

Municipalité  
de la Commune de Lucens  
Case postale 95  
1522 Lucens

Personne de contact : Matthias Fauquex  
T 021 316 79 32  
E matthias.fauquex@vd.ch  
N/réf. 189747 / MFX

Lausanne, le 16 juillet 2021

**Commune de Lucens**  
**Plan d'affectation Centre Gare**  
**Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Centre Gare

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire Zone centre gare	29 novembre 2019	Avis préliminaire
Examen préliminaire de la parcelle 175	6 octobre 2020	Avis préliminaire
Séance de coordination	12 janvier 2021	Note de séance
Réception du dossier pour examen préalable	12 mars 2021	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

**COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE**

Documents	Date
Plan au 1 : 1000	Mars 2021

Règlement	Mars 2021
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	Mars 2021
Evaluation OPAM	Novembre 2020
Bilan de dimensionnement PGCD_Centre	Mars 2021

## AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Utilisation du sol			DGTL-DAM
	Plus-value			DGTL-DAM
	Dimensionnement			DGTL-DAM
	Disponibilité des terrains			DGTL-DAM
	Dispositions foncières et servitudes		DGTL-DIP/AF DGMR-P	
	Limite des constructions		DGMR-FS	
	Forme des documents		DGTL-DAM	
Mobilité	Accessibilité		DGTL-DIP	
	Liaison piétonne		DGMR-P	
	Stationnement voiture		DGMR-P	
	Consultation CFF		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)		DGIP-MS	
Patrimoine naturel	Végétalisation		DGE-BIODIV	
	Rayon non ionisant		DGE-ARC	
	Bruit			DGTL-DIP

Protection de l'homme et de l'environnement				DGE-ARC
	Risque d'accident majeur	DGE-ARC		
	Evacuation des eaux			DGE-PRE/AUR
	Protection des eaux		DGE-EAU/HG	
	Dangers naturels		DGE-DN	

Au vu des thématiques jugées non conformes, nous préavisons défavorablement le plan d'affectation Centre Gare. En effet, le traitement de certaines thématiques, dont les questions du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte ou de l'utilisation du sol ne répondent pas au cadre légal. En outre, le dossier ne répond pas aux exigences minimales concernant le traitement de l'évacuation des eaux, la définition des degrés de sensibilité au bruit, la taxe sur la plus-value ou encore de la garantie de la disponibilité des terrains. Par ailleurs, plusieurs autres demandes d'adaptations sont émises par différents services cantonaux et nécessitent d'être prises en considération pour répondre au cadre légal en vigueur. L'ensemble de ces points peut être corrigé en suivant les demandes des services figurant dans leurs préavis respectifs.

Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant les thématiques susmentionnées, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement, cette planification.

En application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700)), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- Inscription de servitude de passage public

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans, disponibles sur notre site internet.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'Aménagement



Matthias Fauquex  
urbaniste

**Annexes**  
ment.

**Copie**

Services cantonaux consultés  
Philippe Gmür Conseil et développement Sàrl  
Service technique Intercommunal AISTBV

Personne de contact : Matthias Fauquex  
T 021 316 79 32  
E matthias.fauquex@vd.ch  
N/réf. 189747 / MFX

Lausanne, le 16 juillet 2021

**Commune de Lucens  
Plan d'affectation Centre Gare  
Examen préalable**

#### **PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX**

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

### **DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)**

#### **Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)**

---

## **1 BASES LÉGALES**

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

## **2 PRÉAVIS**

### **2.1 DIMENSIONNEMENT**

#### **2.1.1 Bilan brut**

Selon le bilan brut des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte généré automatiquement par le guichet de simulation et sur la base de la population au 31 décembre 2019, la capacité d'accueil de la commune de Lucens dans le périmètre de centre est de 1846 habitants, soit 1417 habitants calculés sur la base des réserves disponibles, auxquels il convient d'ajouter 429 habitants représentant la part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification. Avec une population de 3098 habitants au 31 décembre 2015 dans le périmètre de centre, la croissance admise

par la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) représente 1106 habitants à l'horizon 2036. En comparant ainsi la capacité d'accueil au moment du bilan (1846 habitants) et le besoin au moment du bilan en fonction du potentiel de croissance de la Commune alloué par la mesure A11 (841 habitants), on constate que celle-ci a une surcapacité d'accueil de 1005 habitants dans le périmètre de centre. Sur la base de calculs similaire, il apparaît que la Commune de Lucens a une surcapacité d'accueil de 650 habitants hors du périmètre de centre.

Par conséquent, la zone à bâtir de la commune de Lucens est surdimensionnée et doit être réduite en application de l'art. 15 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700).

### 2.1.2 Historique

Pour rappel, le projet de reconversion de la zone d'activité en zone mixte a été intégré à deux planifications qui ont chacune fait l'objet d'un examen préliminaire (EPL) : Plan d'affectation zone centre gare (29 novembre 2019) et Plan d'affectation de la parcelle 175 (6 octobre 2020).

Les deux déterminations de la DGTL ont mis en avant le fait que la reconversion de la parcelle 175 en zone mixte pour pouvoir accueillir du logement ne pouvait être admise que si le dimensionnement de la zone à bâtir était réduit simultanément et que le projet démontrait sa conformité à la mesure A11 du PDCn. En outre, l'EPL de 2019 émettait également des conditions pour pouvoir admettre la reconversion relative à l'utilisation rationnelle du sol, au maintien d'activités industrielles, artisanales et de commerces ou encore relative à la garantie de l'accessibilité routière aux autres zones d'activité.

Nous relevons que le rapport 47 OAT n'évoque pas les déterminations de la DGTL sur les EPL et ne rend pas compte de la prise en compte de ces derniers ou de l'évolution des circonstances permettant de poursuivre la procédure.

- Nous demandons de compléter le rapport 47 OAT dans ce sens.

### 2.1.3 Variante communale

Le dossier communal soumis pour examen préalable comporte une variante de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte issue du guichet de simulation (nommée ci-après variante). Il est à relever les éléments suivants concernant cette variante :

- La variante intègre de très nombreuses modifications qui ne résultent pas de changements d'affectation ou de mesures d'urbanisation mais qui visent à corriger des incohérences entre les potentiels constructibles considérés par le guichet de simulation et ce qui est autorisé par le règlement en vigueur ou réalisable en fonction de la situation réelle. Ces modifications ont pour but de nettoyer le bilan de base des réserves en zone à bâtir, issu du guichet de simulation (nommé ci-après bilan de base).
- La variante intègre des dézonages concernant le territoire hors-centre de Lucens.
- La variante n'intègre pas le projet de révision du plan d'affectation communal (PACom) concernant le périmètre de centre.
- La variante n'intègre pas le projet Centre Gare qui fait l'objet du présent examen.

Pour rappel, la DGTL mentionnait par le biais de son EPL du 06.10.2020 :

« Le projet de PA ne pourra faire l'objet d'un avis préliminaire positif que s'il est démontré que le potentiel d'habitants et d'emplois qu'il génère respecte la mesure A11 du PDCn.

