



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

**Préavis n° 04/2020**

**Objet du préavis**

**Plan d'Affectation (PA) « En Favez »**

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

En 2015, le Conseil communal a octroyé un crédit d'études de Fr. 105'000.— TTC en vue de la légalisation d'un Plan d'Affectation « En Favez. »

Après de longues procédures, la Municipalité est maintenant en mesure de présenter l'adoption du Plan d'Affectation « En Favez » et de son règlement.

### **1. Préambule**

L'objectif de cette mesure de planification était de mieux pouvoir cerner, d'un point de vue urbanistique, la volumétrie des futures constructions ainsi que d'organiser, à l'échelle du quartier, la problématique du stationnement et de la mobilité.

En effet, cette portion de quartier, située directement à côté de la gare, est par définition un site stratégique d'importance en lien direct avec le développement du centre-ville.

Pour rappel, en janvier 2015, un promoteur avait soumis un projet de logements peu cohérent et mal intégré, sis sur 2 zones d'affectations différentes. Le 15 juillet 2015, sur préavis de la CUAP (Commission d'Urbanisme, d'Architecture et du Paysage), la Municipalité a décidé de faire valoir l'application de l'article 77 LATC à l'ensemble du périmètre et de développer un nouveau Plan d'Affectation (PA) dans un délai de 8 mois.

Pour cette raison, elle a demandé en octobre 2015 un crédit d'études au Conseil communal, par le biais du préavis n° 20/2015, et a donné mandat à un groupe pluridisciplinaire de mandataires (urbanistes et spécialistes en mobilité) pour développer un projet de PA.



## 2. Enjeux urbanistiques

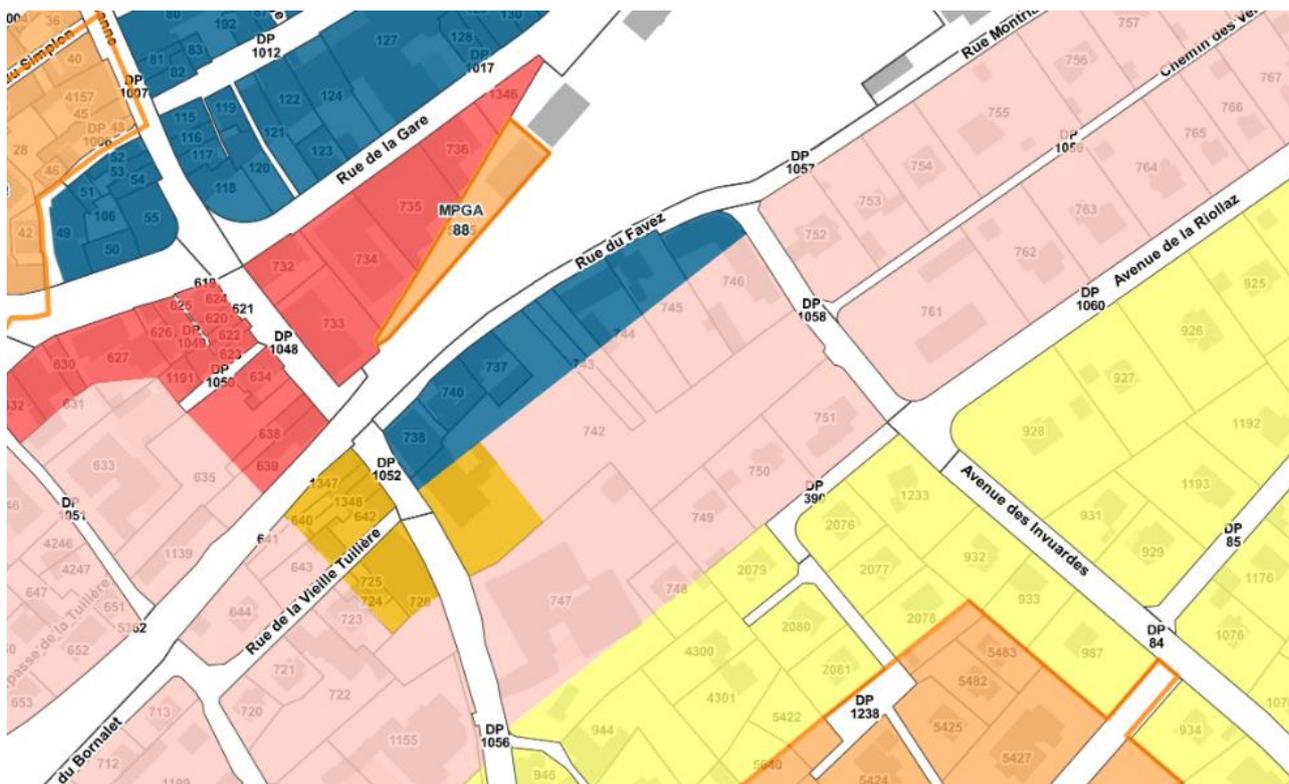
Cet îlot de quartier « En Favez » est situé stratégiquement au Sud de la gare et du périmètre du centre historique. Il est régi par 4 zones différentes du Plan Général d'Affectation (PGA). Le périmètre se doit d'être affecté par un plan d'aménagement d'ensemble et par une organisation globale valorisant les qualités du site, ceci en lien avec un état foncier relativement compliqué.

### 2.1. Affectation actuelle

Le PGA actuel présente 4 zones d'affectations différentes, à savoir :

- zone urbaine contiguë 4 (rez + 4 étages + combles / h. max. = 16.50 m) ;
- zone urbaine contiguë 2 (rez + 2 étages + combles / h. max. = 10.50 m) ;
- zone urbaine non contiguë 2 (rez + 2 étages / h. max. = 13 m) ;
- zone villa (sur la partie supérieure).

Cet état de fait complique donc un développement harmonieux, ceci d'autant plus que l'état du foncier n'est également pas simple.



### 2.2. Structure historique du quartier

Le secteur « En Favez » borde la route qui permettait déjà au 18<sup>e</sup> siècle de rejoindre Romont via la porte de Glatigny. La maison paysanne, bordant la route de la Vignette, a été construite vers 1820 et le sol était dédié principalement à des jardins.

Dès le 19<sup>e</sup> siècle et après la construction du chemin de fer, ce quartier s'est développé avec des constructions industrielles (usine Fuchs), du logement et des villas cossues sur le coteau. La rue de la Vignette qui borde l'Ouest du quartier est recensé comme voie de communication historique nationale.

Le périmètre est aussi englobé dans 3 secteurs ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger) et préconise :

- le maintien de continuité du front bâti sur la rue de la Vignette ;
- le maintien des bâtiments implantés ponctuellement et parallèlement aux courbes de niveau au Sud-Est du quartier ;
- la valorisation de l'arborisation (vergers).

Du point de vue du recensement architectural, le quartier comprend des bâtiments notés entre 3 (maison paysanne à conserver) et 6 (bâtiments pouvant être démolis dès la note 4).

