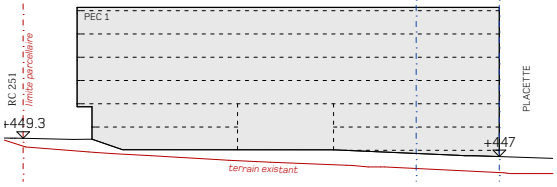
Coupe A04

Coupe A05

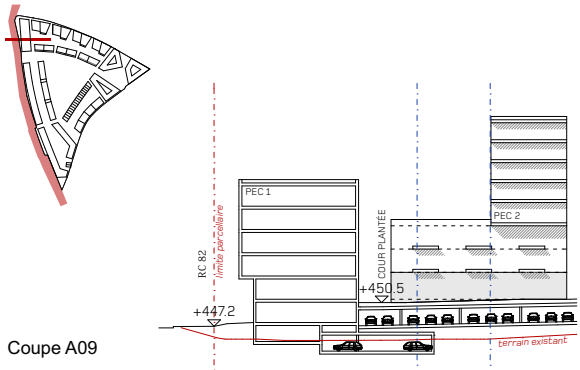



Coupe A06

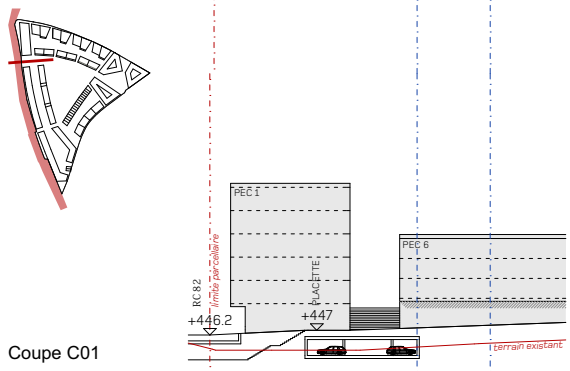



Coupe A07

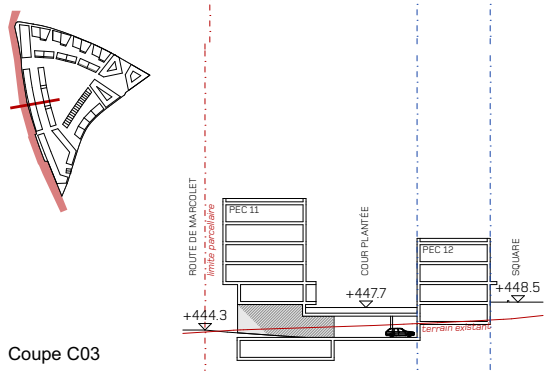
Coupes RC 82, échelle 1 :1000



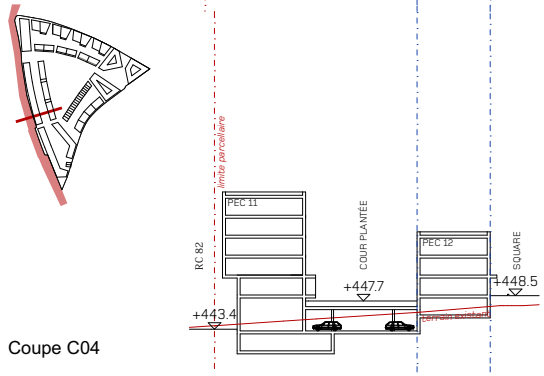
Coupe A09



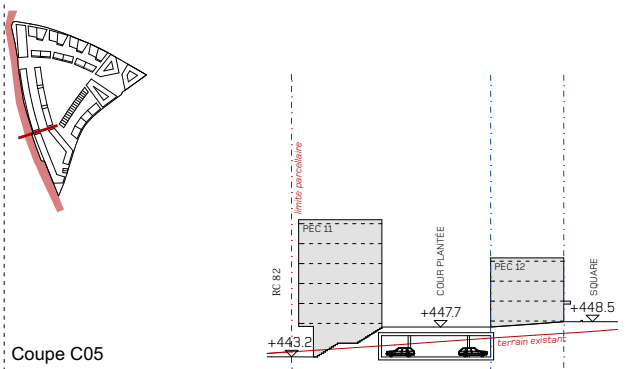
Coupe C01



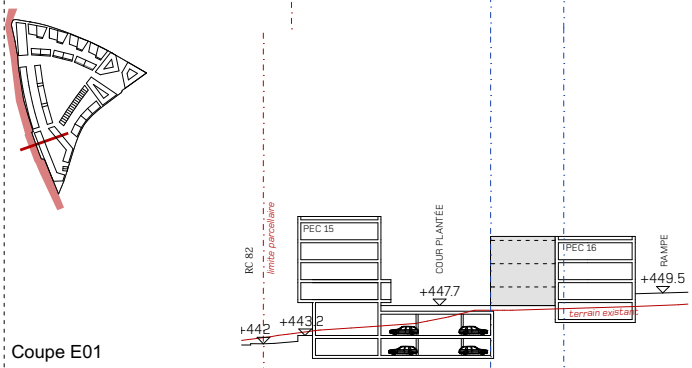
Coupe C03



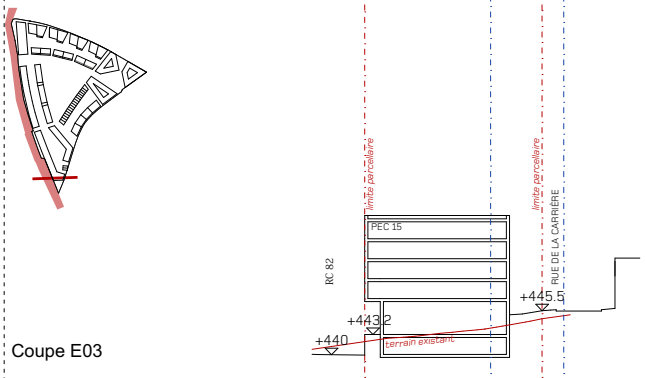
Coupe C04



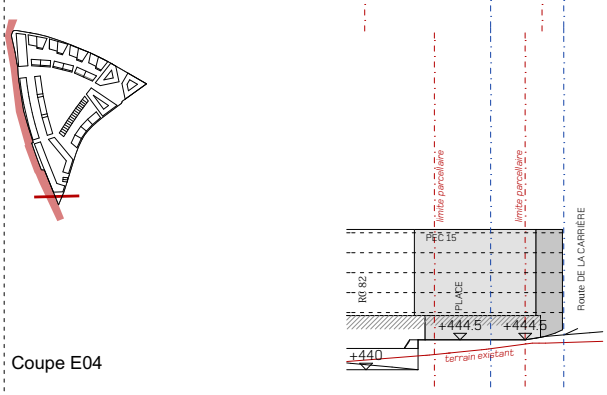
Coupe C05



Coupe E01

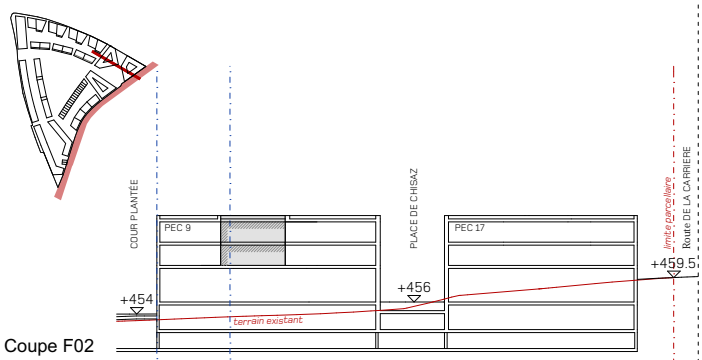


Coupe E03

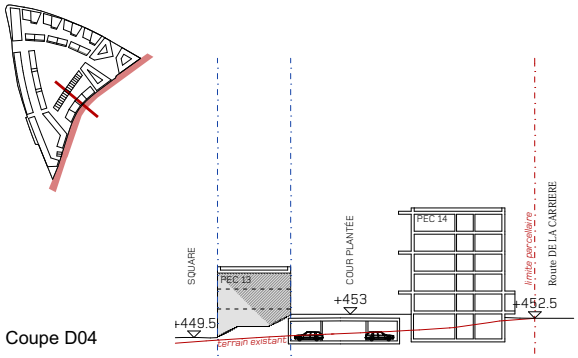


Coupe E04

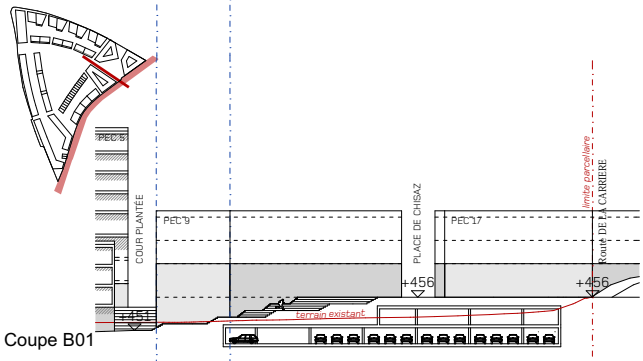
Coupes Route de la Carrière, échelle 1 :1000



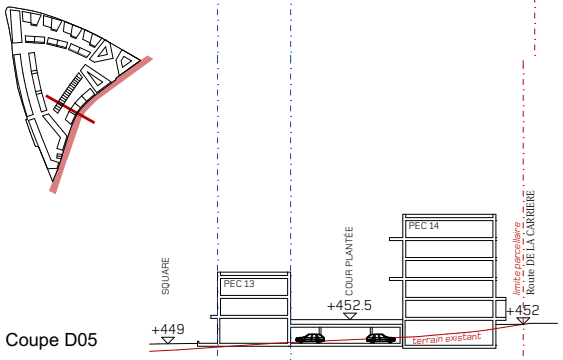
Coupe F02



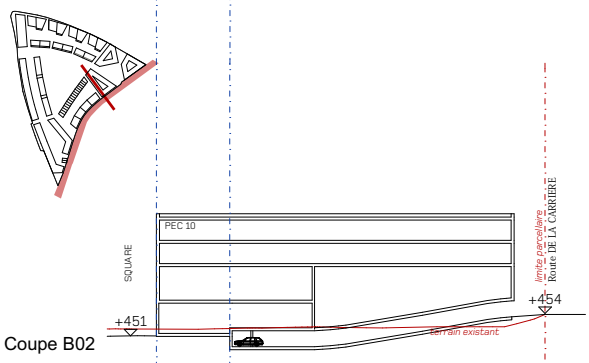
Coupe D04



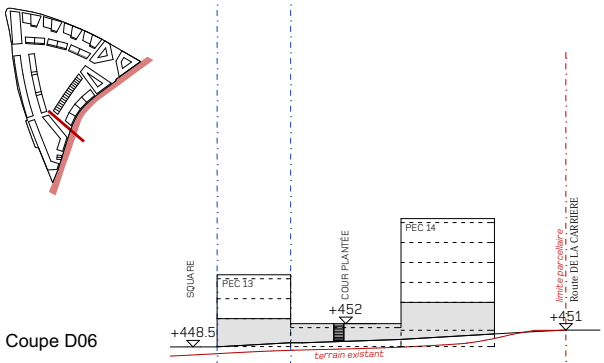
Coupe B01



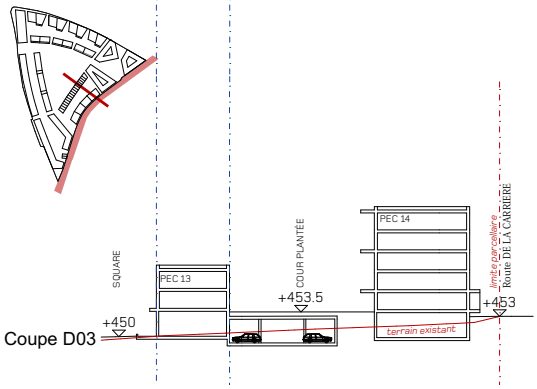
Coupe D05



Coupe B02



Coupe D06

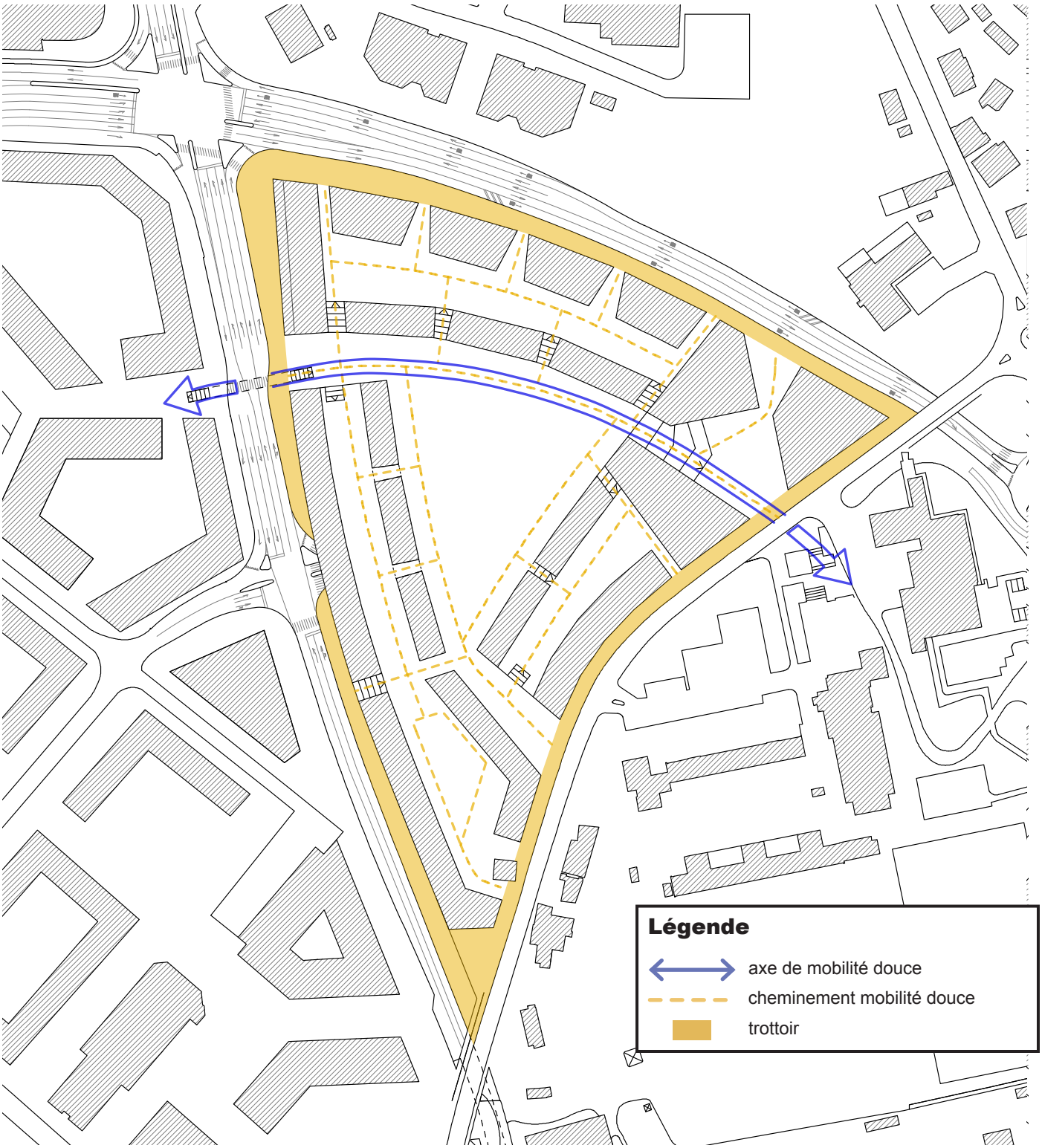


Coupe D03

5. Mobilité

5a. Mobilités douces

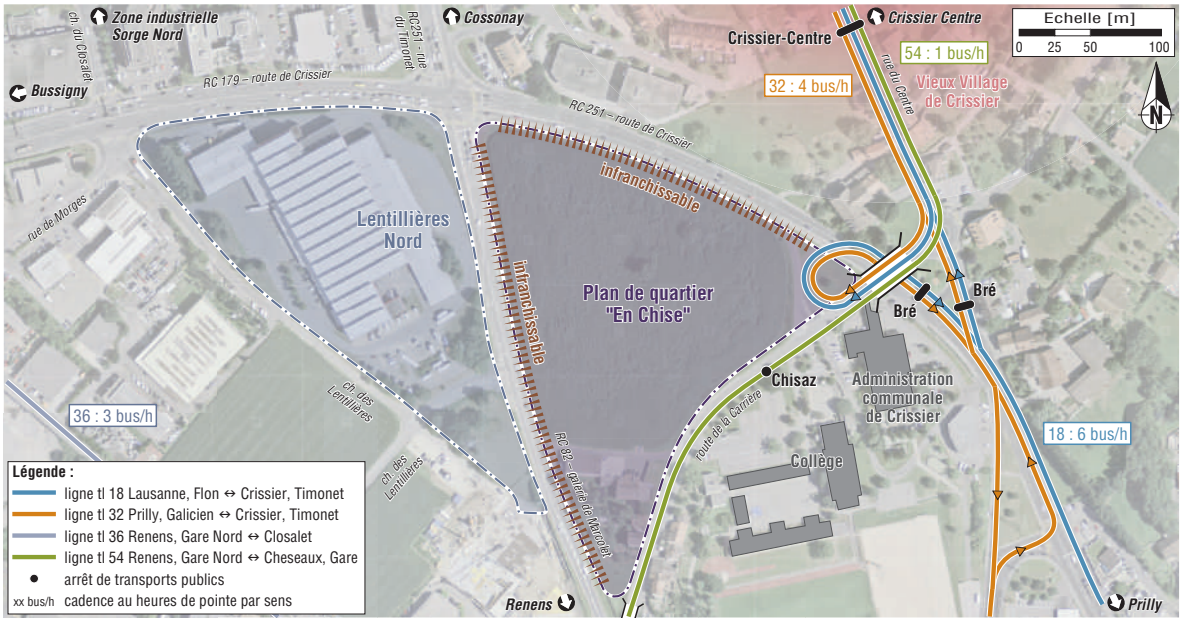
Le réseau de mobilités douces opère à trois échelles:
1. Comme prévu dans les plans du SDOL et du PALM un axe de mobilité douce à l'échelle régionale lie le quartier des Lentillières Nord au futur hub des transports publics (la Place centrale de Crissier). Cet axe est installé parallèlement à la RC 251, légèrement courbé, au sud de l'Unité d'aménagement A, reliant le passage piéton (RC 82) avec la Place de Chisaz et le Centre Bourg à l'Est.
2. De larges trottoirs longent les rues périphériques en triangle et permettent de relier les trois pointes du terrain à l'échelle locale ; la pointe sud avec la placette Carrière, la pointe Est comprenant la Place de Chisaz et la pointe Ouest au carrefour la Praz.
3. Un réseau à l'échelle du quartier est installé pour relier les différentes entités de voisinages entre elles. Chaque unité d'aménagement est reliée transversalement à travers des brèches au «loop» autour du square et longitudinalement à travers les cours plantées.



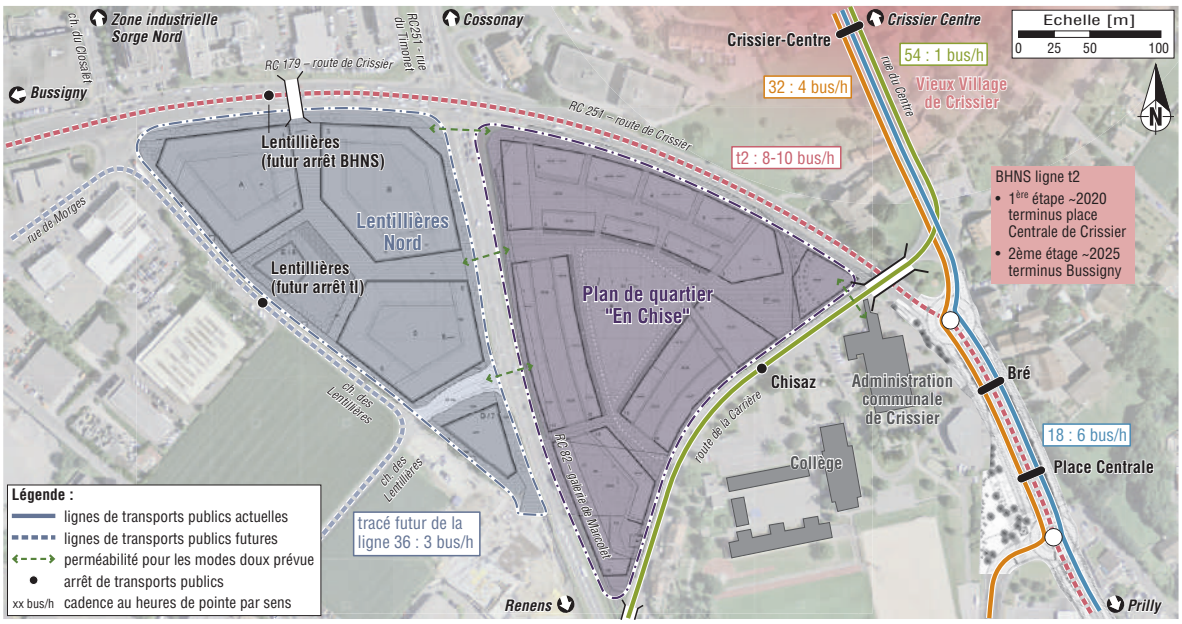
5b. Transports publics BHNS

• Le plan de quartier “En Chise” dispose d’une bonne desserte en transports publics, étant situé à proximité immédiate des arrêts Bré et Chisaz:
– l’arrêt Bré est desservi par la ligne de bus 18 reliant Crissier à Prilly et Lausanne et par la ligne 32 reliant Crissier à Renens, Chavannes, Malley et Prilly;
– l’arrêt Chisaz est desservi par la ligne de bus 54 reliant le plan de quartier aux gares de Renens et de Cheseaux.
• L’arrêt Closalet de la ligne de bus 36 est pour l’instant trop difficilement accessible à pied (absence de traversée piétonne sur la galerie de Marcolet).

• A l’état actuel, le plan de quartier “En Chise” est ainsi desservi par 11 bus/heure/sens aux heures de pointe.



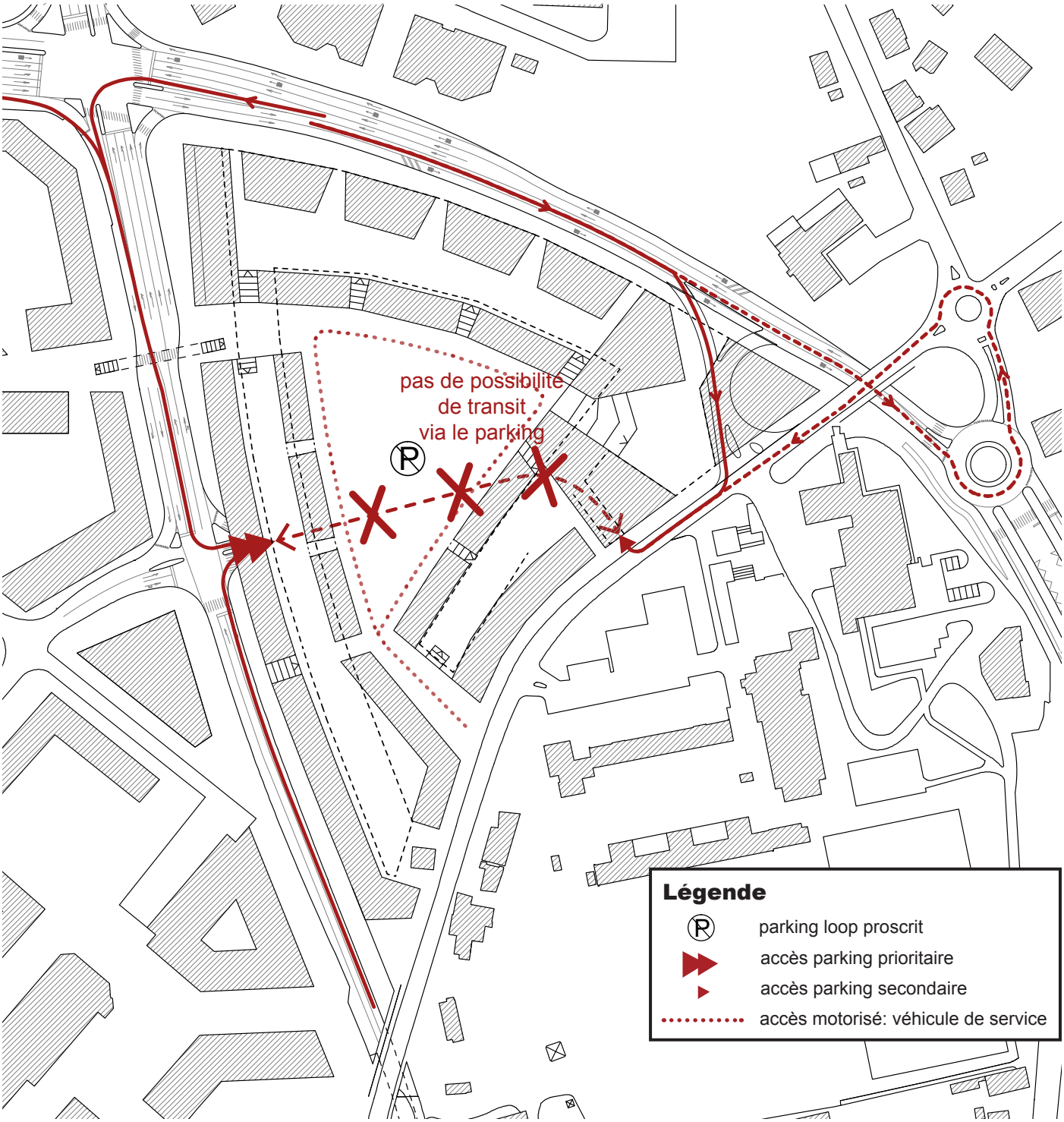
• Avec la mise en service du BHNS t2 (horizon 2020), la desserte en transports publics du plan de quartier “En Chise” passera de “bonne” à “très bonne”, à condition que des liaisons directes et confortables en mobilité douce soient assurées avec les arrêts du BHNS Bré (déplacé sur la place Centrale) et Lentillières.
• Le PQ “En Chise” sera ainsi placé à moins de 20 minutes en transports en commun de Lausanne Flon avec la possibilité de se rabattre sur d’autres lignes structurantes (m1, m2, m3, t1…) et à moins de 10 minutes de la gare de Renens grâce au déplacement de la ligne TL 36 sur le chemin des Lentillières.
• A l’état futur, le PQ “En Chise” sera desservi par plus de 20 bus/heure/sens aux heures de pointe.



5c. Transports Individuels Motorisés (TIM)

Le principal accès au parking du quartier se fait depuis le nouveau carrefour Lentillières sur la RC 82, passant sous la barre du logement collectif. L'accès secondaire se fait depuis la Route de la Carrière, passant par une rampe dans le bâtiment de tête (PEC 10). Due à la topographie en pente, depuis l'accès principal le parking souterrain se trouve quasiment à niveau avec le carrefour Lentillières, pendant que depuis l'accès secondaire il faut descendre un étage pour retrouver le parking.
Un troisième accès mène depuis la Route de la Carrière au cœur de l'îlot. Celui-là est uniquement destiné aux véhicules de service, assurant l'accès pour toute sorte d'infrastructure (p.ex. pompiers, ambulance, déménagements, kiss+ride, déchets). Le stationnement autour du square est proscrit.

L'accès au stationnement pour les showrooms le long de la RC 251 est signalisé dans les deux directions et peut se fait depuis les deux accès. L'accès pour les magasins et les services du centre bourg se fait principalement depuis la Route de la Carrière.

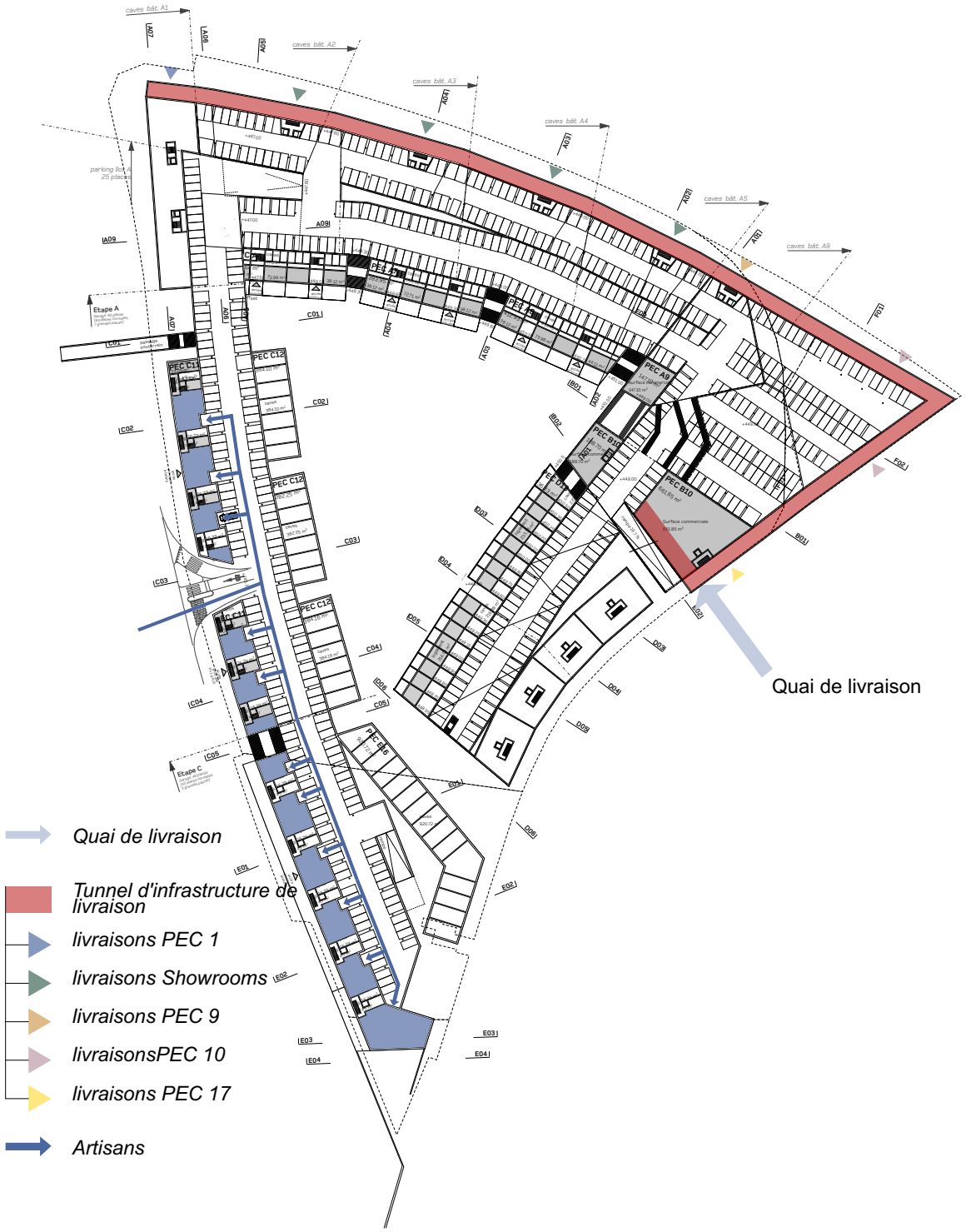


5d. Livraisons

Il y a deux accès pour les livraisons dans le périmètre:

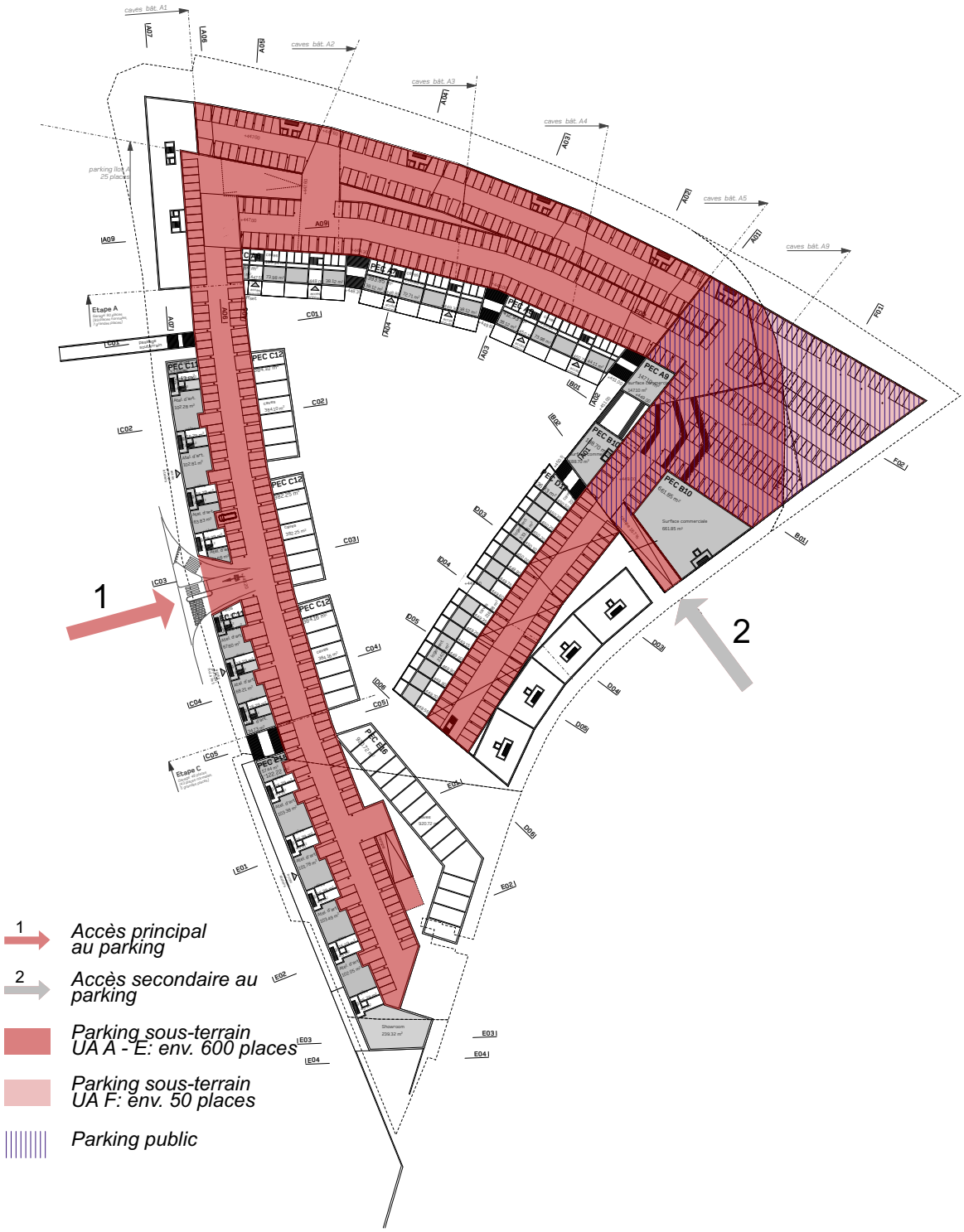
1. Un quai de livraisons dans le PEC 10, accessible depuis la Route de la Carrière pour des camions et poids lourds (sans remorques) et distribuant les livraisons pour les PEC 1, 2, 3, 4, 5, 9 et 17 par un tunnel périphérique d'infrastructure de livraison. Le PEC 10 est livré directement par monte-charge.

2. Les ateliers d'artisans le long de la RC 82 et la pointe sud sont livrés directement par l'arrière, depuis le parking adossé sous la cour plantée



5e. Stationnement TIM

Le parking souterrain est organisé en forme de triangle, occupant la périphérie et laissant libre le cœur du terrain. À l'exception d'une brèche entre l'UA D et l'UA E, le parking des autres UA est connecté. Le parking – du au dénivellement du terrain - est organisé sur deux niveaux; un niveau horizontal pour les UA C et E et un niveau en pente pour les UA A, B, D et F. Les deux niveaux sont connectés par une rampe dans l'UA A. Dans le système de double épaisseur le parking occupe toujours le sous-sol des cours plantées, entre les deux rangées construites. Dans l'UA A une allée de parkings supplémentaires est installée sous la rangée des bâtiments périphériques pour assurer le stationnement des activités du socle. Les places de parking pour le Centre Bourg (PEC 9, 10, 17) se trouvent au sous-sol des bâtiments en question. Du au dénivellement, sous la Place de Chisaz un deuxième sous-sol abritant des parkings est possible.