A cette fin, il sera nécessaire de :

- nous soumettre, pour examen préliminaire, un projet de modification du plan général d'affectation (PGA) qui réduise suffisamment la zone à bâtir pour permettre au présent projet de PA de respecter la mesure A11 du PDCn, ou qui prenne, au moins, toutes les mesures possibles de réduction de la zone à bâtir et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants. Le projet de PA de la parcelle n° 175 pourra être soumis pour examen préliminaire simultanément au projet de modification du PGA ».

Pour l'heure, aucun projet de modification du PGA ne nous a été soumis. Afin de pouvoir évaluer si le projet Centre Gare respecte la mesure A11 du PDCn, il convient de :

- compléter le dossier avec les éléments suivants :
  - une variante ayant uniquement pour but de nettoyer le bilan de base (situation de départ) ;
  - une variante intégrant le projet Centre Gare (situation future).

Le rapport 47 OAT doit démontrer la conformité du projet soumis à examen à la mesure A11 du PDCn. Actuellement, il signale uniquement que le plan concrétise la ligne d'action A1 Localiser l'urbanisation dans les centres car il complète l'offre en logements, en zone d'activité et en surface commerciale sans donner davantage d'information. Ceci n'est pas suffisant.

- Compléter le rapport 47OAT en démontrant la conformité du projet à la mesure A11 du PDCn.

En l'absence des deux variantes indépendantes et en l'absence de justification dans le rapport 47OAT, il ne nous est pas possible d'émettre un préavis positif quant à la conformité du projet à la mesure A11 du PDCn.

#### Variante ayant pour but de nettoyer le bilan de base

- Le rapport 47 OAT devra justifier, illustrer et expliquer les modifications et les suppressions de réserves effectuées afin de nettoyer le bilan de base.

Des justificatifs sommaires tels qu'inscrits dans le tableau de dimensionnement de la variante soumise à examen sont jugés insuffisants au vu des enjeux en présence et de la remise en doute quasi généralisée des données fournies par le guichet de simulation.

De plus, après avoir effectué quelques vérifications aléatoires, nous constatons que certaines corrections effectuées dans le bilan ne sont pas justifiées dont voici quelques exemples :

### *Forme/pente/dimension de la parcelle*

La suppression des réserves en mettant en avant les arguments de la « forme et distance à la forêt », de la « forme-utilisation du potentiel impossible dû au fait de la taille ou de la forme du terrain » ou encore de la « forte pente rendant le terrain inconstructible » apparaissent dans certains cas non justifiés et non légitimes. Nous relevons comme exemples non exhaustifs la suppression totales des réserves sur les parcelles n<sup>os</sup> 281, 342 ou encore 748. Nous rappelons à ce sujet que conformément à ce qui est prévu dans la marche à suivre du guichet de simulation, si ces parcelles sont inconstructibles, elles devront être dézonées lors de la révision du PAcom.

- Justifier davantage la suppression des réserves ou maintenir les réserves.

### *Présence d'un EMS ou d'une école*

Dans d'autres cas, les réserves ont été supprimées en relevant le fait que la parcelle était partiellement occupée par un EMS ou une école (exemples non exhaustifs : parcelles n<sup>os</sup> 160, 282, 1235, 1236 ou encore 1237). Dans la mesure où des surfaces libres de construction suffisamment grandes sont encore disponibles et que le règlement en vigueur permet la construction de logements sur ces dernières, les réserves ne peuvent pas être supprimées. Une telle correction serait possible uniquement à la suite du changement d'affectation desdites parcelles dans le cadre de la révision du PAcom.

- Maintenir les réserves dans parcelles concernées par la thématique susmentionnée.

### *Présence d'un parking*

Certaines réserves ont été supprimées en justifiant la mesure par le fait qu'un parking était présent sur la parcelle (exemples non exhaustifs : parcelles 258, 283, 400, 1170 ou encore 1238). Or les places de stationnement ne sont pas inscrites dans les cas particuliers prévus par la marche suivre du guichet de simulation permettant de supprimer des réserves. En effet, dans les faits rien n'empêche concrètement la réalisation d'une construction à la place du parking.

- Maintenir les réserves dans les parcelles concernées par la thématique susmentionnée.

### *Parcelles situées dans le périmètre du plan spécial du centre*

La suppression des réserves dans les parcelles situées dans le périmètre du plan spécial du centre est légitime dans les cas où il n'y a pas de périmètre d'implantation ou si les périmètres d'implantation accueillent des constructions utilisent l'entier des droits à bâtir prévus. Nous constatons cependant que certaines réserves ont été supprimées dans des parcelles comportant des périmètres de construction non bâtis (exemples non exhaustifs : parcelles n<sup>os</sup> 107, 136 ou encore 400).

- Maintenir les réserves dans les parcelles concernées par la thématique susmentionnée.

### *Année du bilan et constructions réalisées depuis 2016*

Nous relevons également qu'il a été choisi d'utiliser comme année du bilan le 31 décembre 2016. En l'absence d'une justification fondée, nous demandons l'utilisation de l'année du bilan la plus

récente (soit le 31 décembre 2019) pour effectuer les calculs de dimensionnement. En effet, celle-ci présente des données plus conformes à la réalité dans la mesure où plusieurs constructions ont pu être réalisées entre temps et que des nouveaux habitants ont pu s'installer.

Nous relevons à ce sujet que certaines modifications ne sont pas conformes dans la mesure où elles suppriment des réserves sur des parcelles nouvellement construites mais sans prendre en compte les nouveaux résidents ou potentiels nouveaux résidents (exemples non exhaustifs : parcelles n<sup>os</sup> 142, 165 ou encore 324).

- Effectuer une variante de simulation avec l'année du bilan à disposition la plus récente et prenant en compte les nouveaux résidents établis ou potentiels des constructions bâties ou dont les permis ont été délivrés.

*Traitement des zones résidentielles à développer par plan de quartier « Pré du Muret » et « La Boutaz »*

La variante de simulation de la Commune supprime des réserves sur les parcelles n<sup>os</sup> 149, 153, 263 et 1199 pour un total de 19'196 m<sup>2</sup> en justifiant la mesure par le fait que les secteurs concernés sont situés dans des périmètres à développer par plan de quartier. La suppression des réserves reviendrait à considérer que ces secteurs ne sont pas assimilés à de la zone à bâtir selon l'article 15 LAT et ne sont dès lors pas conditionnés aux exigences de cette dernière. Pour être assimilée à la zone à bâtir, la zone en question doit comprendre une destination, une mesure d'utilisation du sol et un degré de sensibilité au bruit (ce qui correspond au « noyau dur »). Si les secteurs en question répondent aux critères mentionnés préalablement, les réserves sont donc existantes et leur suppression ne sera possible qu'à la suite du dézonage des parcelles en question dans le cadre de la révision du PAcom. Le rapport 47 OAT ne traite pas du sujet et ne justifie pas la suppression.

- Justifier et expliquer en quoi ces secteurs ne disposent pas d'un noyau dur et ne représentent pas de la zone à bâtir ou maintenir les réserves.

