# COMMUNE DE LUCENS

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

" PRES DE LA COURONNE "

**PLAN DE QUARTIER**

Coordonnées moyennes 554150 / 173050

Numéro 1089

Date 03.11.2004
28.06.2005

PLAREL Architectes et urbanistes associés
Boulevard de Grancy 19 A 1006 Lausanne
Tél. 021.616.69.15 Fax 021.616.65.69
E - mail arch-urba@plarel.ch

Approuvé par la Municipalité

le 05 juillet 2005

Syndic Secrétaire

BERGER Etienne LANG Anne Marie

Soumis à l'enquête publique

du 02 sept 2005 au 03 oct 2005

Au nom de la Municipalité
Syndic Secrétaire

BERGER Etienne LANG Anne Marie

Adopté par le Conseil de la Commune

le 07 novembre 2005

Président Secrétaire

SAVOYE Claude REY Sylvie

Approuvé préalablement par le Département des institutions et des relations extérieures du Canton de Vaud

Lausanne, le
- 8 MARS 2006
Le Chef du Département

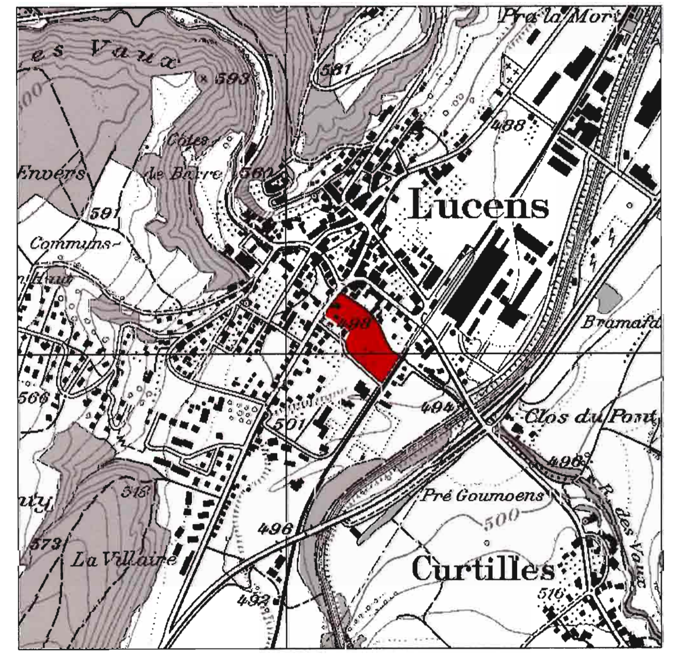
Mis en vigueur le :
- 8 MARS 2006

## PROPRIETAIRES

| Parcelles | Propriétaires | Surfaces m2 |
|---|---|---|
| 234 | Commune de Lucens | 3'495 |
| 272 | Commune de Lucens | 9'387 |
| de 300 | Commune de Lucens | environ 7'600 |
| de 413 | Société simple Roggo Ivar, Roggo Marcel, Roggo Norbert | environ 115 |
| | | |
| | TOTAL | environ 20'597 |