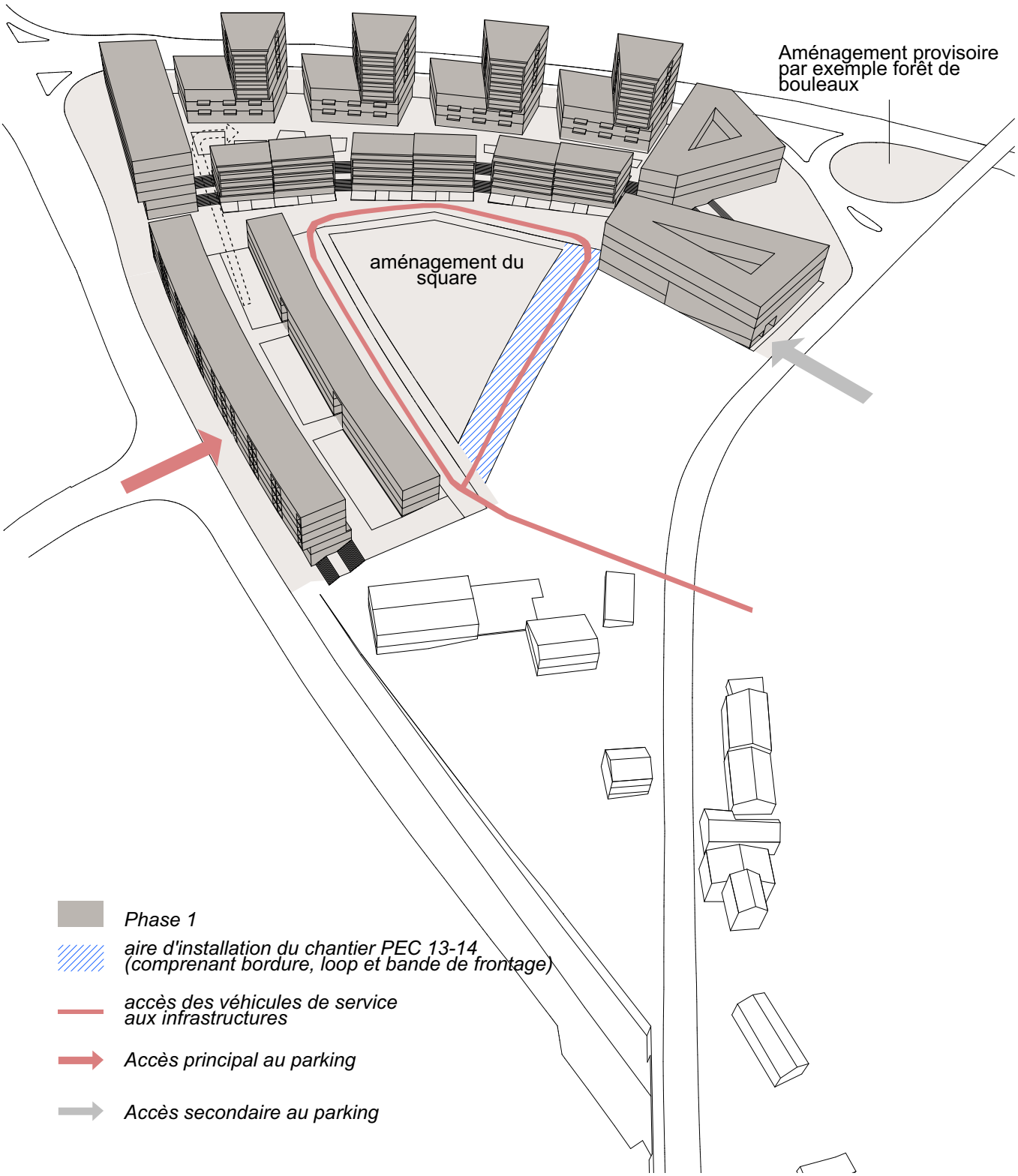


5f. Stationnement vélos

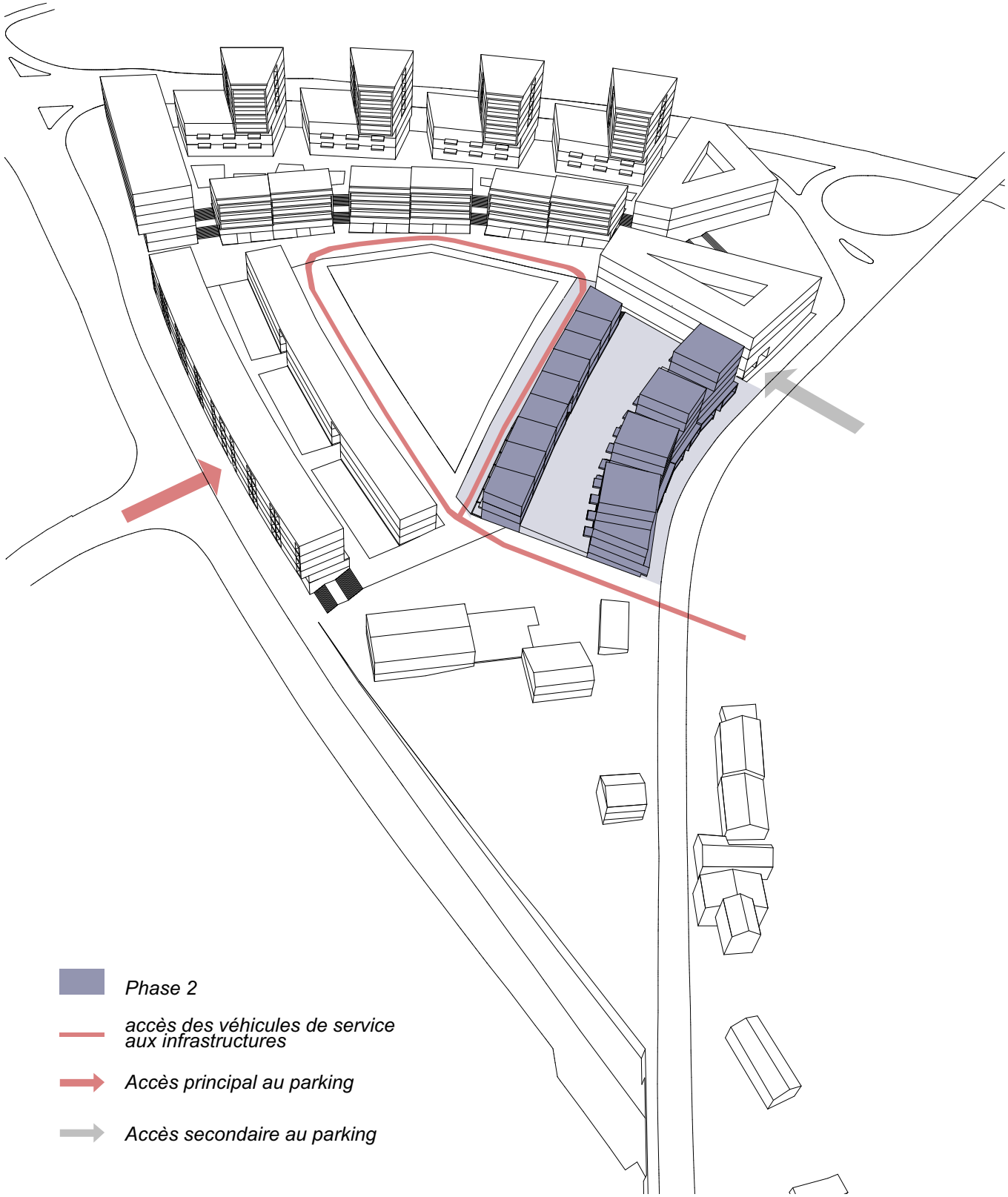
Dans les zones de logement, les vélos sont stationnés pendant une longue durée dans les bâtiments et éventuellement dans les cours plantées. Mais les vélos sont souvent entreposés à courte durée pendant la journée, que ce soit pour la pause de midi, lors de visites ou d'utilisations plusieurs fois par jour (travail, achat, loisirs).
C'est pourquoi le projet envisage des «poches» de stationnement vélos distribuées de manière uniforme le long des trottoirs et le long de l'axe de mobilité douce, de manière de garantir des surfaces bien visibles depuis le réseau routier et situées près des entrées et du square. Ces installations sont destinées aux habitants, aux visiteurs et aux usagers des activités au rez-de-chaussée et résolvent le problème des vélos déposés vers les entrées et devant les vitrines.
Les installations doivent offrir des surfaces non seulement aux vélos mais aussi aux tandems, aux vélos attelés, aux remorques, aux poussettes, aux tricycles et aux trottinettes.

6. Phasage envisagé (optimal)

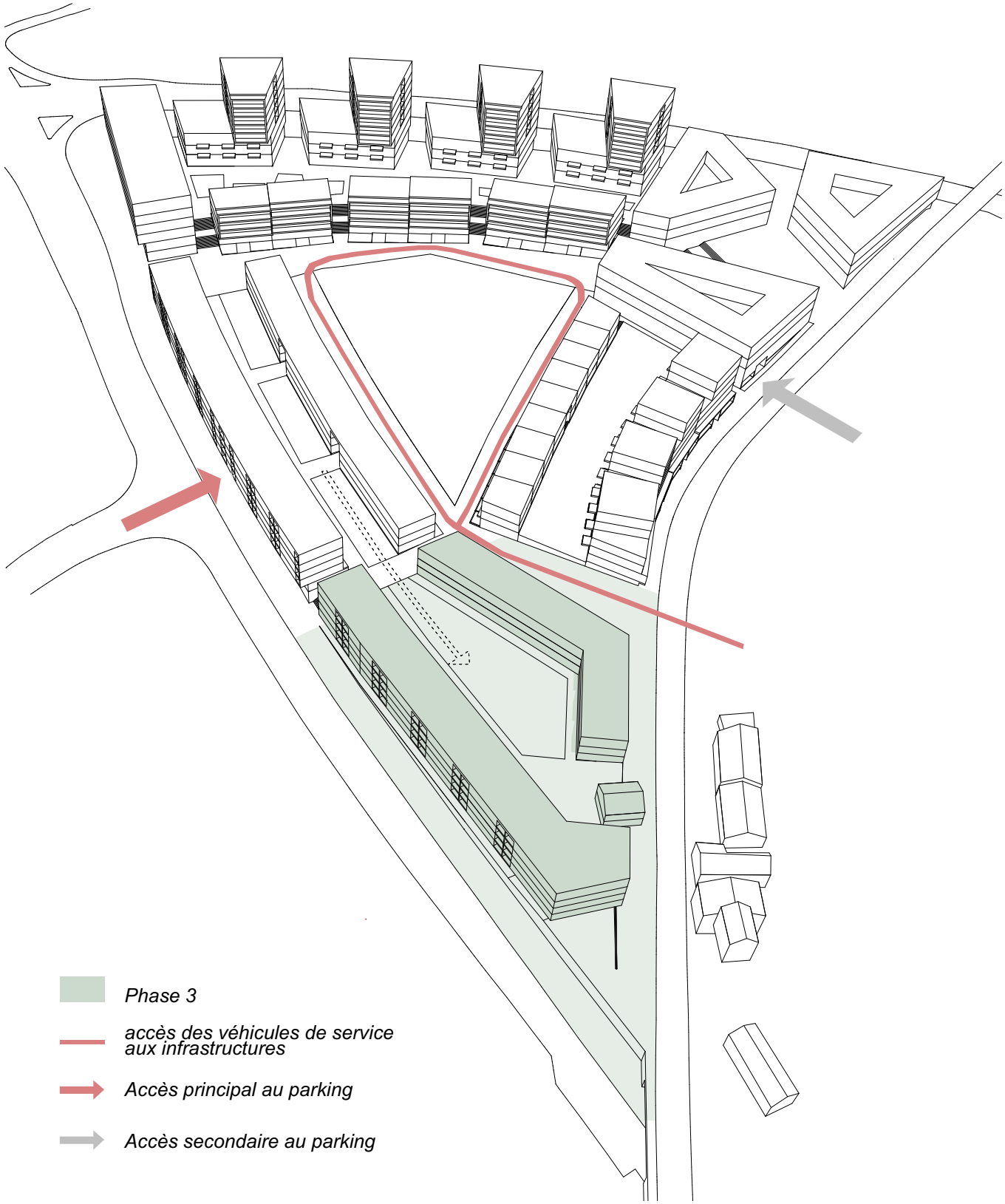
1ère phase: UA A (PEC 1-9), UA B (PEC 10) et UA C (PEC 11-12) y compris l'axe MD, l'aménagement du square. La première phase peut faire l'objet de plusieurs permis de construire déposés en même temps.
La présence du square est:
-la garantie d'une qualité de vie pour les habitants du quartier et pour la ville
-un élément identitaire fort pour le quartier, soit en phase de vente soit après
-un lieu de rencontres et de loisirs
-le cœur du quartier, un facteur qui contribue à la cohésion sociale (pour la Commune) et à la communication du projet en phase de vente (pour les Investisseurs, le parc comme plus-value).



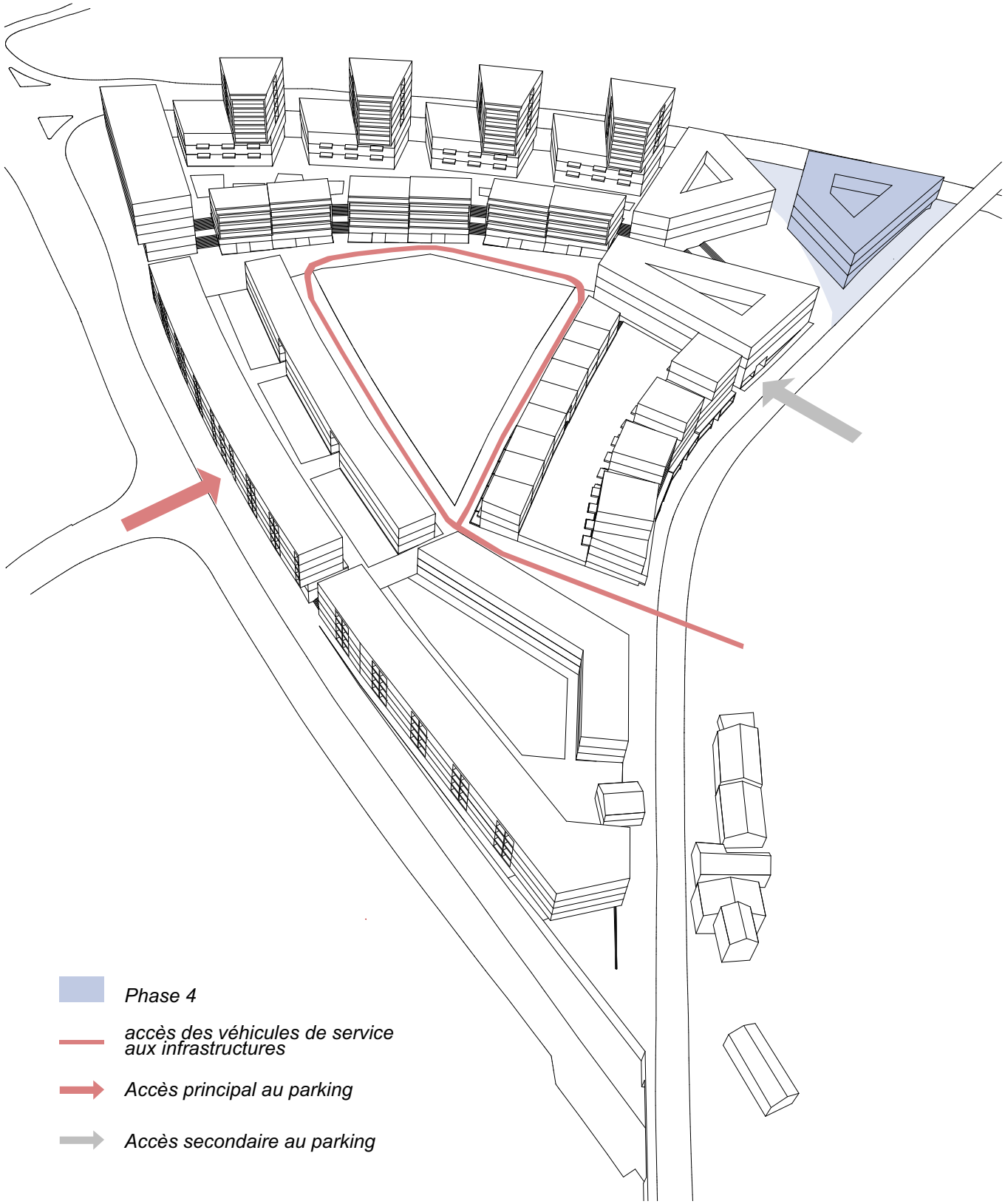
2ème phase: UA C (PEC 13-14)



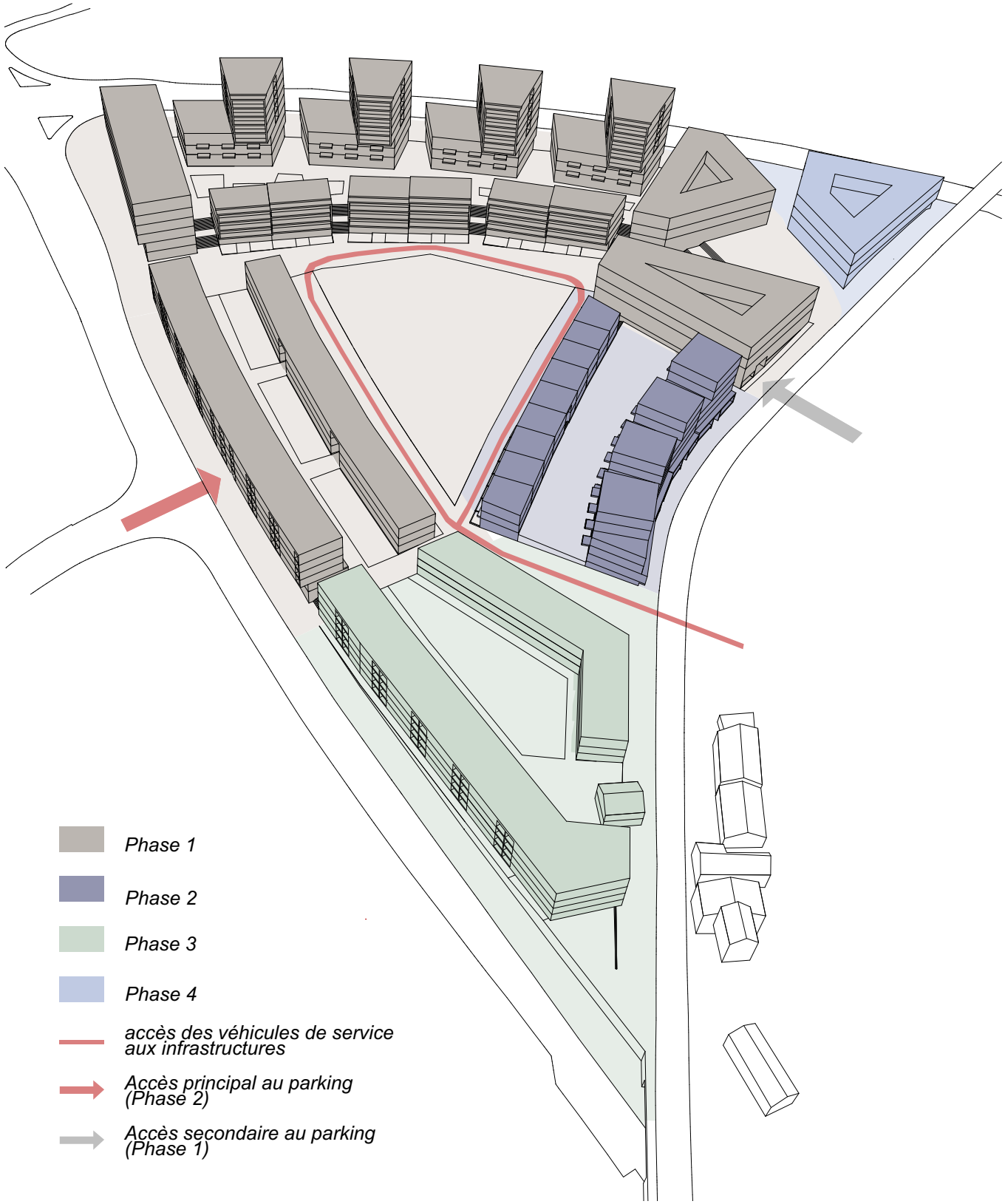
3ème phase: UA D (Pointe Sud)



4ème phase UA F (Bâtiment clé de voûte)



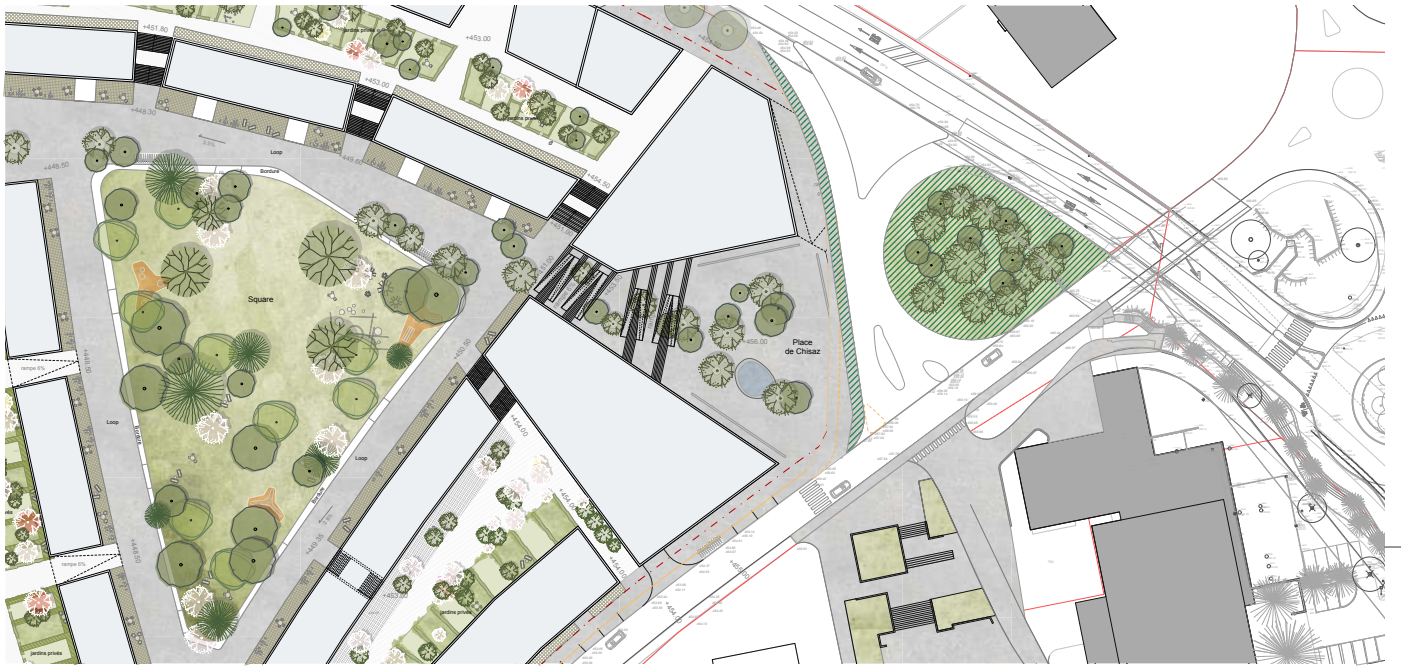
Phasage Total



Aménagement provisoire du square

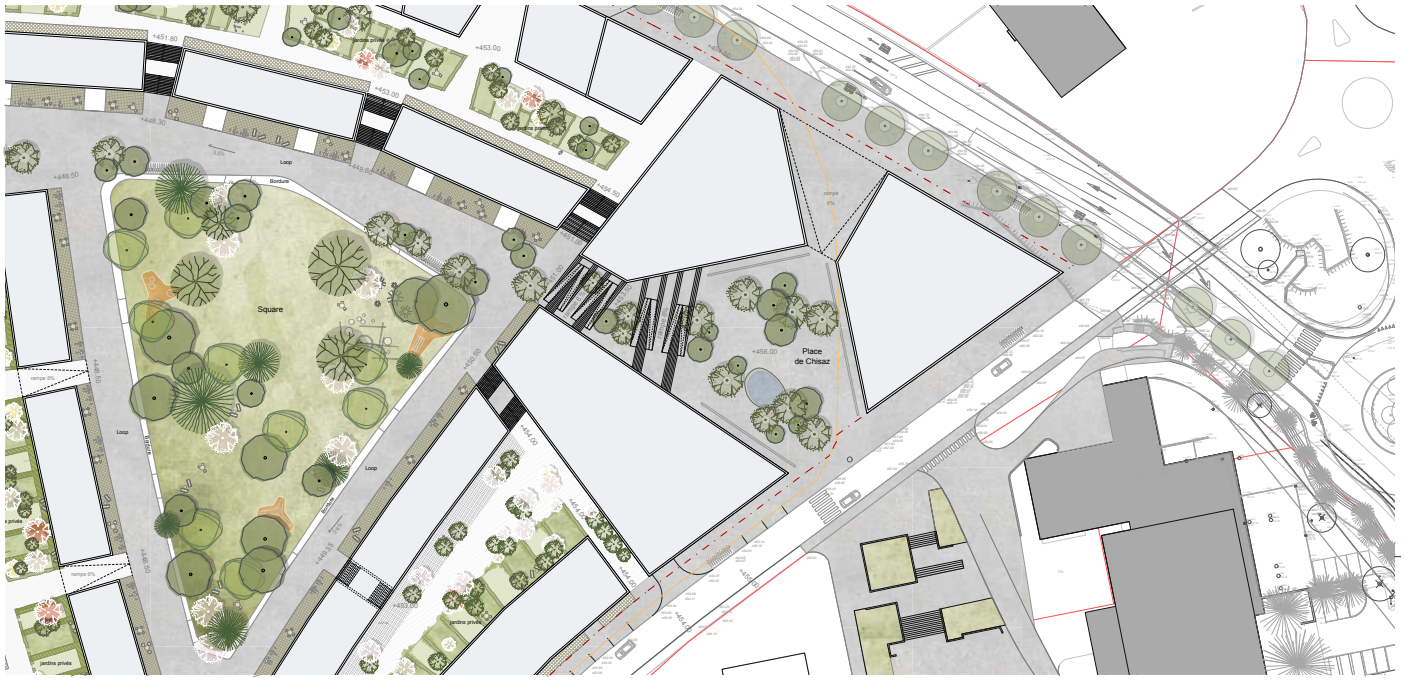
7. Bretelles

La question des bretelles routières est traitée de manière évolutive. Dans un premier temps les bretelles routières restent en fonction. La Place de Chisaz est délimitée et tenue dès la première phase par les bâtiments «centre bourg» ou têtes des îlots nord et Est (PEC 9+10), et – sur l'autre côté de la rue - par le bâtiment de la municipalité. La branche de sortie sur la droite sera supprimée.



Plan première phase, échelle 1 : 1500

Dans un deuxième temps, dans un futur proche ou plus lointain, un troisième volume, le bâtiment clé de voûte, finit la place. Ce bâtiment d'affectation publique occupe la pointe est et marque le début de l'urbanisation depuis le hub du transport public. Le bâtiment reprend le gabarit uniforme (r+2) autour de la place et occupe presque la totalité de la parcelle triangulaire des bretelles.



Plan seconde phase, échelle 1 : 1500

III. Organisation extérieure: typologies des espaces libres

1. Espace public ou collectif

L'espace public proposé présente plus de 50% de verdure sur le site et l'ensemble des espaces sont dessinés selon un langage paysager et urbain commun. En effet, quelques régles d'usage et d'aménagement sont définies dans un réglement applicable sur le site dans l'intention de promouvoir un aménagement cohérent et harmonieux.

Afin de s'intégrer à l'existant, plusieurs places sont proposées créant des interfaces et connexions avec l'environnement proche. Elles fabriquent notamment un lien entre les quartiers environnants et le coeur du projet, autrement dit elles donnent un accès direct au square végétal situé en plein centre. D'autre part, l'aménagement résout les problèmes topographiques de préférence par l'utilisation de rampe (si cela n'est pas possible, alors l'utilisation d'escalier est préscrit).

Les usagers et habitants du nouveau projet ont la possibilité de s'approprier et d'investir l'espace public par leur propre mobilier. Toutefois, celui-ci se doit d'être mobile et non fixe permettant ainsi un changement constant des lieux. Aucunes barrières ou haies ne sont permises au sein du projet, aussi bien pour les logements que pour les éventuels commerces situés en rez-de-chaussée.

2. Concept et intentions d'aménagement

A l'écoute de l'existant et en lien avec les parcelles adjacentes, le projet s'inscrit au mieux dans le tissu urbain. A proximité d'une école, d'une salle de spectacle, de l'administration communale, ainsi que d'espaces publics, le projet crée des interfaces avec l'environnement proche: 4 nouvelles places, portes d'entrée du parc situées au centre du projet.

Nouvelle identité du quartier, le parc fait référence aux squares anglais définis comme réel lieu de sociabilité et caractérisés par leur espace de végétation généreux et clairement délimité. Le parc créé peut-être ainsi considéré comme lieu de rassemblement au caractère intime et sécurisant pour ses usagers.

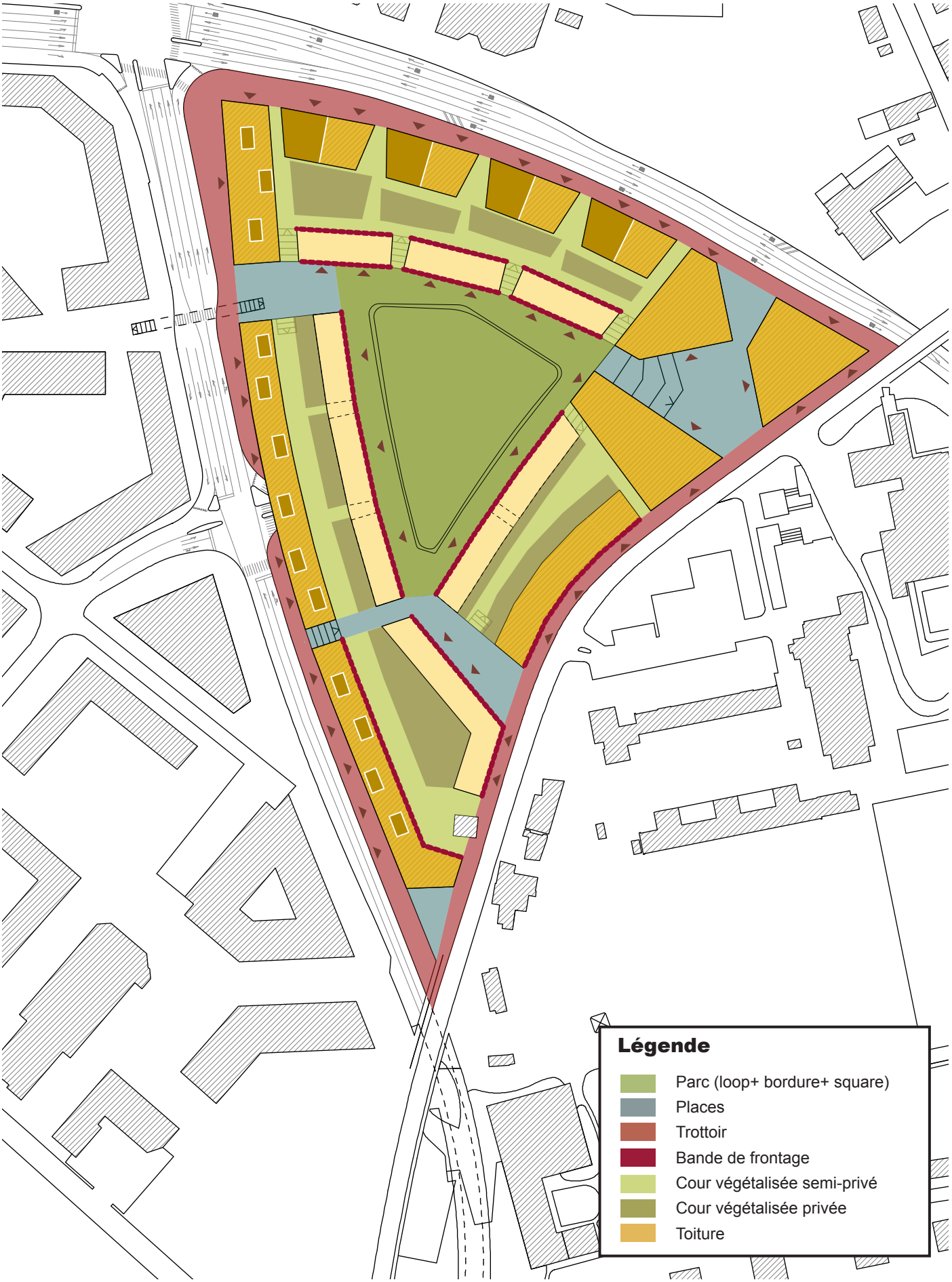
Le nouvel aménagement présente plus de 50% de verdure. Une pergola couverte de végétation crée des espaces ombragés et offre des places de parking pour vélos et visiteurs. Les rues intérieures, où la vitesse de circulation (20km/h) est contrôlée, sont uniquement réservées aux véhicules de service. Suite aux différentes étapes de construction, le projet d'aménagement évolue et se transforme par l'appropriation progressive des espaces publics et privés par les habitants et usagers.

Ce nouveau projet se révèle important au sein du quartier d'une part par sa situation et les différents espaces créés et d'autre part par la création de nouveaux progammes d'activités.

Typologies d'espace:

1. Parc (loop+ bordure+ square)
2. Place
3. Trottoir
4. Zone offset
5. Cour semi-privé
6. Cour privée
7. Toiture

7 espaces identifiés



3. Espaces identifiés

3a. Parc (loop + bordure + square)

Description générale

L'aménagement extérieur propose une hiérarchie d'espaces aux usages différents. L'implantation du projet permet de libérer le coeur du site et de créer un parc public de taille importante. Véritable parc vert, celui-ci apporte une nouvelle identité au quartier.
La situation du parking souterrain dessiné en périphérie du projet permet de planter en pleine terre de grands arbres et d'aménager un coeur d'îlot vert semblable aux *garden squares* anglais.
Le parc se compose de trois éléments: loop, bordure et square végétal.
Le loop fait partie du réseau de mobilité douce du quartier. Il s'agit d'une surface en dur, de préférence perméable. La circulation motorisée est interdite sous réserve des véhicules de services.
La bordure est l'élément d'encadrement du square. Il s'agit d'une bande minérale d'hauteur variable.
Le square, aménagé par des arbres de grande taille et prairies, est le véritable poumon vert du quartier.
Loop, bordure et square composent un espace unitaire.

Caractéristiques

attributs: espace public

fonction: espace commun
zone de détente et de loisir

matérialité:

loop: matériau dur et de préférence perméable

bordure: matériau dur (béton, asphalte, pierre)
hauteur variable 0-70cm

square: arbres de grande taille
terrain "valloné"
possibilité de modifier la topograhie

végétation: arbres de grande taille
végétation indigène

Coupe de référence

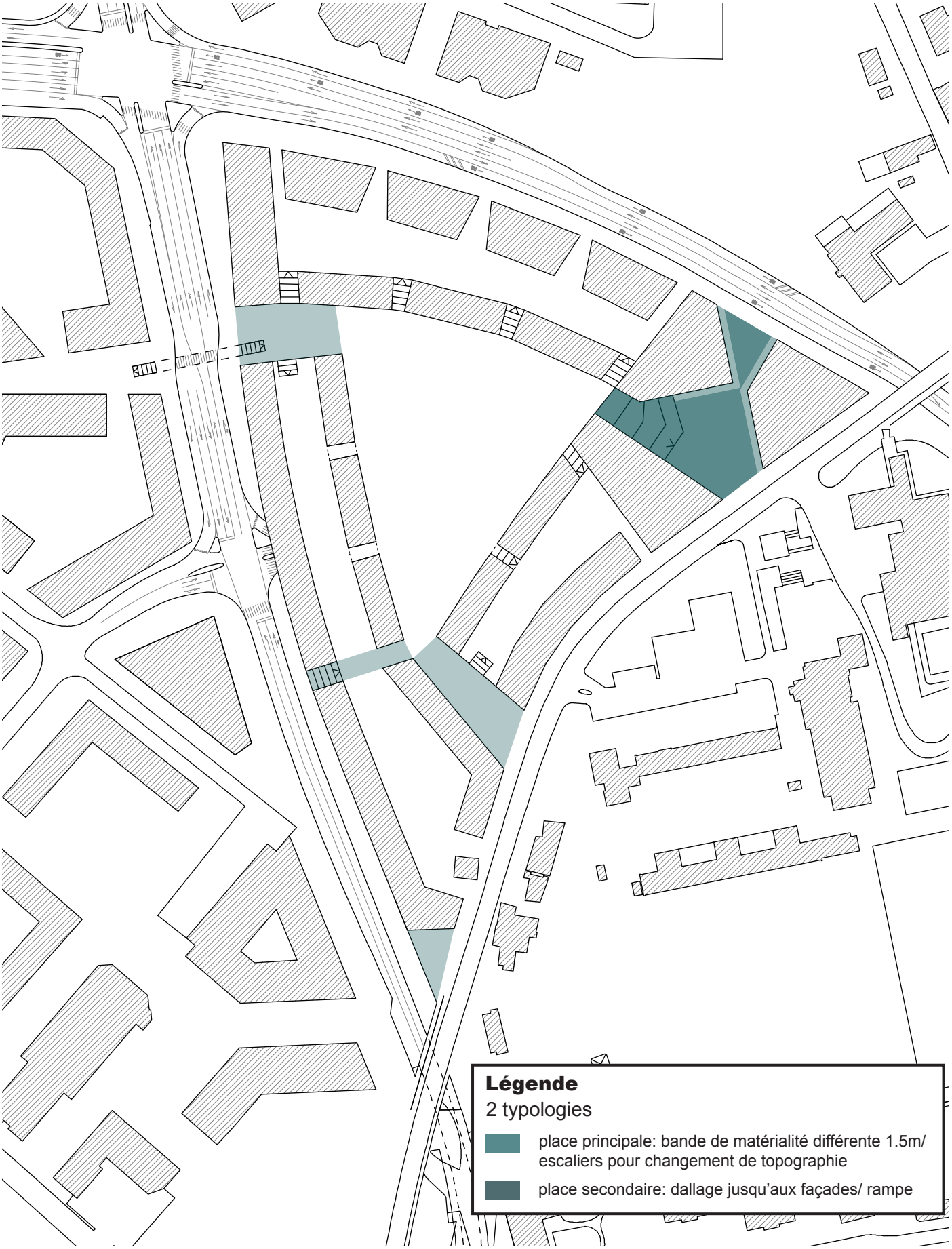
Aménagements de référence:

Bedford square, Londres

Bloomsbury square, Londres

Rotzler krebs Partner - Bruehlgutpark, Winterthur

3b. Places


Légende
2 typologies
place principale: bande de matérialité différente 1.5m/ escaliers pour changement de topographie
place secondaire: dallage jusqu'aux façades/ rampe

Description générale

Le projet d'aménagement présente cinq places distinctes, identifiées comme les portes d'entrée menant au parc situé coeur du projet. De tailles différentes, elles respectent la morphologie du terrain et proposent différents programmes et usages.
On distingue toutefois une place principale -la place de Chisaz-, caractérisée par un aménagement en terrasses.