Variante intégrant le projet Centre Gare

- Le rapport 47 OAT doit démontrer la conformité du projet soumis à examen à la mesure A11 du PDCn. Actuellement, il signale uniquement que le plan concrétise la ligne d'action A1 Localiser l'urbanisation dans les centres car il complète l'offre en logements, en zone d'activité et en surface commerciale sans donner davantage d'information. Ceci n'est pas suffisant.

## **2.2 UTILISATION DU SOL**

### **2.2.1 Mixité de la parcelle**

La répartition des surfaces dévolues aux surfaces de ventes et celles dévolues aux activités peu gênantes est établie par la définition de surfaces maximales, alors que la surface dévolue aux logements est uniquement plafonnée par l'indice d'utilisation du sol défini pour la zone. Ainsi dans la mesure où aucune surface minimum n'est définie le site pourrait potentiellement accueillir uniquement des logements. Une telle disposition serait contraire aux objectifs de mixité décrits dans le projet communal et serait contraire aux règles inscrites dans la directive Normat. Cette dernière



prévoit en effet que la zone mixte 15 LAT abrite des logements et des activités compatibles avec le degré de sensibilité au bruit et que des droits à bâtir minimaux soient garantis pour chacune des affectations.

- Définir des droits à bâtir minimaux pour les surfaces dévolues à la vente, aux activités peu gênantes et aux logements.

#### 2.2.2 Disponibilité des terrains

En regard de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et de l'article 52 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; BLV 700.11), la Commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Dans le présent projet, deux solutions se présentent pour assurer cette disponibilité :

- 1) introduire dans le règlement du plan d'affectation un délai de construction de 7 à 12 ans pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir par le projet de plan d'affectation qu'elles soient ou non déjà affectées en zone à bâtir précédemment, et préciser qu'en cas d'inexécution le terrain sera déclassé ou frappé d'une mesure fiscale. Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir seront signalées sur le plan par un symbole et la légende mentionnera : "Parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir" ;
- 2) conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires des parcelles, précisant le délai de construction et les conséquences d'un non-respect du délai (parmi les conséquences proposées : déclassement, droit d'emption, etc.). Les contrats garantissant la disponibilité des terrains doivent faire partie du dossier d'enquête publique conformément à l'article 28 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; 700.11.2).

Ainsi, la DGTL demande :

- d'introduire, dans le rapport 47 OAT, un chapitre sur la question de la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir et de compléter la planification sur la base des informations mentionnées ci-dessus.

#### 2.2.3 Taxe sur la plus-value

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Ainsi, en application de l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), nous demandons de :

- compléter le rapport 47 OAT sur le sujet et signaler que la parcelle n°175 peut être sujette à la taxe sur la plus-value.

Au moment de l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le Département évaluera la question d'une éventuelle taxation et rendra le cas échéant une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-

fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le Département et notifiée au débiteur.

#### 2.2.4 Aménagements extérieurs

Le rapport 47 OAT signale au chapitre 7.1.1 que des aménagements de qualité sont rendus obligatoires. Néanmoins le règlement oblige uniquement l'aménagement des accès piétons aux bâtiments, des accès pour les véhicules au parking et des accès pour les véhicules de service et de livraison. Le reste des aménagements sont seulement rendus possibles mais pas obligatoires. Tel quel le rapport 47 OAT induit le lecteur en erreur dans la mesure où le règlement et le plan ne garantissent pas que des aménagements de qualité soient réalisés. Il n'y a en effet aucune disposition contraignante dans le plan ou dans le règlement relative aux équipements de services, aux espaces publics ou encore aux espaces verts.

- Préciser quels aménagements de qualité sont rendus obligatoires.

Dans la mesure où l'article 23 du règlement demande qu'un plan des aménagements extérieurs soit fourni lors de la première demande de permis de construire et étant donné que des contenus minimaux sont exigés concernant l'arborisation, le traitement des aménagements extérieurs, le mobilier urbain ainsi que l'implantation et l'aménagement des accès, la DGTL demande que :

- Le règlement du plan d'affectation et éventuellement le plan définissent les exigences minimales relatives aux objets susmentionnés afin de garantir la réalisation d'aménagement de qualité.

### **3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL**

#### **3.1 PLAN**

Dans le but de garantir une meilleure lisibilité et compréhension du plan, nous demandons de

- Séparer sur le même document le plan d'affectation qui définit uniquement le périmètre du PA et l'affectation sur la parcelle concernée et le plan de détail qui quant à lui définit les périmètres d'implantation, les bâtiments à détruire et les autres informations de détails.
- Séparer la légende du « Périmètre du Plan » et celle de la Zone mixte 15 LAT
- Définir une légende et représenter sur le plan les bâtiments à démolir.
- Modifier le cartouche de signature en modifiant le « Mis en vigueur : Le : ... » par « Entré en vigueur : Le ... ».
- Afficher les coordonnées géographiques sur le plan.
- Ajouter le cartouche de signature de la base cadastrale, avec indication du bureau de géomètre, de la date et une plage pour la signature.

### 3.2 RÈGLEMENT

Article 26 – Entrée en vigueur : Dans le cas de recours, la date d'entrée en vigueur du plan ne coïncide pas forcément avec l'approbation de ce dernier.

- Ajouter dans le cartouche de signature une ligne pour inscrire la date de l'entrée en vigueur du plan.
- Au vu de la remarque susmentionnée, la DGTL demande de modifier le règlement de la sorte :

#### Article 26 **Entrée en vigueur**

Al 1 Le Département compétent approuve par décision le plan d'affectation.

Al. 2 Le service compétent constate l'entrée en vigueur

Dans la mesure où la numérotation des articles peut évoluer dans le cadre des révisions des bases légales et que le droit supérieur s'applique inéluctablement :

- Supprimer les références à des numérotations d'articles précis de bases légales supérieures notamment dans les articles 4, 22 et 24.

### 4 **NORMAT**

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

### 5 **RÉPONDANT DAM**

Matthias Fauquex

#### **Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)**

---

#### **Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières**

---

### 1 **BASES LÉGALES**

- Art. 50 LATC
- Art. 4 LAF

## 2 GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

## 3 PRÉAVIS

Le rapport 47 OAT ne mentionne pas l'existence des deux servitudes de passage (ID 011-2005/001332 et ID 011-2005/001350) qui grèvent la parcelle no 175. L'assiette de ces servitudes peut compromettre la situation des aires d'implantation et l'emplacement de la future rampe d'accès au parking souterrain. D'autre part, il convient de relever que la notion d'entretien de ces passages fait défaut dans le libellé de ces servitudes.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande :
  - de vérifier la compatibilité entre l'assiette des servitudes et l'implantation des aires de construction ;
  - de vérifier la compatibilité entre l'accès aux véhicules figurant sur le plan, la rampe d'accès au parking souterrain mentionné à l'art. 16 du projet de règlement et les accès aux parcelles voisines ;
  - de mettre à jour les servitudes de passage notamment en réglant la question de l'entretien futur (convention à signer avant l'enquête du plan d'affectation).

### 3.1 RÈGLEMENT

Pas de remarques.