## SITUATION

ECHELLE : 1 / 10'000

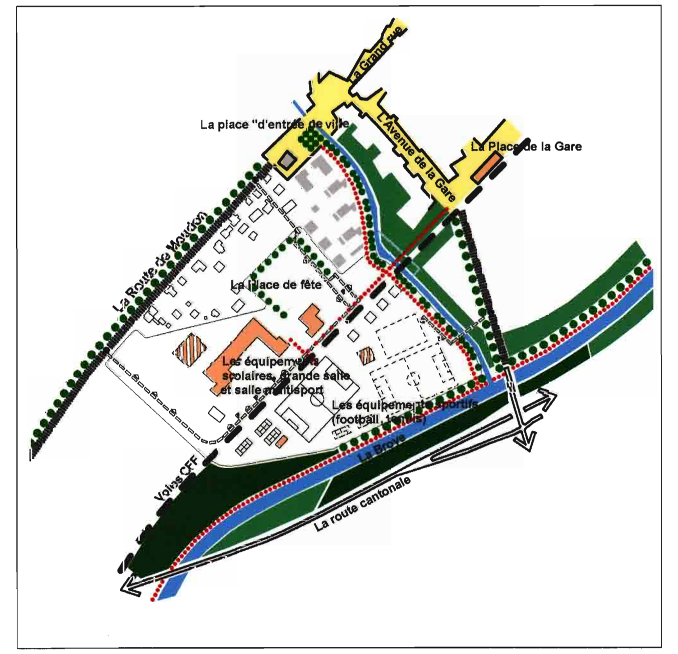


## LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- ZONE DE VILLAS
- AIRE DE CONSTRUCTION A ET N° D'IDENTIFICATION
- AIRE DE CONSTRUCTION B ET N° D'IDENTIFICATION
- AIRE DE MOUVEMENT
- AIRE DE PROLONGEMENT
- AIRE DE VERDURE
- ZONE FORESTIERE SELON CONSTATATION DE NATURE
- AIRE D'EQUIPEMENTS
- PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES
- ORIENTATION DES FAITES DE TOITURES
- VOIE D'ACCES (situation indicative)
- CHEMINEMENT PIETONNIER (tracé à titre indicatif)
- STATIONNEMENT PUBLIC ET POUR LES VISITEURS (situation indicative)
- PLANTATION EXISTANTE A SUPPRIMER
- PLANTATIONS NOUVELLES D'ALIGNEMENT (situation indicative)
- PLANTATIONS NOUVELLES, BOSQUETS, HAIES (situation indicative)
- PLANTATIONS NOUVELLES, HAIE BUISSONNANTE ET ARBUSTIVE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS DU 19.03.1945 RADIEE (tracé approximatif)
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLE
- EAUX USEES EXISTANTES (collecteurs, chambre)
- CONDUITE ESP, VANNE, BH EXISTANTE
- COLLECTEURS EAUX CLAIRES ET EAUX USEES PROJETES (tracés indicatifs)
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS EN LISIERE

## CONCEPT D'AMENAGEMENT

ECHELLE : 1 / 5'000



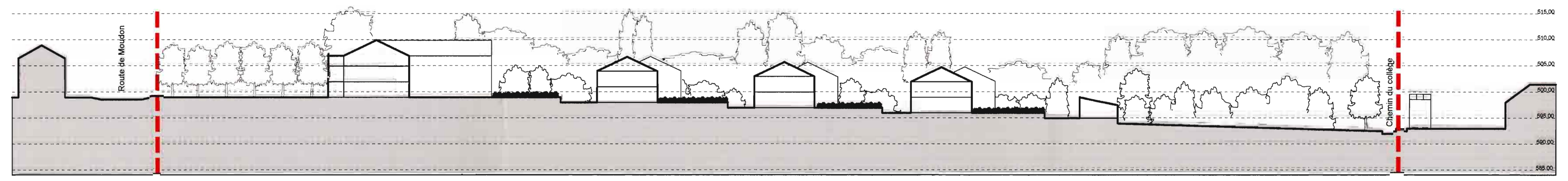
## PLAN

ECHELLE : 1 / 500

Etabli sur la base des données cadastrales fournies par le bureau d'étude technique Pierre-André Nicod, ingénieur géomètre officiel à Moudon. Authentifié le Signature

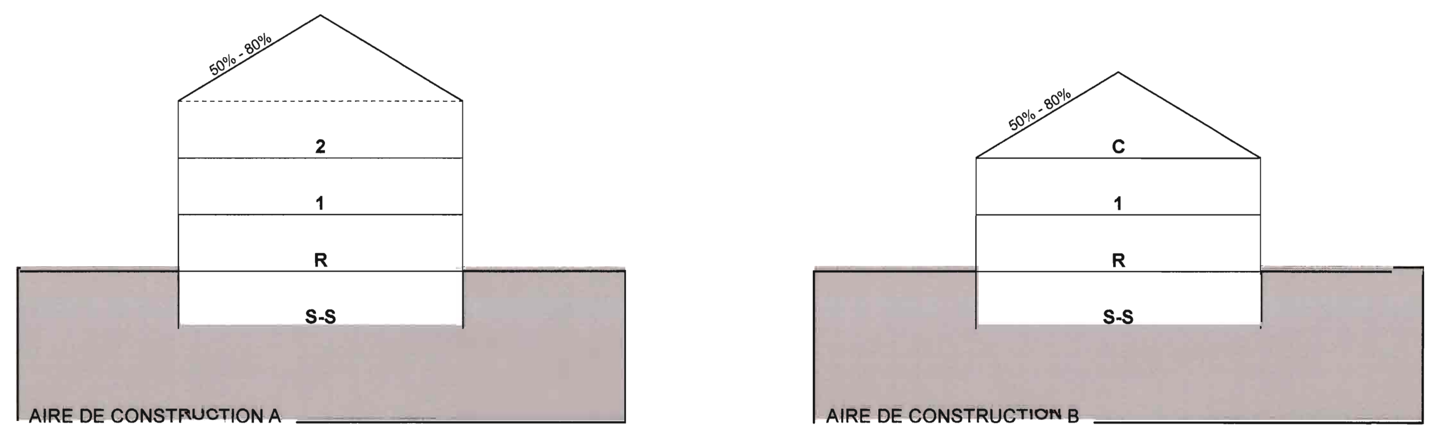
## COUPE LONGITUDINALE (à titre indicatif)