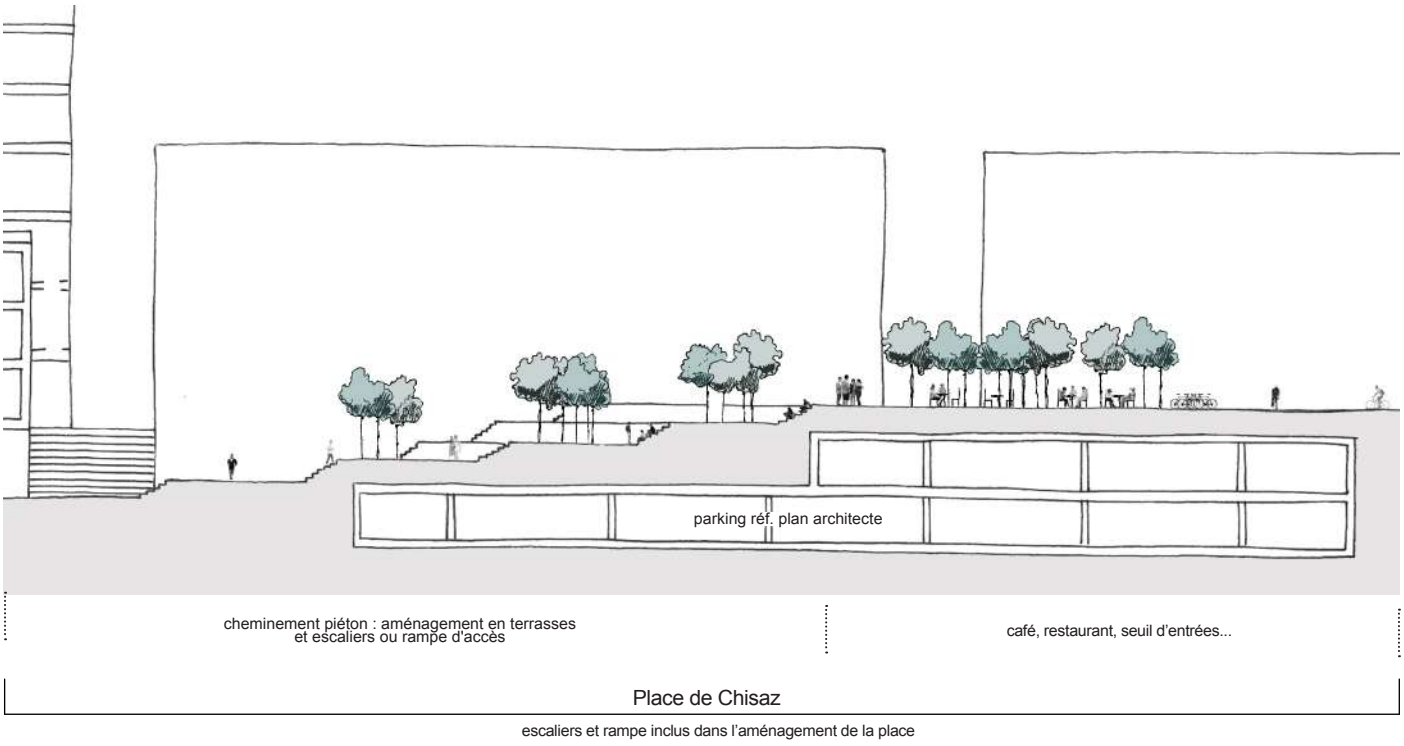
Caractéristiques Place de Chisaz:

attributs: espace collectif

fonction: entrée du site
zone de détente et loisir
rampe intégrée aux escaliers

matérialité: surface minérale (béton, pierre naturelle, asphalte)
le long des facades bande de 1.5 m avec un matériau différent

végétation: arbres de taille petite ou moyenne (max 8-10m)



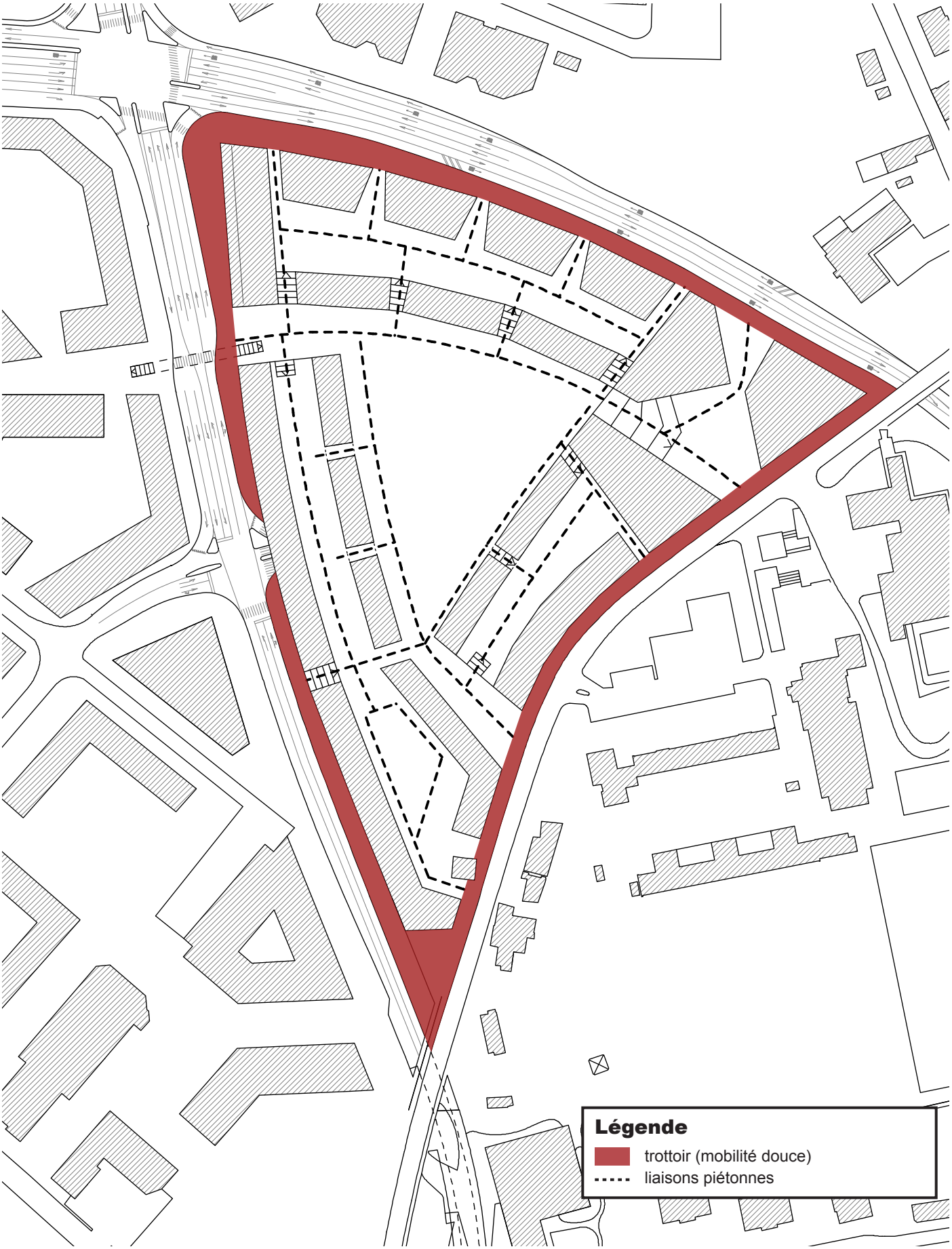
Aménagements de référence:

Raderschall Partner - Zentrum Leue, Männedorf

Atelie Vozlic - Dvorni square, Ljubljana

LDA Design - Jubilee square, Leicester

3c. Trottoir et liaison cheminement piéton



Description générale

Au sein du projet, on identifie deux types de cheminement. Tous deux connectés, ils permettent de circuler autour et au sein du quartier.
La première typologie est le trottoir aux abords extérieurs du projet. Il se caractérise par un alignement d'arbres et des proportions généreuses. Il s'agit d'un espace partagé (piétons et piste cyclable). Le stationnement courte durée est prévu seulement le long de la RC 82.
La seconde typologie se situe à l'intérieur du quartier. Ce réseau est consacré à la mobilité douce, exception faite aux véhicules de service qui ont le droit d'acceder au loop.

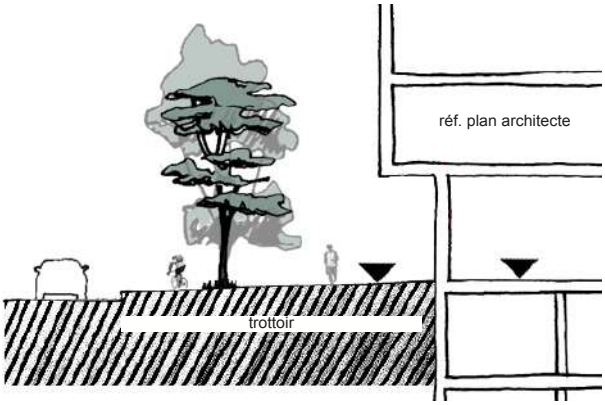
Caractéristiques trottoir RC 251:

attributs: espace public

fonction: circulation mobilité douce

matérialité: minéral ou asphalte, avec arbres

végétation: allée d'arbres



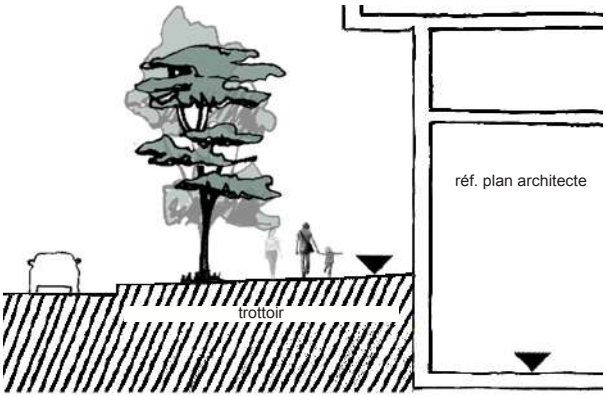
Caractéristiques trottoir RC 82:

attributs: espace public

fonction: circulation mobilité douce

matérialité: minéral ou asphalte, avec arbres

végétation: allée d'arbres

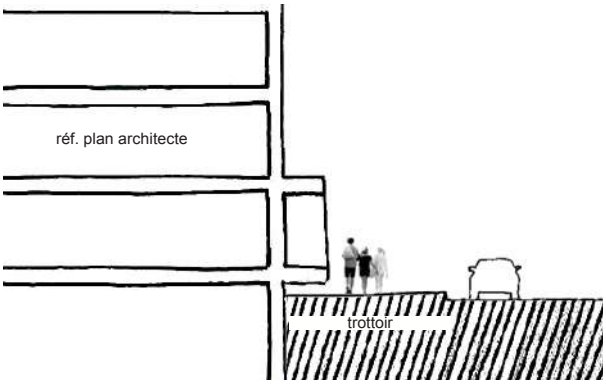


Caractéristiques trottoir route de la Carrière:

attributs: espace public

fonction: circulation mobilité douce

matérialité: minéral ou asphalte



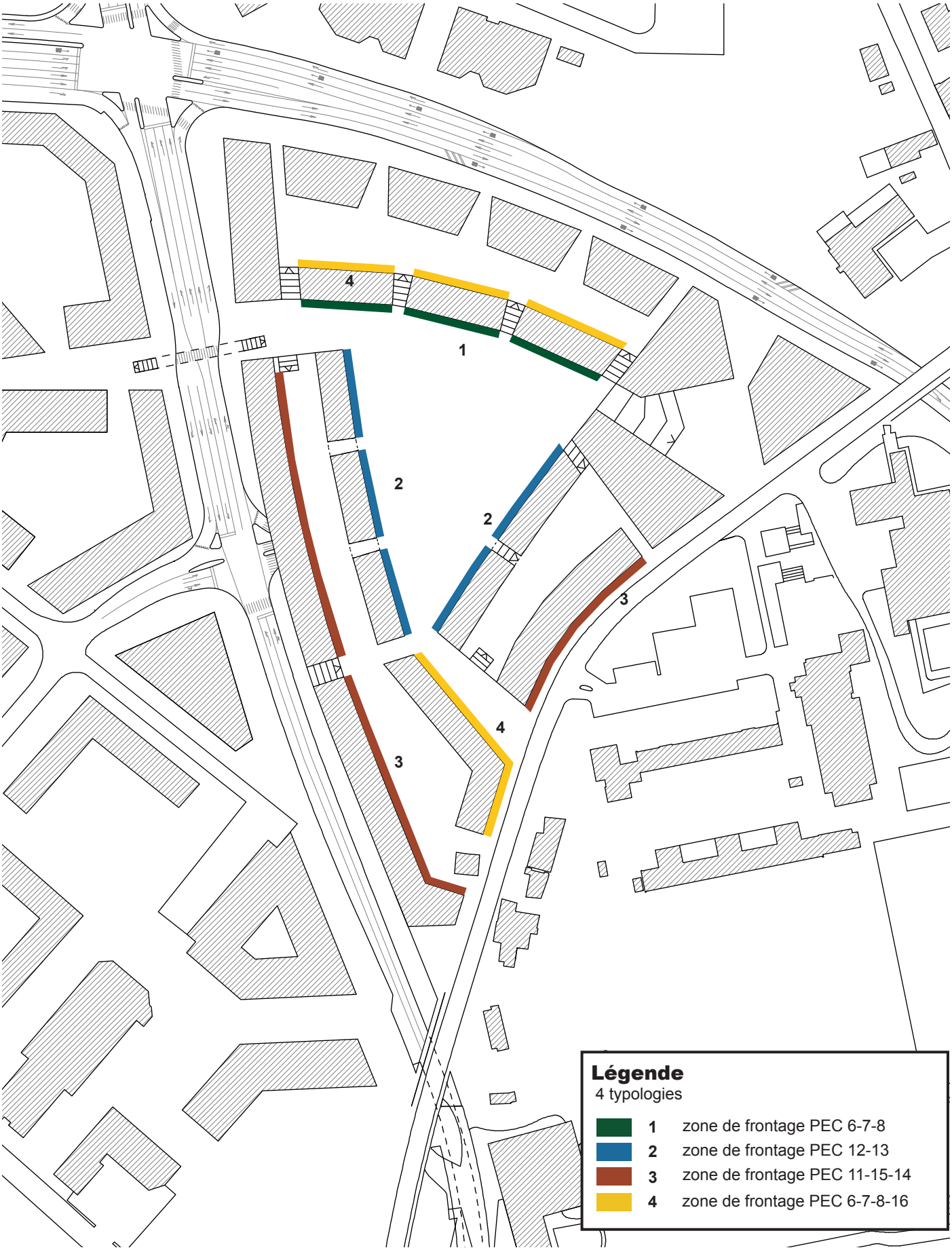
Aménagements de référence:

Exemple de trottoir

Exemple de passage piétons surélevé

Lola Domenech - Passeig de St Joan Boulevard, Barcelona

3d. Zone de frontage



Description générale

Au sein du projet, on identifie quatre types de bandes de frontage. Les deux premiers types (A et B) se définissent entre le square et le bâti. Appropriables par les habitants, ces espaces peuvent être utilisés comme seuil d'entrée, avec boîtes aux lettres et stationnement vélos. La troisième et la quatrième typologies identifiées se situent entre la route et le bâti ou la cour et le bâti. Elles permettent un prolongement des activités en rez de chaussée sur l'extérieur.

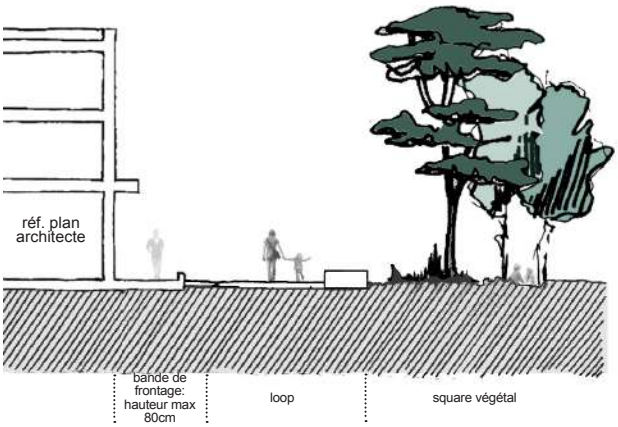
Caractéristiques type 1:

attributs: semi-privé, collectif

fonction: transition entre public-privé
mobilier non fixe

matérialité: différents matériaux souhaités

végétation: plantation en pot uniquement, pas de haie



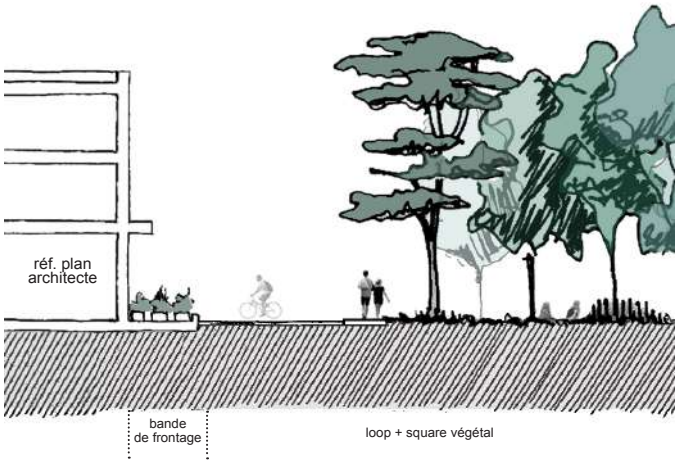
Caractéristiques type 2:

attributs: privé

fonction: transition entre public-privé
mobilier non fixe

matérialité: sol plus ou moins dur

végétation: plantation en pot uniquement, pas de haie



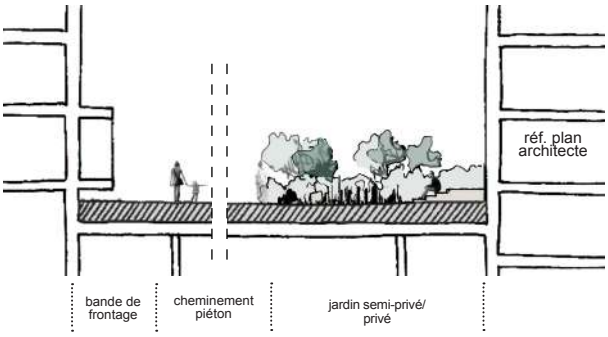
Caractéristiques type 3:

attributs: privé

fonction: transition entre public et privé
mobilier non fixe

matérialité: espace bâti et couvert

végétation: plantation en pot uniquement



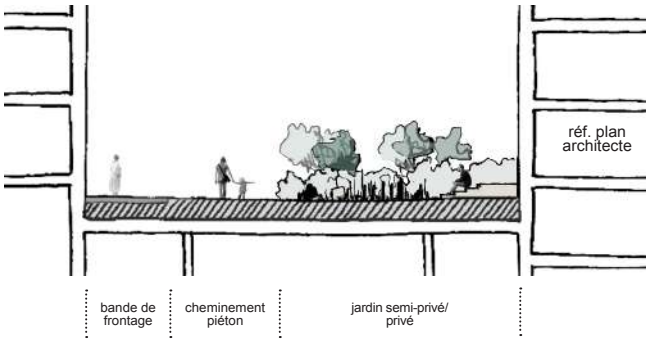
Caractéristiques type 4:

attributs: semi-privé

fonction: transition entre public-privé
mobilier non fixe

matérialité: sol dur (béton, dallage, asphalte...)

végétation: plantation en pot uniquement



Aménagements de référence:

Type 1

Type 2

Type 3

Type 4

3e/f. Cour plantée - jardin semi-public + jardin privé

Logement avec jardins privé

Description générale

Dédiés aux habitants, les jardins concernés sont qualifiés d'espace semi-privé. Situés aux rdc des bâtiments, ils ont un caractère intime et introverti et proposent une végétation généreuse ainsi que des espaces de jeux et de détente.
Le projet propose également des jardins privés et librement appropriables par les habitants. Toutefois, toute nouvelle plantation doit respecter un inventaire d'espèces donné et appliquable sur l'ensemble des jardins et doit être constituée majoritairement d'arbres indigènes. Le modelage en remblais est possible pour créer des sous-espaces diversifiés.

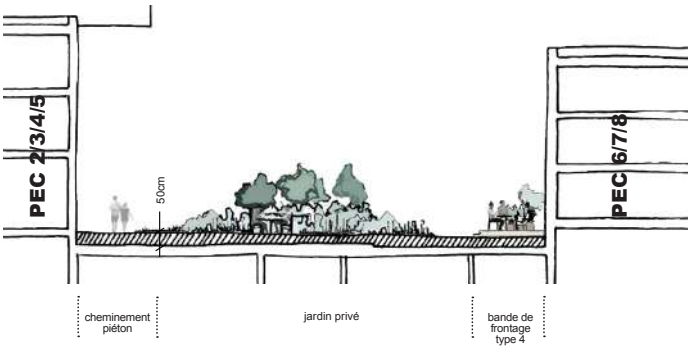
Caractéristiques cour A

attributs: espace semi-privé
jardins privés

matérialité: végétal/ dallage

fonction: espace partagé
zone de détente et loisir

végétation: arbres de petite taille
arbustres (parking souterrain)



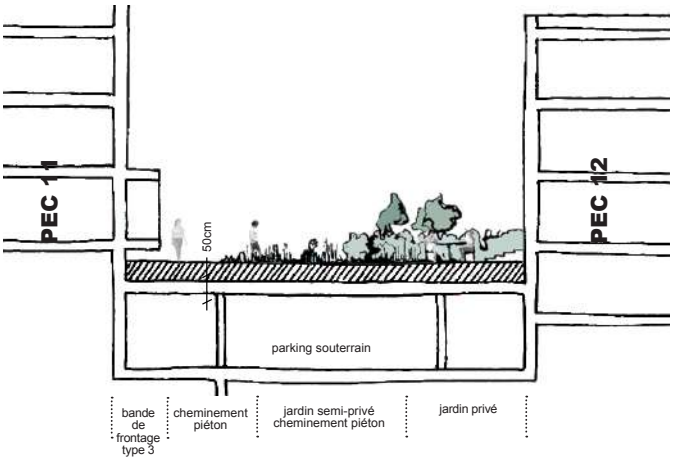
Caractéristiques cour B

attributs: espace semi-privé et privé

matérialité: végétal/ dallage

fonction: espace partagé
zone de détente et loisir

végétation: arbres de petite taille
arbustres (parking souterrain)



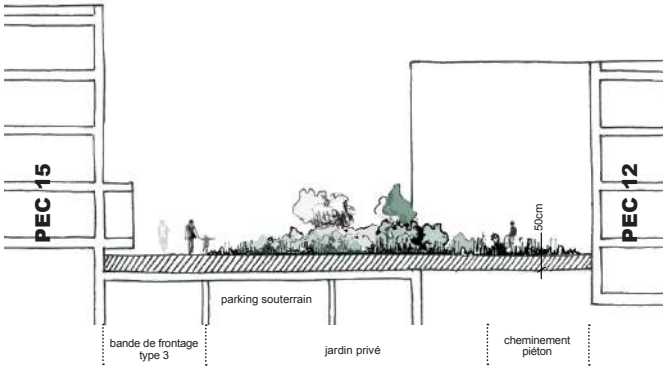
Caractéristiques cour C

attributs: espace semi-privé
jardins privés

matérialité: végétal/ dallage

fonction: espace partagé
zone de détente et loisir

végétation: arbres de petite taille
arbustres (parking souterrain)



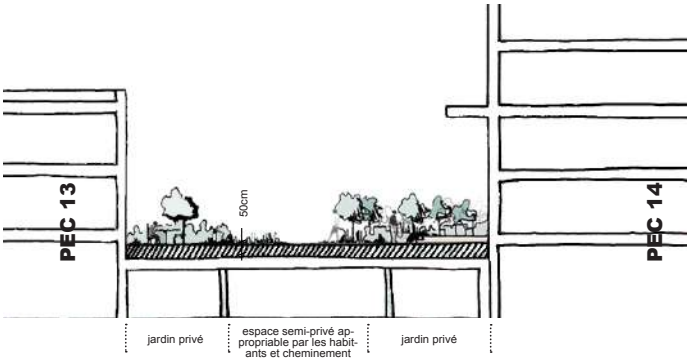
Caractéristiques cour D

attributs: espace semi-privé et privé

matérialité: végétal/ sable/ dallage

fonction: espace partagé
zone de détente et loisir

végétation: arbres de petite taille
arbustres (parking souterrain)



Aménagements de référence:

Jardins semi-privés

7. Toiture végétalisée

Description générale

Toutes les toitures sont végétalisées et donnent une image à prédominance végétale. Des zones de terrasses à usage commun sont de plus autorisées.
Le projet propose trois types distincts d'aménagement.
Le premier type présente une toiture avec une végétation à caractère extensif. La toiture, non-accessible, dispose de tapis végétal. L'installation de panneaux solaires est autorisée, mais leur implantation doit faire l'objet d'une réflexion architecturale et fonctionnelle. Le deuxième est aussi végétalisé de manière extensive, mais avec plus de substrat (25 cm minimum). Le troisième type de toiture, est quant à lui accessible et peut-être qualifié de jardin suspendu. A l'usage des habitants du batiment, ces jardins peuvent être qualifiés d'espaces partagés. En effet, les usagers peuvent profiter d'un espace commun de détente aménagé avec du mobilier, une pergola...

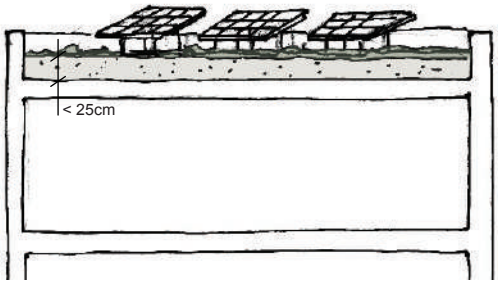
Caractéristiques type 1

attributs: non-accessible

fonction: gestion de l'eau et de la température
toiture traitée comme 5ème façade

matérialité: tapis végétal
panneaux solaires possible

végétation: mousses, sédum-graminés,... (faible entretien)



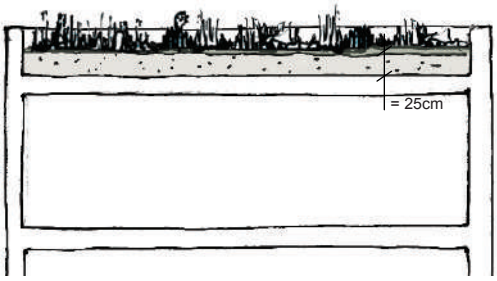
Caractéristiques type 2

attributs: non-accessible

fonction: gestion de l'eau et de la température
toiture traitée comme 5ème façade

matérialité: tapis végétal
panneaux solaires possible

végétation: mousses, sédum-graminés,... (faible entretien)



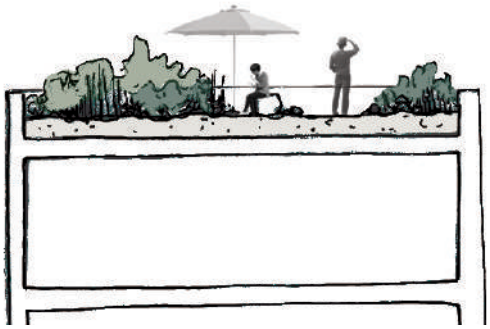
Caractéristiques type 3

attributs: jardin de toiture privé et accessible

fonction: espace commun aux logements

matérialité: végétal/ mobilier/ dallage

végétation: plantation en pot possible (entretien régulier)



Aménagements de référence:

Studio Vulkan Landschaftsarchitektur - Toni Areal, Zurich

Exemple de toiture à priori extensif

4. Végétation

5. Palette végétale

- 4 typologies -

- suggestions d'espèces -

1. allée d'arbres

Caractéristiques:

arbres de grande taille
hauteur du tronc:
4m min

Aesculus hippocastanum

Acer platanoides

Quercus robur

2. végétation des places

Caractéristiques:

arbres de différentes couleurs

Magnolia sp.

Gleditschia triacanthos

Acer sp.

3. végétation des jardins

Caractéristiques:

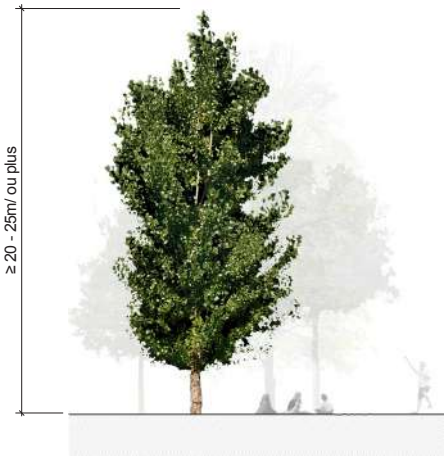
haie, arbres fruitiers et arbustres de petite taille

Malus sp.

Cornus sp.

Prunus sp.

4. végétation du parc



Caractéristiques:

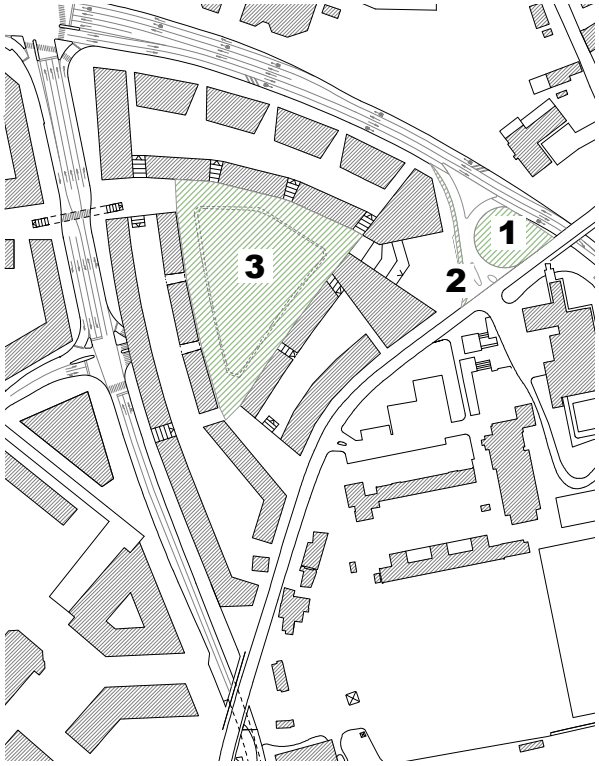
arbres de grande taille

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Tilia cordata

6. Préverdissement



7. Prescriptions illustrées

- Typologies d'espace libre -

Square végétal

un square avec peu de végétation

... ou un coeur d'îlot vert et planté

Cheminement

un stationnement et accès aux véhicules

...ou une priorité aux piétons

...ou des espaces de jeux improvisés

Bande de frontage

une entrée impersonnelle

...ou un seuil d'habitation approprié

...ou des terrasses de café

Jardin privé

jardins avec clôture

...ou avec séparation végétale

Toiture végétalisée

une toiture non-accessible

...ou une toiture utilisé comme espace partagé

Jardin semi-privé

un espace commun non-qualifié

ou des jardins semi-public aménagés

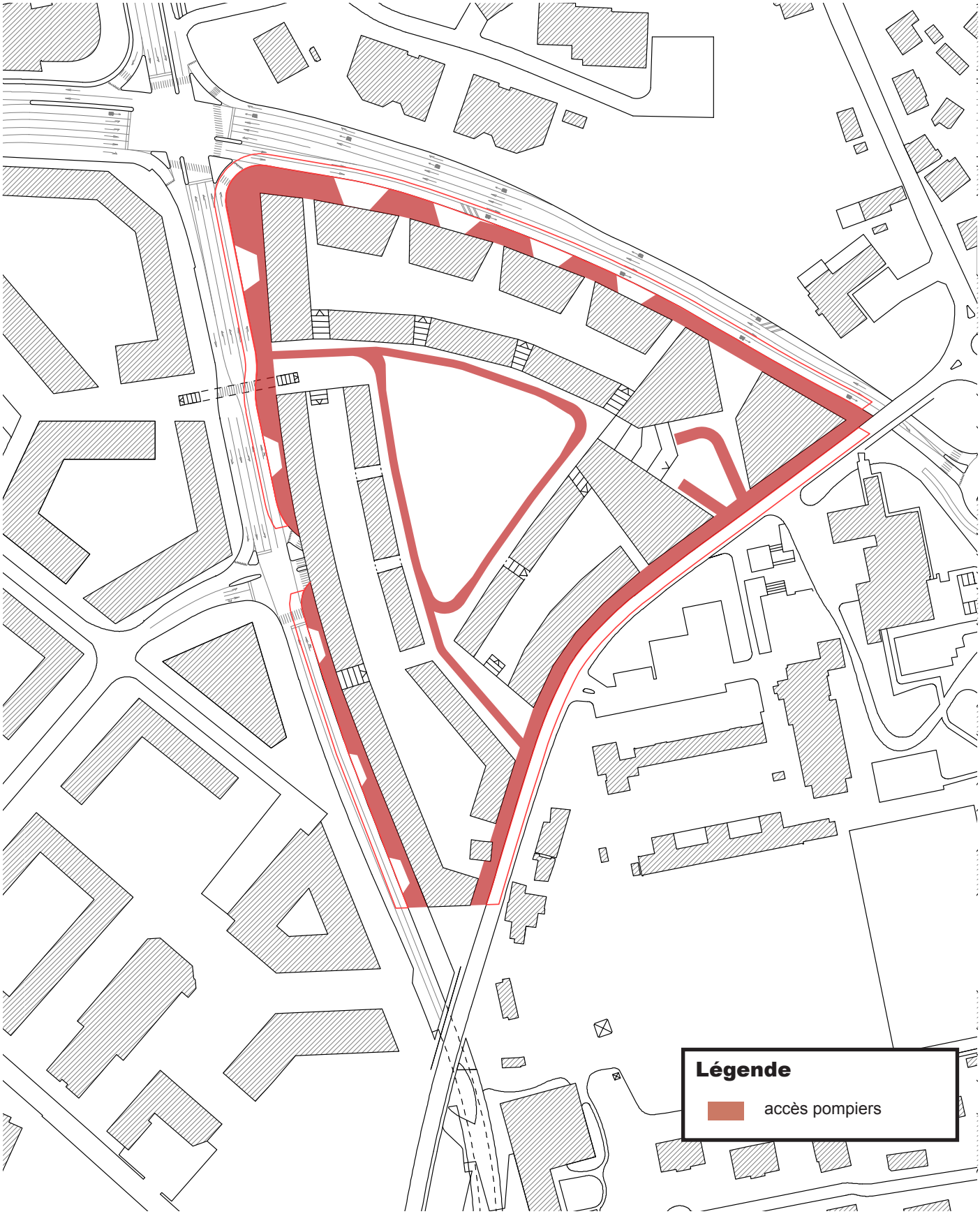
Stationnement

stationnement en façade du bâti

...ou de large trottoir et piste cyclable + stationnement parallèle uniquement

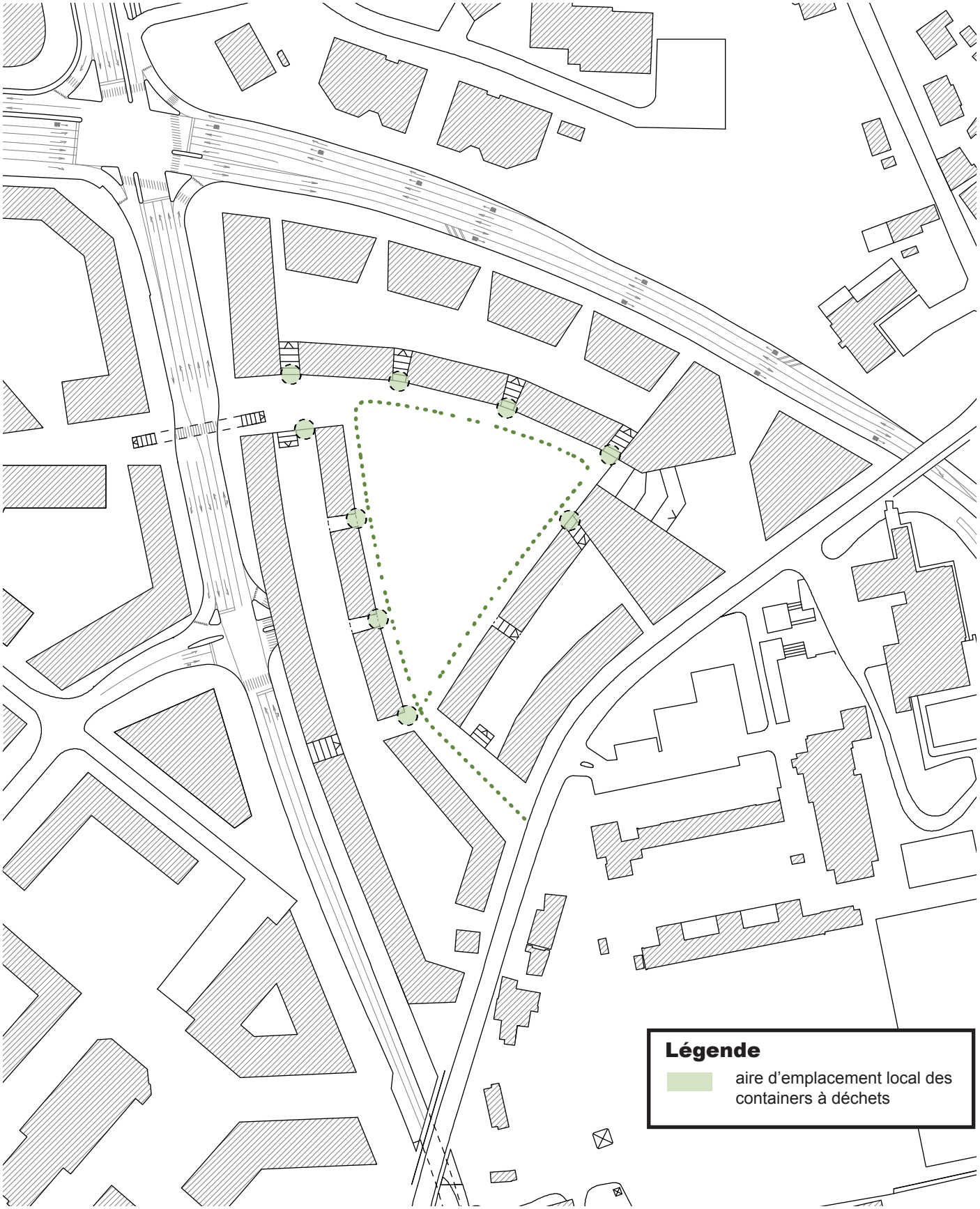
8. Accès aux infrastructures

Le tracé doit s'établir selon les normes et directives concernant les accès et les surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention. Les alignements d'arbres proposés doivent réspecter les normes mentionnées.

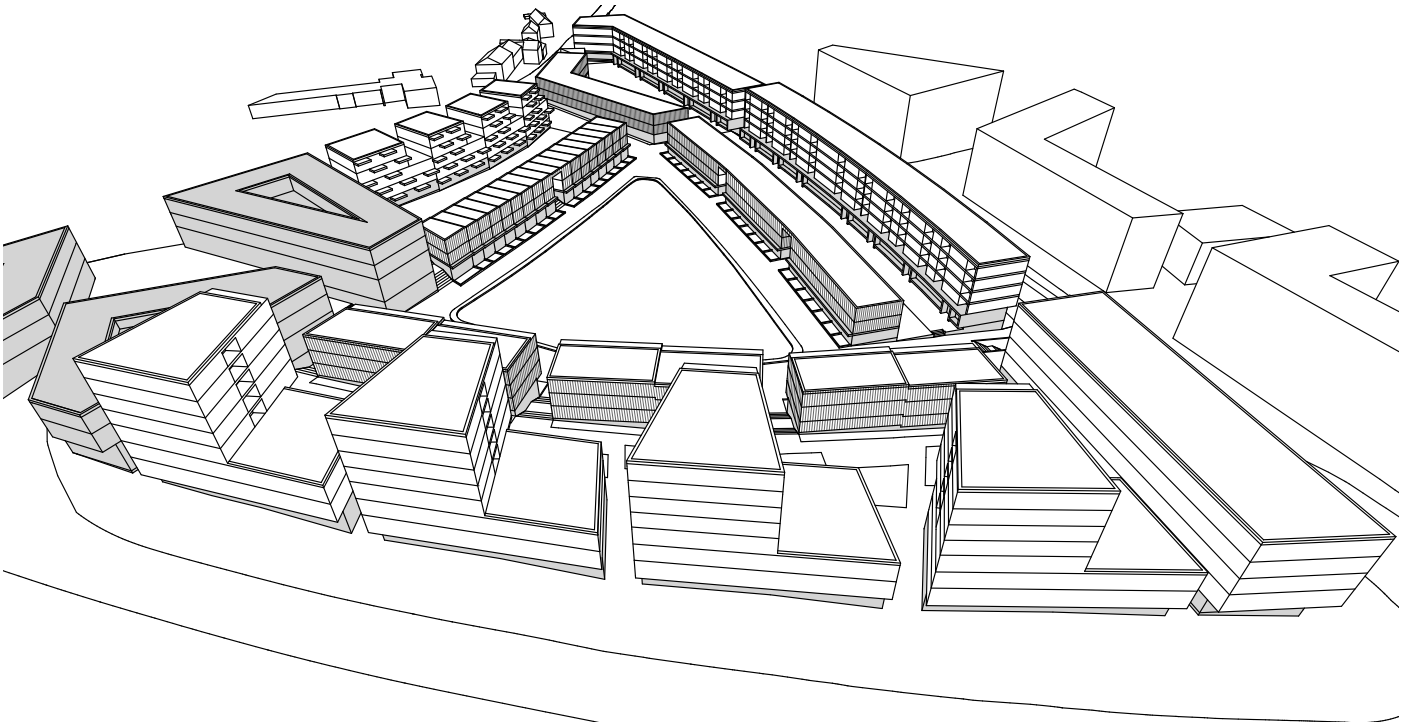


9. Gestion des déchets

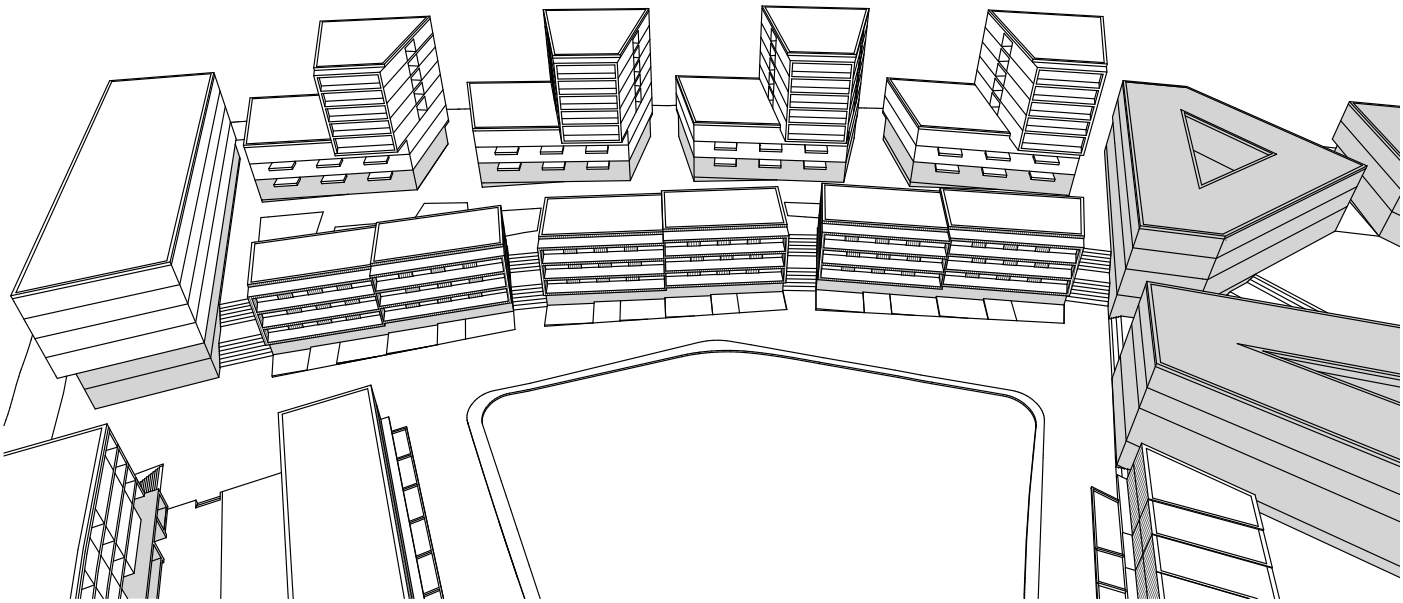
Les containers à déchets sont placées autour du loop afin de faciliter le ramassage hebdomadaire et de ne pas nuire ainsi au traffic routier. Les surfaces dédiées doivent être clairement délimitées. Conçues selon un même langage, elles sont intégrées au mieux dans l'aménagement urbain. Les containers peuvent d'autre part être intégrés au rez de chaussée des bâtiments.