### 3.2 PLAN

- Rajouter le n° de parcelle et le nom du propriétaire

### 3.3 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Compléter le rapport sur les questions foncières

## 4 COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Denis Leroy

**Division sites et projets stratégiques (DGTL-SPS) et Unité économie régionale du service de la  
promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI-UER)**

---

## **1 PRÉAMBULE**

Le projet de Plan d'affectation Centre gare sur la commune de Lucens est transmis à la Direction des projets territoriaux de la Division générale du territoire et du logement (DGTL) et à l'Unité économie régionale du Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) pour préavis dans le cadre de l'examen préalable.

Les services prennent connaissance de l'intention de la commune de reconverter la zone d'activité située à proximité immédiate de la gare au profit d'une zone d'habitation et mixte.

S'agissant d'une reconversion de zone d'activités en zone d'habitation et mixte, le projet doit être examiné du point de vue du Système régional de gestion des zones d'activités (SRGZA), en cours d'élaboration dans le district de La Broye sous la forme d'un plan directeur régional intercantonal.

## **2 BASES LÉGALES ET MESURES DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

- LAT : art. 15
- OAT : art. 30a
- PDCn : ligne d'action D1, mesures D11, D12, D13

## **3 JUSTIFICATION DU BESOIN DE PLANIFIER**

### **3.1 INTRODUCTION**

Selon la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les communes doivent veiller à planifier et dimensionner les zones d'activités par-delà les frontières communales afin qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Dans cette optique, les projets de reconversion de zone d'activités en zone d'habitation et mixte doivent répondre à un besoin avéré.

Le Plan directeur cantonal (PDCn 4e adaptation, approuvé par la Confédération le 31.01.2018) exige qu'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités soit établie. La ligne d'action D1 et la mesure D12 fixent les objectifs auxquels doit répondre la stratégie en termes de dimensionnement, d'utilisation rationnelle du sol, de localisation et d'accessibilité.

Lien avec le PDR Broye : La Broye est en train de se doter d'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités. Le volet consacré aux activités est inclus dans le Plan directeur régional intercantonal de la Broye qui définit actuellement sa phase stratégique.

### 3.2 ANALYSE DU PROJET

Le projet de reconversion en zone d'habitation et mixte de la parcelle 175, d'une surface de 9'628 m<sup>2</sup> selon le registre foncier, vise une utilisation mixte et dense du sol, en accord avec le secteur centre gare. Le secteur est inclus dans le périmètre de centre et il est à proximité directe de la gare de Lucens.

La parcelle 175 est entourée de secteurs dont le degré de sensibilité au bruit (DS) est fixé à III (zone d'activités à l'Est, zone mixte au nord et à l'ouest). La gare est en zone ferroviaire, la zone d'activités située de l'autre côté des voies possède un DS fixé à IV.

L'organisation des volumes est prévue « en peigne » avec une alternance de volumes bas et hauts. Les volumes hauts ont une hauteur d'environ 18 à 22m. L'affectation prévoit de l'habitat, des commerces et du logement avec un indice d'utilisation du sol maximal de 2. Les répartitions d'affectations sont les suivantes :

- Commerces : 2'500 m<sup>2</sup> au maximum
- Activités peu gênantes : 4'200 m<sup>2</sup> au maximum
- Habitat : non limité, dans le respect des hauteurs maximales prévues sur le plan et de l'IUS=2

### 3.3 PRISE DE POSITION

- S'agissant d'un projet de reconversion de zone d'activités en zone d'habitation et mixte dans une région qui dispose de suffisamment de zones d'activités à l'horizon 2030, le projet n'est pas conditionné à la validation de la stratégie régionale et peut être admis. La proximité avec la gare et le centre du village justifie également cette reconversion qui vise une certaine densité.
- Le projet prévoit des activités commerciales jusqu'à 2'500 m<sup>2</sup> au maximum. Il est à noter qu'au-delà de 2'500 m<sup>2</sup> les activités commerciales dans leurs type et dimensions doivent être conformes à la mesure D13 du plan directeur cantonal.
- Le secteur doit favoriser l'accueil d'activités artisanales et industrielles compatibles avec le logement afin de garantir une vraie mixité du site. Le terme « activités artisanales et industrielles compatibles avec le logement » serait plus explicite que le terme « activités peu gênantes ». Le règlement devrait être modifié dans ce sens.
- Le degré de sensibilité au bruit (DS) fixé à II semble peu compatible avec une utilisation mixte du sol. Par ailleurs le secteur est englobé dans des secteurs dont le DS est fixé à III voire IV. Par souci de cohérence d'ensemble, le DS devrait être fixé à III.
- Les rez-de-chaussée devraient être dévolus à l'accueil des activités tant pour des raisons techniques d'accessibilité que pour leur vocation d'animation du site. Le règlement devrait prévoir un article le précisant.

- L'accès au site est prévu depuis la route d'Yvonand et desservira un parking souterrain ; la possibilité de relier le nord du site devrait être garantie.
- Le projet de plan d'affectation Centre gare ne concerne pas la parcelle 159 située entre la parcelle 175 et la zone mixte existante. La réflexion sur l'affectation de la parcelle 159 devrait être abordée dans le cadre de la SGRZA (maintien en zone d'activités ou reconversion en zone mixte).

#### **4 CONCLUSION**

Préavis favorable :

En application de la LAT, de l'OAT, du PDCn, et tenant compte de ce qui précède, la Direction des projets territoriaux de la DGTL et l'Unité Economie régionale du SPEI émettent un préavis favorable, sous l'angle du SGZA, à la reconversion de la zone d'activités en zone d'habitation et mixte de la parcelle 175 aux conditions suivantes :

- Adapter le degré de sensibilité au bruit (DS = III) ;
- Modifier le règlement sur la description des activités et remplacer le terme « activités peu gênantes » par le terme « activités artisanales et industrielles compatibles avec le logement » ;
- Favoriser l'utilisation des rez-de-chaussée pour les activités et le préciser dans le règlement ;
- Garantir la possibilité de relier le nord du site ;
- Réfléchir à l'affectation de la parcelle 159 (maintien en zone d'activités ou reconversion en zone mixte) dans le cadre de la SRGZA.

Le projet n'est pas conditionné à la validation de la stratégie régionale élaborée dans le cadre du PDR Broye.

#### **5 CONTACTS**

Lausanne, le 14 juin 2021

Isabelle Merle, DIP-DGTL et Olivier Roque, UER-SPEI.

#### **Direction du logement (DGTL-DIL)**

#### **1 PRÉAMBULE**

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation communal (ci-après : PACom) de la Commune de Lucens.

## 2 ANALYSE

La parcelle N° 175 de la commune de Lucens, objet du plan d'affectation, est située à proximité immédiate de la gare.

Cette parcelle est actuellement affectée en zone artisanale, destinée selon le Plan général d'affectation, à des fabriques, entrepôts, garages et d'autres établissements artisanaux moyennement gênants. Seul le logement de gardiennage peut être autorisé.

Le présent plan d'affectation prévoit le changement d'affectation de cette parcelle de la zone artisanale à la zone mixte 15 LAT.