### **2.3. Mobilité**

Le quartier « En Favez » est situé dans une position centrale par rapport aux principaux services et équipements de la Commune de Payerne. Sis à proximité immédiate des transports publics (gare, bus régionaux, bus urbain), le quartier est entouré par 3 rues :

- la rue de la Vignette (gabarit avec trottoir et deux sens) qui est une voie d'accès au centre-ville ;
- la rue du Favez (gabarit étroit avec un sens de circulation et une bande piétonne) qui est une rue de desserte du quartier ;
- l'avenue des Invuardes (gabarit avec trottoir et un sens de circulation) qui est une rue de desserte du quartier.

Hormis depuis la Vignette, les accès pour pénétrer dans le quartier sont étroits et limités.

### **2.4. Droits à bâtir**

Sur la base de la réglementation actuelle, l'indice d'utilisation du sol IUS serait de 1.2 sur l'ensemble du périmètre. Une telle densification n'est pas jugée adaptée au site, soit en terme de structure morphologique, soit en terme de constructions de parkings souterrains en suffisance.

### **2.5. Stationnement et accès**

Afin de garantir des espaces de vie sans forme d'aire de cour ou de jardins entre les périmètres constructibles, il est indispensable de créer des parkings souterrains en relation avec le futur bâti du quartier. Les accès à ces différents parkings souterrains devront aussi être définis en relation avec les gabarits routiers à disposition.

### **2.6. Aspects fonciers**

Compte tenu d'un état foncier regroupant des petites parcelles avec deux parcelles majeures, il est important que les propriétaires puissent bénéficier de périmètres constructibles cohérents.

### **2.7. Volumétrie**

Pour garantir un développement de taille humaine, il est indispensable de prévoir une volumétrie du bâti qui s'approche des bâtiments existants, soit 5 niveaux sur les bâtiments sis en bordure de la rue du Favez et en principe 4 niveaux pour les constructions sises à l'arrière et sur le coteau.

### **3. Procédure de mise en œuvre et de concertation**

Pour développer de manière harmonieuse ce quartier stratégique, la Municipalité a mis sur pied plusieurs démarches :

- séance de présentation du concept avec les propriétaires riverains le 2 novembre 2015 ;
- questionnaire adressé aux propriétaires le 20 novembre 2015 ;
- établissement d'un diagnostic avec propositions de variantes le 7 mars 2016 ;
- présentation du concept d'urbanisation aux propriétaires le 24 mars 2016 ;
- présentation le 11 avril 2016 du dossier au SDT (Service du Développement Territorial), à la DGMR (Direction générale de la mobilité et des routes) et à la DGIP (Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine) ;
- envoi du dossier d'examen préalable le 20 mai 2016 au SDT ;
- réception du dossier d'examen préalable.

### **4. Justification du projet et dispositions réglementaires**

#### **4.1. Justification du projet**

Les différentes zones d'affectation et leurs dispositions réglementaires actuelles ne conviennent pas, notamment par rapport aux caractéristiques du quartier et son découpage parcellaire. Le statut du périmètre centre intercantonal Payerne – Estavayer-le-Lac impose une densité minimale de 100 habitants – emplois par hectare. Le projet de Plan d'Affectation prévoit une valeur estimée à 159 habitants – emplois par hectare.

#### **4.2. Equipement du secteur**

Le secteur est équipé au sens de l'article 19 de la LAT. La gestion des eaux claires devra être réglée par des mesures de rétentions.

#### **4.3. Autres spécificités réglementaires**

Dans le cadre du développement du projet, les spécificités suivantes ont également été abordées :

- protection du milieu naturel (arborisation et aire de jardins) ;
- concertation avec les CFF à cause de la proximité des voies ;
- affectations et mesures d'utilisation du sol (logements et activités moyennement gênantes) ;
- degré de sensibilité au bruit III ;
- mesures de protection incendie (distances minimales entre bâtiments) ;
- statut des habitations résidentielles sises dans la zone supérieure des « Coteaux de Favez ».

#### **4.4. Dispositions réglementaires du Plan d'Affectation**

Les objectifs et les stratégies envisagées se retrouvent dans le Plan d'Affectation. Ils ont été traduits et adaptés par le biais d'un règlement.

Deux zones ont été définies.

#### **4.4.1. Zone de Favez (degré de sensibilité au bruit III) :**

Occupant la majeure partie du périmètre, cette zone est affectée à l'habitation et à des activités moyennement gênantes. Elle comprend des aires d'aménagements de constructions de 5 niveaux en front de rue et de 4 niveaux à l'arrière avec la préservation d'un vaste espace vert qualifiant le cadre de vie et faisant la transition avec le tissu bâti occupant le coteau plus au sud (villas individuelles ou jumelées).

A chaque aire est attribuée un périmètre d'implantation et une surface de plancher déterminante. Ces aires sont réparties de manière à assurer l'indépendance foncière pour les propriétaires.

Le règlement et le plan traitent aussi :

- les toitures qui doivent être plates, couvertes de végétation extensive ou de terrasses accessibles voire de panneaux solaires ;
- les bâtiments à conserver, soit celui de la ferme existante le long de la Vignette et un ancien four à pain ;
- l'aménagement des aires de cour qui précise les accès principaux, motorisés ainsi que le stationnement des véhicules ;
- les aires de jardins sont les espaces libres non bâtis qui ont comme objectif de préserver la qualité paysagère du site. Des places de jeux pour le bâti sont aussi prévues ;
- des 4 arbres majeurs prévus à être conservés ;
- l'interconnexion entre le futur bâti qui est prévu par l'aménagement de cheminements piétons privés ;
- le stationnement pour les véhicules à moteur et les 2 roues qui est régi par les normes VSS.

#### **4.4.2. Zones de Coteau du Favez (degré de sensibilité au bruit II)**

Cette zone vise à préserver les villas urbaines existantes sises sur le coteau et qui dominant le quartier dans un ordre non contigu obligatoire. Les surfaces de plancher sont limitées à 0.6 pour cette zone. Une étude de mobilité en vue de l'enquête publique a également été réalisée par un bureau spécialisé.

En finalité, ce Plan d'Affectation répond aux dispositions de la LAT notamment :

- pour la création et le maintien du bâti selon art. 1, alinéa 2b et art. 3, alinéa 3 de la LAT (qualité de l'habitat et cohérence urbaine) ;
- pour le développement de la vie sociale et décentralisation selon art. 1, alinéa 2c et art. 3, alinéa 4 de la LAT (contribution au développement de la vie locale et de l'habitat dans une position optimale avec les réseaux de transports publics) ;
- pour le respect de l'OPB (bruit), de l'Orni (rayonnement) et de l'OPAM (ligne CFF).

### **5. Procédure légale**

Outre les séances d'informations avec les propriétaires, qui ont déjà été énumérées (2 novembre 2015 et 24 mars 2016), deux mises à l'enquête ont dû avoir lieu pour le Plan d'Affectation. Avant l'enquête, ce projet de Plan d'Affectation a aussi été traité par la CUAP.

