

Préavis municipal concernant le nouveau plan de quartier des "Prés de la Couronne" et son règlement d'application

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Historique

De 1971 à 1989, la Commune de Lucens a acquis les parcelles de terrains aux "Prés de la Couronne" totalisant une surface de 21'300 m².

Dès lors, la Commune de Lucens possède l'entier de ce bien-fonds, mis à part les 3 parcelles situées au sud-ouest de ce périmètre. Elle pouvait donc envisager l'élaboration d'un plan de quartier approprié à la situation exceptionnelle de cette parcelle.

Le plan de quartier fut mis à l'étude puis à l'enquête publique à la fin 1992 et accepté par le Conseil communal le 13 décembre 1993. Il fut ensuite approuvé et légalisé par le Conseil d'Etat le 8 mai 1995.

Ce plan de quartier ayant été conçu lors du boom de la construction, au début des années nonante, force a été de constater, une fois approuvé par le Conseil d'Etat, qu'il ne correspondait déjà plus à la réalité et aux besoins de notre localité.

Depuis, notre Commune a réalisé son plan directeur et une demande de crédit a été présentée, en 2001, pour l'étude d'un nouveau plan de quartier.

Plan d'affectation

Le plan d'affectation définit les droits des propriétaires quant au mode d'utilisation du sol. Il fixe la destination des différentes zones qu'il délimite et précise les conditions de construction qui y sont applicables. Le plan d'affectation est élaboré sur la base du plan directeur; il constitue d'ailleurs l'une des mesures du plan directeur qui doit être coordonnée avec les autres mesures déjà prises ou prévues (infrastructures, acquisition de terrains, aide au logement, etc), en vue d'atteindre le développement souhaité.

Plan de quartier

Le plan de quartier est un plan d'affectation fixant les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans un périmètre donné.

Comme le plan général d'affectation, le plan de quartier doit être élaboré sur la base du plan directeur. Il ne peut s'écarter des normes du plan général d'affectation que si des objectifs d'aménagement sont respectés.

Le plan de quartier s'avère être l'un des moyens les plus aptes à régler et coordonner les droits et intentions des propriétaires, en vue de la réalisation progressive des projets urbanistiques définis par le plan directeur.

Toutefois, en tant que moyen de concrétiser les objectifs d'urbanisme d'une commune, le plan de quartier devrait être accompagné des indications rappelant son but et sa fonction dans le contexte de la planification communale, précisant les autres mesures qui doivent être prises conjointement pour permettre sa réalisation (équipement, expropriation, remaniement, étapes de construction, etc.

Rapport d'aménagement du nouveau plan de quartier

Le plan de quartier "Prés de la Couronne", approuvé le 8 mars 1995, a été établi à l'époque dans un contexte précis. Les circonstances ayant passablement changé, les objectifs de ce plan de quartier ne répondent plus aux besoins actuels et il était dès lors nécessaire de réexaminer et réadapter les principaux objectifs et contraintes de ce plan. Ainsi, la Municipalité a pris la décision d'établir un nouveau plan de quartier qui permet notamment :

1. **d'adapter le projet en tenant compte de l'évolution des besoins exprimés pour le futur;**
2. **de tirer parti de la situation exceptionnelle des terrains au centre du village;**
3. **de poursuivre et achever l'extension du quartier d'habitation situé entre la route de Moudon, la Cerjaulaz et la zone d'utilité publique;**
4. **d'organiser le stationnement d'intérêt général en relation avec la grande salle et les équipements d'utilité publique;**
5. **de mettre en place un réseau piéton reliant la zone d'utilité publique au village et à la gare.**

Situation

Le plan de quartier "Prés de la Couronne" se situe à proximité du centre de la localité. Son périmètre est clairement délimité.

- **Au nord-ouest par la route cantonale menant au centre de la localité.**
- **Au sud-ouest par l'avenue de la Grande salle.**
- **Au sud-est par la voie ferrée CFF**
- **Au nord-est par la rivière la Cerjaulaz.**

Recevabilité du projet

La Municipalité de Lucens a établi le plan de quartier "Prés de la Couronne" et le transmet au Service de l'aménagement du territoire pour examen préalable, accompagné du règlement et du rapport d'aménagement, élaboré par le bureau Plarel architectes et urbanistes associés à Lausanne.

Ce plan de quartier a été étudié à partir d'un plan de base établi conformément au plan cadastral mis à jour par le bureau technique P.-A. Nicod, ingénieur géomètre à Moudon.

Pour l'examen préalable, l'ensemble des documents, (plan, règlement et rapport) est transmis en huit exemplaires au service de l'aménagement du territoire.

Cadre de la planification

La Commune de Lucens est assujettie à plusieurs planifications d'importance cantonale, régionale ou communale dont il y a lieu de rappeler les grandes options :

Justification du projet

- **Cadre Cantonal**

Objectifs

- Contenir l'étalement urbain et développer des logements de qualité.
- Améliorer la qualité des espaces publics.
- Favoriser l'offre en équipements et en services dans les agglomérations et les villes.
- Coordonner l'urbanisation et les infrastructures de transports.