L'objectif de la Commune de Lucens est de permettre une augmentation de la densité du site pour créer des logements et accueillir des surfaces de commerces de proximité et d'activités.

Ce changement d'affectation permettra :

- Une utilisation mixte et dense du site ;
- Un juste équilibre des volumes à construire ;
- Une intégration des constructions dans son contexte architectural et patrimonial ;

La répartition des surfaces constructibles est définie de cette manière :

- 2'500 m<sup>2</sup> max de surfaces de vente ;
- 4'200 m<sup>2</sup> max d'activités non gênantes ;
- Surface de logement non définie mais limitée par l'indice d'utilisation de la zone ;
- Le PACom ne prévoit pas de quotas de logement d'utilité publique (ci-après : LUP).

## 3 CONCLUSIONS

La DIL conseille d'introduire des quotas de LUP au sens de la LPPPL dans le PACom.

La DIL rappelle que les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent au choix les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la DIL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DIL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de cautionnement, prêts ou subventions relatives à ces objets.



#### 4 REMARQUE(S)

Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions des règlements d'application de préciser : Logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés. Pour l'Office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par l'OFL.

### DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

#### 1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

#### 2 PRÉAVIS

##### 2.1 RAPPORT 47 OAT

Recommandations

Pour l'approvisionnement en chaleur des nouveaux bâtiments prévus, la DGE-DIREN recommande d'analyser les possibilités suivantes dans le cadre d'une étude de faisabilité, laquelle peut être subventionnée :

- La valorisation des rejets de chaleur de l'entreprise Isoverre, située à proximité du périmètre du plan d'affectation.
- L'utilisation de la nappe phréatique présente sur la commune.

Concernant l'approvisionnement en électricité, la DGE-DIREN recommande d'utiliser au mieux le potentiel solaire des toitures en installant des panneaux photovoltaïques pour couvrir une partie des besoins en électricité. En effet, les activités ont généralement des besoins élevés en électricité et il s'agira de privilégier l'autoconsommation. Par ailleurs, les panneaux solaires sont compatibles avec les toitures végétalisées.

#### 3 RÉPONDANTE

Céline Pahud

---

**Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)**

---

**Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)**

---

**Direction Générale de l'Environnement – Lutte contre le bruit**

**1 BASES LÉGALES**

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

**2 PRÉAVIS**

Degré de sensibilité au bruit (DS) et exposition au bruit

Le projet de planification (PA) va modifier la zone artisanale (zone tampon avec la zone industrielle) en une zone mixte, avec du logement. Il est situé devant la gare, entre un site industriel en exploitation (en DSIV), une zone de village en DSIII et au voisinage d'une zone artisanale en DSIII.

Le PA est planifié en DSII (activité peu gênante), créant ainsi une poche sensible au bruit peu cohérente avec son environnement.

D'autre part, cette affectation ne peut être envisagée que si les valeurs limites peuvent être respectées, auquel cas des mesures de protection devront être prises. Il convient de s'assurer que les exigences légales puissent être respectées.

- Aussi, la DGE demande que la destination de la zone soit repensée afin que l'activité moyennement gênante de type artisanale puisse être autorisée et ainsi maintenir un DSIII. Une étude acoustique doit être effectuée afin de vérifier pour l'affectation et la volumétrie envisagées le respect des valeurs limites d'immissions vis-à-vis du bruit des CFF et du bruit industriel. Le cas échéant des dispositions seront prises dans le PA afin que ces valeurs limites puissent être respectées.

Bruit d'exploitation :

- La DGE/DIREV-ARC demande que la faisabilité acoustique des accès au parking et circulation sur le site soit vérifiée à ce stade de la planification.

**3 COORDONNÉES DU RÉPONDANT DGE-ARC**

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

## Direction Générale de l'Environnement – Protection contre les accidents majeurs

### 1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91

### 2 GÉNÉRALITÉS

Le projet se situe dans le périmètre de consultation d'une entreprise assujetties à l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs. A ce titre, une coordination de la prévention des accidents majeurs avec la planification doit être effectuée.

### 3 PRÉAVIS

Le projet prévoit les mesures adéquates de protection contre les accidents majeurs. La DGE/DIREV-ARC n'a donc pas de remarque.

### 4 COORDONNÉES DU RÉPONDANT DGE

Clive Muller, clive.muller@vd.ch, 021/316.43.78

## Direction Générale de l'Environnement – Protection contre le rayonnement non ionisant

### 1 BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

### 2 GÉNÉRALITÉS

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

### 3 PRÉAVIS

Téléphonie mobile :

La modification de zones comportant des lieux à usage sensible au sens de l'ORNI ne peut être faite que si la valeur limite de l'installation est respectée pour les antennes existantes de téléphonies mobiles.

A proximité du PPA, il existe une station de base de téléphonie mobile LCEN / LUC-HEN-04349 de l'opérateur CFF.

- Si le PA permet de construire plus haut, la DGE/DIREV-ARC demande qu'une vérification soit faite auprès de l'opérateur avant sa mise à l'enquête afin de s'assurer que la valeur limite de l'installation pourra être respectée pour les nouvelles possibilités de bâtir, le cas échéant que des modifications de l'installation seront effectuées par l'opérateur.

### 4 COORDONNÉES DU RÉPONDANT DGE-ARC

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

#### **Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)**

---

#### Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

### 1 BASES LÉGALES

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 46 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 19 et 22 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)
- Art. 53 et 54 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

### 2 GÉNÉRALITÉS

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PA devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune de Lucens a été approuvé le 10 mars 2006.

### **3 PRÉAVIS**

Les exigences minimales requises pour l'élaboration des dossiers de planification issues de la fiche d'application « Comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ? » n'apparaissent pas dans le dossier.

Selon le PGEE de la commune de Lucens, le collecteur EC de la Route d'Yvonand situé à proximité de la zone du PA est en sous-capacité et doit être redimensionné (mesure M9).

En outre, la moitié nord-est de la zone n'est pas équipée selon le PGEE.

Nous relevons aussi que les bâtiments projetés représentent 55% de la surface totale de la parcelle. Les autres surfaces imperméables (accès, places de parc, etc.) ne sont pas indiquées dans le dossier. Vu ce qui précède, le projet ne sera vraisemblablement pas conforme au PGEE qui définit un coefficient de ruissellement de 0.6 pour la parcelle.

#### **3.1 RAPPORT 47 OAT**

- Nous demandons à ce que l'impact du PA sur le réseau existant soit établi tant du point de vue quantitatif que qualitatif (état des collecteurs, séparation des eaux). Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire des mesures d'assainissement seront proposées.
- Conformément à l'art. 5 OEaux, une fois le nouveau PA adopté, il vous incombe de mettre à jour le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) en relation avec les nouvelles données induites par ce nouveau PA.

#### **3.2 RÈGLEMENT**

- Nous demandons d'ajouter au règlement des dispositions sur la gestion et l'évacuation des eaux afin de garantir la bonne séparation des eaux.