### **5.1. Enquête de base n° 55/2016, du 13 septembre au 13 octobre 2016**

Tous les propriétaires ont aussi été avisés par lettre recommandée du 9 septembre 2016 de l'existence de cette enquête publique.

Au terme de cette enquête, les oppositions suivantes ont été déposées :

- 1 opposition collective regroupant 5 propriétaires ;
- 4 oppositions individuelles émanant de propriétaires privés.

Tous les opposants ont été entendus à plusieurs reprises. Entre octobre 2016 et octobre 2017, plusieurs séances transactionnelles ont eu lieu dans le but de trouver un accord satisfaisant et équitable pour chacun. Des avocats sont entrés en lice dans cette période de négociations et la Commune a, de ce fait, aussi dû s'adjoindre des services d'un avocat-conseil.

Le 3 octobre 2017, chaque opposant a reçu, par courrier, une proposition de modification du Plan d'Affectation ainsi que l'annonce d'une nouvelle enquête complémentaire avec un projet modifié. Un Plan d'Affectation modifié a été étudié et soumis à la Municipalité et aux services cantonaux.

Par rapport au dossier d'enquête de base, les principaux changements ont été les suivants :

- surélévation d'un bâtiment sis sur le front de la rue du Favez (4 niveaux à 5 niveaux) ;
- augmentation et rééquilibrage équitable des surfaces de plancher ;
- modification de 2 aires de constructions ;
- matérialisation d'un accès à une villa existante.

Une fois que toutes ces modifications ont pu être validées par les propriétaires et les services concernés, le dossier a pu faire l'objet d'une enquête complémentaire.

### **5.2. Enquête complémentaire n° 13/2019, du 10 mai au 10 juin 2019**

L'ensemble des propriétaires a été averti de cette enquête complémentaire par courrier recommandé du 2 mai 2019. A l'issue de cette nouvelle enquête complémentaire, 3 oppositions ont été déposées.

Après entrevues et nouvelles propositions transactionnelles, avec le concours de notre avocat-conseil, une seule opposition a été retirée le 22 octobre 2019.

Finalement, la Municipalité a décidé, le 9 octobre 2019, de rédiger un préavis d'adoption de ce Plan d'Affectation et de proposer la levée des 2 oppositions restantes au Conseil communal. Les opposants ont été avertis de cette décision par courrier recommandé du 14 octobre 2019, proposant un ultime délai de retrait au 24 octobre 2019.

Par courrier du 18 novembre 2019, l'ensemble des propriétaires a été averti de l'état de situation des oppositions et du fait que la Municipalité a décidé de présenter un préavis au Conseil communal début 2020.

## **6. Procédure de levée des 2 oppositions restantes**

Suite à l'enquête de base n° 55/2016, 5 oppositions ont été traitées, dont une collective. Les oppositions ont été retirées, sauf celles :

- de Monsieur René Roulet (Pa RF n° 737 de 422 m<sup>2</sup>) dans le cadre de l'opposition collective (les autres signataires ont retiré cette opposition du 16 septembre 2016) ;
- de Madame et Monsieur Jacqueline et John Henderson (Pa RF n° 740 de 418 m<sup>2</sup>), opposition du 10 octobre 2016 par Maître Steve Pillonel, avocat.

Suite à l'enquête complémentaire n° 13/2019, 3 oppositions ont été déposées et une a été retirée. Il subsiste donc les 2 oppositions suivantes :

- Monsieur René Roulet (Pa RF n° 737), qui confirme son opposition de base du 26 septembre 2016 par courrier du 5 juin 2019 ;
- Madame et Monsieur Jacqueline et John Henderson (Pa RF n°740) ont confirmé leur opposition de base du 10 octobre 2016 par courrier du 3 juin 2019.

Il est à signaler que ces 2 propriétaires possèdent les deux plus petites parcelles du périmètre avec très peu de possibilités de parcage ou de solutions de parcage en souterrain, en cas de démolition des constructions existantes.

Ces deux opposants ont déjà été mis au bénéfice d'une augmentation du droit à bâtir suite à l'enquête de base n° 55/2016. Cette augmentation a été reportée dans l'enquête publique complémentaire n° 13/2019 (augmentation de 4 à 5 niveaux et de la surface de plancher déterminante). Cette augmentation du droit à bâtir leur a été notifiée par courrier municipal du 3 octobre 2017.

Compte tenu des explications et des augmentations du droit à bâtir données à ces propriétaires, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 9 octobre 2019, de proposer au Conseil communal de lever ces 2 oppositions restantes à l'enquête n° 55/2016 et à l'enquête complémentaire n° 13/2019, ceci avec les arguments décrits ci-après. Les opposants ont été informés de cette décision le 14 octobre 2019.

Dès que le Conseil communal aura pris ces décisions, ces 2 levées d'oppositions seront notifiées aux personnes concernées directement par le Service du Développement Territorial (SDT), avec un délai de recours de 30 jours (dès notification du SDT) à la Cour de droit administratif et public du Tribunal Cantonal (CDAP).

### **6.1. Proposition de levée de l'opposition de Monsieur René Roulet**

« Monsieur,

Votre opposition dite collective est principalement motivée par le fait que le quartier projeté n'est pas assez dense et que les zones vertes sont trop importantes. Dans le cadre du traitement de votre opposition, le 14 mars 2017 puis le 13 août 2019, des réponses vous ont été apportées, à savoir :

Entre l'enquête publique de 2016 et l'enquête complémentaire de 2019, les droits à bâtir de la parcelle RF n° 737 ont été augmentés de plus de 50 %. Le nombre de niveaux maximal a été augmenté de 4 à 5 et la surface de l'aire a elle aussi été augmentée, dans le sens de la profondeur. Ceci vous a été notifié par courrier du 3 octobre 2017 avec plans à l'appui.

Vous avez cependant décidé de maintenir votre opposition pendant l'enquête publique complémentaire, en date du 5 juin 2019.

Il faut préciser que les droits à bâtir existants (Plans des zones de 1982) estimés et présentés jusque-là ont été calculés de manière théorique sur l'ensemble du périmètre sans tenir compte des particularités de chaque parcelle.

En l'occurrence, votre parcelle est également soumise à d'autres contraintes, notamment l'article 36 de la Loi fédérale sur les routes (LRou), qui impose pour les routes cantonales secondaires telle que la rue du Favez, une distance de 7 m entre l'axe de la route et la limite des constructions. En tenant compte de la Loi sur les routes, les droits à bâtir en vigueur s'élèvent à 1'101 m<sup>2</sup> et non 1'442 m<sup>2</sup>. Le projet tel que mis à l'enquête complémentaire est moins restrictif que la LRou avec une aire de construction plus proche de la rue du Favez.

Un calcul plus fin devrait encore être effectué pour tenir compte des places de parc à implanter sur la parcelle selon les règles en vigueur. Cette dernière contrainte est susceptible de diminuer encore les droits à bâtir réels du Plan des zones de 1982.

En tenant compte de la LRou, les droits à bâtir réels du Plan des zones de 1982 s'élèvent à 1'101 m<sup>2</sup>. Le projet tel qu'il vous est proposé, version enquête complémentaire, vous confère les mêmes droits à bâtir à 1 m<sup>2</sup> près (1'100m<sup>2</sup>).