UA A



CÔTÉ RC 251

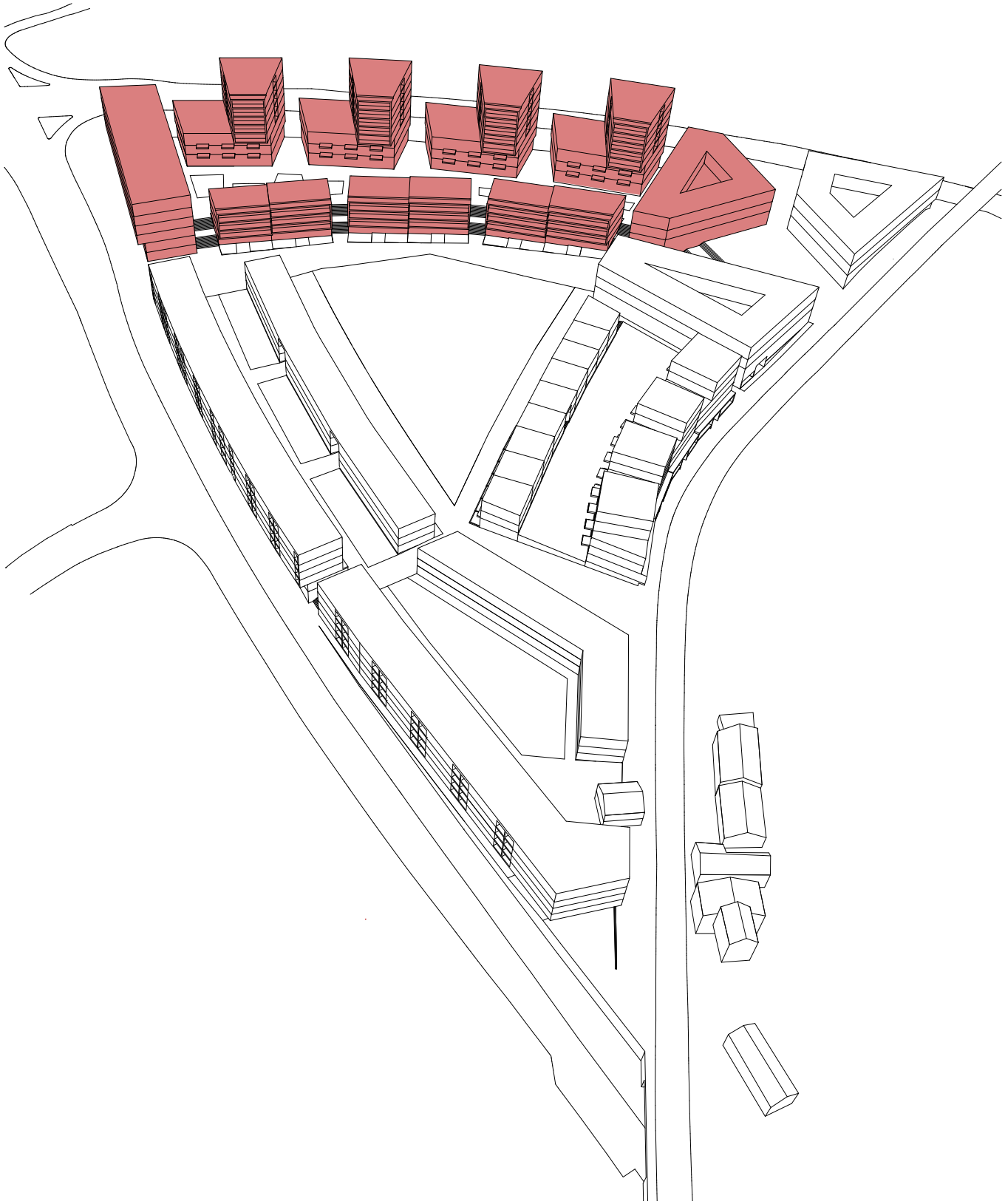


CÔTÉ SQUARE

IV. Unités d'aménagement

Au total il y a 6 unités d'aménagement. Chacune doit être construite d'un seul coup, comportant tout les PEC appartenant à l'unité.

1 - Unité d'aménagement UA A: îlot nord, PEC 1-9

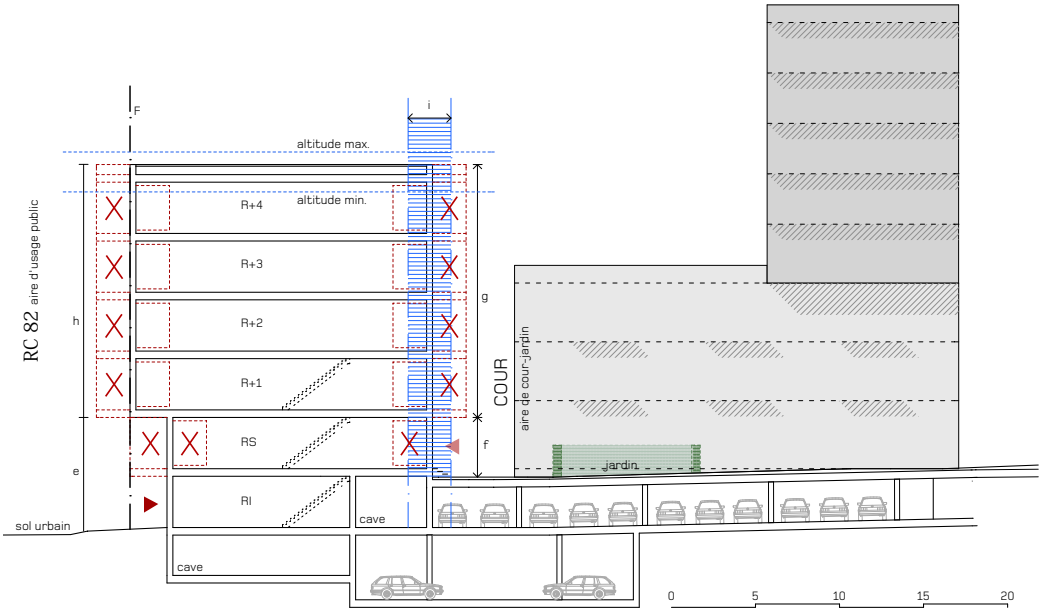


UA A PEC 1
références

CÔTÉ RUE

CÔTÉ COUR

UA A PEC 1



F : front d'implantation obligatoire

altitudes minimum et maximum des bâtiments

bande d'implantation des façades

accès principaux

accès secondaires

balcons autorisés

balcons proscrits

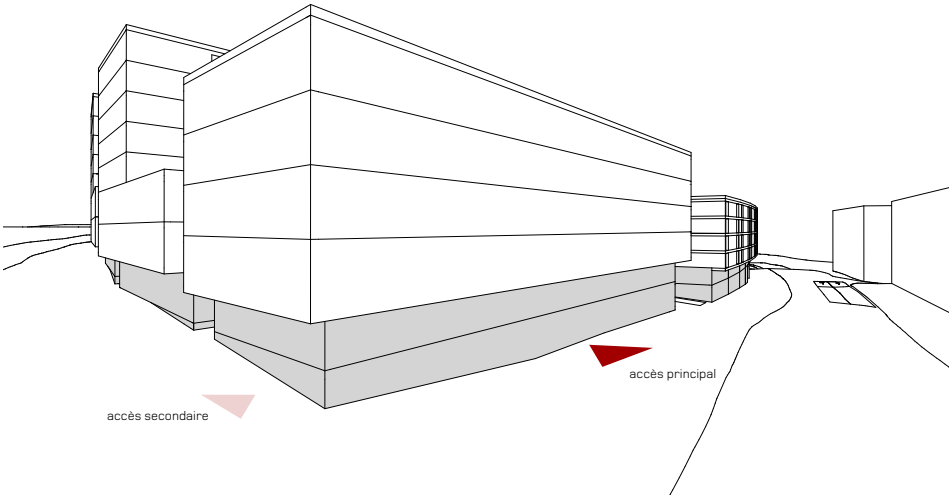
loggias autorisées

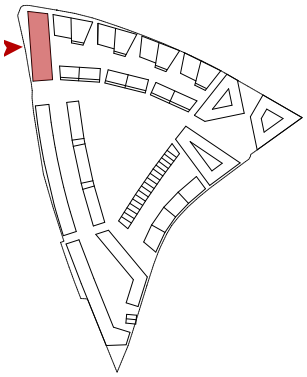
loggias proscrites

expression des façades : libre
ouverture des façades : libre

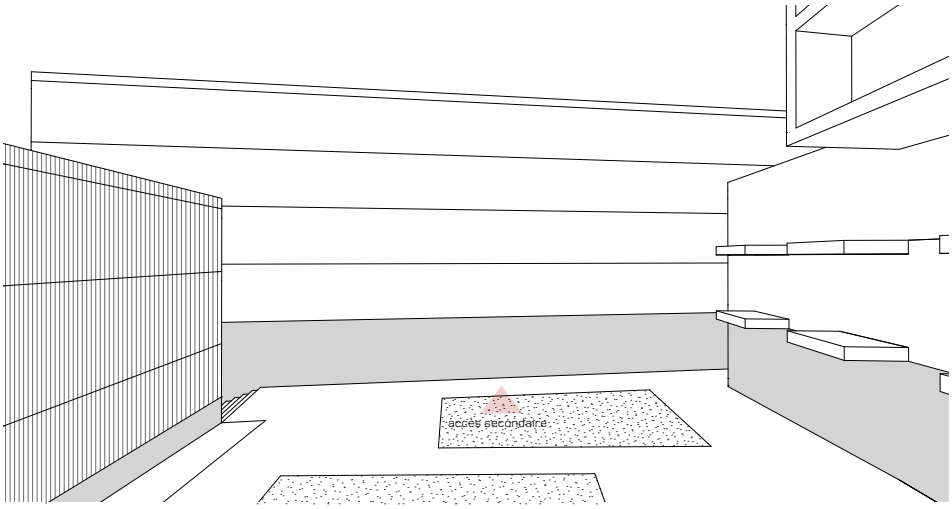
expression des socles : minérale, robuste et foncée
ouverture des façades : libre

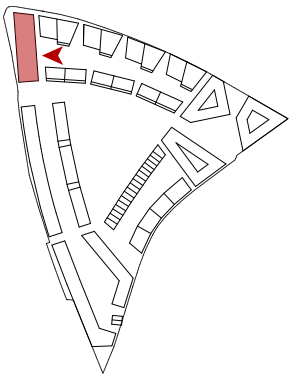
vide de passage minimum





CÔTÉ RUE





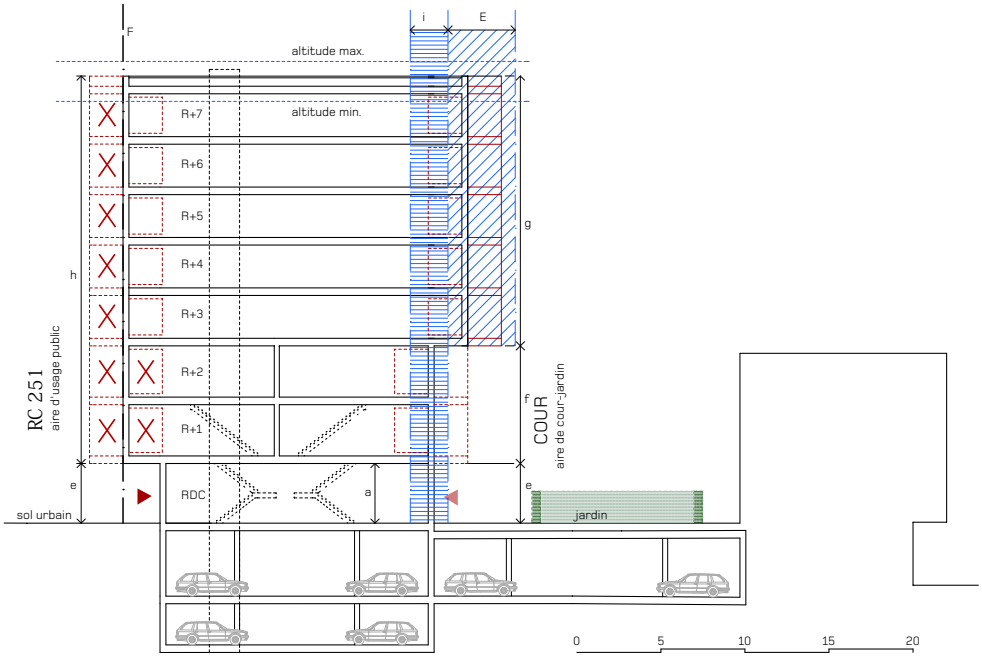
CÔTÉ COUR

UA A PEC 2/3/4/5
références

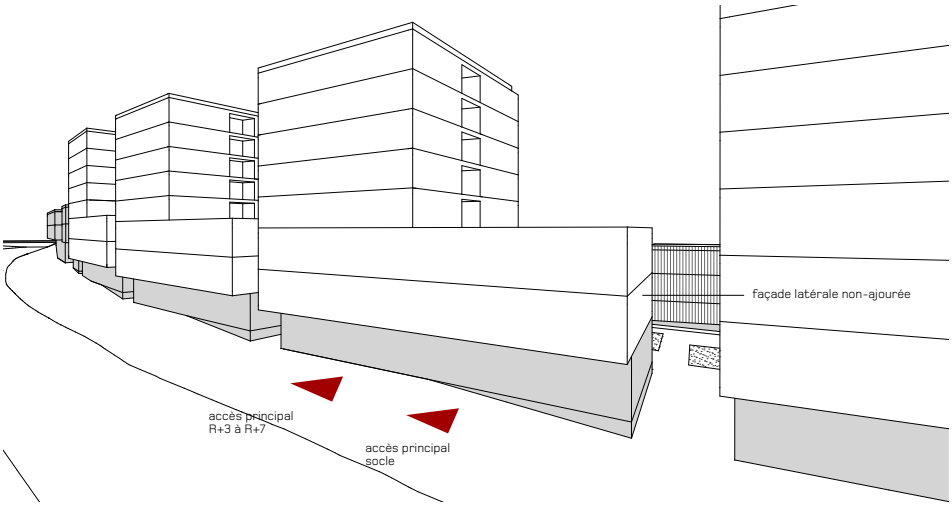
CÔTÉ RUE

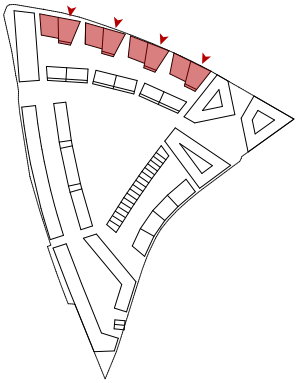
CÔTÉ COUR

UA A PEC 2/3/4/5

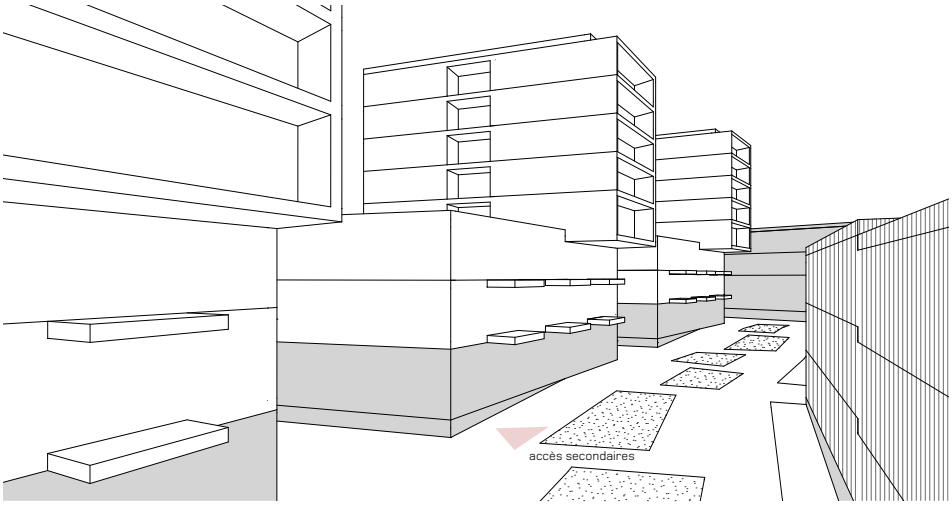


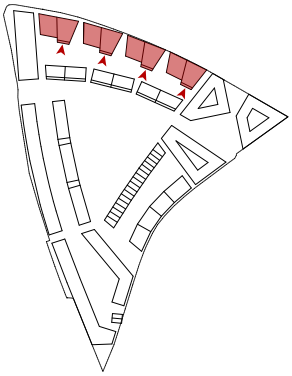
- vide d'étage minimum
- altitudes minimum et maximum des bâtiments
- F : front d'implantation obligatoire.
- bande d'implantation des façades
- bande d'empiètement des façades
- accès principaux
- accès secondaires
- balcons obligatoires
- balcons autorisés
- balcons proscrits
- loggias autorisées
- loggias proscrites
- expression des socles : minérale, robuste et foncée
- vide de passage minimum





CÔTÉ RUE





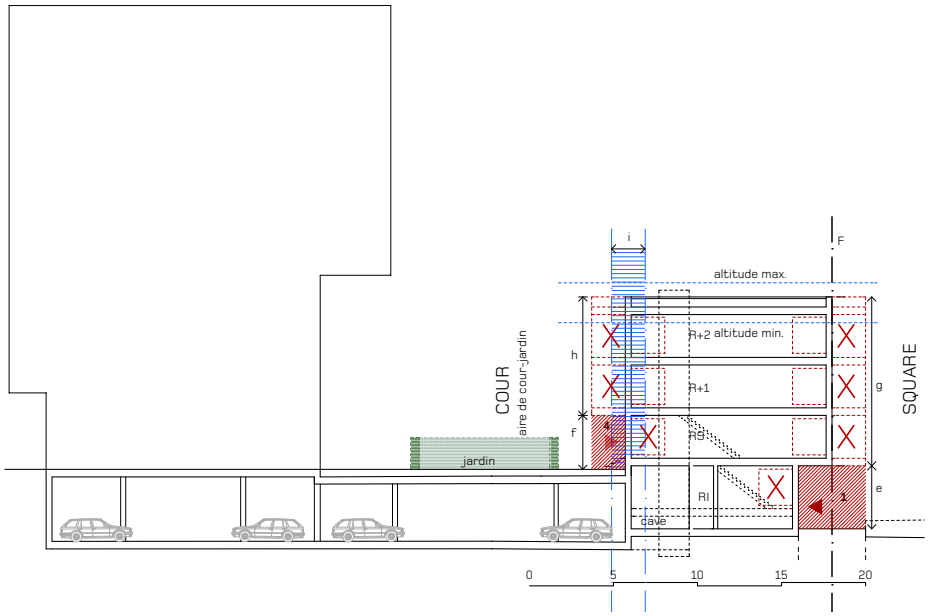
CÔTÉ COUR

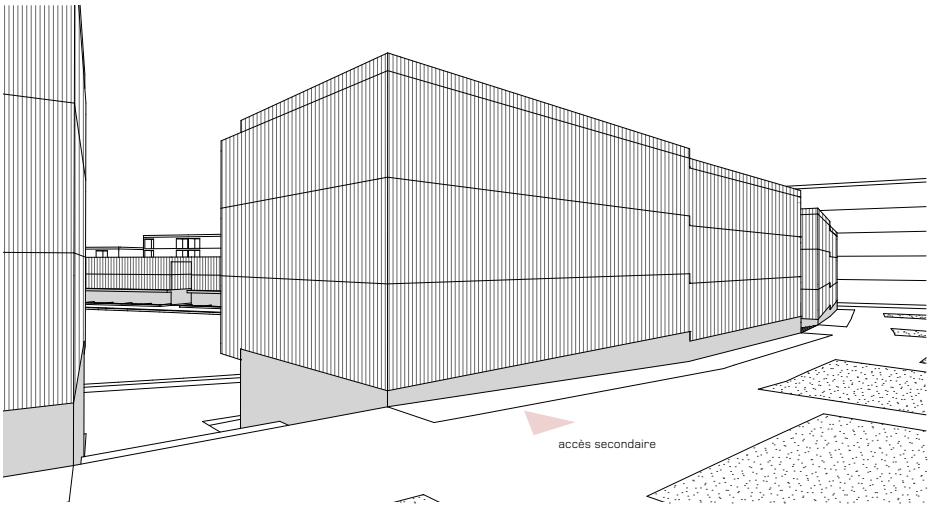
UA A PEC 6/7/8
références

CÔTÉ COUR (bande de frontage de type 4)

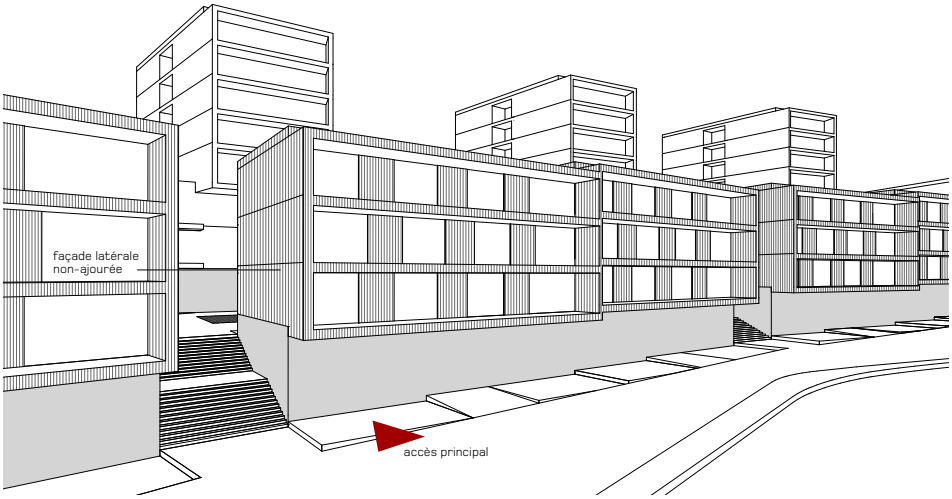
CÔTÉ SQUARE (Bande de frontage de type 1)