### **4 COORDONNÉES DU RÉPONDANT DUDIT SERVICE ET DATE DU PRÉAVIS**

Josselin Laprand le 15.04.2021, tél. 021/316.75.38, référence : SEC 204

#### **Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)**

---

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

La DGE-ASS/AI n'a pas de remarque à formuler.

#### **Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)**

---

## Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

---

### Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

#### **1 PRÉAMBULE**

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

#### **2 SITUATION DE DANGERS D'APRÈS LES DERNIÈRES DONNÉES DE BASE**

Le périmètre du PA n'est pas exposé aux dangers naturels. Cependant, du danger d'inondation de faible intensité touche la limite sud parcellaire, le long de la voie ferrée.

#### **3 PRÉAVIS ET REMARQUES**

- La problématique des dangers naturels ne doit pas faire l'objet d'étude au stade de la planification. Cependant, la DGE demande de compléter le règlement en ajoutant que les accès véhicules et notamment les entrées souterraines doivent faire l'objet d'une étude locale de risque si elles se trouvent en limite sud parcellaire touchée par du danger faible d'inondation (articles 13, 16 et 17).

### Gestion des déchets (DGE-GEODE/GD)

La DGE-GEODE/GD n'a pas de remarque à formuler.

### Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

La DGE-GEODE/SOLS n'est pas concernée par le projet.

## Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

---

### Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

La DGE-EAU/EH n'a pas de remarque à formuler.

### Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

#### **1 BASES LÉGALES**

- Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux)

- Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux)
- Loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP)

## 2 GÉNÉRALITÉS

Le périmètre du plan d'affectation « Centre Gare », sur la parcelle n° 175 de la commune de Lucens, se situe en secteur Au de protection des eaux. Dans un tel secteur, il est interdit de mettre en place des installations au-dessous du niveau piézométrique de la nappe (OEaux, Annexe 4, Point 211, al 2) et seules des eaux pluviales non altérées peuvent être infiltrées sans prétraitement. L'autorité peut accorder des dérogations de cas en cas pour autant que la section d'écoulement de la nappe ne soit pas diminuée de plus de 10 % par rapport à l'état non influencé par les installations en question, notamment en cas de nécessité de recourir à des fondations profondes.

## 3 PRÉAVIS

Des constructions souterraines pourront être envisagées moyennant leur implantation au-dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe. Compte tenu de l'absence d'informations hydrogéologiques précises et actuelles sur le site, il sera nécessaire d'effectuer des sondages de reconnaissance, équipés de piézomètre, afin d'observer localement les niveaux piézométriques et leurs variations annuelles, avant de procéder à quelconques travaux d'excavations en sous-sol. Ces investigations feront l'objet d'une étude hydrogéologique fournissant les paramètres et analyses hydrogéologiques indispensables au dimensionnement du projet de constructions souterraines.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux claires, il est rappelé que celles-ci doivent être évacuées en priorité par infiltration (art. 7 LEaux). De plus, il y a lieu de vérifier auprès de la commune les possibilités d'infiltration des eaux, notamment sur la base des données issues du plan général d'évacuation des eaux (PGEE, rapport d'état sur l'infiltration et sa carte).

### 3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Le point 7.3.2. « Protection des eaux » du rapport d'aménagement doit être corrigé. En effet, le site du PA se situe en secteur Au de protection des eaux et non en secteur üB. En conséquence, il devra être complété en mentionnant les restrictions légales en matière de protection des eaux souterraines citées ci-dessus. De plus, il sera précisé que les constructions souterraines, y compris les fondations profondes, sont soumises à une autorisation spéciale de l'autorité cantonale compétente sur la base d'investigations circonstanciées.

### 3.2 PLAN

Pas de remarque.

### 3.3 RÈGLEMENT D'APPLICATION

Étant donné que les constructions souterraines doivent être limitées en fonction des contraintes légales du secteur Au de protection des eaux, l'article 13 doit être nuancé.

- Une réserve à l'article 13 doit être introduite en indiquant l'interdiction d'implanter des installations au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe.

L'évacuation des eaux pluviales par infiltration doit être encouragée selon l'art. 7 LEaux. L'infiltration des eaux météoriques provenant des accès carrossables et des places de parc n'est toutefois pas toujours compatible avec la protection des eaux souterraines et nécessite selon les cas d'appliquer des mesures de prétraitement. Une autorisation cantonale au sens de l'article 12a LPDP est requise dans tous les cas.

- L'article 19 doit être complété en rappelant les principes ci-dessus, et le fait que les projets d'évacuation des eaux non polluées par infiltration sont soumis à une autorisation cantonale.

## 4 COORDONNÉES DU RÉPONDANT DUDIT SERVICE ET DATE DU PRÉAVIS

Thierry Lavanchy, le 31.03.2021, tél. 021/316 75 43

### Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

---

#### 1 BASES LEGALES ET REFERENCES

- Art. 18 LPN, 15 OPN, 4 et 4a LPNMS, 1 et 27 LATC
- PDirCant, Stratégie E, Mesures E21, E22

#### 2 SITUATION

Le projet vise à affecter la parcelle n° 175 en zone mixte pour habitations, activités et commerces.

La parcelle en question est actuellement occupée par un bâtiment artisanal désaffecté et une place de stationnement et dépôt, ainsi qu'une zone de grandes cultures.

#### 3 PREAVIS

##### 3.1 RAPPORT 47 OAT

La DGE-BIODIV constate que la problématique de la pollution lumineuse n'a pas été traitée dans le rapport. Il aurait également pu décrire les aménagements extérieurs qui seront mis en place et la



manière dont ceux-ci pourraient contribuer à la protection de la biodiversité. Il en va de même pour la problématique des plantes exotiques envahissantes, omise dans ce rapport.

#### Recommandations

- Ajouter un chapitre relatif à la pollution lumineuse et la manière dont l'éclairage peut être aménagé en limitant les impacts négatifs pour la faune.
- Ajouter un chapitre relatif aux aménagements extérieurs et la manière dont ils peuvent être conçus pour favoriser la biodiversité (plantation d'essences indigènes, entretien différencié des surfaces vertes, etc.)

### **3.2 PLAN**

Afin de garantir une bonne intégration paysagère des constructions, une zone de verdure pourrait être définie autour des constructions.

#### Recommandation

- Ajouter une zone de verdure autour des bâtiments

### **3.3 RÈGLEMENT**

Plusieurs articles permettraient une meilleure prise en compte de la biodiversité. Quelques demandes et suggestions sont faites ci-dessous de manière à ajouter une plus-value au projet.

#### Demande

- Une phrase à l'art. 10 semble avoir été coupée. La compléter.

#### Recommandations

- Compléter l'art. 16 comme suit : « Le choix de l'arborisation se fera de préférence parmi des essences indigènes et diversifiées. La plantation des espèces figurant sur la liste noire et la liste de contrôle (watchlist) officielles des plantes exotiques envahissantes, est interdite. La plantation de haies monospécifiques de lauriers, thuyas et photinias est interdite également ».
- Compléter l'art 16, al. 2, comme suit : « Doivent être aménagés : - Une arborisation permettant une bonne intégration des constructions ».
- Compléter l'art. 21 comme suit : « L'éclairage extérieur sera aménagé de manière à suivre les recommandations de la Confédération concernant les émissions lumineuses, afin de limiter l'impact de la pollution lumineuse sur la faune ».
- L'entretien des surfaces herbeuses sera extensif et différencié (pas d'utilisation de produits phytosanitaires, fauches tardives de zones de prairie fleurie).