Augmenter les droits à bâtir sur la parcelle RF n° 737 ne correspondrait plus au contexte de Payerne et se ferait au détriment de la qualité. Le projet tel que soumis à l'enquête complémentaire en 2019 confère à la parcelle un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2.61, plus de quatre fois supérieur à l'IUS minimum de 0.625 pour des zones d'habitations dans les centres fixés par le Plan directeur cantonal.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal de Payerne, sur proposition de la Municipalité, a décidé de lever votre opposition en date du ..... 2020, ceci avec les droits de recours usuels à la CDAP. »

## **6.2. Proposition de levée de l'opposition de Madame et Monsieur Jacqueline et John Henderson**

« Madame, Monsieur,

Vos oppositions du 10 juin 2016 et du 3 juin 2019 font référence à l'opposition déposée en votre nom par Maître Steve Pillonel, en date du 10 octobre 2016.

Cette opposition est basée sur plusieurs motifs, dont notamment la diminution de la surface de plancher (SDP), la limitation à 4 niveaux, les difficultés d'accès et de stockage des véhicules sur la rue du Favez, l'imposition de l'accès à un parking souterrain.

Dans le cadre du traitement de votre opposition le 14 mars 2017 puis le 13 août 2019, des réponses vous ont été apportées, à savoir :

Entre l'enquête publique de 2016 et l'enquête complémentaire de 2019, les droits à bâtir de la parcelle RF n° 740 ont été augmentés de plus de 50 %. Le nombre de niveau maximal a été augmenté de 4 à 5 et la surface de l'aire a elle aussi été augmentée, dans le sens de la profondeur. Ceci vous a été notifié par courrier du 3 octobre 2017 avec plans à l'appui. Vous avez cependant décidé de maintenir votre opposition pendant l'enquête publique complémentaire, en date du 3 juin 2019.

La marge de manœuvre sur la distance entre l'aire E et l'aire F a été discutée en séance. Vous faites référence à la césure entre les aires A et B, plus petite.

Une réduction de la distance entre les aires E et F, qui n'est que de 11 m, n'est pas envisageable pour des questions de qualité, d'ensoleillement, d'habitabilité, etc., autant pour le bâtiment existant de la parcelle RF n° 738 que pour le futur bâtiment de la parcelle RF n° 740. Comme le montrent les illustrations jointes, le bâtiment existant sur l'aire F comprend de nombreuses fenêtres. La situation n'est pas comparable à la césure sise sur la parcelle RF n° 745 entre les aires A et B, constituée par une façade borgne.

Il faut préciser aussi que les droits à bâtir existants (Plan des zones de 1982) estimés et présentés jusque-là ont été calculés de manière théorique sur l'ensemble du périmètre sans tenir compte des particularités de chaque parcelle. En l'occurrence, votre parcelle est également soumise à d'autres contraintes, notamment l'article 36 de la Loi fédérale sur les routes (LRou), qui impose pour les routes cantonales secondaires telle que la rue du Favez, une distance de 7 m entre l'axe de la route et la limite des constructions. En tenant compte de la Loi sur les routes, les droits à bâtir en vigueur s'élèvent à 1'333 m<sup>2</sup> et non 1'831 m<sup>2</sup>. Le projet tel que mis à l'enquête complémentaire est moins restrictif que la LRou avec une aire de construction plus proche de la rue du Favez. Un calcul plus fin devrait encore être effectué pour tenir compte des places de parc à planter sur la parcelle selon les règles en vigueur. Cette dernière contrainte est également susceptible de diminuer les droits à bâtir réels du Plan des zones de 1982.

Quoi qu'il en soit, augmenter encore les droits à bâtir sur la parcelle RF n° 740 ne correspondrait plus au contexte de Payerne et se ferait au détriment de la qualité. Le projet tel que soumis à l'enquête complémentaire en 2019 confère à la parcelle un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2.15, plus de trois fois supérieur à l'IUS minimum de 0.625 pour des zones d'habitations dans les centres, fixé par le Plan directeur cantonal.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil communal de Payerne, sur proposition de la Municipalité, a décidé de lever votre opposition en date du ..... 2020, ceci avec les droits de recours usuels à la CDAP. »

## **7. Taxe relative au financement de l'équipement communautaire**

Nous rappelons que ce montant est prélevé à l'occasion de l'adoption d'une mesure d'aménagement du territoire (adoption ou modification de PA), qui augmente sensiblement la valeur du bien-fonds du ou des propriétaires. Dans le cadre du PA « En Favez », la valeur de densification a été diminuée en tenant compte de la capacité du périmètre et des critères fixés en accord avec les propriétaires. Dans le cas du PA « En Favez », il n'y a donc pas de taxe relative au financement de l'équipement communautaire qui peut être perçue.

## **8. Etat financier du préavis n° 20/2015**

Le préavis n° 20/2015, demande de crédit d'études pour l'établissement du Plan d'Affectation « rue du Favez » octroyait un montant de Fr. 105'000.— TTC et une autorisation d'amortir ce montant par le biais du compte de fonctionnement.

Au 1<sup>er</sup> décembre 2019, le montant dépensé est de Fr. 113'886.—, soit un dépassement de Fr. 8'886.— TTC (8.5 %).

Ce dépassement se justifie facilement par les prestations complémentaires qu'il a fallu pour traiter les nombreuses oppositions (vérifications, simulations, propositions transactionnelles, frais d'avocat, etc.). Il faut noter qu'à ce jour, ce montant de Fr. 113'886.— a déjà été entièrement amorti en 3 fois par le biais des comptes de fonctionnement.

Tous les frais supplémentaires relatifs à la suite de la procédure (avocats, urbanistes) et aux frais éventuels en cas de recours à la CDAP sur la décision de levée d'oppositions par le Conseil communal, seront financés par le compte de fonctionnement n° 3185.00/4200.

### **9. Suite de la procédure**

Une fois la décision de levée des oppositions adoptée par le Conseil communal, c'est le Service du Développement Territorial (SDT) qui notifiera cette décision aux opposants avec un droit de recours à la CDAP (Cours de droit administratif et public) de 30 jours.

Si aucun recours n'est déposé, le plan et le règlement devront ensuite être adoptés et signés par le/la Chef/fe du Département. Ce n'est qu'une fois que cette ultime adoption sera faite que le Plan d'Affectation entrera en vigueur.

Dans l'intervalle et dans le but de ne pas entraver le développement éventuel du quartier, les projets de construction ou les transformations seront traités de la manière suivante :

- présentation du projet à la CUAP ;
- les projets devront être réalisés sur la base de ce nouveau Plan d'Affectation et son règlement (dossier mis à l'enquête publique) ;
- s'il est conforme, le projet pourra être mis à l'enquête publique ;
- les permis de construire ne seront par contre octroyés que lorsque le PA sera entré en force.