ECHELLE : 1 / 500




## COUPES TYPES

ECHELLE : 1 / 200




## PRINCIPE DE REALISATION (à titre indicatif)

ECHELLE : 1 / 1'000

## REGLEMENT

### 1. GENERALITES

BUT 1.1 Le présent document est établi de façon à préciser les règles applicables aux constructions et à l'aménagement d'une partie sensible du territoire de Lucens, à l'entrée ouest du Bourg.

REFERENCES 1.2 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

SUBDIVISION DE LA SURFACE 1.3 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre du plan de quartier est subdivisée en 6 aires d'affectation ainsi que 2 zones dont les caractéristiques sont définies ci-après.

### 2. AFFECTATION

ZONE DE VILLAS 2.1 Les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions concernant la zone de villas sont applicables.

AIRE DE CONSTRUCTION A 2.2 L'aire de construction A est destinée à la construction de bâtiments voués aux logements et aux activités moyennement gênantes. Peuvent notamment être autorisés les bureaux, les établissements publics, les institutions scolaires, éducatives, culturelles et religieuses, les établissements médico-sociaux, l'artisanat, les commerces.

Chaque fraction de l'aire de construction peut recevoir un ou plusieurs bâtiments qui peuvent être accolés, séparés ou non par une limite de propriété. Les bâtiments principaux affectés à l'habitation ou à des activités moyennement gênantes doivent être implantés à l'intérieur des périmètres des constructions principales mentionnés sur le plan.

Dans le périmètre de construction 2, le ou les bâtiments doivent permettre le passage des piétons conformément aux indications figurant sur le plan. Un espace libre d'une hauteur de 3,00 m au minimum doit être réservé.

En dehors des périmètres des constructions principales mentionnés sur le plan, les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés dans l'aire de construction A sont :

- un bâtiment sous forme de corps de liaison comportant au maximum 1 niveau habitable réalisé entre les périmètres constructibles 1 et 2 qui doit être pourvu d'une toiture plate pouvant être aménagée en terrasse accessible
- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garages
- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers
- des places de stationnement.

AIRE DE CONSTRUCTION B 2.3 Surfaces constructibles pour des bâtiments affectés à l'habitation et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent de façon complémentaire à l'usage d'un logement.

Chaque fraction de l'aire de construction peut recevoir un ou plusieurs bâtiments qui peuvent être accolés, séparés ou non par une limite de propriété. Les bâtiments principaux affectés à l'habitation ou à des activités professionnelles compatibles avec l'habitation doivent être implantés à l'intérieur des périmètres des constructions principales mentionnés sur le plan.

En dehors des périmètres des constructions principales mentionnés sur le plan, les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés dans l'aire de construction A sont :

- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garages
- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan
- des places de stationnement dont la capacité peut être limitée par la municipalité
- des dépendances comportant au maximum 1 niveau au-dessus du sol et ne servant ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité
- des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers.

AIRE DE MOUVEMENT 2.4 Surface aménagée en place de quartier et pourvue sur sa plus grande partie d'un revêtement minéral.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions entièrement enterrées affectées à l'usage de locaux de service et de garages
- des places de stationnement pour véhicules réservées soit au public en général, soit aux visiteurs et à la clientèle des locaux situés dans chaque fraction de l'aire de construction
- des installations techniques ou autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface.

Les dispositions de la loi sur les routes sont réservées.