UA A PEC 6/7/8

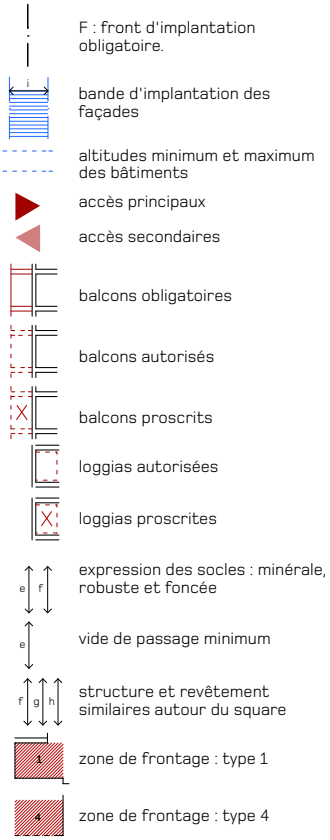


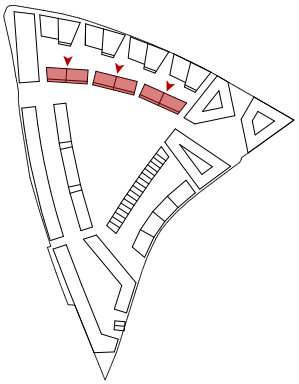


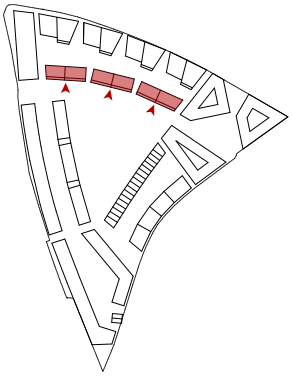
CÔTÉ COUR



CÔTÉ SQUARE







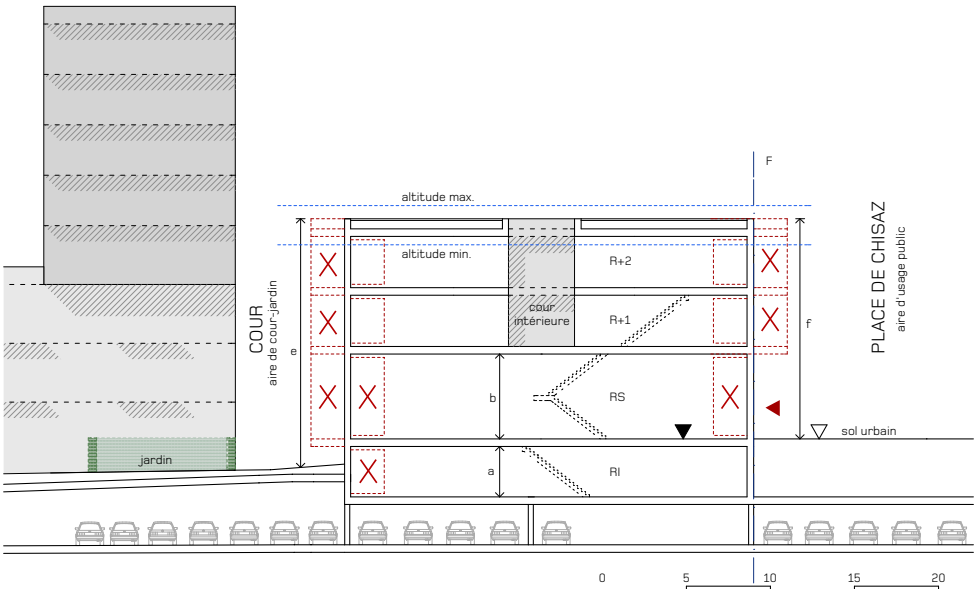
UA A PEC 9
références

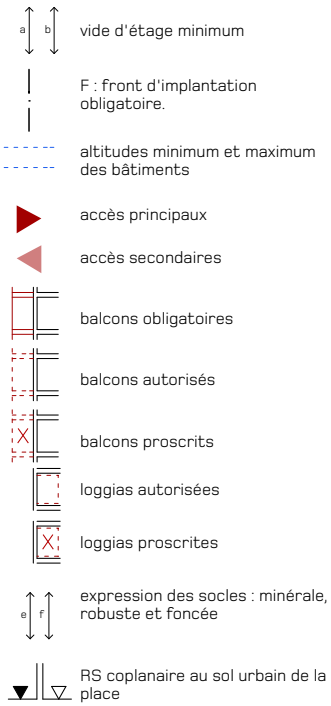
CÔTÉ COUR INTERIEURE

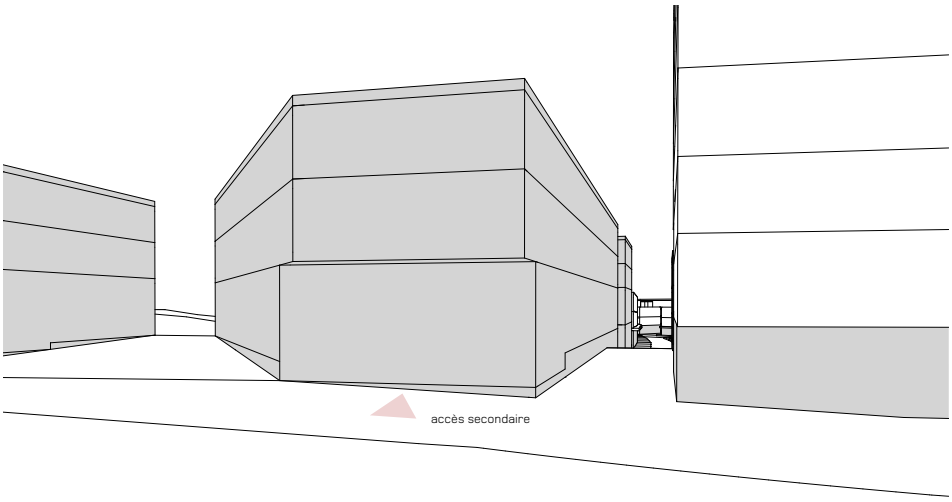
CÔTÉ RUE

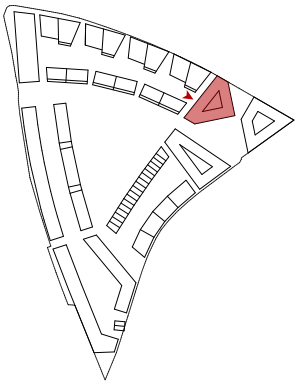
CÔTÉ PLACE

UA A PEC 9

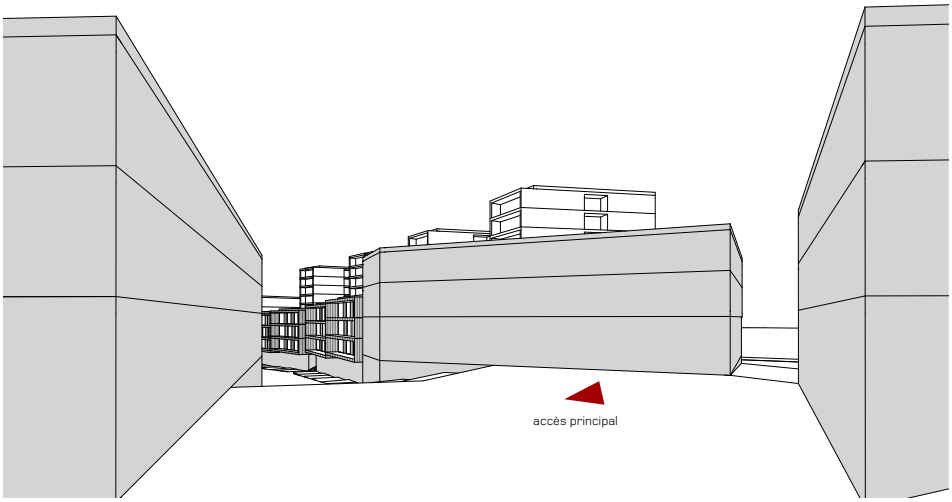


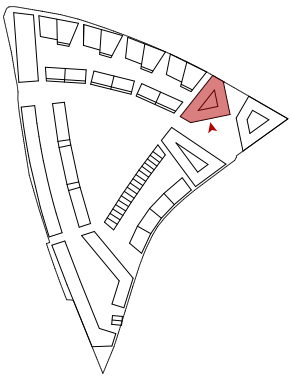






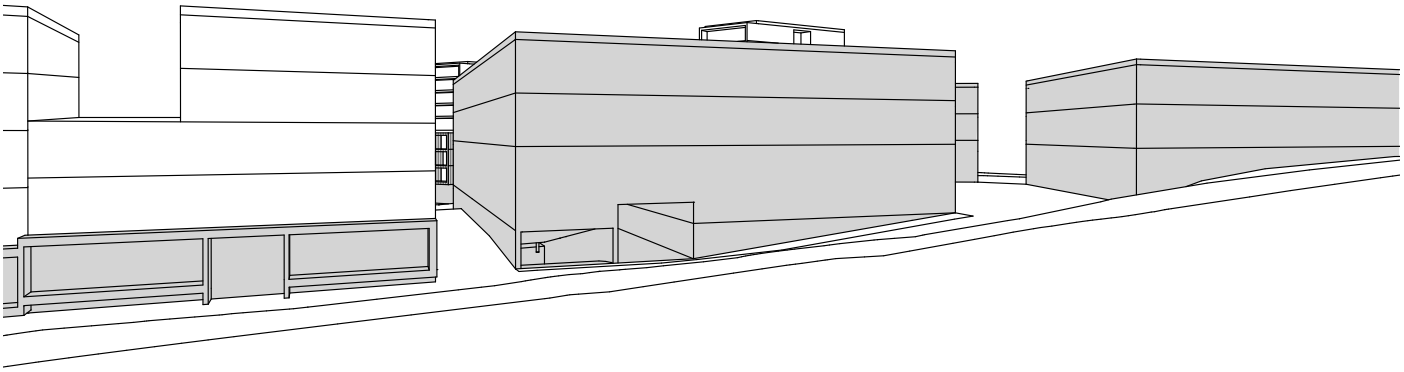
CÔTÉ RUE



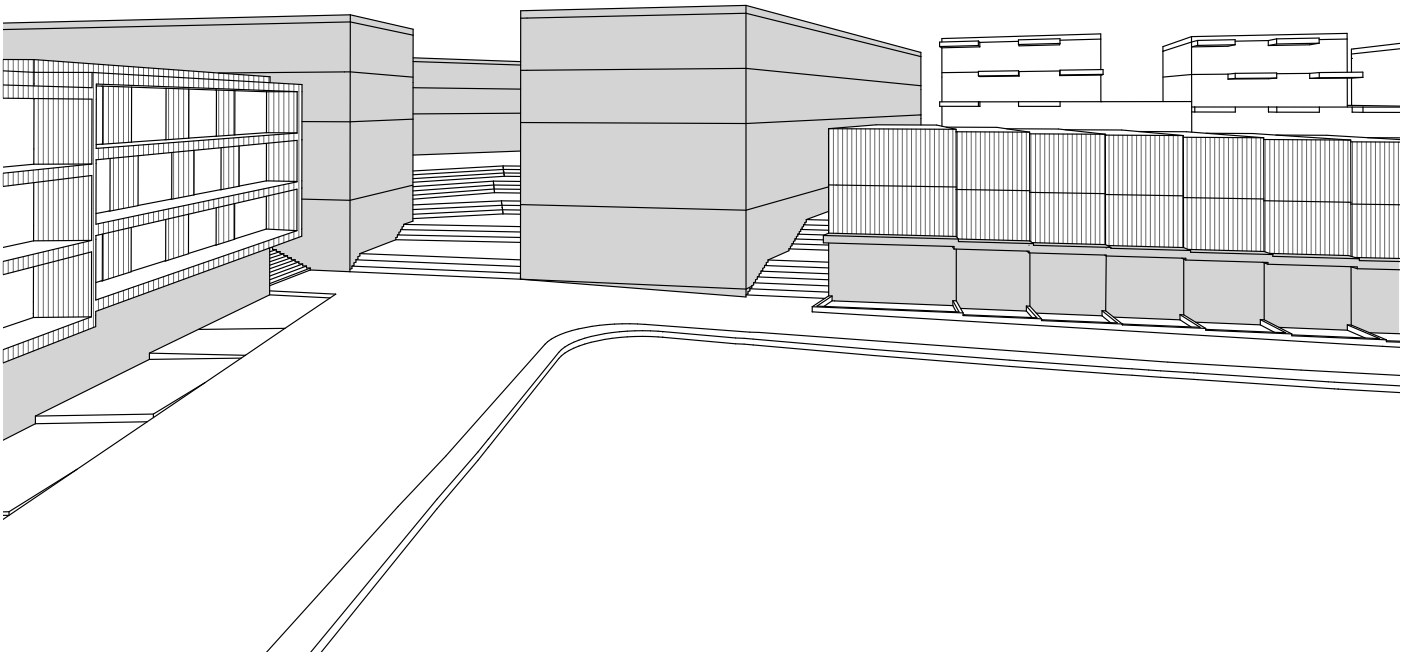


CÔTÉ PLACE

UA B

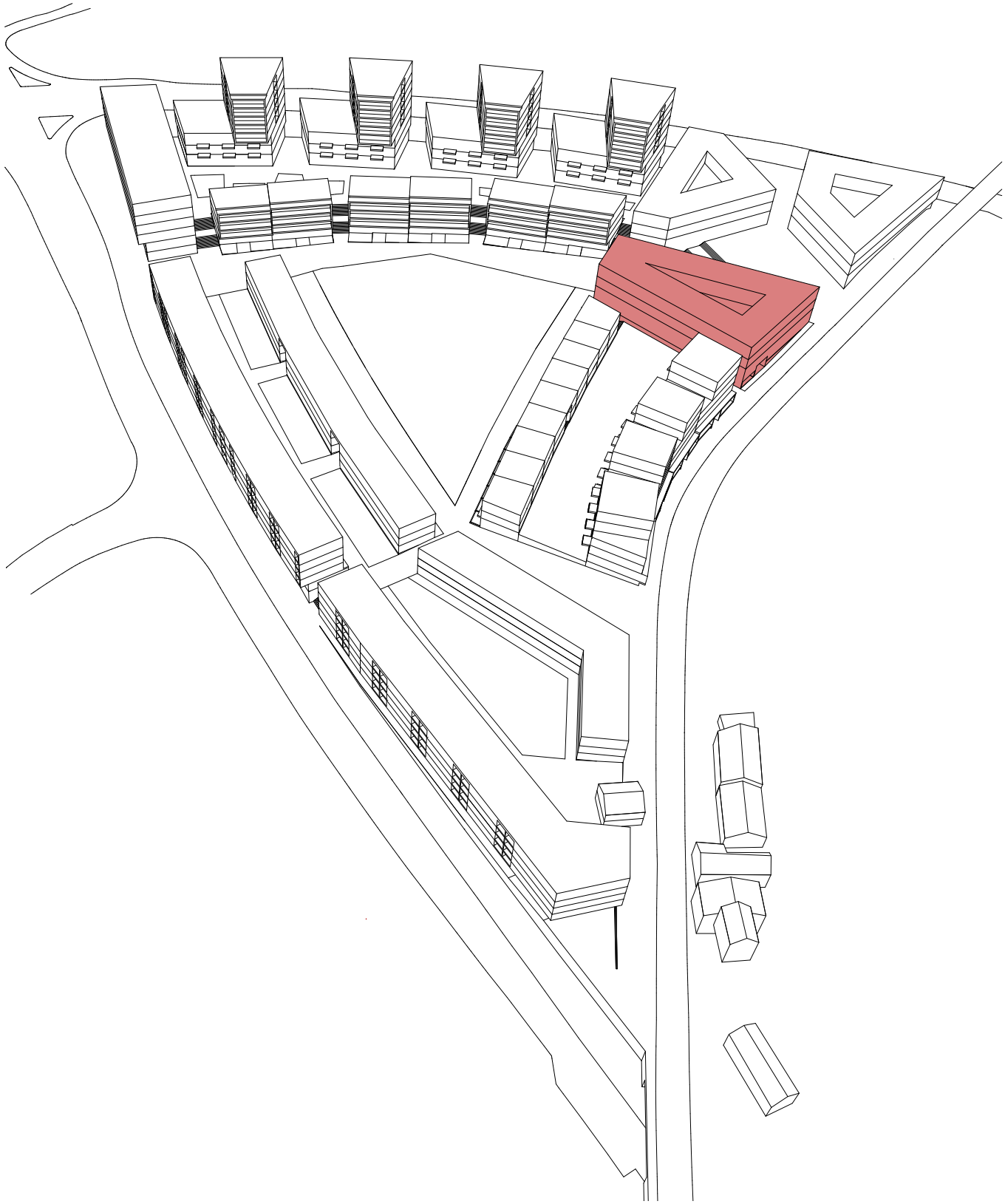


CÔTÉ RUE DE LA CARRIÈRE



CÔTÉ SQUARE

2 - Unité d'aménagement UA B: bâtiment de tête îlot Est, PEC 10



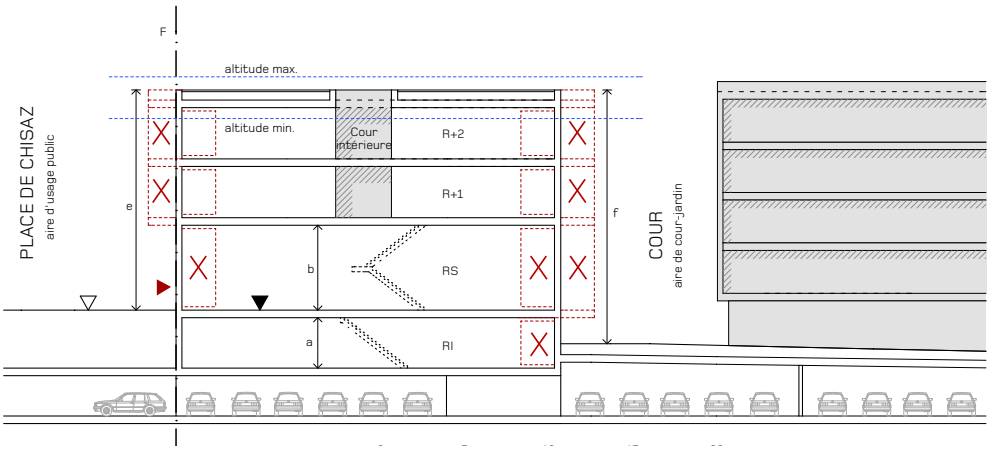
UA B PEC 10
références

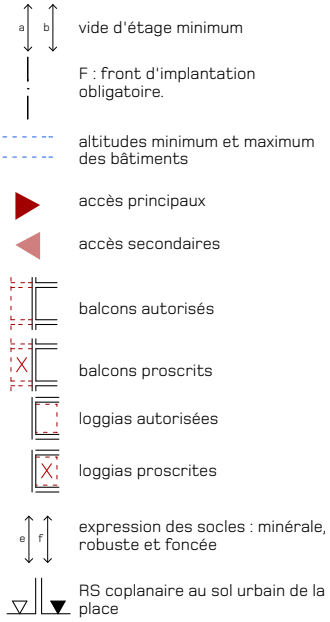
CÔTÉ COUR INTERIEURE

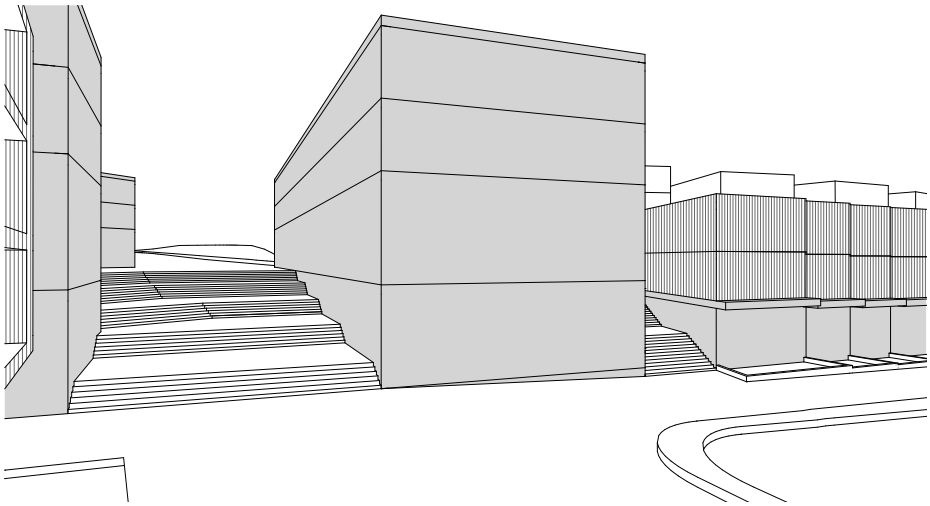
CÔTÉ RUE

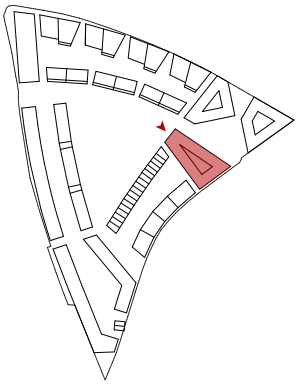
CÔTÉ PLACE

UA B PEC 10

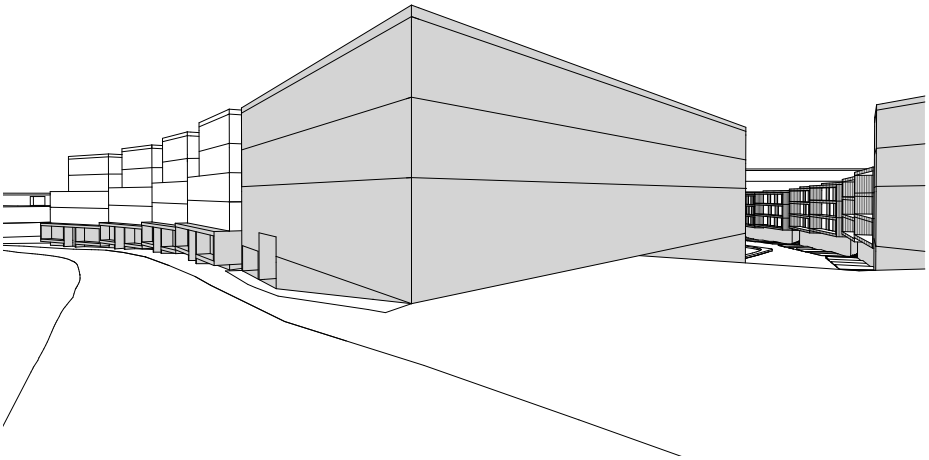


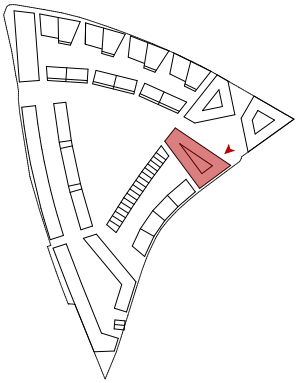






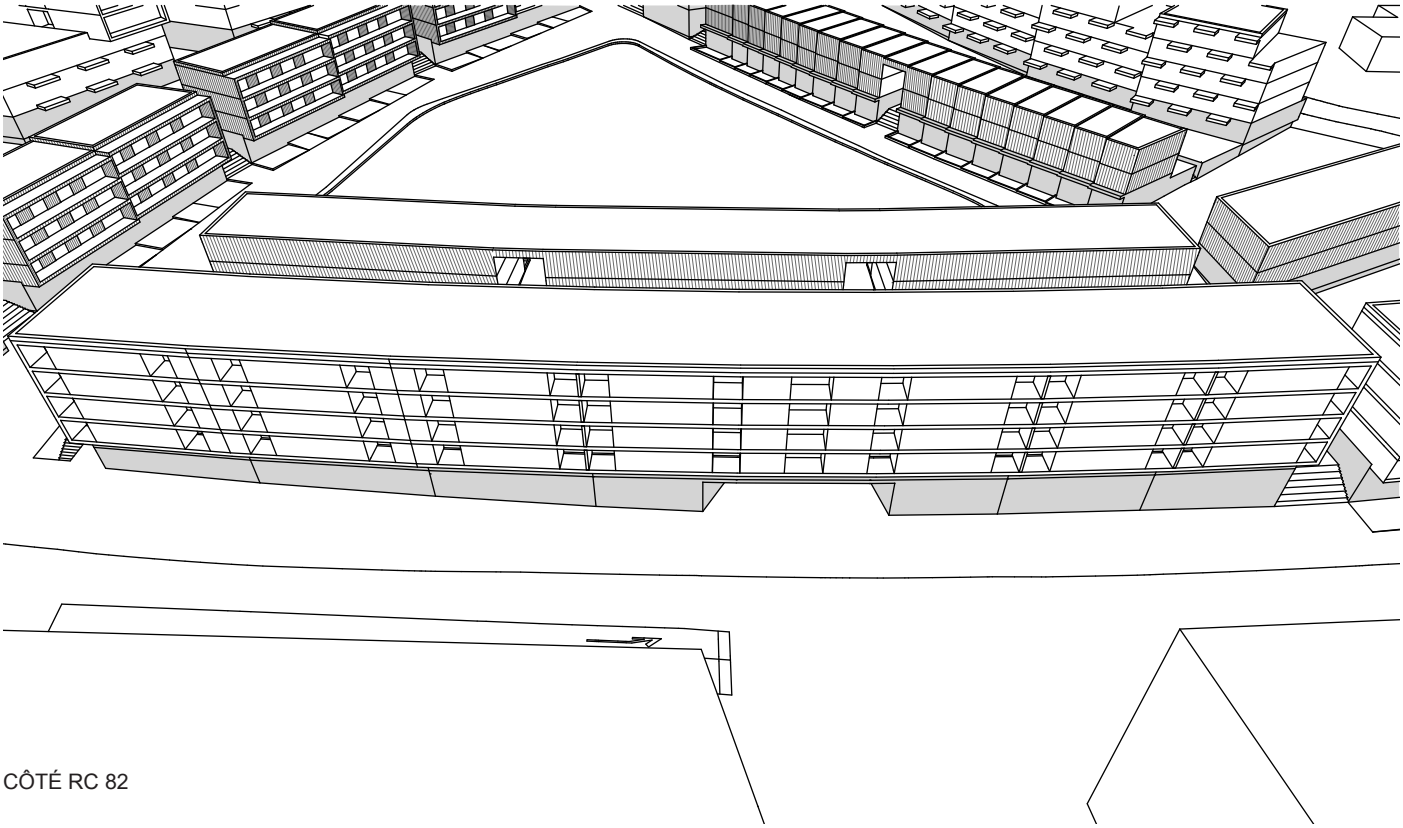
CÔTÉ SQUARE



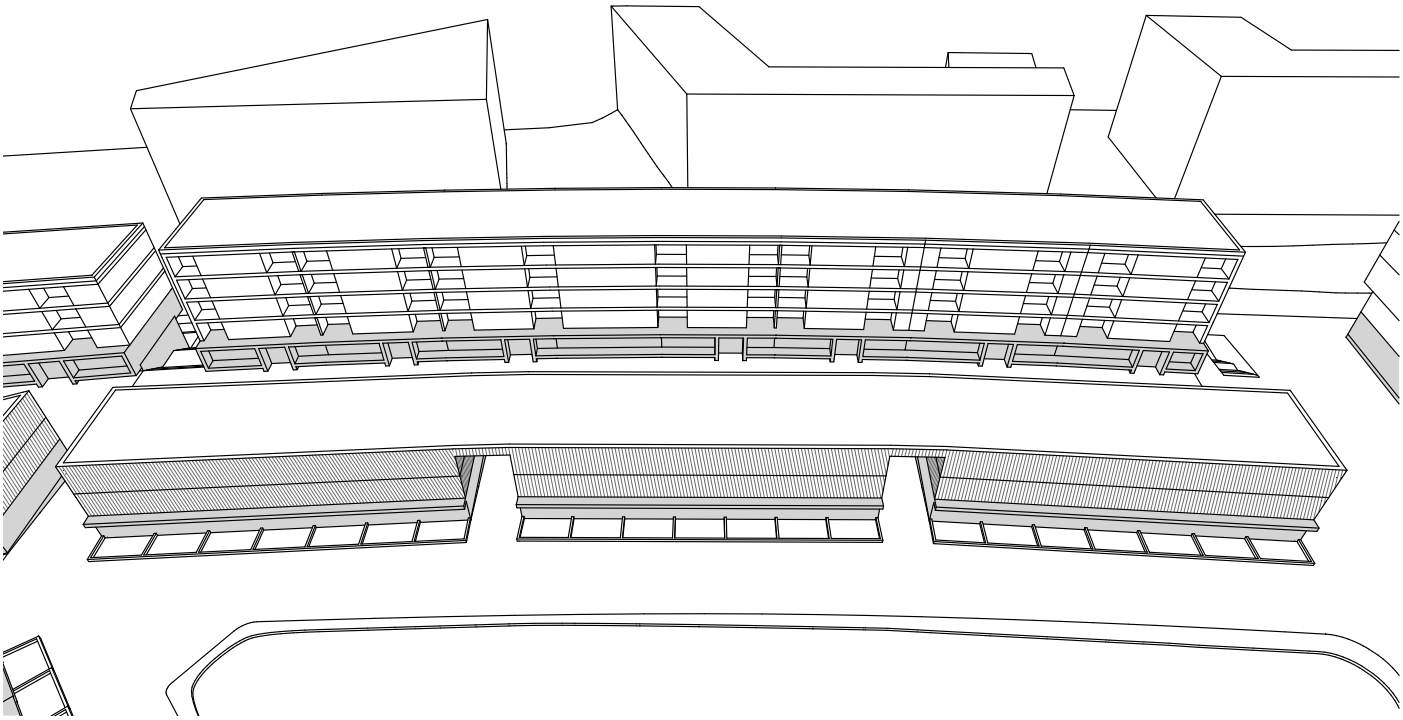


CÔTÉ RUE

UA C

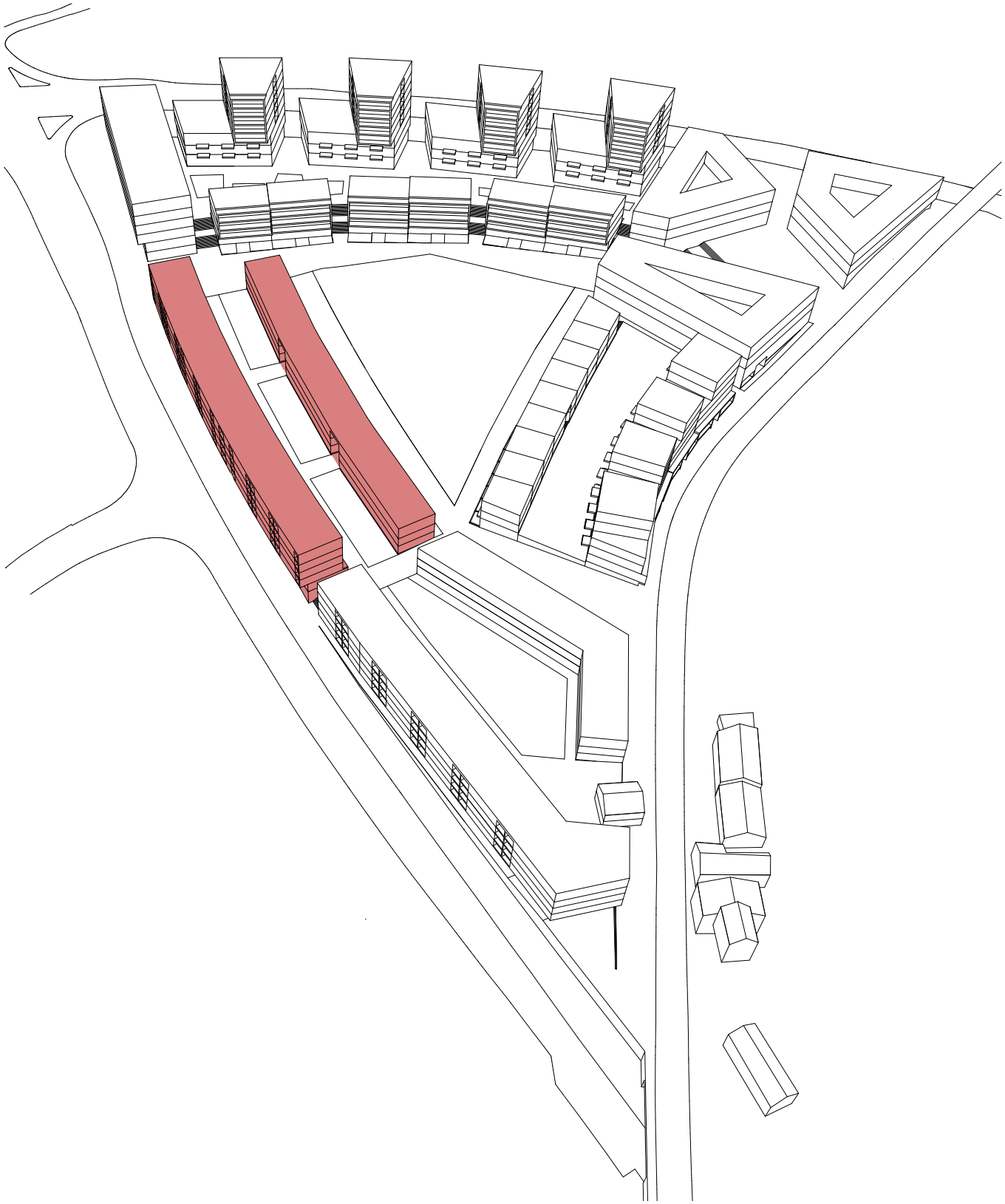


CÔTÉ RC 82



CÔTÉ SQUARE

3 - Unité d'aménagement UA C: îlot ouest, PEC 11-12

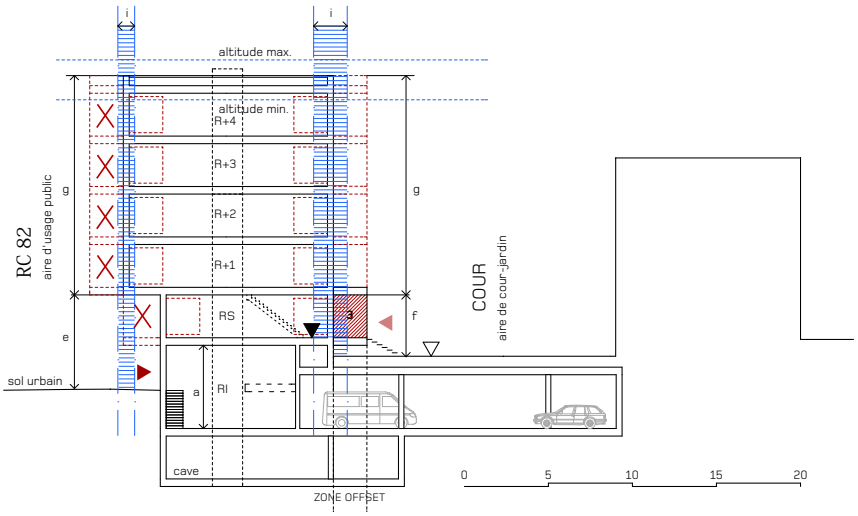


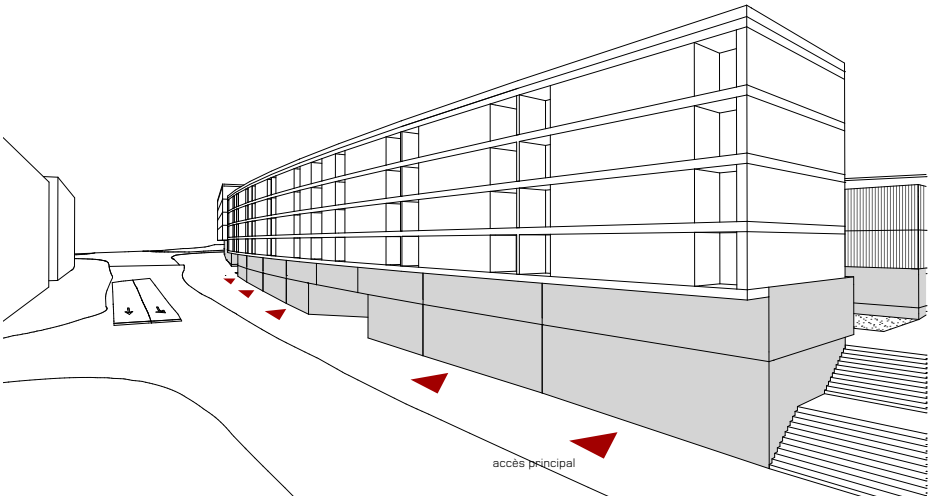
UA C PEC 11
références

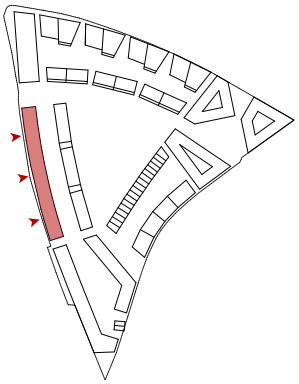
CÔTÉ RUE (galeries d'artisans)

CÔTÉ COUR (bande de frontage de type 3)

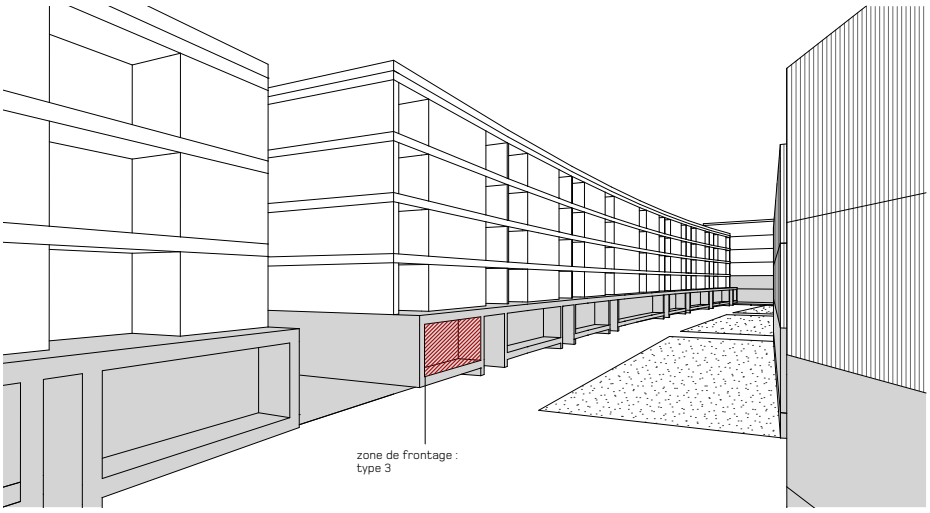
UA C PEC 11

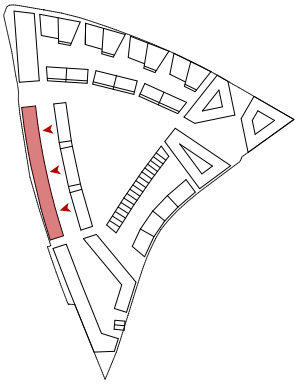






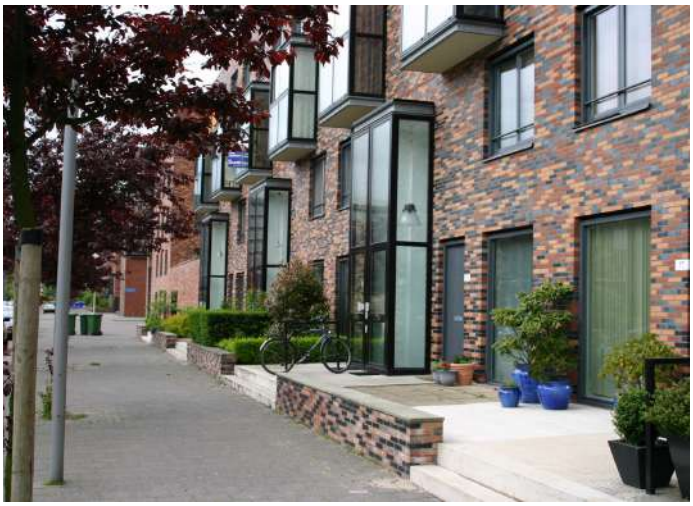
CÔTÉ RUE





CÔTÉ COUR

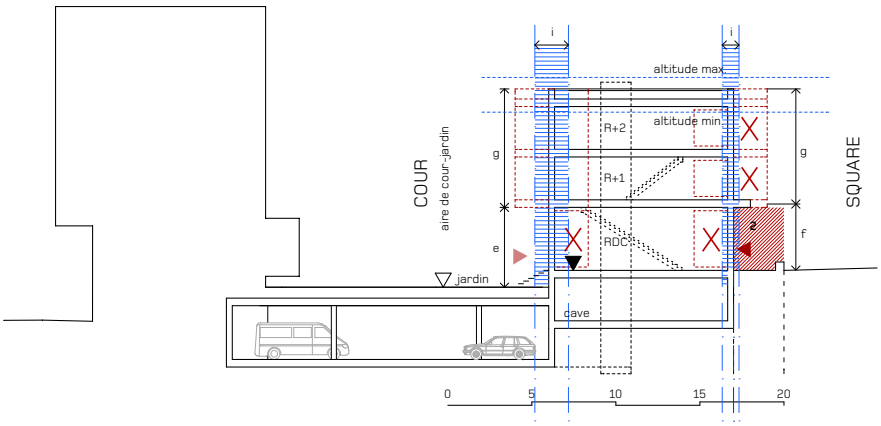
UA C PEC 12
références

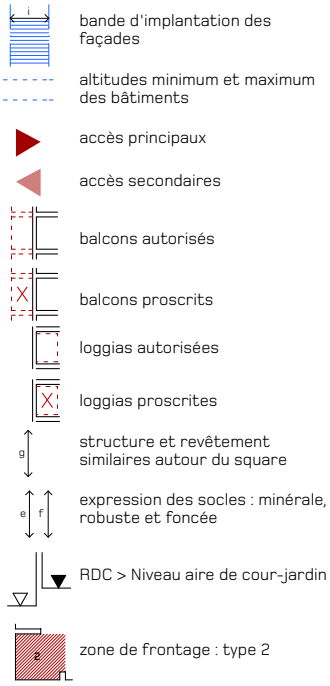


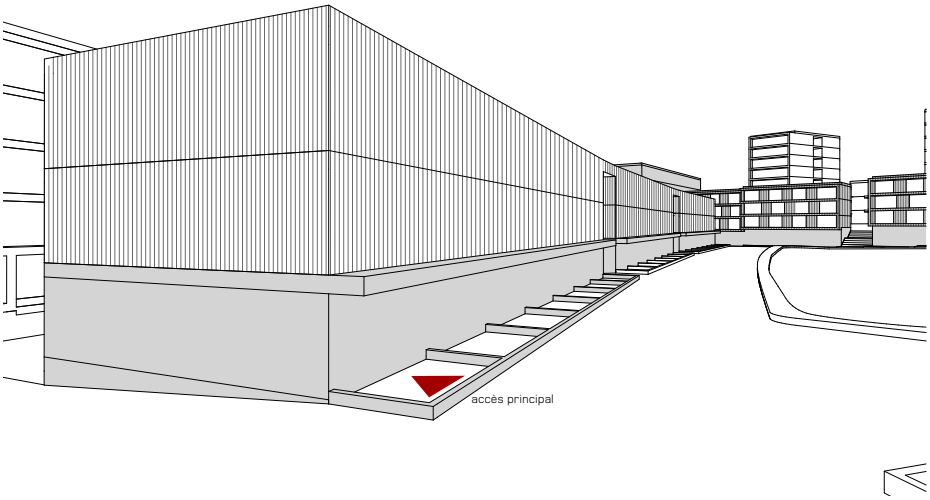
CÔTÉ SQUARE (bande de frontage de type 2)

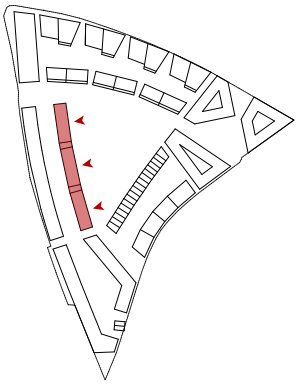
CÔTÉ COUR

UA C PEC 12

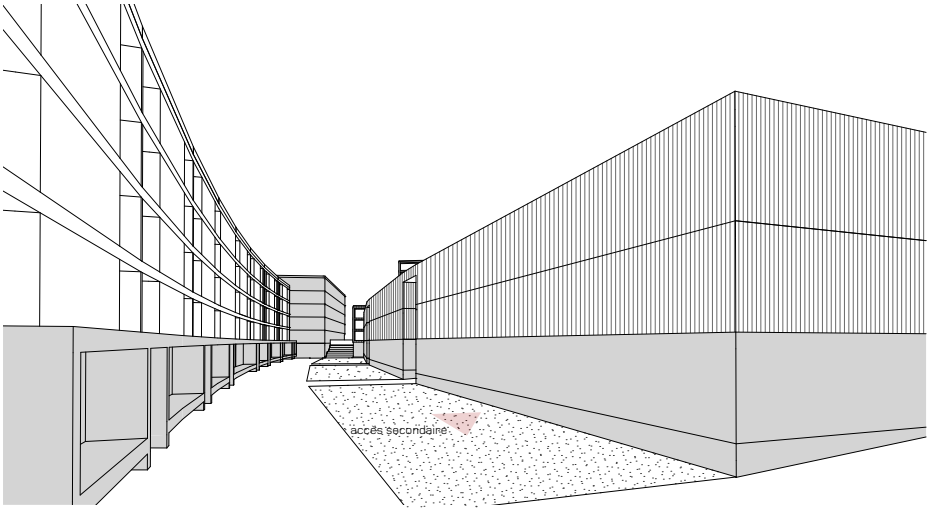


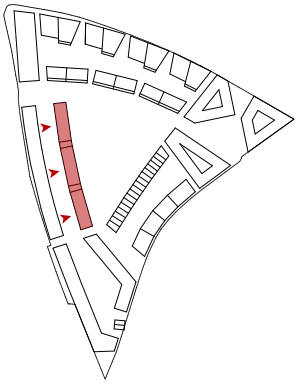






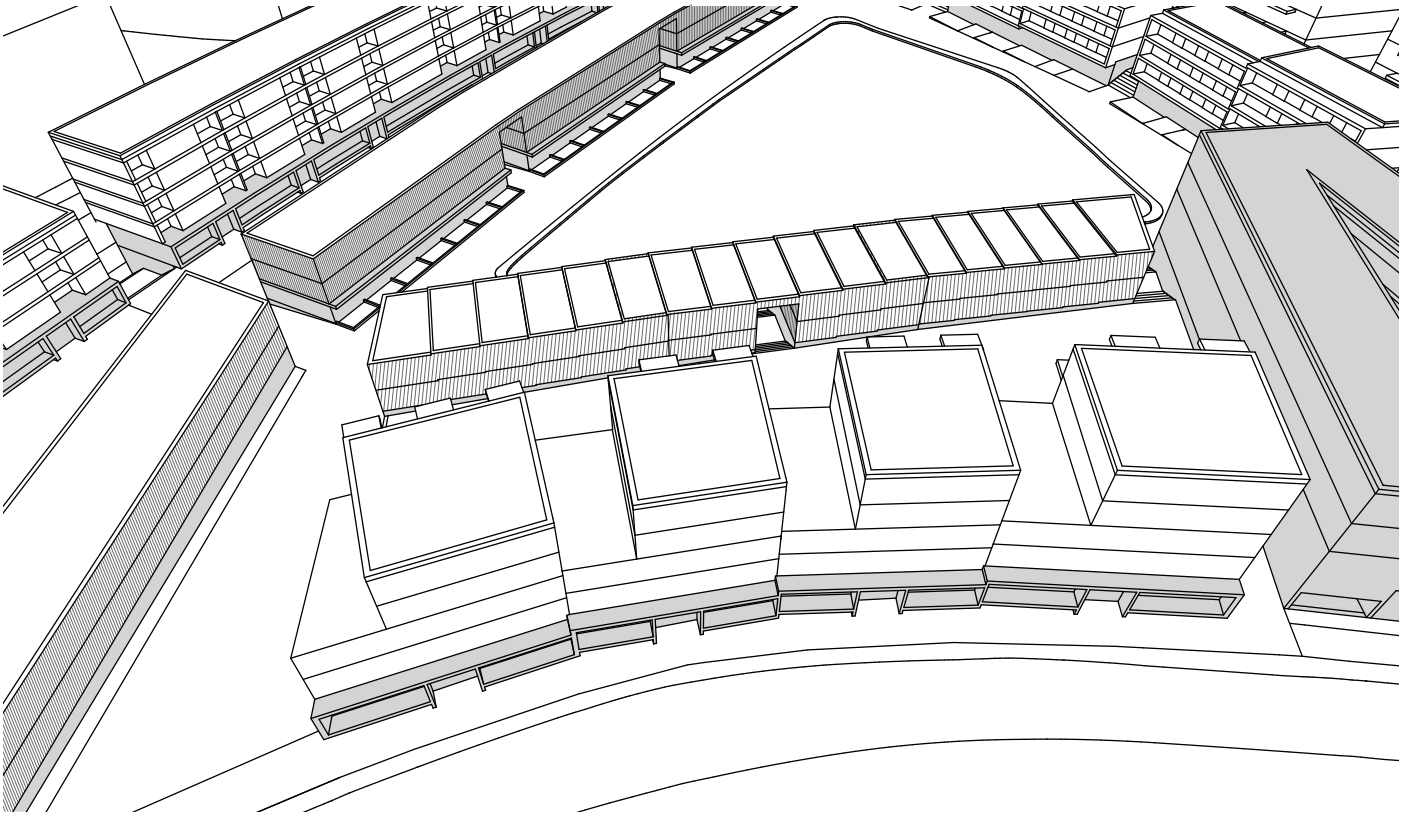
CÔTÉ SQUARE

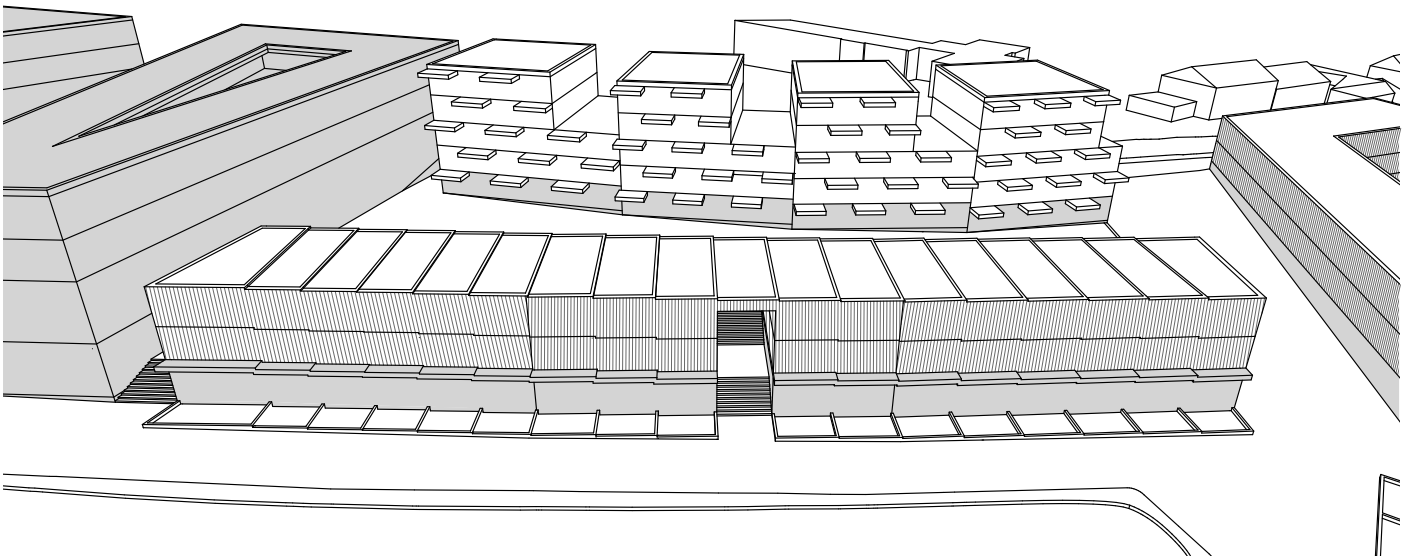




CÔTÉ COUR

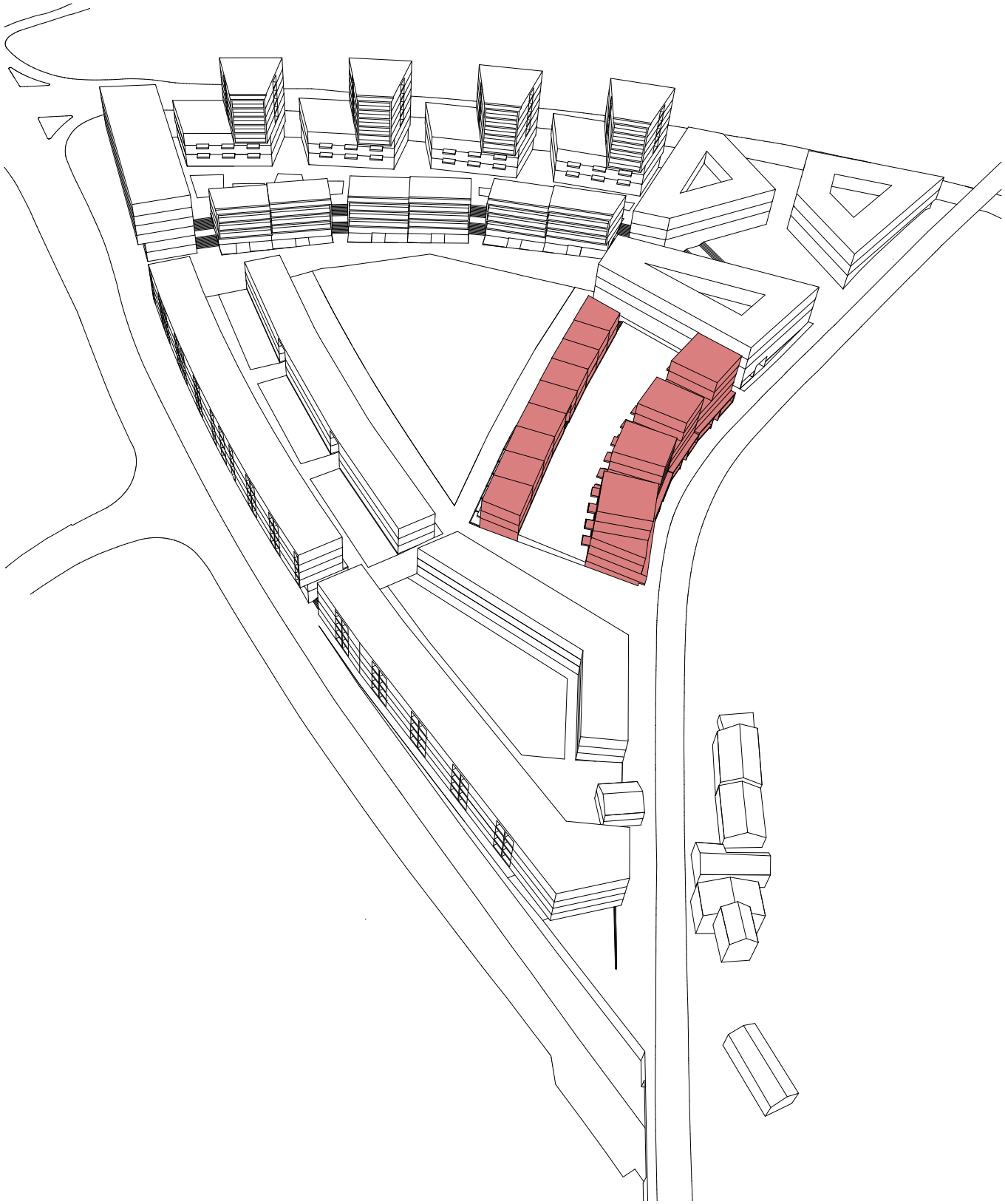
UA D





CÔTÉ SQUARE

4 - Unité d'aménagement UA D : îlot Est, PEC 13-14

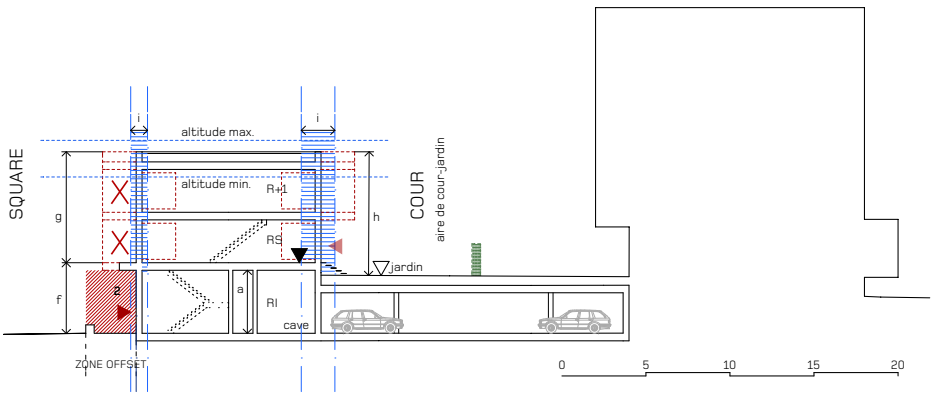


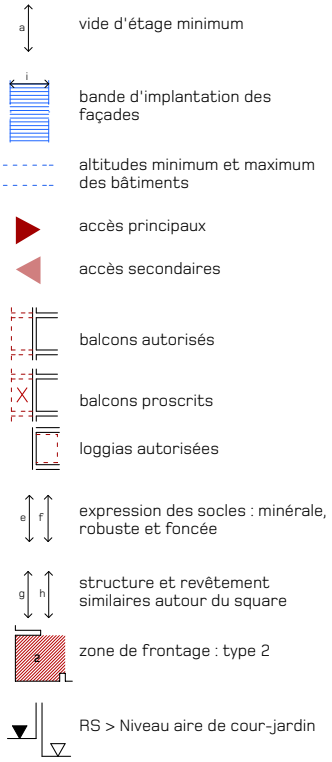
UA D PEC 13
références

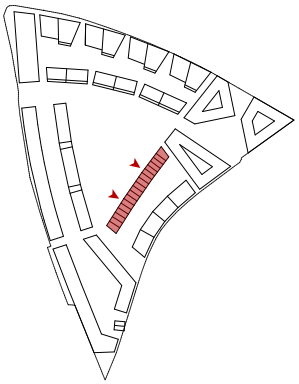
CÔTÉ SQUARE (bande de frontage de type 2)