### **10. Conclusions**

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

#### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 04/2020 de la Municipalité du 5 février 2020 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**DECIDE**

- Article 1** : d'approuver le PA « En Favez » tel qu'il a été présenté et mis à l'enquête publique ;
- Article 2** : de lever les 2 oppositions déposées dans le cadre des deux enquêtes publiques et de les transmettre au SDT pour la suite de la procédure avec un délai de recours de 30 jours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal ;
- Article 3** : de prendre note que le coût du préavis n° 20/2015 est de Fr. 113'886.— TTC et que ce montant a déjà été amorti par le compte de fonctionnement ;
- Article 4** : d'autoriser la Municipalité à porter les éventuels frais de procédure découlant du présent préavis au compte de fonctionnement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 5 février 2020

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

- Annexes** : Plan de situation et coupes du PA « En Favez »  
Règlement du PA « En Favez »
- Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier du PA avec rapports explicatifs, études diverses et oppositions
- Municipal délégué** : M. André Bersier
- Autre Municipal concerné** : M. André Jomini (Mobilité – routes et infrastructures)



# PLAN D'AFFECTATION " EN FAVEZ "

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

le  
La Syndique : Le Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE  
du 13 septembre 2016 au 13 octobre 2016

L'attestent  
La Syndique : Le Secrétaire :

MODIFICATIONS APPROUVEES PAR LA MUNICIPALITE

le 10 avril 2019  
La Syndique : Le Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE  
du 10 mai 2019 au 10 juin 2019

L'attestent  
La Syndique : Le Secrétaire :

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL

dans la séance du  
Le Président : Le Secrétaire :

APPROUVE PAR  
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le  
La Cheffe de Département

ENTREE EN VIGUEUR LE

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES ARCHITECTES URBANISTES SA, YVERDON-LES-BAINS  
Géodonnées © Etat de Vaud  
Plan établi sur la base des données cadastrales du 7 mars 2019, fournies par NIPPR Ingénieurs et Géomètres SA  
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par NIPPR Ingénieurs et Géomètres SA  
Signature :

17 janvier 2020

## PLAN DES ZONES

ECH. 1 / 2000

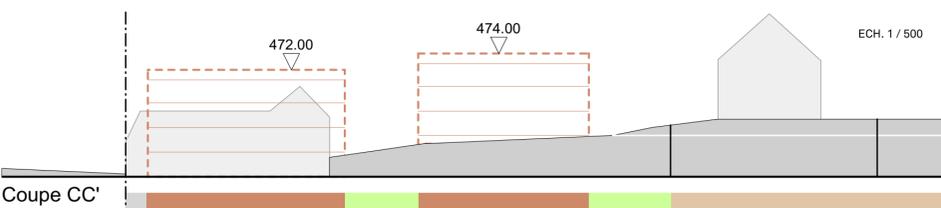


### LEGENDE DU PLAN DES ZONES

- Périmètre du plan de quartier
- Zone de centre de localité
- Zone d'habitation de faible densité
- Bâtiments existants