AIRE DE PROLONGEMENT 2.5 Surface à prédominance végétale assurant le dégagement des bâtiments qui peuvent être édifiés dans chaque fraction de l'aire de construction.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions enterrées à l'usage de locaux de service et de garages
- des voies d'accès pour véhicules et des cheminements piétonniers aux emplacements mentionnés sur le plan
- des murs, clôtures, terrasses et autres aménagements paysagers.

Les dispositions de la loi sur les routes sont réservées.

AIRE DE VERDURE 2.6 Surface d'intérêt naturel et paysager. Dans ce sens :

- les parties enherbées sont, dans la règle, traitées sous forme de prairie naturelle
- les plantations nouvelles doivent être réalisées dans le prolongement de l'aire forestière au moyen d'essences de haute et basse futaie choisies en fonction de l'intérêt biologique du lieu.

Peuvent également être autorisés :

- des cheminements piétonniers situés aux emplacements mentionnés sur le plan; le chemin le long de la Cerjaulaz est pourvu d'un revêtement sans stabilisation en dur (revêtement perméable)
- des aménagements paysagers compatibles avec le milieu.

Les dispositions des législations forestières fédérale et cantonale sont applicables.

ZONE FORESTIERE SELON CONSTATATION DE NATURE 2.7 Surface définie et régie par les lois fédérale et cantonale. Elle est caractérisée notamment par l'interdiction, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de déboiser, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir (sous réserve des exceptions prévues par la législation forestière).

La limite de forêt, selon le relevé du 30 janvier 2002, constitue le relevé formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale et détermine la bande de 10.00 m confinant celle-ci.

Dans les zones situées à moins de 10.00 m des lisières, il est interdit d'ériger des constructions et les modifications sensibles de niveau de terrain doivent être autorisées par le service forestier.

AIRE D'EQUIPEMENTS 2.8 Surface réservée pour des installations à ciel ouvert d'utilité publique ou d'intérêt général. Des constructions temporaires telles que cantine de fête, jeux forains, cirque, etc. sont autorisées.

### 3. MESURES D' UTILISATION DU SOL

3.1 Dans les aires de construction A et B, la capacité constructive est limitée comme suit :

| Fraction de l'aire de construction | Surface brute de plancher habitable maximum (m2) | Nombre de logements minimum |
|---|---|---|
| A1 | 700 | pas limité |
| A2 | 3'000 | pas limité |
| B3 | 900 | 4 |
| B4 | 900 | 4 |
| B5 | 900 | 4 |
| B6 | 550 | 3 |
| B7 | 550 | 3 |
| B8 | 550 | 3 |

La surface brute de plancher habitable se calcule conformément à la norme 514.420 ORL-EPF.

### 4. MESURES CONSTRUCTIVES

IMPLANTATION 4.1 A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction A et B, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu, lequel peut s'exercer sur la hauteur d'un seul niveau au-dessus du sol au minimum.

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine, sous réserve des limites de construction le long du domaine public, est de 3.00 m au minimum. Elle se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

La distance minimum entre façades et parties de façades non mitoyennes est fixée par la réglementation de la salubrité et de la police du feu.

HAUTEUR 4.2 Le nombre de niveaux superposés est limité par les indications qui figurent sur le plan et les coupes-types attachées au plan de quartier.

Lorsqu'un étage est dégagé en tout ou partie de plus de 1.20 m du terrain naturel, il compte pour 1 niveau, à l'exception d'accès ponctuel au sous-sol.

Le nombre de niveaux réalisés en dessous du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité.

ARCHITECTURE 4.3 Dans chaque fraction de l'aire de construction, les bâtiments forment un ensemble architectural homogène et la municipalité est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre cet objectif. Dans la règle, ces bâtiments sont réalisés dans le cadre d'une seule et même opération sous réserve des modifications ultérieures éventuelles.

Les bâtiments principaux sont pourvus, pour l'essentiel, d'une toiture à pans de pentes identiques comprises entre 50 et 80 %. Les faîtes sont orientés parallèlement aux indications qui figurent sur le plan.

Pour des raisons de cohérence architecturale, certaines parties de toiture peuvent être occasionnellement traitées sous une autre forme, notamment :

- pour les constructions basses ou enterrées ayant un statut d'annexe ou de dépendance
- pour permettre, dans les combles, la réalisation de terrasses ou de verrières.