CÔTÉ COUR

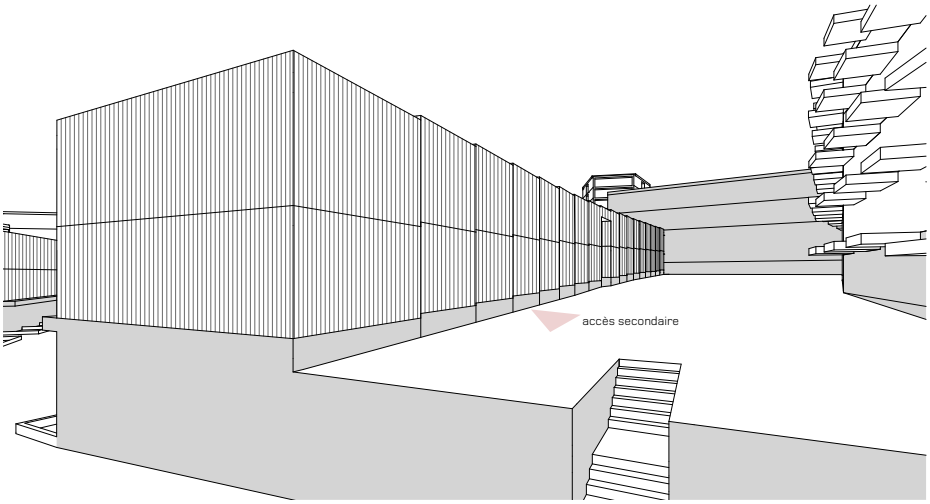
UA D PEC 13

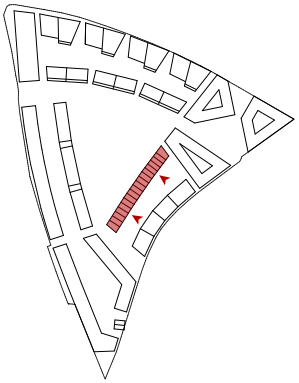






CÔTÉ SQUARE





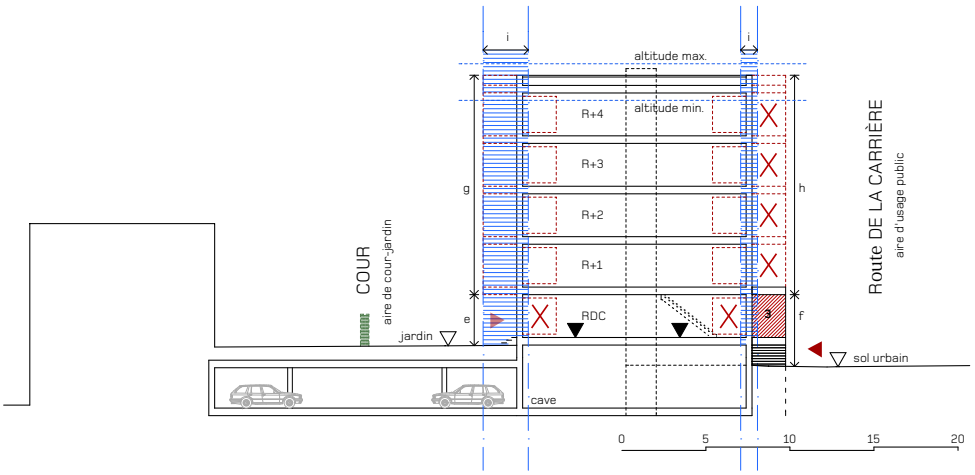
CÔTÉ COUR

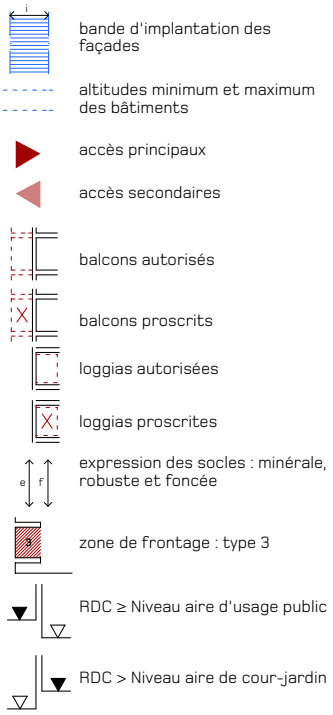
UA D PEC 14
références

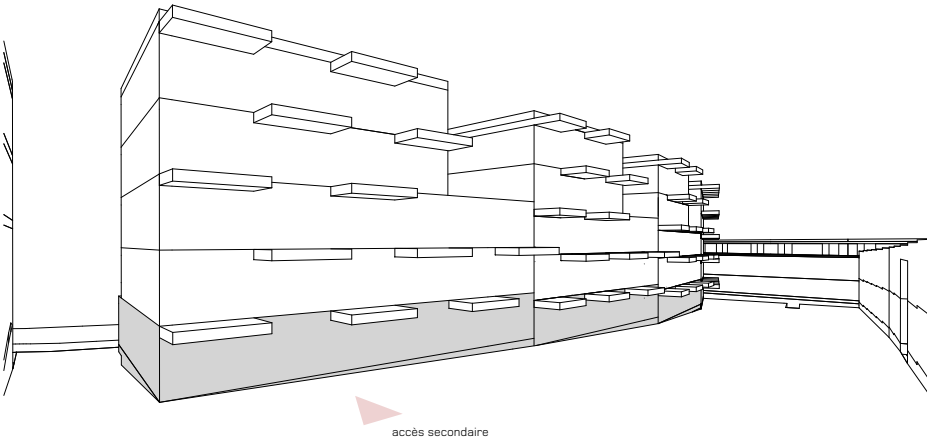
CÔTÉ COUR

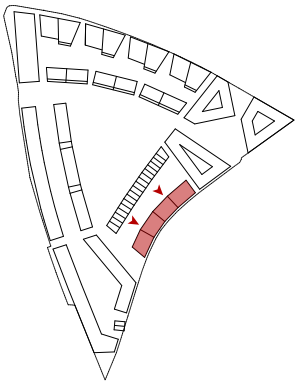
CÔTÉ RUE (bande de frontage de type 3)

UA D PEC 14

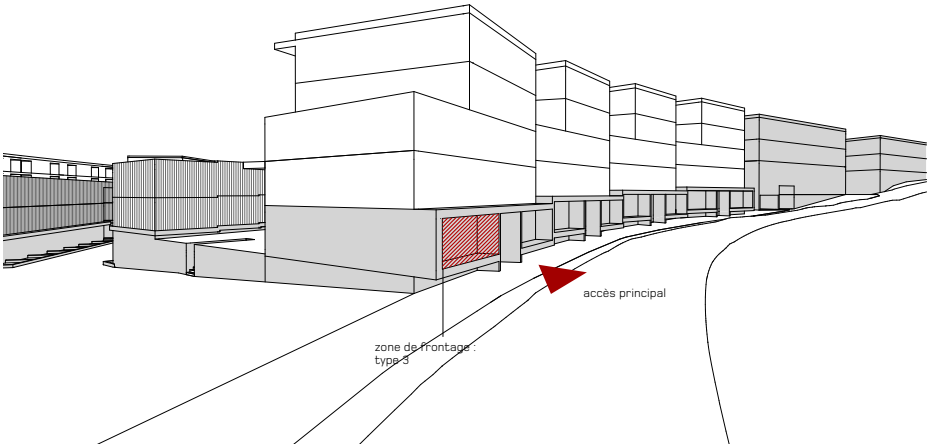


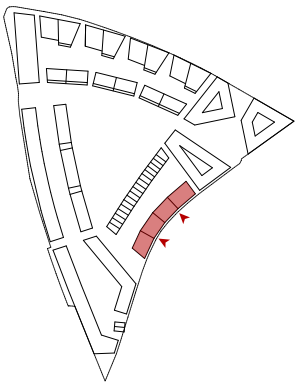






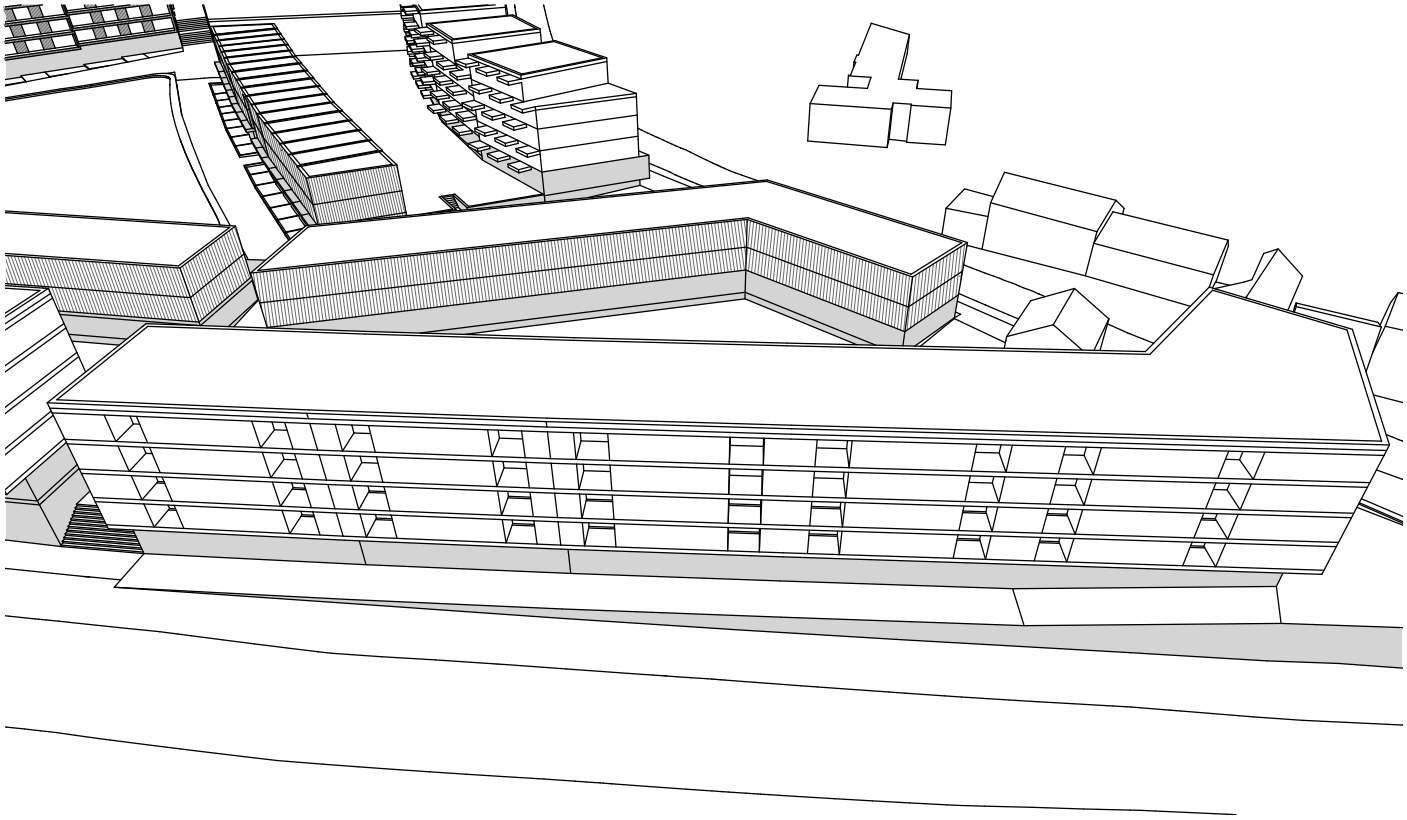
CÔTÉ COUR



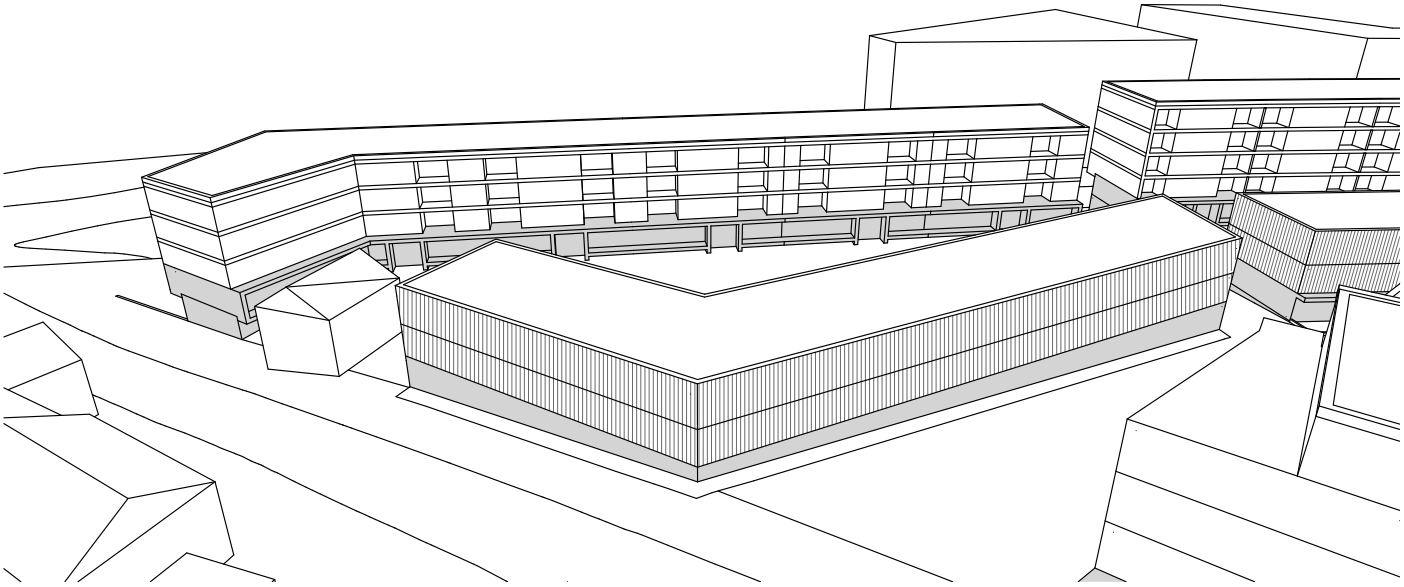


CÔTÉ RUE

UA E



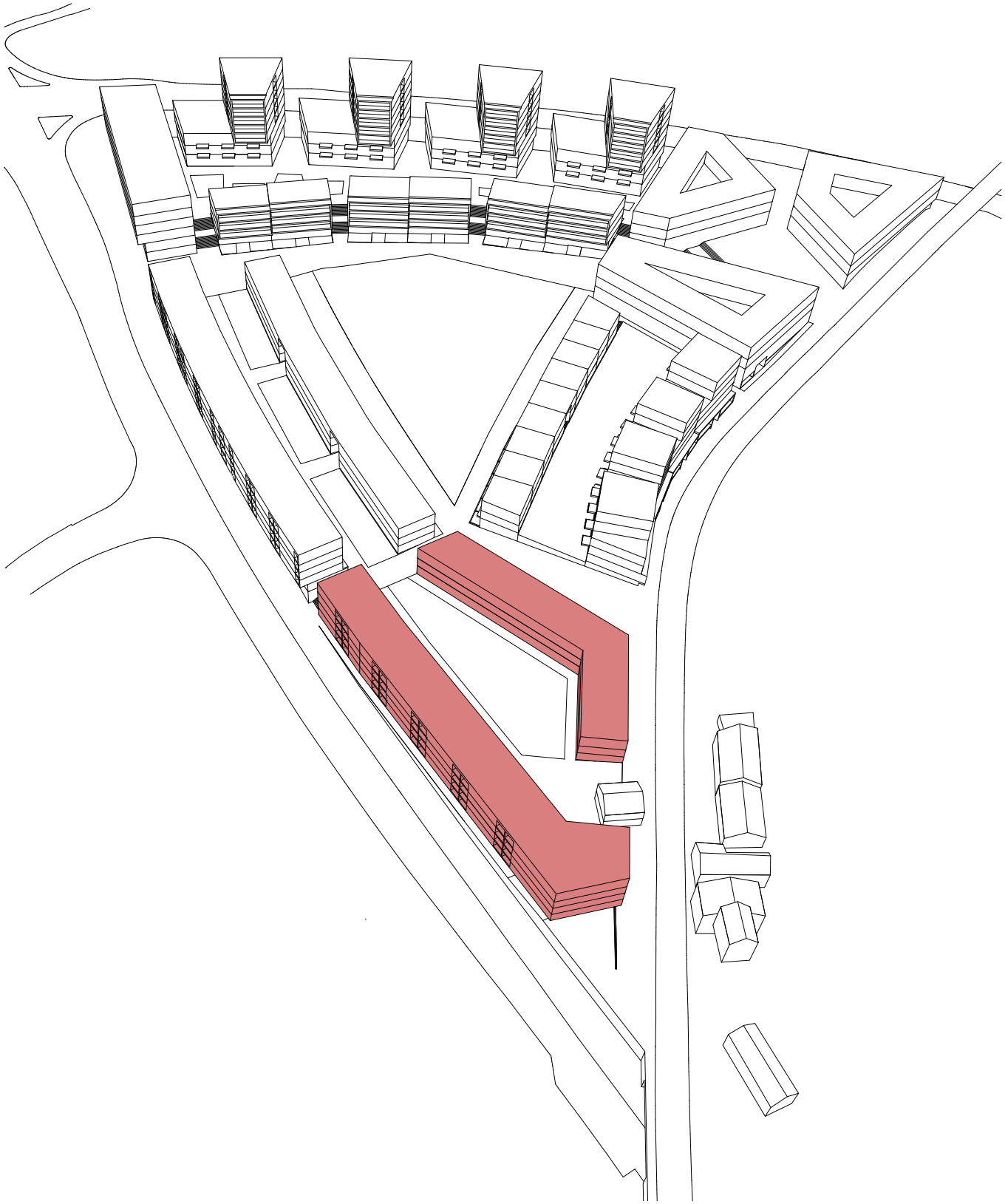
CÔTÉ RC 82



CÔTÉ ROUTE DE LA CARRIÉRE

5 - Unité d'aménagement UA E : pointe Sud, PEC 15/16 - 17

Bien qu'il y ait deux propriétaires pour les PEC 15/16, la continuité et l'homogénéité des façades doit constituer un seul élément bâti.

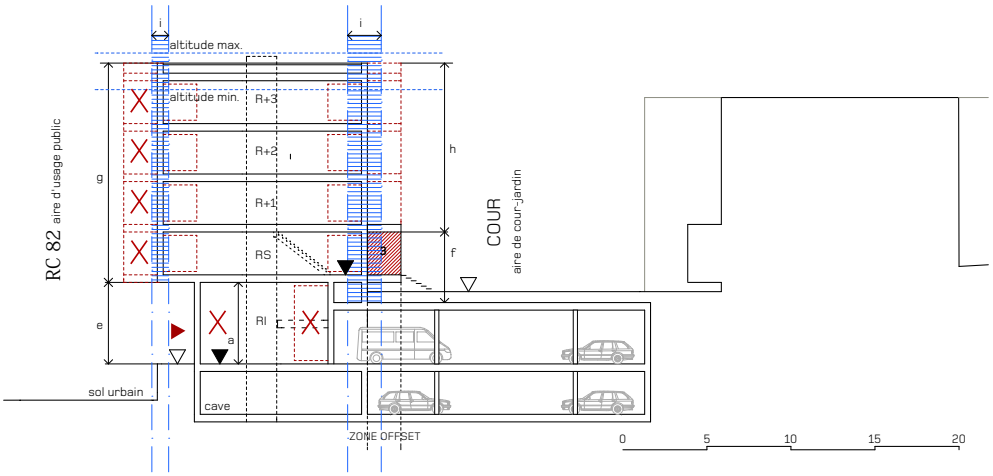


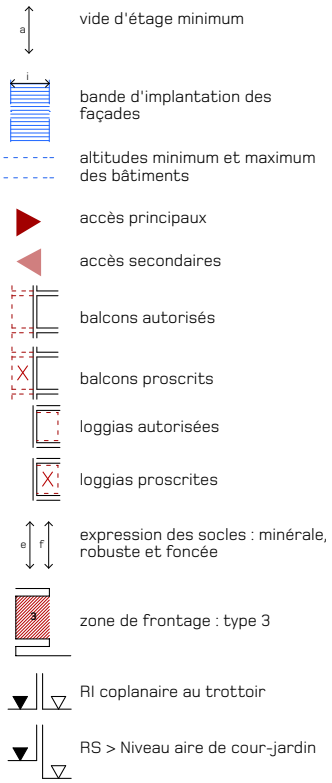
UA E PEC 15/16
références

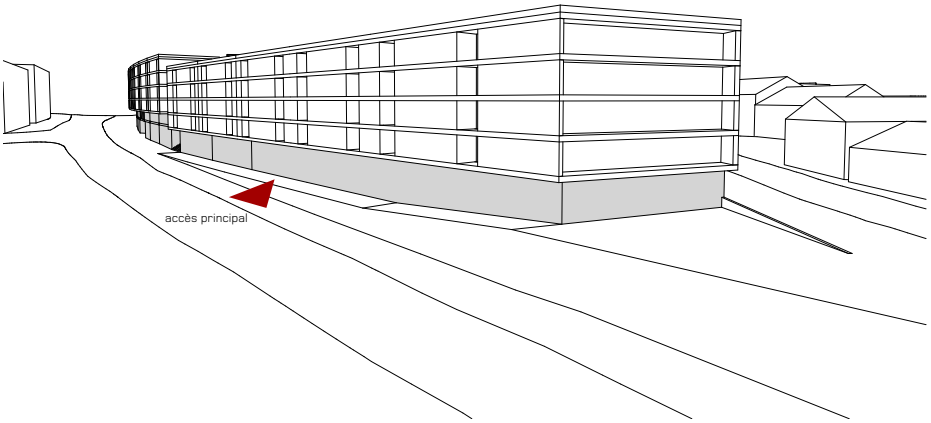
CÔTÉ RUE (galeries d'artisans)

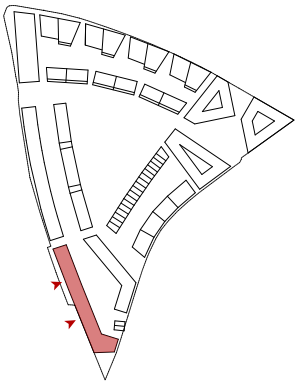
CÔTÉ COUR (bande de frontage de type 3)

UA E PEC 15/16

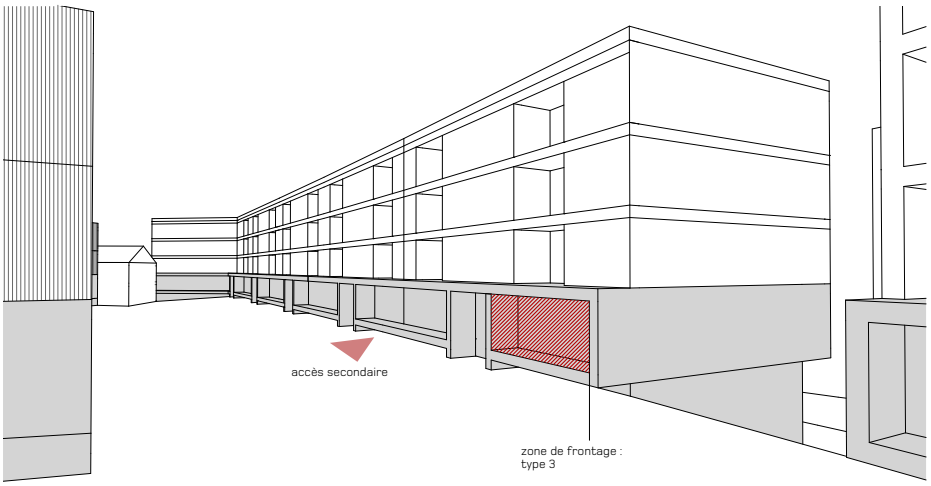


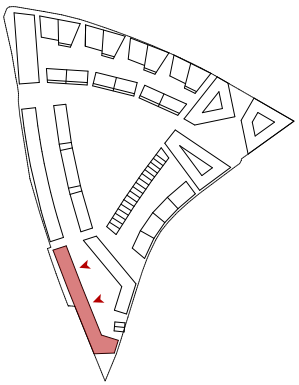






CÔTÉ RUE





CÔTÉ COUR

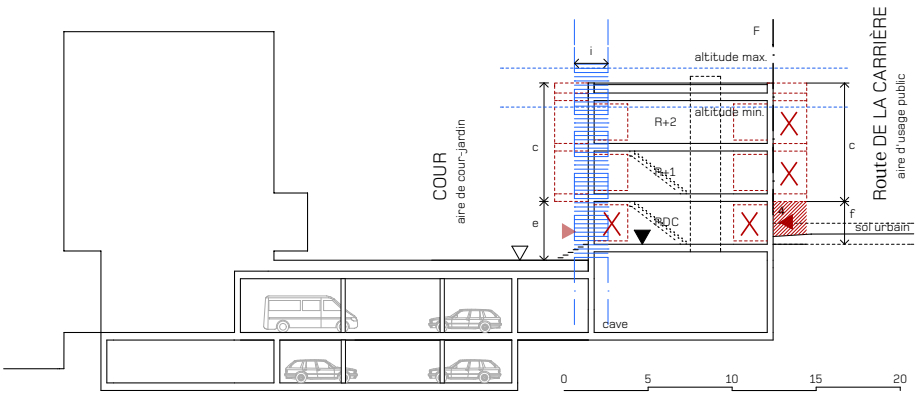
UA E PEC 17
références

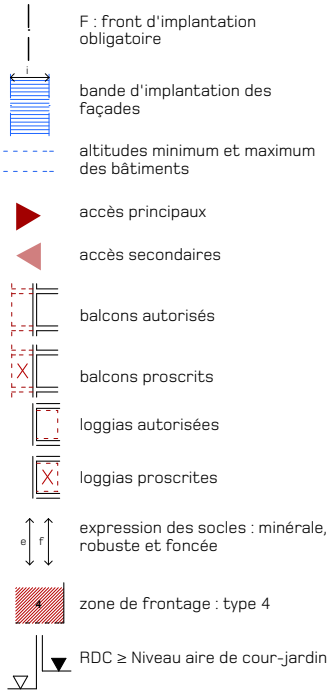
CÔTÉ COUR

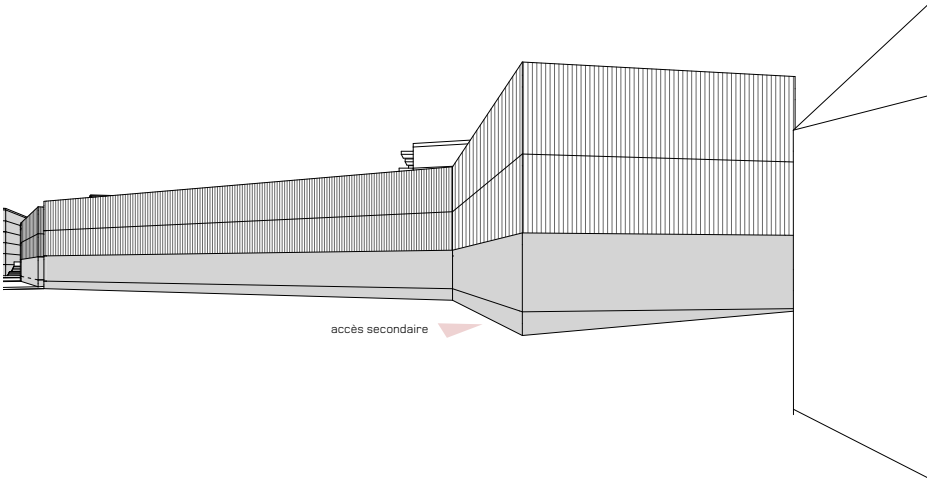
CÔTÉ RUE

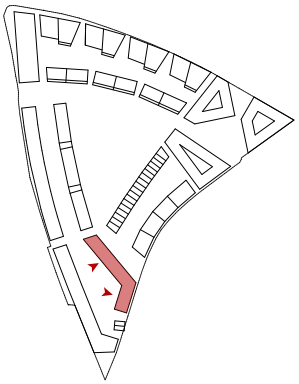
RÉFÉRENCES DE MAISONS CONSERVEES DANS LEUR GABARIT : UNITOBLER, BERNE ET KALKBREITE, ZÜRICH