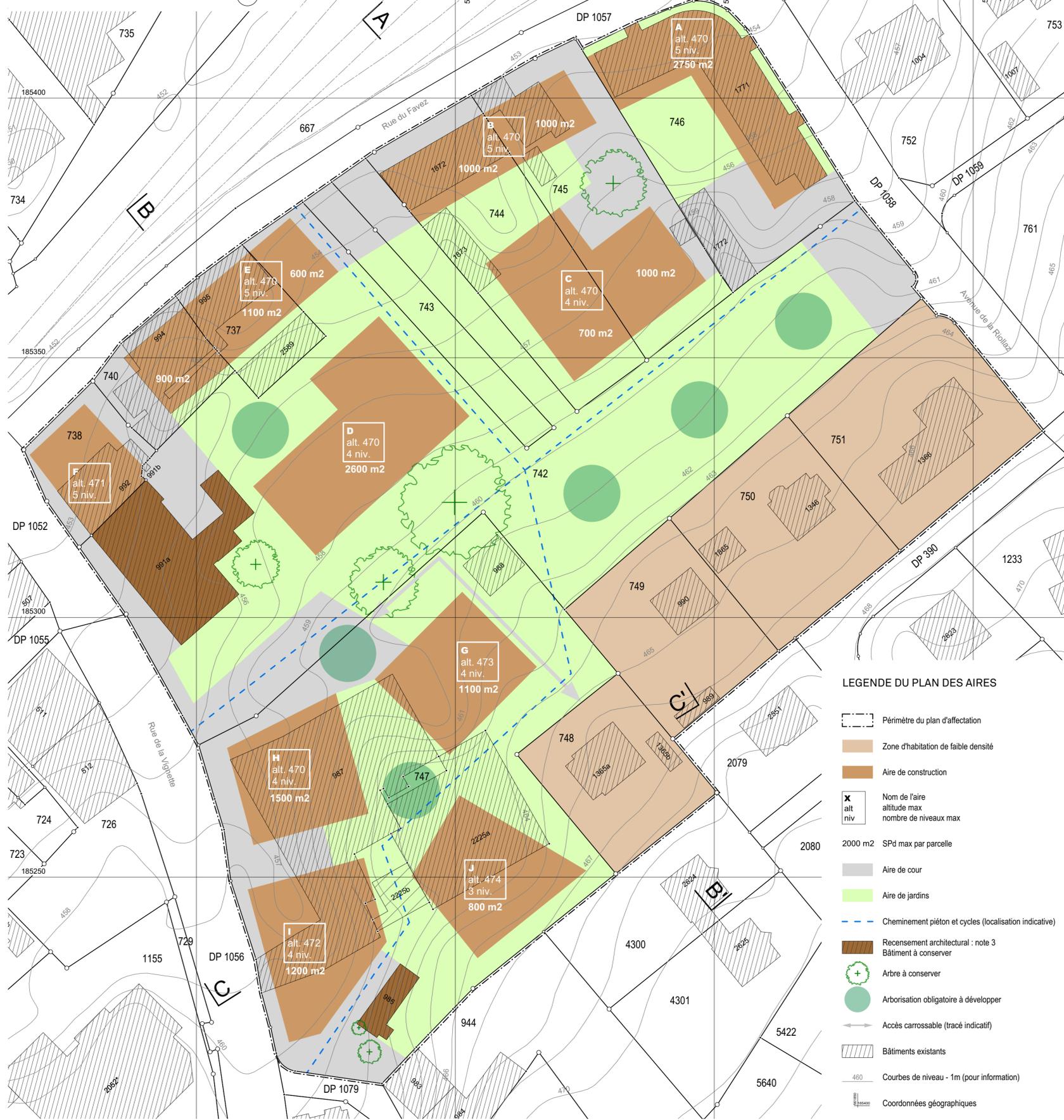
## DONNEES FONCIERES

N° de parcelle	Nom du propriétaire	Surfaces incluses dans le périmètre
737	Roulet René	422 m <sup>2</sup>
738	Akara Funds AG, Baar	434 m <sup>2</sup>
740	Henderson Jacqueline, Henderson John	418 m <sup>2</sup>
742	Erni Denis, Erni Philippe, Fuchs Daniel, Fuchs Jean-Pierre, Fuchs Marianne, Fuchs Nicole, Hänni Frances	6'961 m <sup>2</sup>
743	De Quay Fabienne, De Quay Manuela, De Quay Sandrine, Mudry Brigitte	425 m <sup>2</sup>
744	Iuorio Angelo	1'255 m <sup>2</sup>
745	Trabelsi Ali, Trabelsi Catherine	1'297 m <sup>2</sup>
746	Caisse de Pensions de l'Etat de Vaud, Lausanne	1'499 m <sup>2</sup>
747	Erni Denis, Erni Philippe, Fuchs Daniel, Fuchs Jean-Pierre, Fuchs Michel, Fuchs Liliane, Fuchs Nicole, Fuchs Marianne, Hänni Frances, Martin Christiane	5'237 m <sup>2</sup>
748	Martin Christiane	744 m <sup>2</sup>
749	Beney Emmanuel	874 m <sup>2</sup>
750	Rosset Alexandre	1'009 m <sup>2</sup>
751	Piccand Véronique	1'216 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>21'791 m<sup>2</sup></b>



## PLAN DES AIRES

ECH. 1 / 500

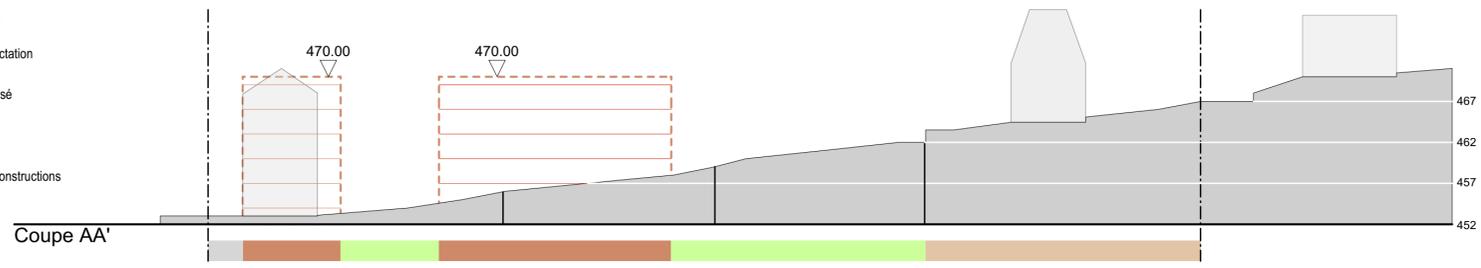


### LEGENDE DU PLAN DES AIRES

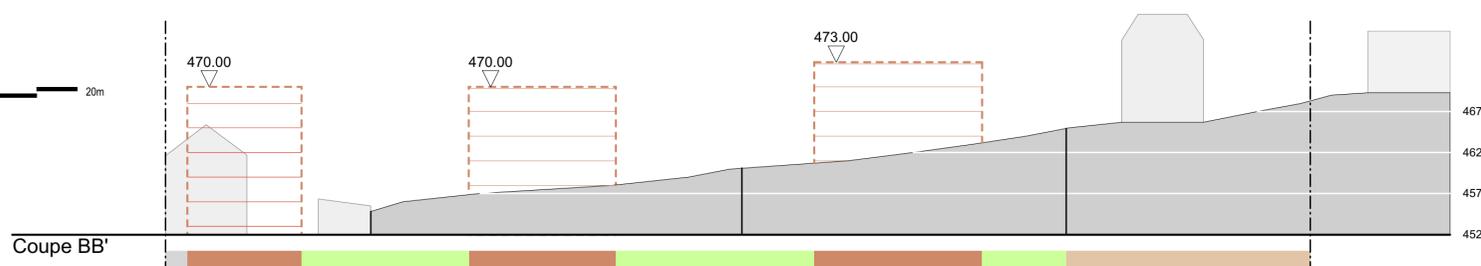
- Périmètre du plan d'affectation
- Zone d'habitation de faible densité
- Aire de construction
- Nom de l'aire, altitude max, nombre de niveaux max
- 2000 m<sup>2</sup> SPd max par parcelle
- Aire de cour
- Aire de jardins
- Cheminement piéton et cycles (localisation indicative)
- Recensement architectural : note 3
- Bâtiment à conserver
- Arbre à conserver
- Arborisation obligatoire à développer
- Accès carrossable (tracé indicatif)
- Bâtiments existants
- Courbes de niveau - 1m (pour information)
- Coordonnées géographiques

### LEGENDE DES COUPES

- Périmètre du plan d'affectation
- Gabarit maximum autorisé
- Bâtiment existant
- Altitude maximale des constructions
- Limite de parcelle



ECH. 1 / 500



COMMUNE DE PAYERNE

PLAN D'AFFECTATION

"EN FAVEZ"



APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
le

La Syndique :

Le Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE  
du 13 septembre 2016 au 13 octobre 2016

L'attestent

La Syndique :

Le Secrétaire :

MODIFICATIONS APPROUVEES PAR  
LA MUNICIPALITE  
Le 10 avril 2019

La Syndique :

Le Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE  
COMPLEMENTAIRE  
du 10 mai 2019 au 10 juin 2019

L'attestent

La Syndique :

Le Secrétaire :

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
dans sa séance du

Le Président :

Le Secrétaire :

APPROUVE PAR  
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le

La Cheffe de Département :