### 3.4 CONCLUSION

Sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessus, la DGE biodiversité et paysage préavise favorablement le PPA. Le dossier modifié lui sera remis pour approbation.

## 4 DATE DU PREAVIS ET COORDONNEES DU CORRESPONDANT DU SERVICE

St.-Sulpice, le 14.06.2021

Franco Ciardo

### DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

#### Division monuments et sites (DGIP-MS)

## 1 BASES LÉGALES ET AUTRES RÉFÉRENCES

### 1.1 INVENTAIRE FÉDÉRAL DES SITES CONSTRUITS D'IMPORTANCE NATIONALE À PROTÉGER EN SUISSE (ISOS)

- Loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN, RS 451), art. 4-5-6
- Ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS, RS 451.12)
- Fiche d'application - Patrimoine culturel – Inventaire des sites construits est disponible sur le site du canton de Vaud.

La commune de Lucens est à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

Le plan d'affectation « Centre gare » se trouve dans le périmètre environnant PE VIII et dans l'échappée dans l'environnement EE II.

Secteur hétérogène, le PE VIII contient la Route d'Yvonand, des bâtiments agricoles, des ateliers, des aires de dépôt, des commerces et des maisons. L'EE II est constitué d'un « palier supérieur du fond de la vallée de la Broye et premières pentes du versant ; prés, champs, vergers et quelques villas ».

Le PE VIII obtient l'objectif de sauvegarde émis par l'ISOS b qui « préconise la sauvegarde des caractéristiques essentielles pour les composantes attenantes au site ». Quant à l'EE II, l'objectif de protection émis par l'ISOS est maximal : « préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre ».

## 1.2 PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

- Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), art. 49
- Règlement d'application de la LPNMS (RLPNMS), art. 30
- Fiche d'application - Patrimoine culturel - Recensement architectural et protections spéciales est disponible sur le site du canton de Vaud.

La commune de Lucens compte plusieurs objets notés au recensement architectural du canton de Vaud consultable sur le site <https://www.recensementarchitectural.vd.ch/territoire/recensement-architectural/>.

Toutefois, la DGIP-MS ne relève qu'un objet noté \*5\* dans le périmètre du PPA :

- Usine et bureaux, ECA 833, sur la parcelle 175

Selon le plan, un projet de plusieurs bâtiments est en place.

Le dépliant « Monuments et sites » décrivant les outils, le cadre légal et les compétences est également consultable sur le site

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/monuments-et-sites/>

## 2 PLAN

- Etant donné l'objectif de sauvegarde maximal d'une partie de la parcelle n°175, la DGIP-MS demande à ne pas affecter l'entièreté de la parcelle en zone mixte 15 LAT. De plus, le projet de bâtiment ne garantit plus le dégagement dont profitent les bâtiments situés en amont, en particulier la maison de maître (ECA 94, sur la parcelle 160) qui est inscrite à l'inventaire des monuments non-classés (INV). Ainsi, le profil actuel de la gare à la maison de maître doit être maintenu. La DGIP-MS demande de vérifier que le projet ne porte pas atteinte aux dégagements sur le château (profil gare-château). Dès lors, la DGIP-MS demande un changement de projet en supprimant les aires de construction situées dans l'EE II, et en démontrant la prise en compte de l'ISOS sur la partie de projet située au cœur du PE VIII.

**Note de la Direction générale du territoire et du logement :** La DGTL rejoint la DGIP-MS en relevant qu'en l'absence de la démonstration de la prise en compte de l'ISOS dans le rapport 47 OAT, le projet tel que présenté ne peut pas être préavisé positivement sous l'angle de la protection du patrimoine bâti. Néanmoins, la DGTL tient à nuancer le préavis de la DGIP-MS en signalant que sous réserve d'une justification suffisante, de la prise en compte des enjeux en présence voir de l'éventuelle inscription de dispositions réglementaires satisfaisantes, la définition d'aires de construction dans l'EEII pourrait potentiellement être admise.

## 3 RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION (RPA)

- La DGIP-MS demande de prendre en compte les remarques faites précédemment sur la partie de parcelle située dans l'EE II et le PE VIII et d'adapter le règlement du plan d'affectation.

#### **4 RAPPORT 47OAT (R47OAT)**

- La DGIP-MS demande de prendre en compte les remarques faites précédemment sur la partie de parcelle située dans l'EE II et le PE VIII et d'adapter le rapport 47OAT.

##### **Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)**

---

La DGIP-ARCHE n'a pas de remarque à formuler.

**ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS  
(ECA)**

L'ECA n'a pas de remarque à formuler.

**DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)**

##### **Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)**

---

Division planification (DGMR-P)

#### **1 STATIONNEMENT POUR VOITURES**

##### **1.1 BASES LÉGALES**

Sur la base de l'article 24, al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS 700.11), le Règlement de la planification doit se référer aux normes correspondantes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (actuellement VSS 640 281) pour fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures. En application de l'art.3, al.1 LRou et afin de fixer l'effet maximal du projet sur le réseau routier, le règlement doit également mentionner le nombre de places maximal que peut accueillir la planification.

##### **1.2 INDICATION D'UN PLAFOND D'OFFRE EN STATIONNEMENT PRIVÉ DANS LE RÈGLEMENT DU PA**

L'article 18 « Stationnement des véhicules » du Règlement du plan d'affectation (RPA) ne mentionne pas de plafond d'offre en stationnement privé pouvant être accueillie par la planification. La DGMR-P demande que le règlement soit complété par une indication de l'offre en stationnement privé maximale autorisée par le PA.

L'estimation de l'offre en stationnement maximale doit reposer sur la prise en compte

1. du scénario d'urbanisation potentiel autorisé par le règlement impliquant le besoin en stationnement le plus élevé ;
  2. de la compatibilité de l'offre en stationnement avec la situation locale particulière et les objectifs concernant l'aménagement du territoire, avec les conditions de charges admissibles du réseau routier, avec l'environnement, etc.
  3. des demandes ci-après sur le dimensionnement du stationnement lié aux commerces et activités (cf. point 1.3) ainsi qu'aux logements (cf. point 1.4)
- Compléter l'art. 18 du règlement du plan d'affectation en indiquant un nombre maximum de cases de stationnement pour voitures autorisé.
  - Corriger le rapport 47 OAT en conséquence.

### 1.3 PLACES DE STATIONNEMENT LIÉES AUX COMMERCES ET AUX ACTIVITÉS

Le nombre de places de stationnement nécessaires aux commerces et aux activités, défini dans le rapport 47 OAT, se base sur un type de localisation compris entre C et D selon la norme VSS et considère un taux de satisfaction du besoin de 85%.