UA E PEC 17

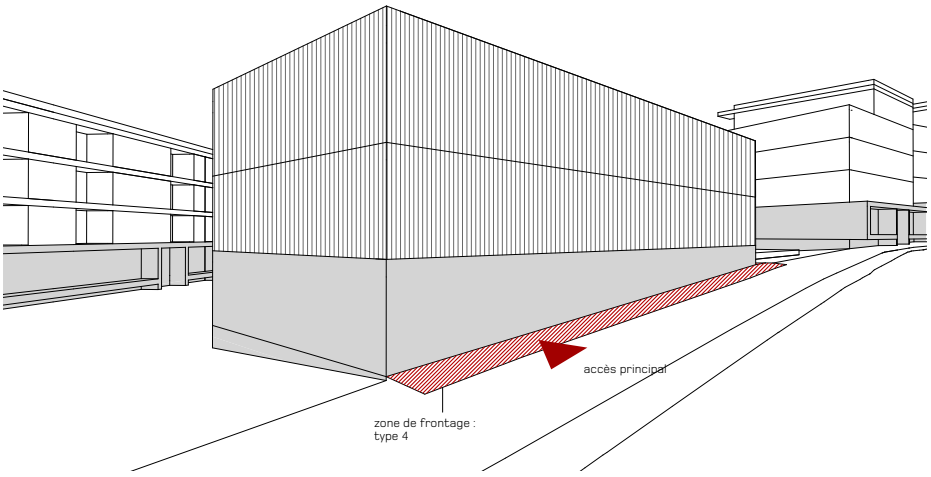


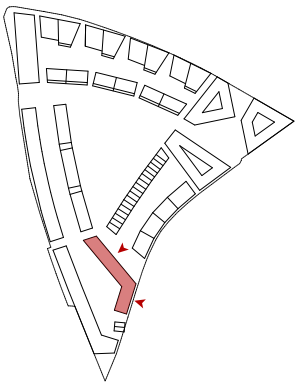






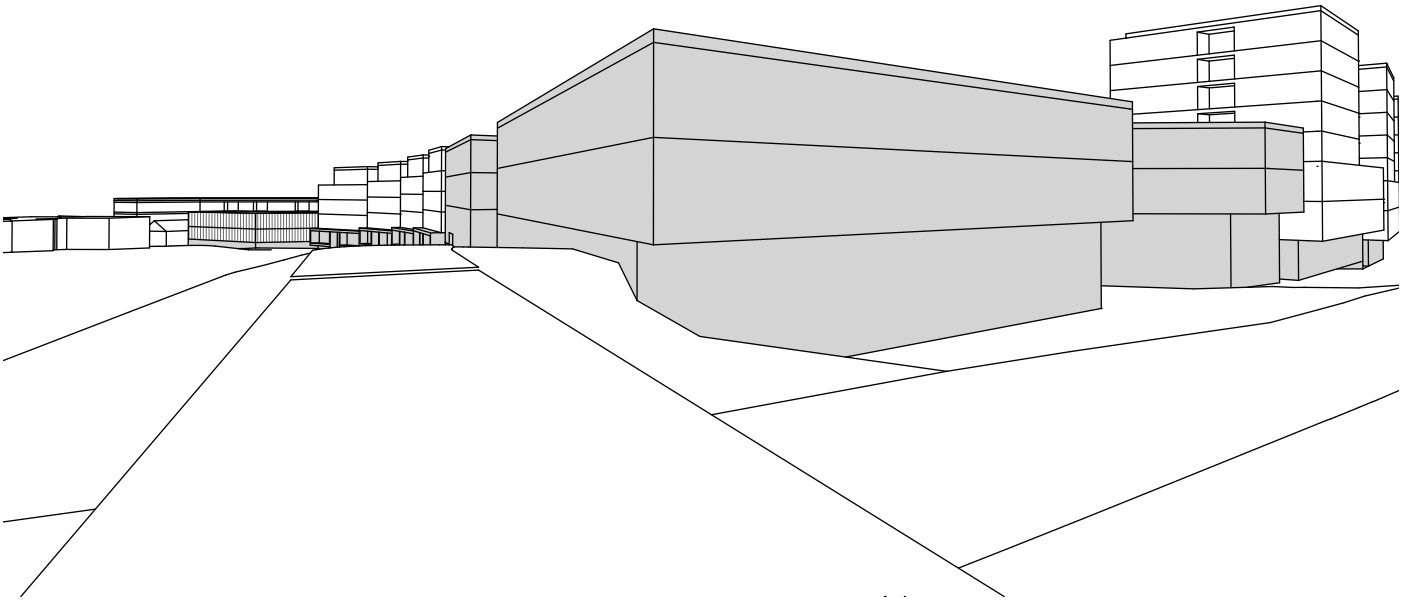
CÔTÉ COUR



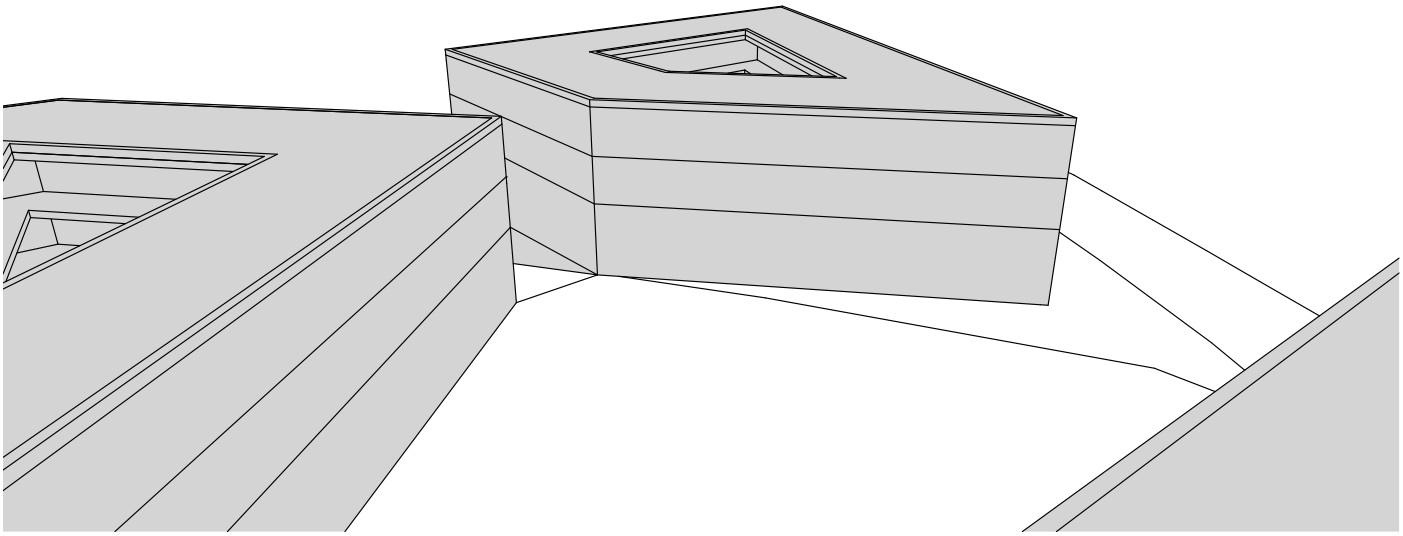


CÔTÉ RUE

UA F

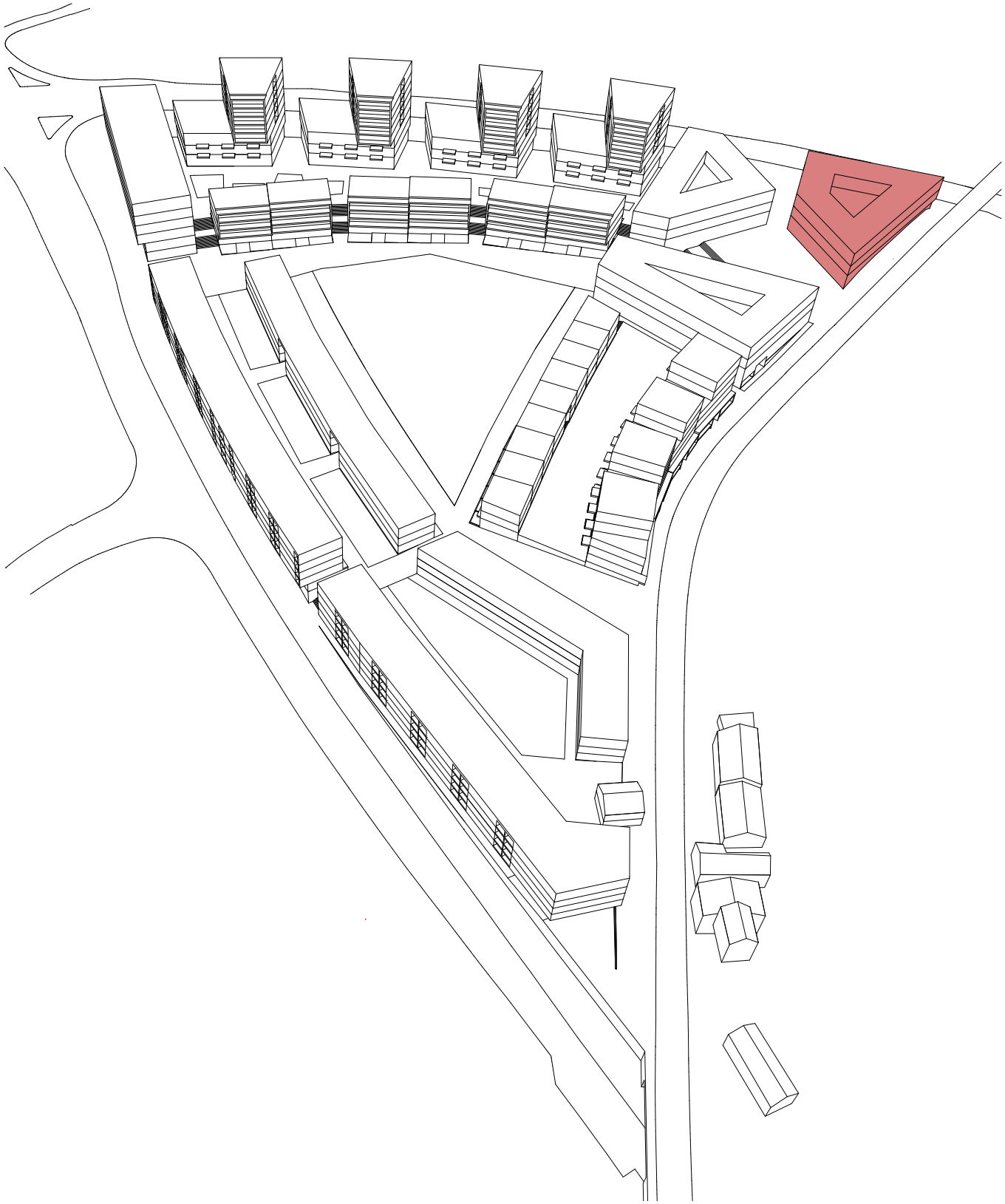


CÔTÉ RUES



CÔTÉ PLACE

6 - Unité d'aménagement UA F: bâtiment "joker", PEC 18

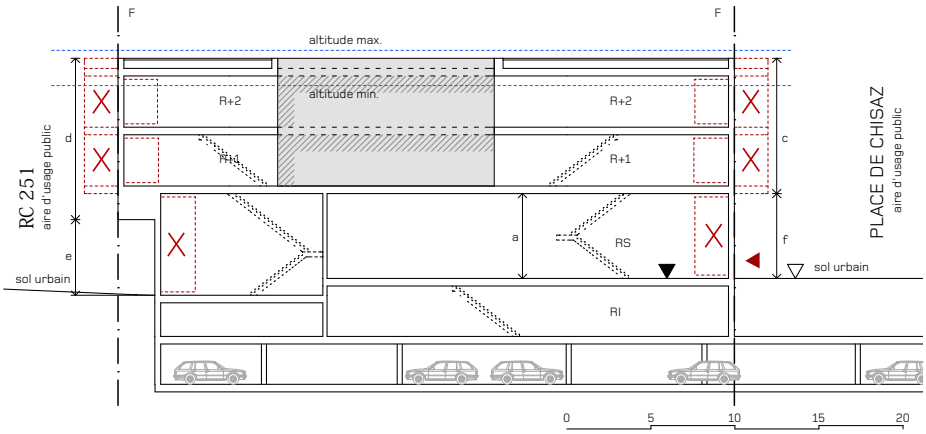


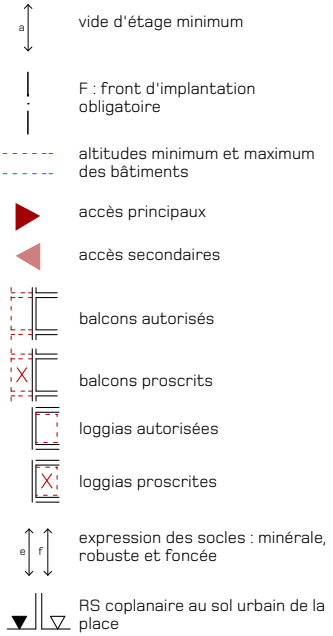
UA F PEC 18
références

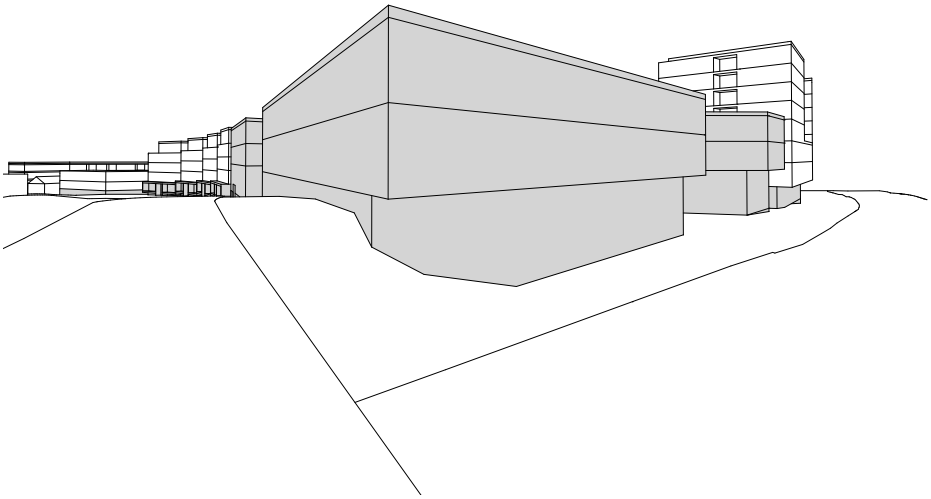
CÔTÉ RUE

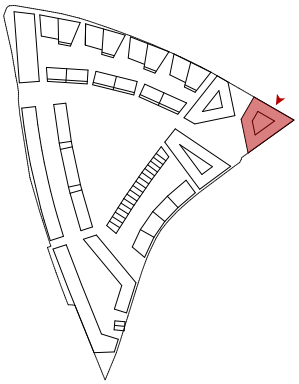
CÔTÉ PLACE

UA F PEC 18

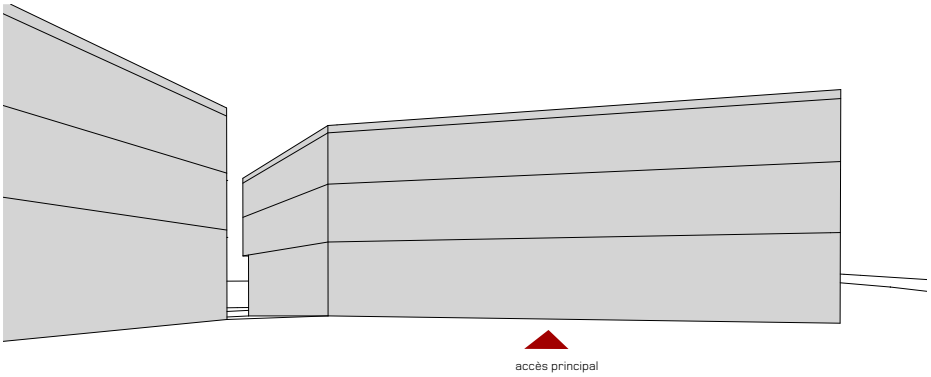


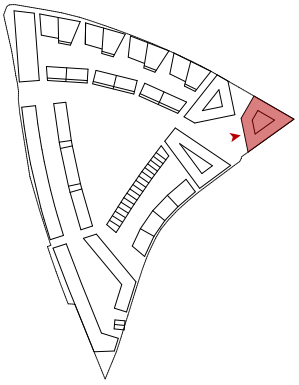






CÔTÉ RUE





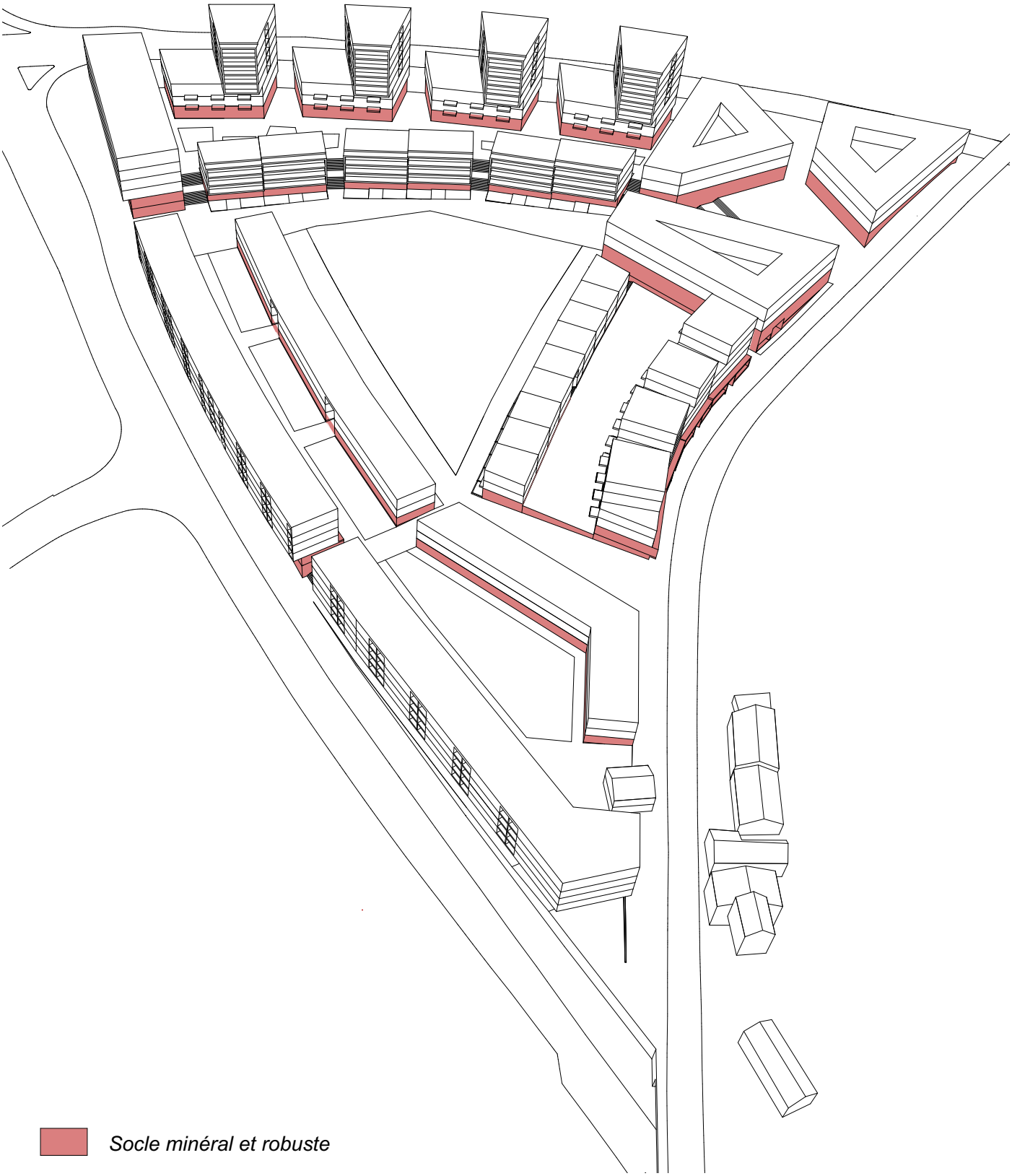
CÔTÉ PLACE

V.1. Références

V. Expression architecturale

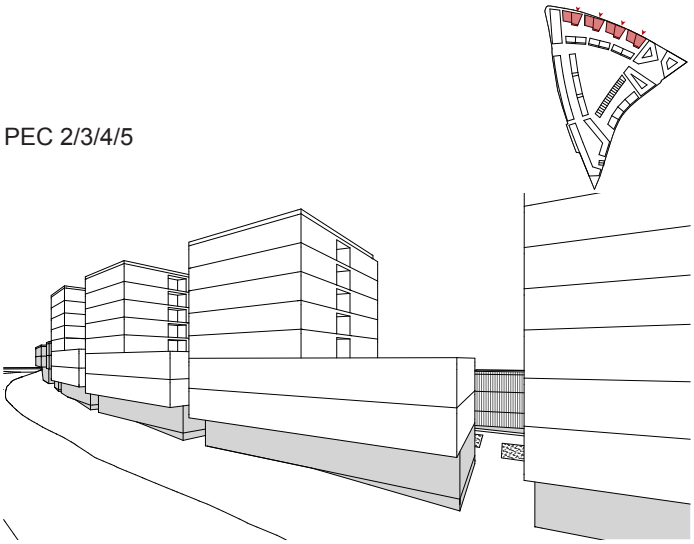
1. Socle minéral et robuste (PEC 1-18)

L'expression des socles doit s'inscrire dans une cohérence architecturale harmonieuse sur l'ensemble du quartier. Dans le but de créer au niveau du sol urbain une identité à l'échelle du quartier - au delà des différentes unités d'aménagements ou des différentes phases - le socle sur tout le terrain, comprenant le RDC inférieur et/ou supérieur, est conçu de manière robuste en matériaux minéraux et de couleur foncée, sans joints ouverts. Des grandes baies vitrées sont autorisées pour créer un rapport plus direct avec l'espace public.

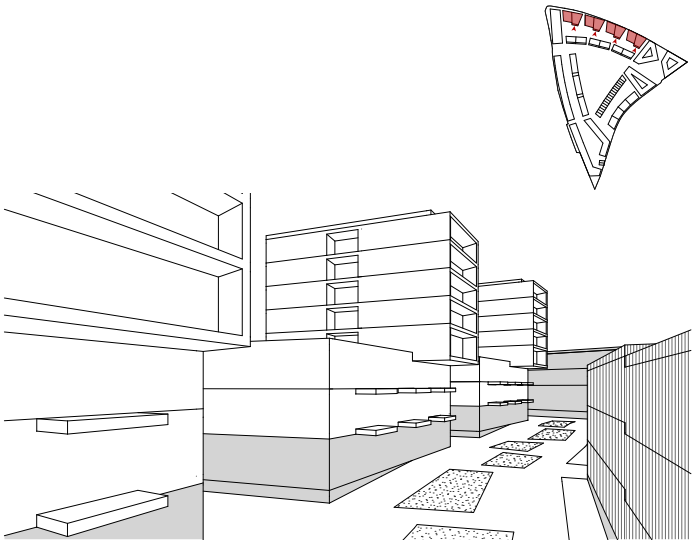


Cohérence architecturale harmonieuse sur l’ensemble du quartier

PEC 2/3/4/5

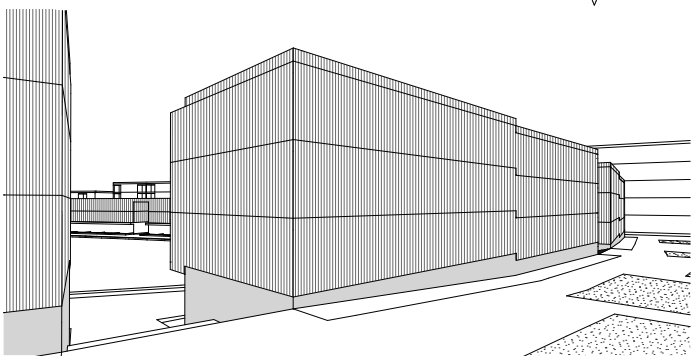


CÔTÉ RUE

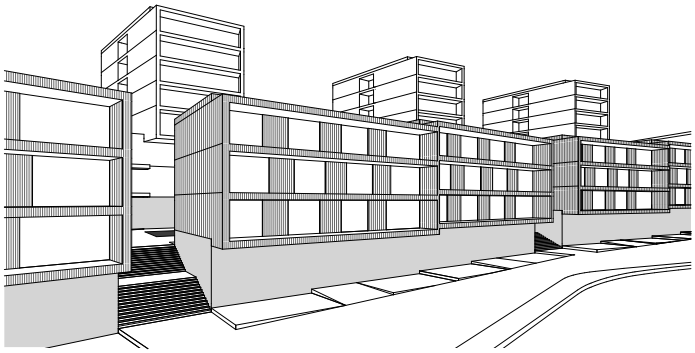


CÔTÉ COUR

PEC 6/7/8

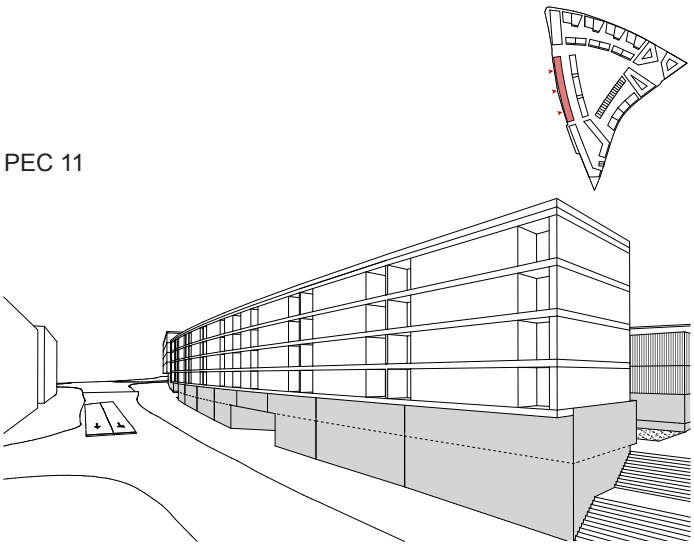


CÔTÉ COUR

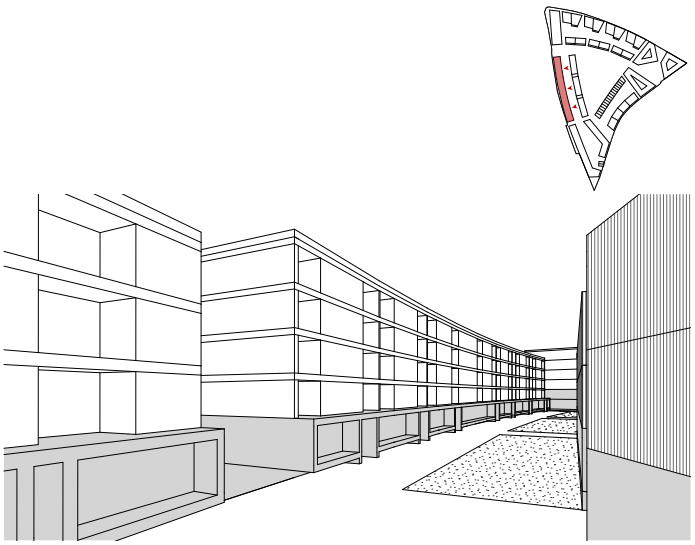


CÔTÉ SQUARE

PEC 11

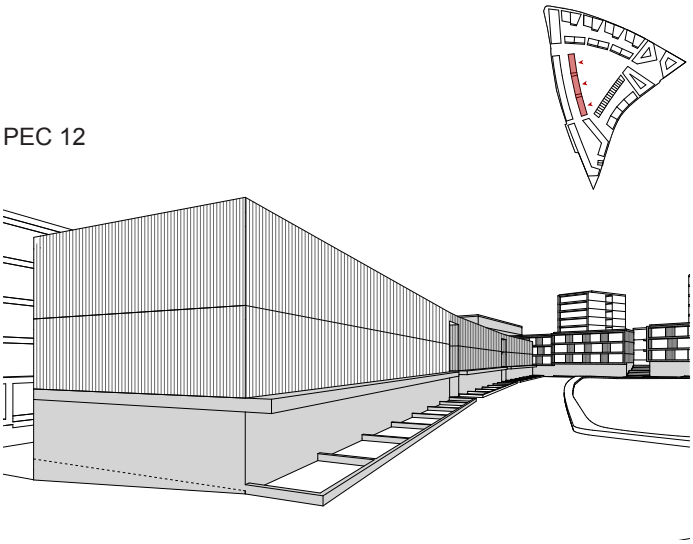


CÔTÉ RUE

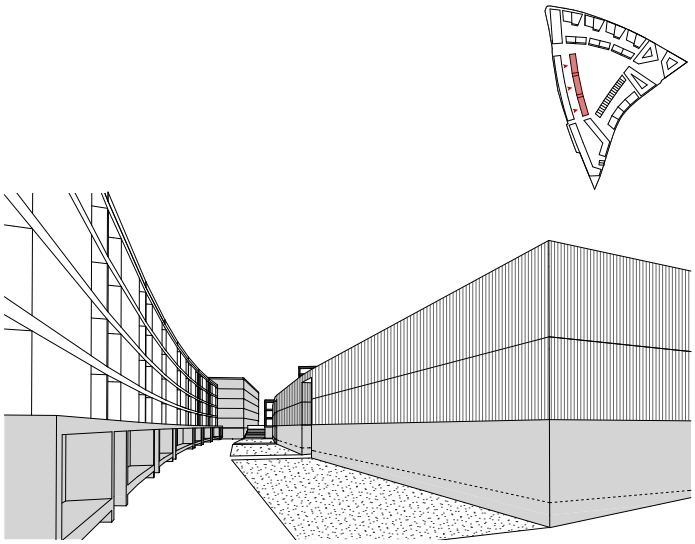


CÔTÉ COUR

PEC 12

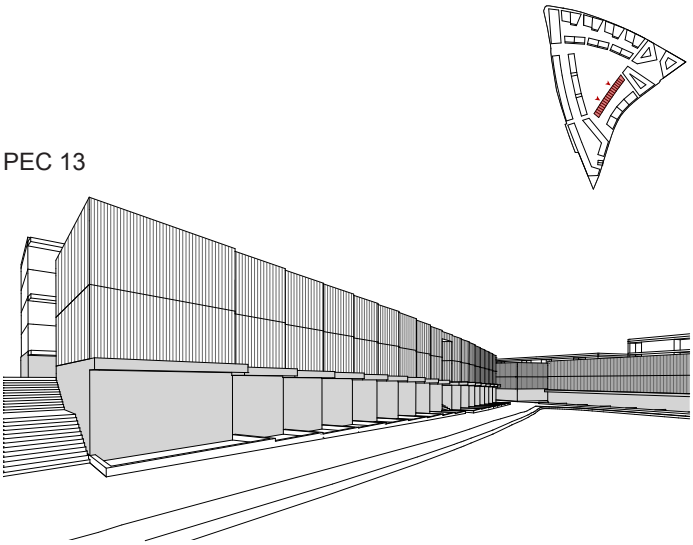


CÔTÉ SQUARE

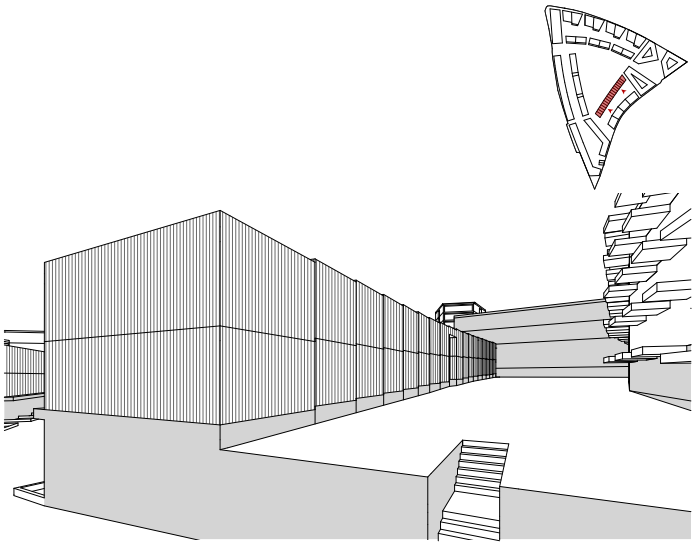


CÔTÉ COUR

PEC 13

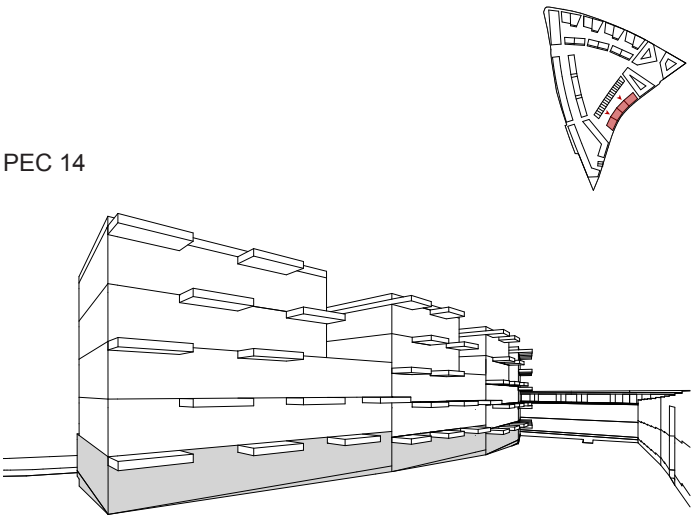


CÔTÉ SQUARE

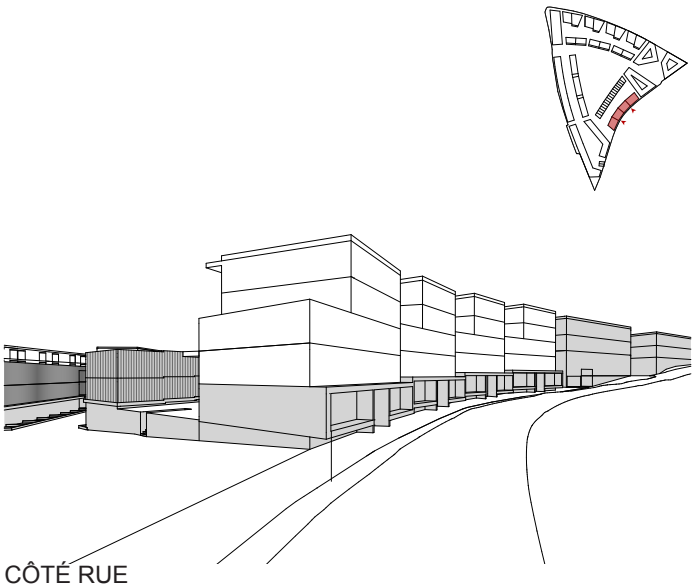


CÔTÉ COUR

PEC 14

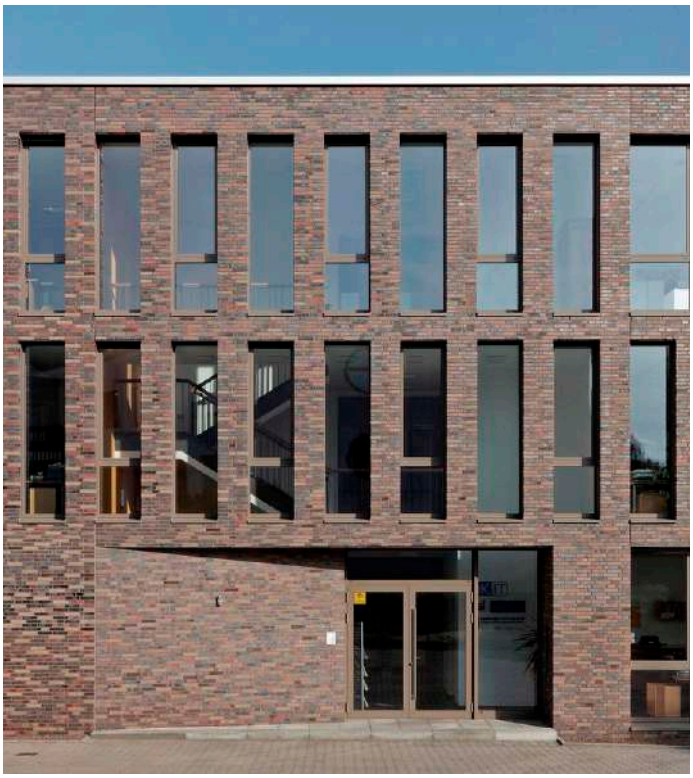


CÔTÉ COUR



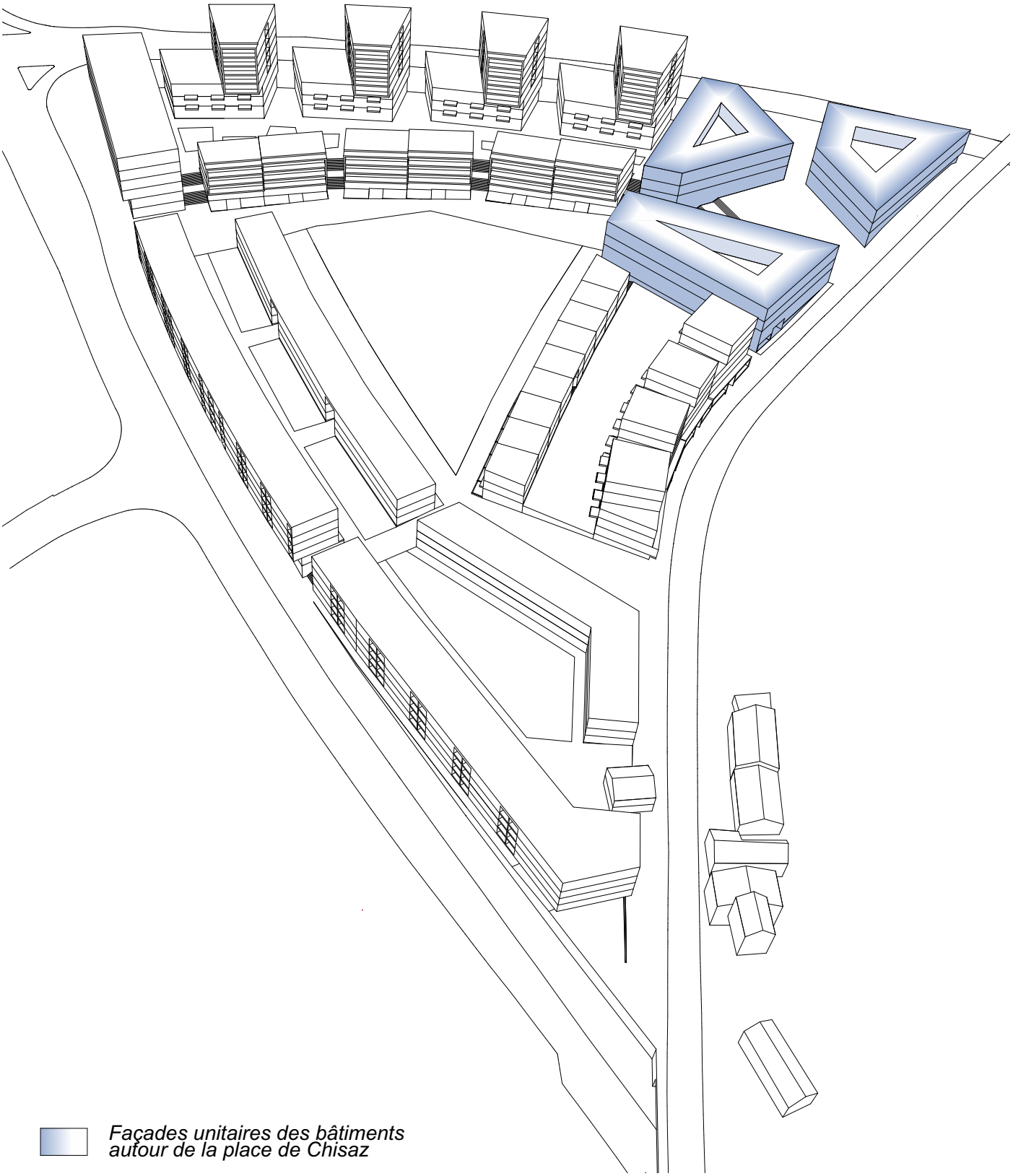
CÔTÉ RUE

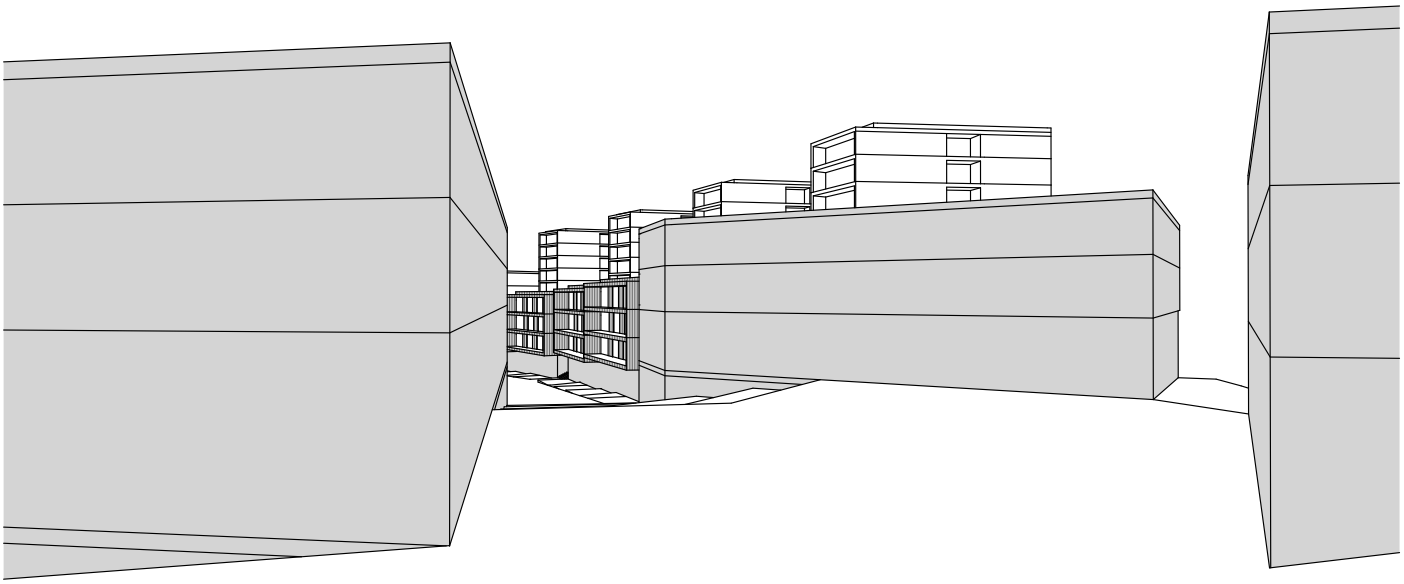
V.2. Références



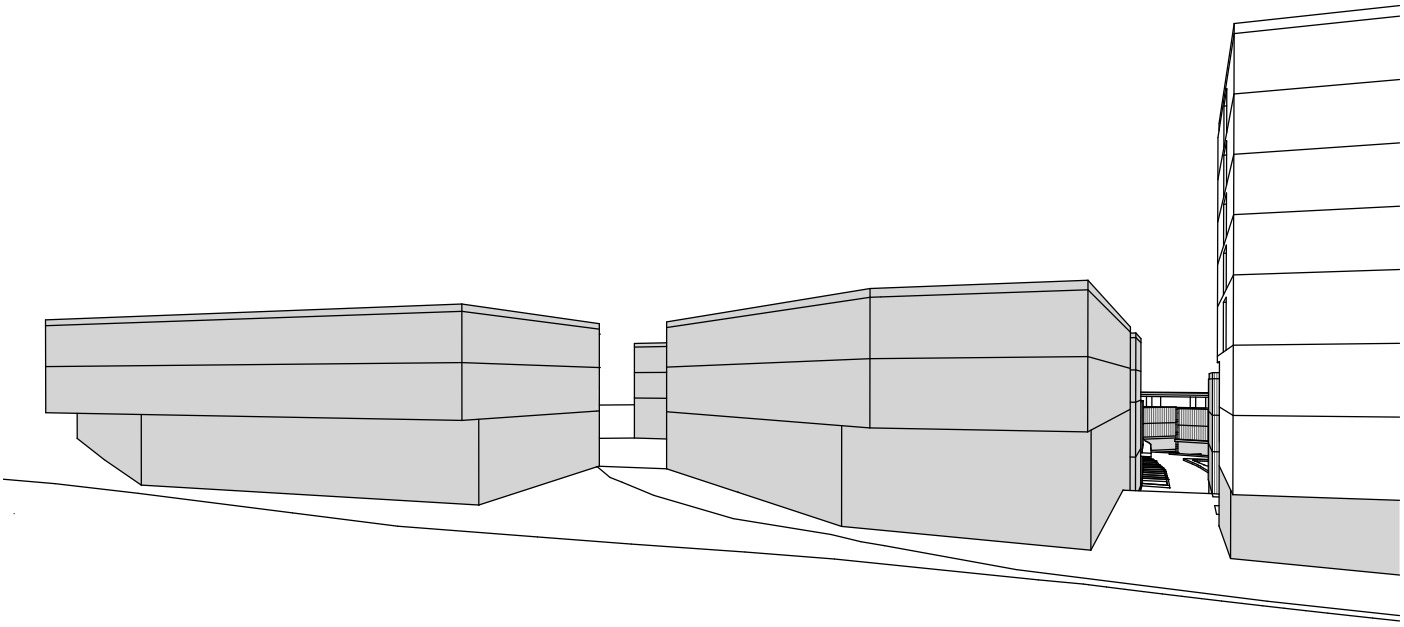
2. Façades unitaires des bâtiments autour de la place de Chisaz (PEC 9, 10, 18)

Les façades des trois bâtiments autour de la Place de Chisaz doivent dégager une image unitaire et être aperçues comme un ensemble, sur tous les côtés. L'expression du socle minéral robuste et foncé (voir alinéa 1) s'étend aux façades des étages. Des grandes baies vitrées sont autorisées. Les règles pour le socle sont applicables pour toute la façade. Les balcons et loggias privées sont proscrites afin d'éviter une appropriation privée de la place. Seules les loggias et brèches collectives sont autorisées.