## DISPOSITIONS GENERALES

<b>Objectifs</b>	<b>art. 1</b>	<p>Le plan d'affectation (PA) En Favez" a pour buts de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ mettre les zones d'affectation en cohérence avec le parcellaire</li><li>▪ adapter la mesure d'utilisation du sol et l'implantation des constructions au contexte urbain</li><li>▪ favoriser une bonne définition des espaces publics par l'implantation des constructions à proximité et le traitement des espaces extérieurs privés qui y sont attenants</li><li>▪ préserver au cœur du quartier un espace vert significatif, caractérisant l'ensemble du coteau au sud des voies ferrées</li><li>▪ ménager des percées visuelles transversales à travers le quartier.</li></ul>
<b>Champ d'application et type de zone</b>	<b>art. 2</b>	<p>Le PA "En Favez" régit le périmètre délimité sur le plan. Il définit, au sens de l'art. 29 LATC , :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ une zone de centre de localité</li><li>▪ une zone d'habitation de faible densité</li></ul>
<b>Contenu</b>	<b>art. 3</b>	<p>Le PA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le plan au 1 : 2000 qui définit les zones ;</li><li>▪ le plan au 1 : 500 qui définit les différentes aires et mesures d'aménagement ;</li><li>▪ 3 coupes au 1 : 500</li><li>▪ le Règlement qui spécifie les affectations, ainsi que les mesures de construction et d'aménagement.</li></ul>
<b>Surface de plancher déterminante</b>	<b>art. 4</b>	<p>La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée selon la définition de la norme SIA 421.</p>
<b>Niveau</b>	<b>art. 5</b>	<p>Compte comme niveau tout étage visible hors terre dont la hauteur dépasse 1.50 m. Cette hauteur se mesure entre le niveau du terrain naturel ou aménagé en déblai en pied de façade et le niveau supérieur de la dalle brute en constituant le plafond.</p>
<b>Bâtiments non conformes</b>	<b>art. 6</b>	<p>Les bâtiments existants non conformes aux dispositions du PA peuvent être entretenus et transformés selon l'article 80 LATC.</p>
<b>Plantations</b>	<b>art. 7</b>	<p>Seules peuvent être plantées des essences indigènes en station et des essences fruitières rustiques locales, à l'exclusion de toute essence exotique.</p>
<b>Distances entre bâtiments</b>	<b>art. 8</b>	<p>Dans tous les cas, y compris à l'intérieur d'une aire, les distances entre les constructions ou parties de constructions respecteront les prescriptions de la police du feu.</p>
<b>Dépendances de peu d'importance</b>	<b>art. 9</b>	<p>La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des limites de construction, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RLATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m à la corniche. Cette compétence n'est pas applicable aux garages pour véhicules dans la zone de centre de localité.</p> <p>Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec le voisinage.</p>
<b>Places de stationnement pour véhicules à moteur et vélos</b>	<b>art. 10</b>	<p>La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur et pour vélos, conformément aux normes VSS en vigueur.</p> <p>Des places de stationnement couvertes pour bicyclettes seront aménagées en suffisance selon les normes VSS en vigueur. Pour l'habitation, elles seront sécurisées, en principe dans les bâtiments et accessibles de plain-pied depuis l'extérieur ou situées à l'extérieur à proximité des entrées.</p> <p>Le revêtement des places de stationnement est dans la mesure du possible perméable.</p>

- Mouvements de terre**      **art. 11**      Le terrain aménagé respectera la topographie générale du site. A l'exception des aménagements situés aux abords des aires G à J et des accès aux constructions enterrées, il ne s'écartera pas de plus de 1 m du terrain naturel. Les raccords de niveaux se feront par des talus en pente douce ou par des murets.
- Les murs et murets seront exécutés en béton apparent ou recouverts de crépi traditionnel. Les ouvrages en éléments préfabriqués ou en gros blocs de pierre sont interdits.

## ZONE DE CENTRE DE LOCALITE

### Aires de constructions

- Implantation des constructions**      **art. 12**      Sous réserve des dispositions de l'art. 9, toutes les constructions comprenant des locaux habitables sont implantées à l'intérieur des aires de construction définies par le plan. Les parties de construction non comptées dans les surfaces de plancher déterminante ne sont pas soumises à cette restriction.
- Mesure d'utilisation du sol**      **art. 13**      A l'intérieur de chaque aire et pour chaque parcelle inscrite sur la base cadastrale du plan, la surface totale des surfaces de plancher déterminante (SPd) ne dépassera pas la valeur inscrite sur le plan.
- En cas de regroupement parcellaire après l'entrée en vigueur du plan, les droits respectifs peuvent être regroupés à l'intérieur d'une même aire. En cas de fractionnement, et à défaut de convention contraire inscrite au registre foncier, les droits sont répartis au prorata de la surface de la même aire comprise sur chaque bien-fonds.
- Ordre et distances**      **art. 14**      L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur de chaque aire.
- Aucune distance n'est à respecter par rapport à la limite de propriété donnant sur le domaine public, la limite de l'aire de construction faisant office de limite des constructions au sens de la loi sur les routes.
- Hauteur des constructions**      **art. 15**      Le nombre maximal de niveau hors terre ainsi que l'altitude maximale des constructions figurant sur le plan pour chaque aire de construction sont à respecter.
- L'altitude est calculée au bord de l'acrotère ou de la partie supérieure du garde-corps ou d'un élément analogue, s'ils sont opaques. Pour l'aire F, cette altitude est calculée au faite de la toiture. Les ouvrages techniques en toiture peuvent localement dépasser l'altitude maximale dans la mesure où ils sont limités au strict nécessaire et où leur localisation et leur traitement en réduit le plus possible l'impact visuel et volumétrique.
- Toiture**      **art. 16**      A l'exception de l'aire F, les toitures sont plates. Elles sont recouvertes de végétation extensive ou de terrasses accessibles. L'installation de capteurs solaires peut être combinée avec ces aménagements. Les toitures de l'aire F sont à deux pans dont la pente est comprise entre 30 et 40 degrés.
- Les ouvrages en toiture seront regroupés dans la mesure du possible et constitueront un tout cohérent entre eux comme avec l'expression architecturale générale de l'immeuble.
- Traitement architectural sur rue**      **art. 17**      Le traitement et la matérialisation des façades donnant sur le domaine public seront traités en cohérence avec ceux du voisinage.
- L'étage du premier niveau en rez-de-chaussée, y compris s'il se trouve surélevé, sera affecté sur au moins la moitié de la longueur de façade à des locaux habitables, pour du logement ou des activités.
- Une seule entrée de garage pour véhicules motorisés est admise par bâtiment.
- Aires C et D**      **art. 18**      Dans les aires C et D, les bâtiments sont en forme de L, dans le même sens que la forme de l'aire, et leur plus petite façade côté extérieur du L doit avoir une longueur d'au moins 20 m.

## Aires G à J

**art. 19** Les bâtiments implantés dans les aires G à J constituent un ensemble cohérent et harmonieux, dans leur architecture, leur implantation et leurs aménagements extérieurs. Ils font l'objet d'une conception d'ensemble et, en principe, d'une mise à l'enquête globale.

Les bâtiments G à I auront un rez inférieur semi-enterré afin que la construction absorbe sur au moins l'équivalent approximatif d'un étage la différence de niveau du terrain aménagé de part et d'autre de l'immeuble.

L'implantation du bâtiment I et la conception de ses aménagements extérieurs mettront en valeur le bâtiment historique ECA n° 986 et la relation de ces deux constructions avec le domaine public.

## Aire de cour

### Destination

**art. 20** Cette aire est destinée aux accès principaux, notamment motorisés, ainsi qu'au stationnement de véhicules. Elle vise notamment la valorisation et le prolongement de l'espace public jusqu'aux façades des constructions

### Aménagement

**art. 21** Les portions de l'aire comprises entre le domaine public et les façades des constructions qui lui font face ont un caractère essentiellement minéral et doivent constituer une continuité spatiale de la rue jusqu'au pied des façades. Le cloisonnement par des clôtures ou haies y est interdit. L'expression formelle et la matérialisation des aménagements s'inscriront en continuité avec l'espace public et les cours voisines. Ces dispositions s'appliquent également dans la portion de l'aire de construction qui se trouverait entre l'aire de cour et les façades précitées.

Dans le secteur situé aux abords du bâtiment historique ECA n° 986, les revêtements anciens en pavés sont à conserver et à entretenir. Lors de travaux, la Municipalité peut en imposer de petites extensions pour rendre la délimitation de ces revêtements cohérente par rapport au bâtiment et au contexte.

S'il y a plus de 6 places de stationnement regroupées en surface, celles-ci seront arborisées.