Le PA est situé à proximité immédiate de la gare de Lucens qui est desservi par les lignes ferroviaires régionales RER8 et RER9 ainsi que par les lignes de bus régionaux n°10.445, 10.475, 20.478 et 20.565. Par conséquent, la DGMR considère que le périmètre du PA correspond à une localisation de type C et que le facteur de localisation doit être compris entre 50% et 80%.

De plus, le rapport 47 OAT précise que les commerces prévus dans le quartier sont des commerces de proximité et s'adressent de ce fait à une clientèle locale, pouvant venir aisément en mobilité douce. Le besoin en stationnement pour les commerces a été calculé sur une base de 8 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de vente ce qui correspond aux besoins pour des magasins à nombreuse clientèle selon la norme VSS 40 281.

La DGMR-P relève que le besoin en places de stationnement pour les commerces de proximité est réduit par rapport à un commerce avec un bassin de clientèle plus étendu. Par conséquent, la DGMR-P considère que l'offre en stationnement pour les visiteurs des commerces doit être calculée sur la base d'une valeur indicative plus faible que celle utilisée dans le rapport 47 OAT. La DGMR propose d'utiliser une valeur de 3,5 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de vente, ce qui correspond aux besoins des visiteurs pour les magasins avec peu de visiteurs (motorisés) selon la norme VSS 40 281.

- Appliquer un facteur de localisation 80% dans le calcul du plafond en stationnement pour les commerces et activités, correspondant au haut de la fourchette pour une localisation de type C.
- Reprendre dans le RPA la notion de commerce de proximité utilisée dans le rapport 47 OAT en y inscrivant une disposition la matérialisant.
- Calculer l'offre en stationnement pour les commerces de proximité sur la base des valeurs indicatives de la norme en vigueur correspondant aux commerces à faible clientèle.
- Corriger le rapport 47 OAT en conséquence.

#### 1.4 PLACES DE STATIONNEMENT LIÉES AUX LOGEMENTS

Le dimensionnement de l'offre en stationnement pour voitures liée aux logements (place pour les habitants et pour les visiteurs) du plan d'affectation est basé sur un taux de satisfaction de 85% des valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur (valeur pour un cas « normal »). Ainsi, il a été estimé à 141 places pour les besoins des logements, pour un total de 15'000 m<sup>2</sup> de SPd. La réduction liée à la desserte en transporte publique s'applique normalement aux activités mais pas aux logements.

Si la DGMR-P considère qu'il est souhaitable d'encourager une réduction de l'utilisation de la voiture, ainsi que de sa possession, elle tient toutefois à souligner le caractère ambitieux de l'option de réduction de l'offre en stationnement destinée aux logements, compte tenu du taux de motorisation communal (taux 2019 selon SAN/Canton de Vaud : 529,6 voitures pour 1'000 habitants) et sans que des mesures d'accompagnement suffisantes soient prévues. Avec une offre estimée à 128 places réservées aux besoins des habitants, pour un nombre d'habitants que l'on peut estimer à 300 personnes, on obtient en effet un taux de motorisation d'approximativement 427 voitures de tourisme pour 1'000 habitants, soit un taux largement inférieur à celui de la commune.

Compte tenu de ces éléments, la DGMR-P considère que l'estimation des besoins en stationnement pour voitures liée aux logements est basée sur un taux de réduction des valeurs indicatives de la norme VSS non réaliste, bien que le projet se situe à proximité immédiate de la gare ce qui permet de viser un taux de motorisation plus faible que sur le reste du territoire communal.

Elle demande qu'il soit démontré que des mesures d'accompagnement suffisantes seront prises (P.ex. voitures d'autopartage disponible sur le site ou à proximité). Si tel n'est pas le cas, l'offre en stationnement pour les logements devra être modifiée pour le calcul du plafond en stationnement demandé dans le point 1.2.

- Consolider le calculer de l'offre en stationnement pour les logements.
- Corriger le rapport 47 OAT en conséquence.

## 2 PERMÉABILITÉ PIÉTONNE DU PA.

Sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), de l'article 2 al. 3 de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR ; RS 704) et du Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et B34 Espaces publics), les planifications doivent assurer une perméabilité pour les piétons, notamment en assurant un accès suffisant à l'ensemble des aménités (commerces, services, écoles, etc.) et arrêts de transports publics.

La DGMR-P constate qu'en l'absence d'une liaison piétonne directe officielle, un cheminement piétonnier informel relie la poche d'urbanisation de la Route de Villeneuve à la gare de Lucens en passant par la parcelle 175. Ce cheminement informel est le signe d'un besoin d'une liaison directe entre la Route de la Villeneuve et la gare pour les piétons, voire pour les vélos.

La DGMR-P relève que le PA prévu sur la parcelle 175 détériore cette situation car il ne garantit pas une perméabilité suffisante pour les piétons et les vélos donnant accès à la gare de Lucens ainsi qu'aux commerces et activités prévus dans le PA.

Par conséquent, la DGMR-P demande d'assurer une liaison piétonne entre la Route de Villeneuve, le PA et la gare de Lucens. Cette liaison peut se faire via les parcelles n°1148 et 11291 et devra être publique ce qui nécessite des servitudes de passage public dans et hors du périmètre du PA.

Le principe de cette liaison devra figurer dans le Règlement de la planification. La localisation de la liaison devra être inscrite à titre indicatif sur le Plan.

- Inscrire le principe d'une liaison piétonne entre la Route de Villeneuve et la gare de Lucens dans le RPA et la localiser à titre indicatif sur le Plan d'affectation.
- Fixer l'assiette et le tracé indicatif de la servitude de passage public assurant la perméabilité du PA et coordonner l'inscription au registre foncier avec la procédure d'affectation.

#### DGMR – Division Management des transports (DGMR-MT)

### **1 CONSULTATION DE L'ENTREPRISE FERROVIAIRE**

Le périmètre du dossier de planification est concerné par le domaine ferroviaire.

Conformément à l'art. 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise ferroviaire doit être consultée par l'Autorité communale et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à l'examen préalable.

L'avis de l'entreprise ferroviaire doit être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-ADM rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

- Consulter les CFF, transmettre leur préavis à la DGMR et prendre en considération les éventuelles demandes de l'entreprise de transport.

#### DGMR- Division Finances et Support (DGMR/FS)

La DGMR-FS formule la remarque suivante :

- Il faut indiquer sur le plan de situation la limite des constructions en vigueur. Le périmètre d'implantation des constructions hors sol doit respecter la limite des constructions en vigueur.

**SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ECONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)**

**Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)**

## 1 BASES LÉGALES

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31)
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

## 2 GÉNÉRALITÉS

Pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE).

Le cas échéant et conformément à l'art. 7b LDE, un éventuel projet d'extension du réseau principal de distribution de l'eau lié à ce PPA devra nous être soumis pour approbation le moment venu.

## 3 PRÉAVIS

L'OFKO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

### SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

#### Protection civile (SSCM-PCI)

En cas de construction d'habitations, hôpital ou EMS, obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi. Le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire. En cas de demande de dispense, des contributions de remplacement devront être versées.

SSCM. PNZ