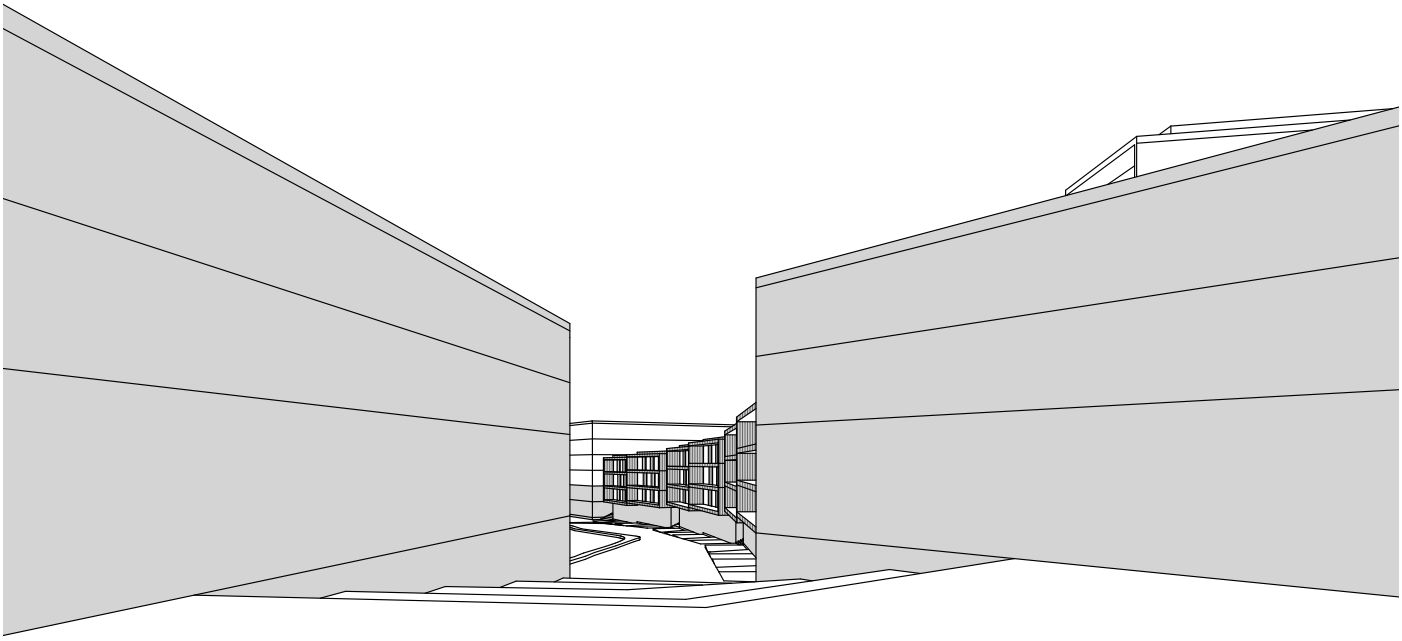




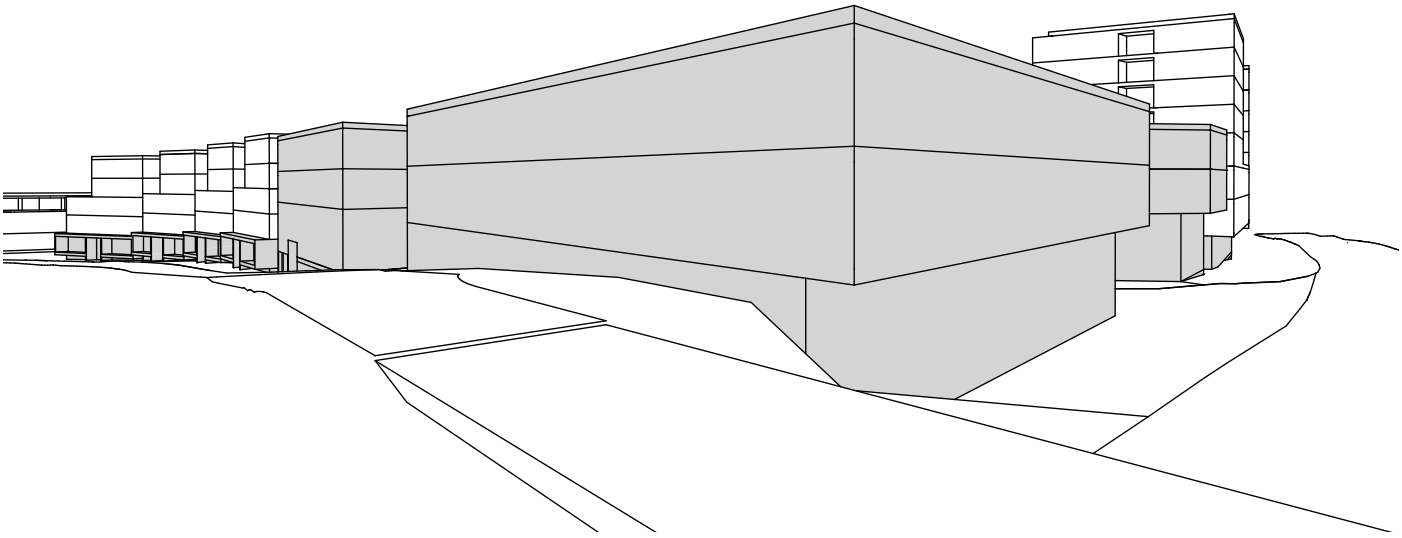
CÔTÉ PLACE VUE DEPUIS LA ROUTE DE LA CARRIÈRE



CÔTE RC 251



CÔTÉ PLACE VUE VERS LE SQUARE

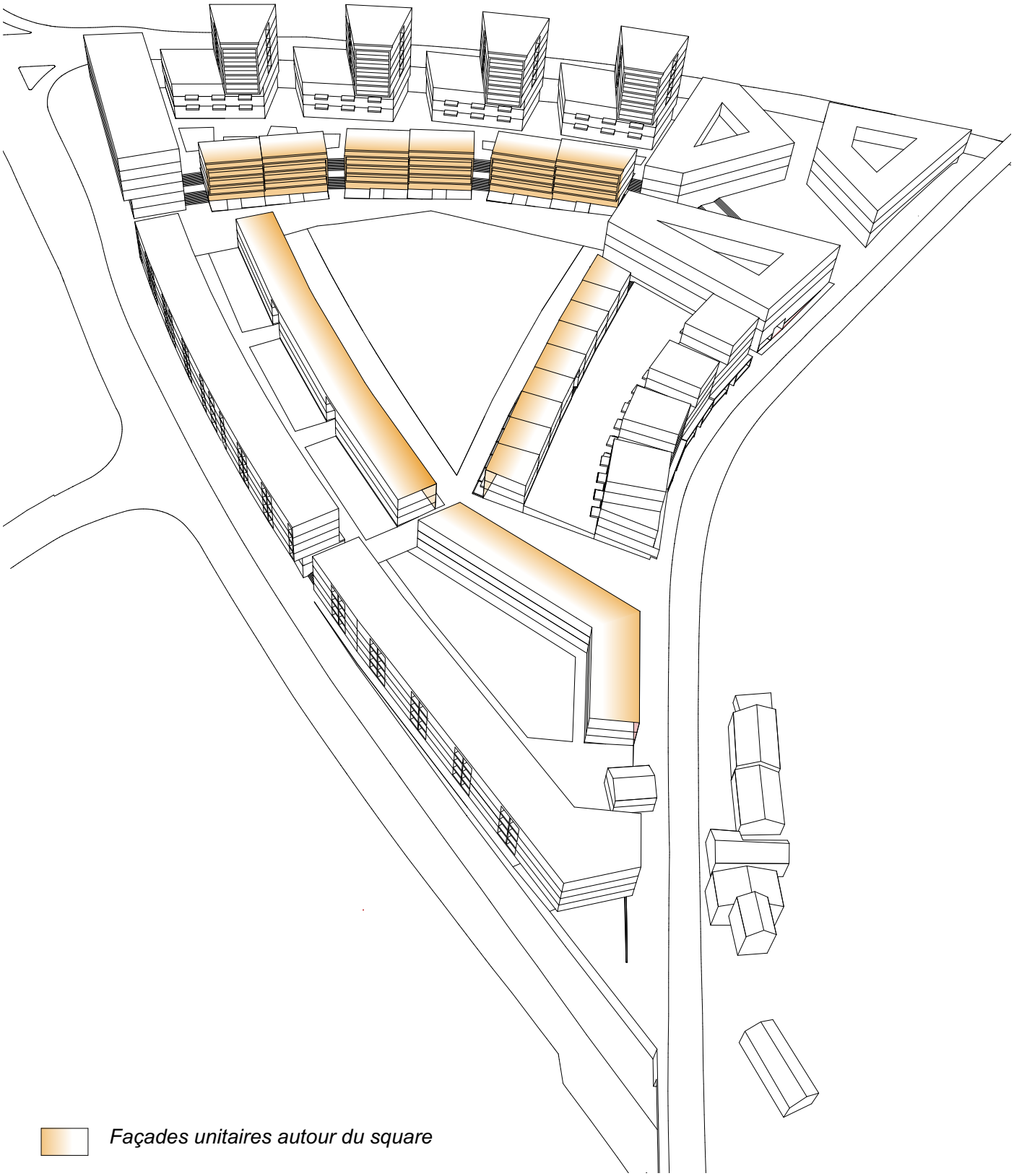


CÔTÉ RUES

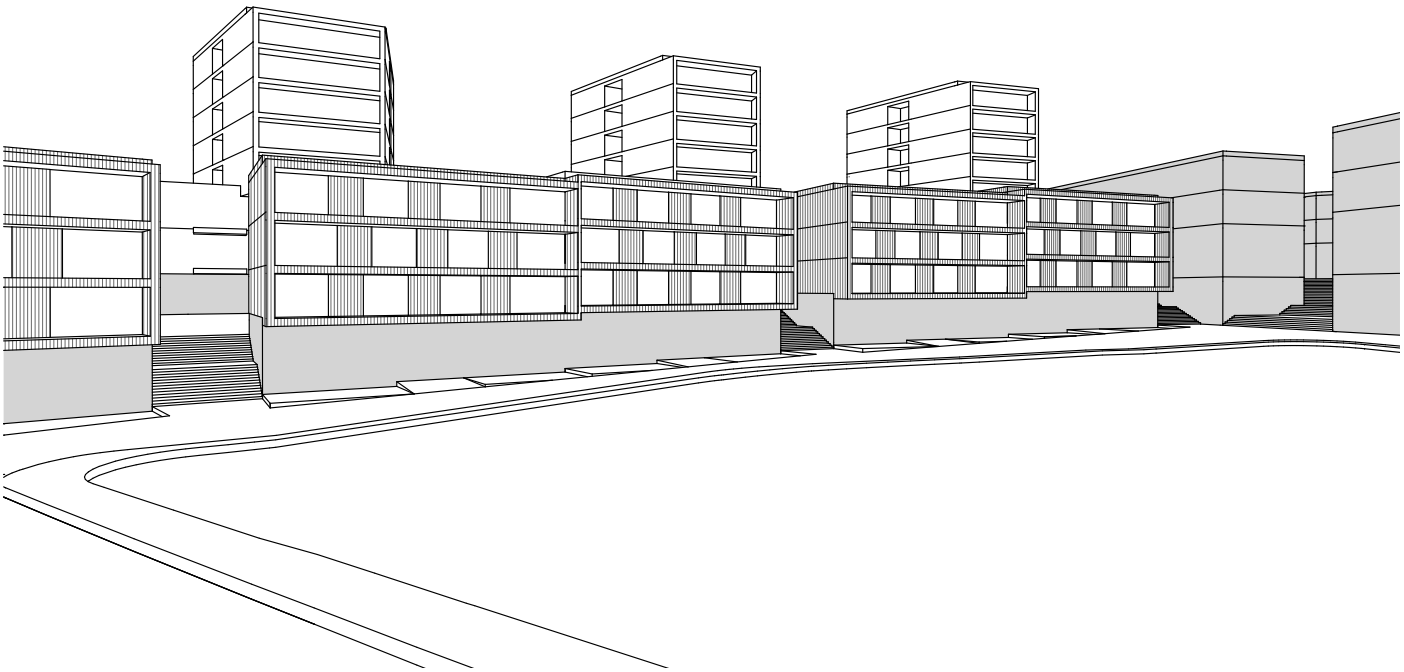
V.3. Références

3. Façades unitaires autour du square (PEC 6, 7, 8, 12, 13, 17)

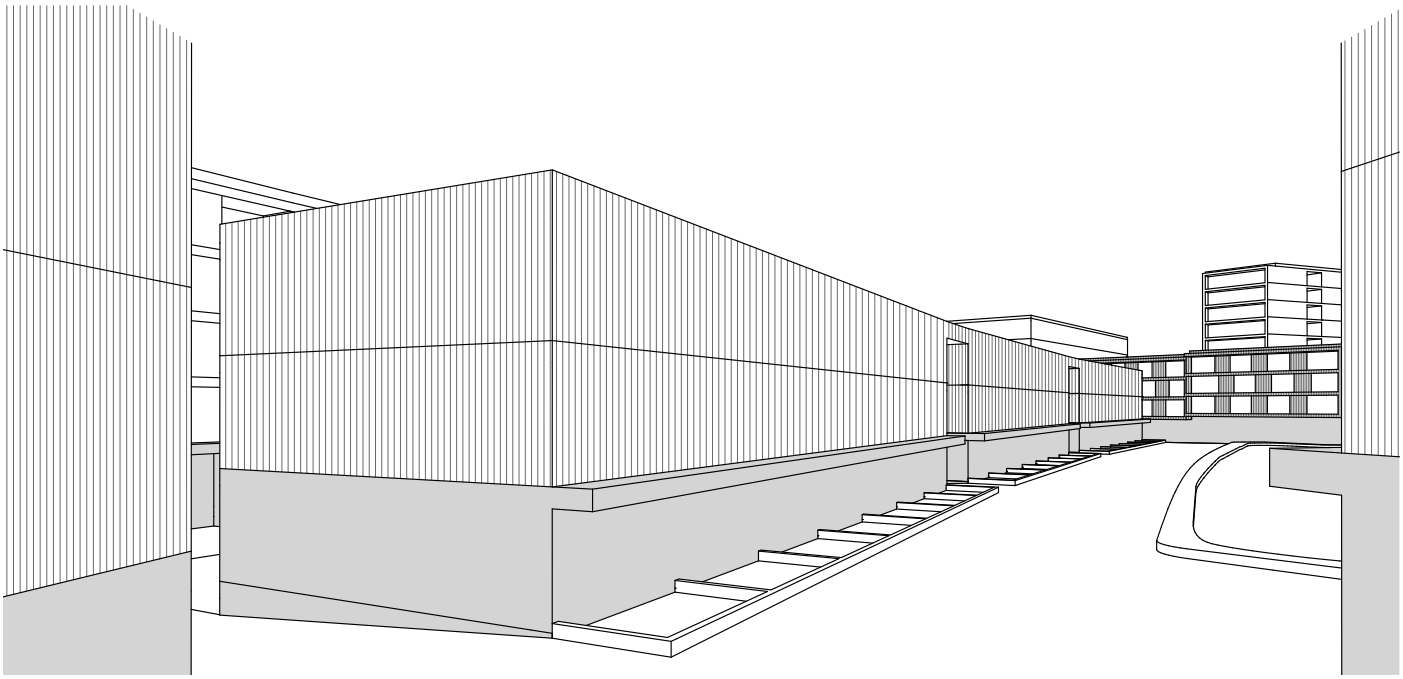
Les façades des bâtiments autour du square central, y compris le bâtiment PEC 17, doivent dégager une image unitaire et cohérente. Sur un socle minéral (voir alinéa 1) les façades des étages sont conçues avec un revêtement similaire entre elles, soit de part le matériau utilisé, soit de part son expression, soit de part le choix des couleurs.



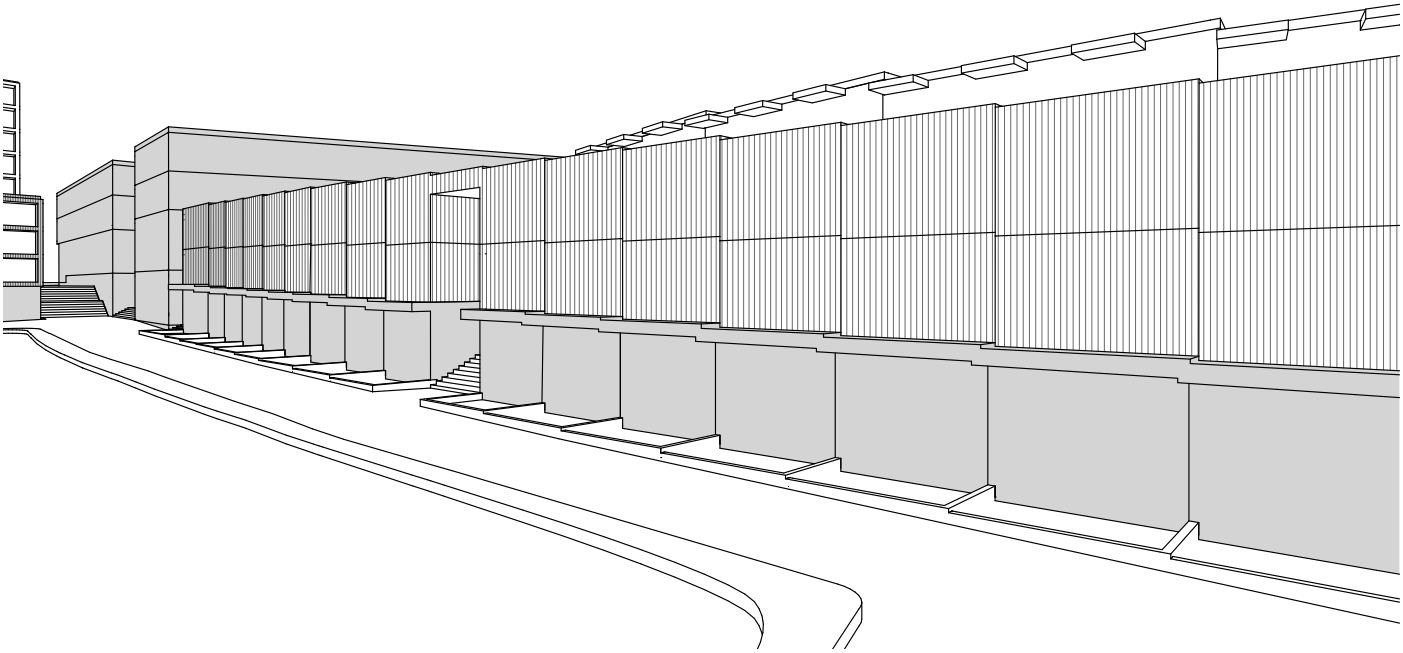
PEC 6, 7, 8



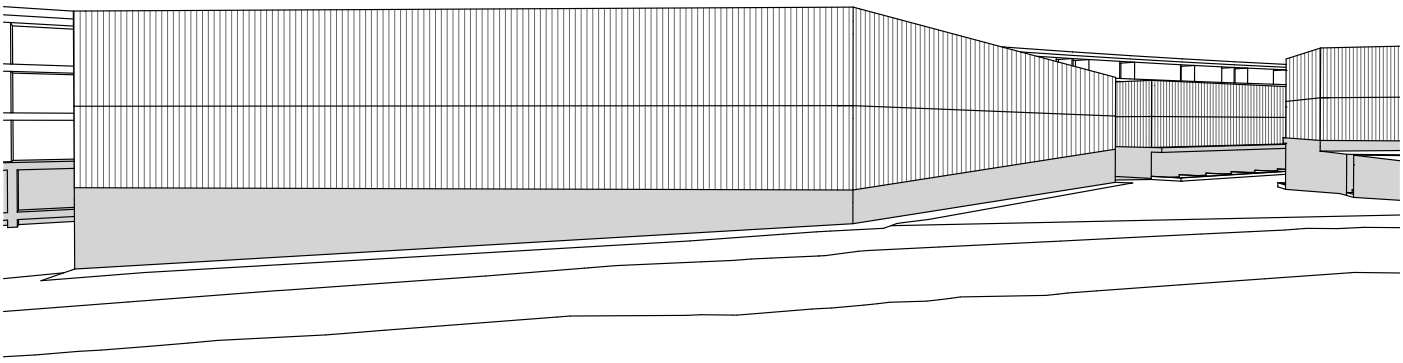
PEC 12



PEC 13



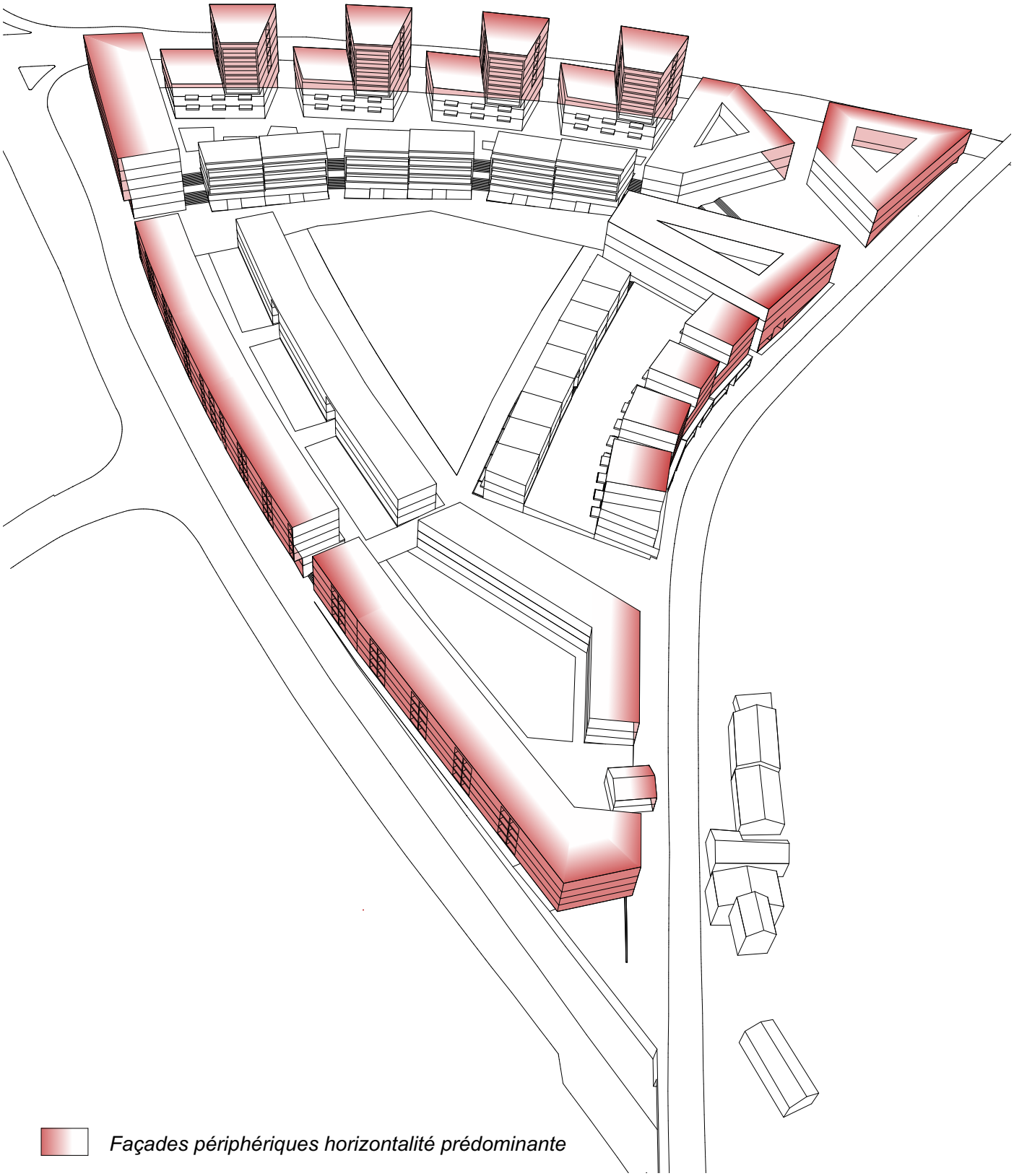
PEC 17

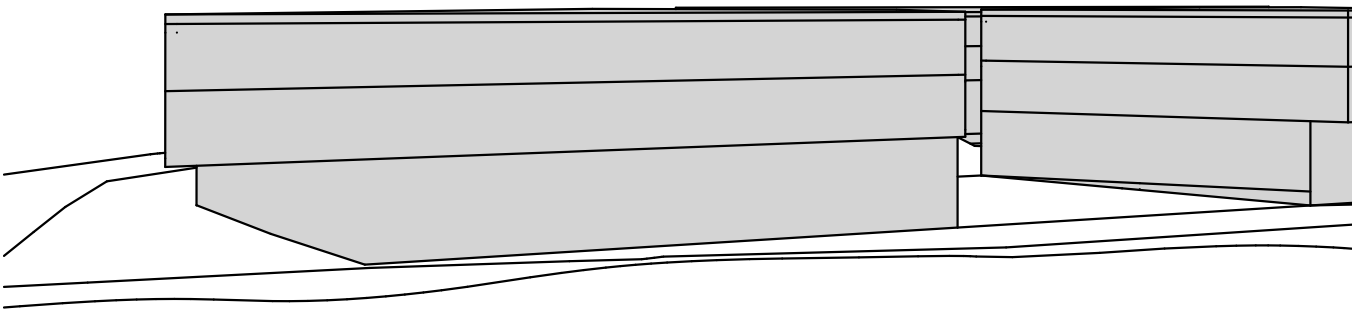


V.4. Références

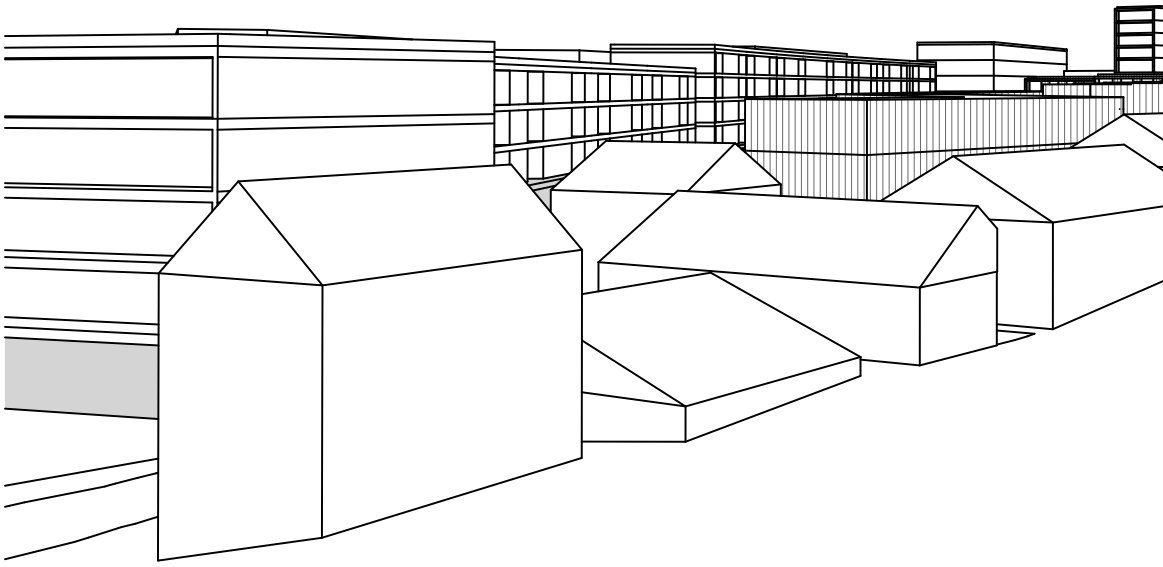
4. Façades périphériques

Afin de ne pas donner une image de muraille uniforme, les façades des bâtiments périphériques - bordant les routes - affichent une certaine variation de l'expression architecturale, tout en respectant une horizontalité prédominante, en montrant p.ex. les têtes de dalles ou en concevant des bandes d'allèges ou bandes de fenêtres horizontales.

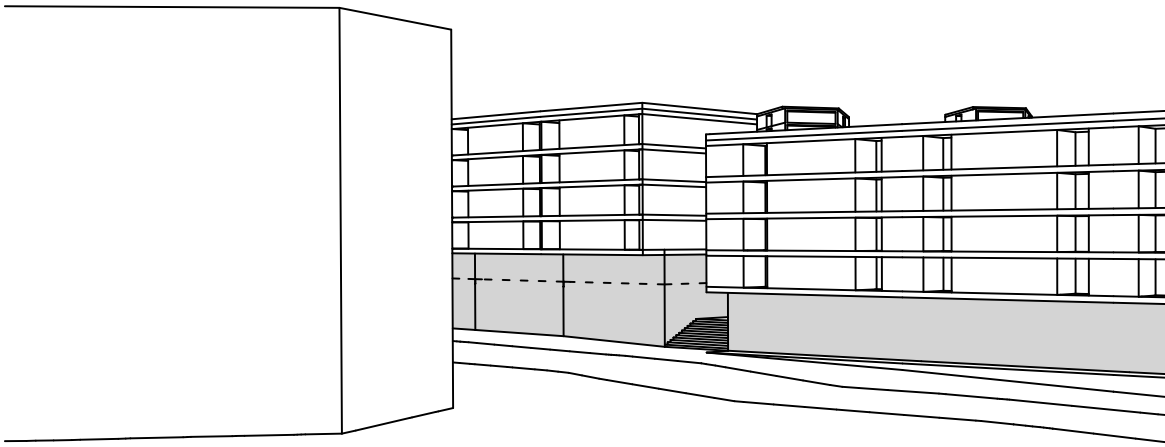




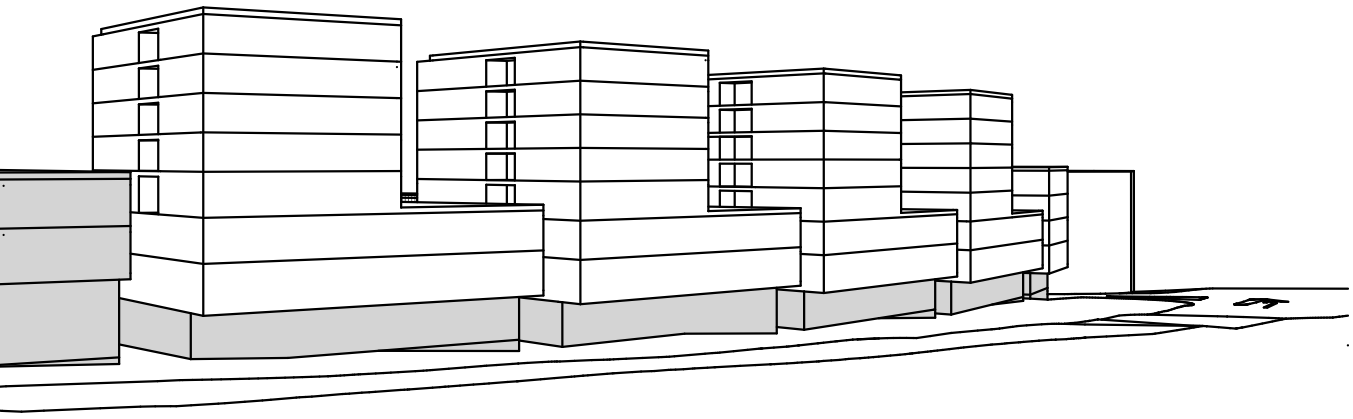
RC 251

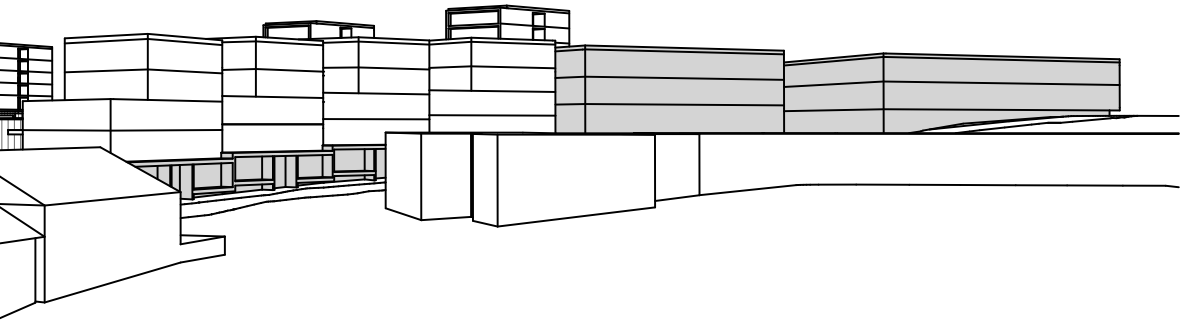


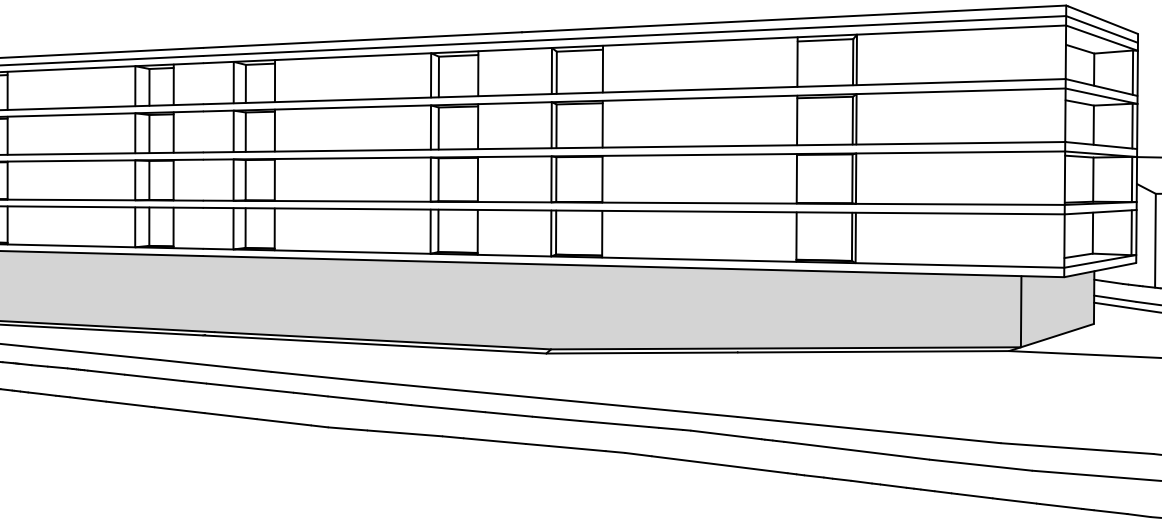
Route de la Carrière



RC 82







VI. Annexes

Extrait du rapport final du MEP, recommandations

Forme urbaine et identité

Le principe d'implantation, salué par le CE au premier degré, s'appuie sur la création d'un vaste espace public central (le square) et sur la reconnaissance des rues et routes periphériques. Il en résulte la création de 3 îlots bâtis et de deux plots aux pointes est et sud.

Ce projet propose une morphologie urbaine innovante, via un système de double épaisseur bâtie periphérique qui permet de dégager un important « poumon vert » au centre. Ce système de double épaisseur a été optimisé conformément aux recommandations du CE. L'espace libre entre les deux bandes bâties est plus généreux réduisant ainsi les problèmes liés à l'ensoleillement et aux vis-à-vis. De plus, la porosité de cette double couche a été augmentée via des brèches entre les maisons en bandes autour du square.

Les maisons en bande ou maisons mitoyennes composant la première épaisseur bâtie autour du square ont vu leur gabarit s'uniformiser (r+2) comme préconisé par le CE alors que les bâtiments en front de rue ont, pour certains, gagné de la hauteur.

Ce projet est composé de typologies bâties extrêmement diversifiées qui permettent de définir plusieurs «échelles d'habiter» sur le site.

Espaces extérieurs

Deux espaces publics majeurs sont proposés; le square, vaste espace vert de référence, protégé des nuisances sonores et la place de la Chisaz faisant le lien entre le hub et le plot d'activité est. Le CE apprécie particulièrement la proposition de ce square qui donne une belle identité au futur quartier. Il salue également la proposition évolutive de gestion de la bretelle routière intégrée dans le plot d'activité est qui donne une bonne latitude d'évolution aux autorités communales dans le développement du projet.

Le CE se questionne cependant sur l'importante différence de niveau entre l'altitude du square et de la place de la Chisaz (plus de 6 mètres).

La proposition des jardins privatifs entre les deux bandes bâties pour les maisons en bande ou mitoyennes est également appréciée par le CE.

La hiérarchie des différents espaces extérieurs est très claire.

Organisation des éléments du programme

Le CE salue la programmation proposée qui est extrêmement riche, variée et flexible. Elle est répartie comme suit:

• L'îlot ouest est composé de logements collectifs côté RC et de maisons mitoyennes côté square.

• L'îlot nord est composé de showroom, de logements ateliers, de tour de logements côté RC et de maisons en bande côté square.

• L'îlot est est composé de villas urbaines côté rue et de maisons en bande côté square.

• Le plot « centre bourg » à l'est, en rapport au hub, est uniquement dédié aux activités. Il est composé de commerces, de bureaux et d'un hôtel.

• Le plot « centre bourg » à l'est, en rapport au hub, est uniquement dédié aux activités. Il est composé de commerces, de bureaux et d'un hôtel.

• Le plot sud, dit intergénérationnel, est composé de logements en « cluster », de logements d'étudiants, d'un centre médical, d'ateliers...

Architecture et construction

Les auteurs du projet ont choisi de ne pas être trop précis, à ce stade, quant au traitement architectural des bâtiments. Cependant, leur volonté est de construire les bâtiments non soumis aux fortes nuisances sonores, autour du square et le long de la rue de la Carrière, en bois alors que les autres bâtiments, le long des RC, seront en «dur».

Contraintes environnementales et urbanisme durable

Le projet propose un système de boucle géothermique qui permet de profiter de synergies énergétiques. Le CE indique cependant que le réseau de chauffage à distance (CAD) nommé Cricad passe juste en dessous de la rue de la Carrière et que le futur quartier sera très probablament connecté à ce réseau.

Mobilité

Conformément au cahier des charges, deux accès TIM au quartier sont proposés. L'un principal, sur la route de Marcolet et l'autre plutôt dédié aux surfaces d'activités, intégrés dans le «bâtiment plot» nommé «centre bourg». Ces deux accès mènent à un vaste parking souterrain qui se développe sous les volumes bâtis. Ces deux accès sont à optimiser tant du point de vue de la localisation que des principes de gestion des circulations.

Comme au premier degré, le square est accessible aux véhicules (accès de service, dépose minute) alors que les places de stationnement ont été supprimées. Le CE regrette cependant qu'un accès à cet espace central ait été ajouté depuis la rue de la Carrière. En effet, ceci pourrait favoriser un trafic malvenu dans le quartier. Un accès de livraison pour les poids-lourds est prévu le long de la route de Crissier entre le bâtiment centre bourg et l'îlot nord.

L'importante différence de niveau entre le coeur du quartier et la place de la Chisaz pourrait poser des problèmes d'usage pour les modes doux et les PMR. Le CE remarque que la rampe d'accès sous la RC 82 n'est pas correctement dimensionnée. Elle devrait être plus longue et peut poser des conflits avec le gabarit du parking souterrain.

De nombreux stationnements vélos sont judicieusement répartis sur l'ensemble du site.

Phasage

Le principe de développement du quartier en double épaisseur permet de développer un phasage très souple tout en gérant les nuisances sonores. Cependant, l'implantation du parking souterrain et de ses accès impose de débuter la construction du quartier soit par le bâtiment «centre bourg», soit par l'îlot ouest.

Plan de situation (MEP)

lan des rez, au niveau 445msM – 458msM, relation des rez avec les espaces extérieurs, éch. 1:1000

Visualisation du MEP

Studio Vulkan
Landschafts architektur

CABANE
URBANE STRATEGIEN & ENTWICKLUNG

burkhalter sumi architekten