- **Cadre communal**

Objectifs

- Privilégier la qualité dans les démarches d'aménagements à tous les niveaux :
 - Le soin apporté aux espaces publics.
 - La promotion d'équipements collectifs favorisant la vie communautaire.
- Développer et créer les contextes, infrastructures et capacités d'accueil :
 - Créer et promouvoir des infrastructures qui, en complément aux contextes, offrent des possibilités d'activités, de loisirs ou de services.
- Maintenir et consolider la vocation résidentielle de Lucens. "Attirer et fidéliser" de nouveaux résidents :
 - Dans la mise à disposition de surfaces constructibles à destination résidentielle et le calibrage de leur constructibilité.
- Assurer la sécurité des usagers, favoriser les déplacements piétons et cyclistes, valoriser les espaces publics et assurer une bonne accessibilité du bourg.
 - Aménager les espaces publics du bourg et des autres quartiers résidentiels notamment.

- Le nouveau plan de quartier précise les meilleures conditions d'habitabilité du terrain en tenant compte, notamment, des potentialités du site en conservant une certaine densité et proposant une mixité intéressante;
- poursuivre le réseau "espace public" de la localité (place, placette, etc) en développant des espaces en relation avec le village et la gare à proximité;
- maintenir une partie des terrains en zone d'utilité publique offrant un espace nécessaire et complémentaire à la vie collective de la grande salle (parking, cantine, place de fête, etc).

Protection du milieu naturel

A l'heure actuelle, le périmètre présente un intérêt écologique limité, sous réserve du cours de "la Cerjaulaz" et de ses abords, qui constituent un milieu naturel de qualité. Dans ce sens, il demande une attention particulière quant au traitement de ses berges. Compte tenu de cette situation, le nouveau plan de quartier s'applique à renforcer les mesures paysagères prises dans le plan actuel, notamment pour ce qui a trait à :

- la conservation et au renforcement du cordon boisé le long de la Cerjaulaz, la mise en place de plantations d'alignement, aussi bien le long de la place publique, le long des places de parc qu'à l'intérieur du quartier marquant une transition entre les espaces bâtis et l'espace d'utilité publique.
- La compensation de la disparition des arbres fruitiers se fera par la plantation d'une rangée d'arbres à l'est de l'aire d'équipement.
- Le nouveau plan de quartier exprime et renforce les qualités physiques du site en donnant une plus-value paysagère aux espaces publics.

Aménagement du milieu bâti

Le projet propose de profiter du milieu naturel existant pour offrir un cadre paysager de qualité, à l'abri des nuisances, favorable au développement de l'habitation :

- Au nord-ouest, le long de la route cantonale, une place orientée vers le village avec des bâtiments voués aux logements et aux activités peu gênantes, commerces, etc.
- Au centre, une zone de construction longeant la rivière la Cerjaulaz et la rue de la Grande Salle, avec des bâtiments d'habitation édifiés en ordre contigu. Ce quartier a un rôle de transition entre des constructions plus villageoises et un espace public à caractère communal.
- Au sud, une zone réservée aux installations d'utilité publique, (parcage, cantine, etc.) répondant aux besoins de la salle des fêtes située à proximité.

Un soin particulier devra être apporté aux réalisations d'équipement de ce quartier, notamment :

- Aux besoins propres à la circulation automobile, à celle des cycles et des piétons;
- à l'unité des matériaux utilisés, à l'éclairage, de même qu'à l'insertion paysagère.

Données quantitatives entre l'ancien plan de quartier et le nouveau plan

| | | Plan de quartier du 8 mars 1995 | Nouveau plan de quartier |
|--|---|------------------------------------|-----------------------------|
| Nombre de niveau maximum | "côté route cantonale" | R + 3 + C | R + 2 + C |
| | "côté Cerjaulaz" | R + 3 + C | R + 1 + C |
| | " côté Grande Salle" | R + 2 + C | R + 1 + C |
| Surface bâtie maximum | Bâtiments à affectation mixte | 930 m2 | 1'965 m2 |
| | Bâtiments d'habitation | 2'960 m2 | 2'660 m2 |
| | Total | 3'890 m2 | 4'625 m2 |
| Surface brute de plancher habitable (SBPH) max. | bâtiments à affectation mixte | 3'950 m2 | 3'700 m2 |
| | bâtiments d'habitation | 12'330 m2 | 4'350 m2 |
| | Total | 16'280 m2 | 8'050 m2 |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) | sur l'ensemble du PQ (env. 20'597 m2) | 0,79 | 0,39 |
| | Dans la zone d'utilité publique (~15'297 m2) | 0,94 | 0,52 |

Ce nouveau plan de quartier démontre une meilleure intégration du volume des bâtiments pour mieux respecter le caractère villageois de notre bourg.

Le plan annexé au préavis vous donne un aperçu du nouveau plan de quartier et de l'implantation des futurs bâtiments.

En conclusion, la Municipalité de Lucens vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lucens,
Vu le préavis no 22/2005,
Considérant que ce point a été porté à l'ordre du jour,
Où le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

décide

- d'adopter le plan de quartier des "Prés de la Couronne" et son règlement d'application.**

Le municipal responsable : Gérard Gonthier

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 30 août 2005

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire adj.:

E. Berger

C.-L. Cruchet

Annexe : 1 plan d'intention