Les locaux aménagés dans les combles prennent jour sur des façades pignons ou sur des parties de façades dégagées entre pans de toiture. A défaut de pignons ou parties de façades exploitables pour des percements, des lucarnes et/ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur le pan des toitures. Leurs longueurs additionnées ne peuvent pas dépasser le 1/3 de la longueur de la façade.

### 5. MESURES D'EQUIPEMENT

5.1 Les équipements nécessaires aux constructions privées, notamment cour, voie d'accès, cheminement piétonnier, infrastructures, sont définis lors de chaque demande de permis de construire par la municipalité ou les services publics concernés. L'octroi d'un permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'équipements obligatoires.

Les équipements nécessaires sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature.

5.2 Les voies d'accès et les cheminements piétonniers qui figurent sur le plan constituent un principe qu'il convient de respecter lors de l'aménagement des biens-fonds concernés. Les voies d'accès ont une largeur utile de 4.50 m au minimum. Les cheminements piétonniers ont une largeur utile de 1.50 m au minimum. Le chemin le long de la Cerjaulaz est pourvu d'un revêtement sans stabilisation en dur (revêtement perméable).

5.3 Tout propriétaire de construction générant du trafic automobile est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. Le nombre de cases nécessaires doit être conforme à la norme SN 640290 de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports. Les conditions de réalisation doivent être conformes au règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions.

Les places de stationnement publiques et pour les visiteurs doivent être situées en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan.

5.4 La situation des terrains particulièrement exposés à la vue nécessite un aménagement extérieur de qualité garantissant l'intégration paysagère des futurs bâtiments dans leur environnement. A ce titre, les voies d'accès et la place publique qui assure la desserte des aires de construction remplit une fonction déterminante pour l'unification des parties constructibles du quartier. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à cette réalisation qui doit faire l'objet d'un projet d'ensemble soumis à l'enquête publique parallèlement à la demande de permis de construire. Le projet doit traiter notamment :

- des besoins propres à la circulation automobile, à celle des cycles et des piétons
- du retournement des véhicules
- de l'unité des matériaux de revêtement et de l'éclairage
- du raccordement de chaque aire de construction
- de l'insertion paysagère.

### 6. MESURES D' ENVIRONNEMENT

AMENAGEMENTS EXTERIEURS 6.1 Le traitement des surfaces libres de construction revêt une grande importance pour la mise en valeur du cadre bâti du quartier à l'entrée de la localité. Dès lors, un soin particulier doit être apporté à la réalisation des aménagements extérieurs qui font partie intégrante de tout projet de construction et de transformation. Il importe en particulier de traiter :

- de la nature des surfaces de la zone d'utilité publique
- de la forme et de la fonction des surfaces à prédominance minérale (place publique dans le prolongement de la route de Moudon, cour, allée, voie d'accès, cheminement piétonnier)
- de la nature des surfaces à prédominance végétale qui s'inscrit dans le prolongement des bâtiments.

PLANTATIONS 6.2 Les plantations nouvelles qui figurent sur le plan constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de l'élaboration de ces projets. Ces plantations sont réalisées au moyen d'essences indigènes adaptées à la station.

Les plantations nouvelles d'alignement situées le long du chemin du Collège seront constituées de noyers.

La haie buissonnante et arbustive mentionnée sur le plan sera plantée parallèlement à la construction des bâtiments situés dans les aires de construction B no 5 et 8. Elle aura une largeur minimum de 5 m et comprendra également 2 arbres majeurs.

CLOTURES 6.3 Les clôtures réalisées sous forme de haie sont constituées d'essences mélangées, doublées si nécessaire d'un treillis métallique.

BRUIT 6.4 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, un degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sous réserve des terrains compris dans l'aire de construction B et la zone de villas auxquels un degré de sensibilité au bruit II est attribué.

### 7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 Les délimitations des aires d'affectation et des périmètres de construction peuvent subir de petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter à l'évolution de l'état cadastral ou au résultat des études de détail réalisées lors des demandes de permis de construire. Ces modifications ne peuvent toutefois pas mettre en cause les caractéristiques du plan de quartier.

Demeurent réservés :

- la législation cantonale notamment la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions et son règlement d'application
- le plan général d'affectation et son règlement.

7.2 Le présent document est mis en vigueur par le Département des institutions et des relations extérieures du Canton de Vaud. Il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires notamment :

- le plan de quartier "Prés de la Couronne" du 8 mars 1995.