### Constructions

**art. 22** Seules sont autorisées dans cette aire les constructions non habitables enterrées ou hors sol jusqu'à une hauteur maximale de 4m. Elles peuvent être implantées en limite de parcelle.

Les couverts ou garages pour véhicules motorisés ne sont pas autorisés dans l'espace compris entre le domaine public et les aires de construction situées à proximité de celui-ci.

### Accès motorisés

**art. 23** Le débouché des accès motorisés sur le domaine public doit assurer des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisante. La Municipalité peut en prescrire les modalités.

Pour les bâtiments des aires G à J, un seul accès au stationnement enterré depuis la rue de la Vignette est autorisé.

## Aire de jardins

### Destination

**art. 24** Cette aire est destinée à préserver un vaste espace de verdure au cœur et à travers le quartier. Elle comprendra des cheminements piétonniers et cyclables, notamment pour l'accès aux constructions, ainsi que des places de jeu, des aires de détente et des jardins. Les cheminements pourront être conçus pour des accès occasionnels par des véhicules motorisés (déménagements, urgences, secours, etc.).

Un accès carrossable pour véhicules motorisés est autorisé depuis la Rue de la Vignette pour desservir la parcelle 748, par la parcelle 747.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés y sont interdites, sauf dans des constructions enterrées.

### Aménagement

**art. 25** Son aménagement sera très largement végétalisé, les surfaces en dur étant limitées aux aménagements nécessaires à la destination de l'aire et aux besoins des constructions qui y sont autorisées. Dans la mesure du possible, les surfaces en dur seront perméables.

L'éventuelle fermeture des jardins côté rue se fera au moyen de haies d'essences indigènes ou de clôtures ajoutées de caractère simple et sobre. Les murets sont crépis ou en béton apparent et limités à une hauteur de 140 cm mesurée côté rue. Les palissades opaques au regard sont interdites, sauf en arrière-plan de haie arbustive par rapport à la rue.

- Aires G à J** **art. 26** L'espace compris entre les aires G à J fait l'objet d'une conception d'ensemble et comprend des aménagements de jeu et de détente communs et aisément accessibles aux habitants de ces quatre aires.
- Places de jeu** **art. 27** Pour les bâtiments implantés dans les aires B à D et G à J, le propriétaire doit aménager des espaces équipés de jeux et de bancs à raison d'au moins 8 m<sup>2</sup> par portion de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante affectée à l'habitation. Ces équipements peuvent être mis en commun entre plusieurs parcelles sur une base conventionnelle.
- Ces espaces seront équipés de manière optimale avec une densité d'équipements suffisante et en matériaux durables et sûrs. Ils seront également entretenus sur la durée. Le projet d'aménagement est soumis à une autorisation préalable de la Municipalité.
- Constructions** **art. 28** Seules sont autorisées dans cette aire les constructions non habitables enterrées, les abris pour cycles légers, les installations de jeu et détente, ainsi que les dépendances de peu d'importance.
- Les faces visibles de constructions semi-enterrées ne sont pas admises dans cette aire.
- Entretien des prairies** **art. 29** Les prairies de l'aire de jardins sont entretenues de manière extensive (fauche après le 15 juin, pas d'utilisation de produits phytosanitaires, ni apport de fumure).
- Dispositions générales**
- Affectation et degré de sensibilité au bruit** **art. 30** La zone de centre de localité est affectée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes. Le degré de sensibilité III lui est attribué en application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986.
- Bâtiments à conserver** **art. 31** Les bâtiments figurant comme tels sur le plan font l'objet d'un inventaire ou d'un classement et sont soumis aux dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Ils sont à sauvegarder.
- Ils peuvent être transformés ou agrandis, à condition qu'ils conservent leur substance patrimoniale et leur qualité urbanistique. Leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs objectivement fondés. Dans la mesure où ils sont compatibles avec les exigences de préservation des qualités patrimoniales, les changements d'affectation de ces constructions sont autorisés.
- Les toitures sont à couvrir de petite tuile plate en terre cuite, de couleur traditionnelle dans la région. Les façades en maçonnerie sont à revêtir d'un crépi traditionnel taloché ou tiré à la truelle. Seules les pierres taillées et appareillées peuvent être visibles.
- Conformément aux dispositions des articles 16 et ss LPNMS, tout projet de construction ou de modification d'un objet inventorié doit être soumis à l'agrément préalable du département cantonal compétent. La Municipalité peut refuser des projets qui compromettraient le caractère d'un bâtiment ou de ses abords, notamment par une occupation excessive des volumes existants. Elle peut également conditionner une autorisation de construire à la suppression d'éléments dégradant la qualité patrimoniale du bâtiment, dans la mesure où ces travaux sont proportionnés à l'objet de la requête.
- En cas de désaccord entre un propriétaire et la Municipalité quant à la nature ou l'esthétique d'un projet de construction ou transformation, la procédure de classement par l'Etat peut être sollicitée soit par la Municipalité, soit par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles 20 et ss. LPNMS ; si l'Etat refuse le classement, la Municipalité peut néanmoins refuser le permis de construire en vertu de l'art. 86 LATC.
- Arbres à conserver** **art. 32** Le plan fait figurer l'arborisation à conserver impérativement.
- En cas d'abattage forcé, chaque spécimen sera remplacé par un sujet de valeur biologique et paysagère analogue. La Municipalité peut fixer des conditions plus précises.
- Pour le surplus, l'article 98 LPNMS s'applique.
- Arborisation obligatoire** **art. 33** L'arborisation obligatoire est définie par le plan. Le nombre et la position des arbres y figurent à titre indicatif et peuvent être adaptés en fonction des aménagements définitifs à réaliser. Elle sera constituée de feuillus de haut jet à planter avant la délivrance du permis d'habiter de la parcelle concernée.

**Cheminements piétonniers et cyclables art. 34** Des cheminements pour cycles et piétons sont à réaliser selon les tracés figurant à titre indicatif sur le plan dans le but d'assurer les connexions correspondantes. Leur aménagement et leur dimensionnement doit permettre une utilisation confortable par les différents modes, ainsi que, là où la topographie ne l'interdit pas, par les personnes à mobilité réduite. Leur revêtement est dans la mesure du possible perméable.

## ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITE

**Affectation et degré de sensibilité au bruit art. 35** La zone d'habitation de faible densité est affectée à l'habitation et aux activités non gênantes. Le degré de sensibilité II lui est attribué en application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986.

**Mesure d'utilisation du sol art. 36** Les surfaces de plancher déterminantes ne dépasseront pas un indice (IUS) de 0,6 par rapport à la surface de parcelle comprise dans cette zone.

**Ordre et distance art. 37** Les constructions sont implantées selon l'ordre non contigu.  
Elles respecteront une distance minimale de 6 m avec la limite de propriété. En cas de limite en biais ou de décrochements, cette distance est calculée sur la moyenne de chaque façade et ne peut en aucun point être inférieure à 5 m.

**Volumétrie art. 38** Le nombre d'étages prenant jour sous la corniche en façade gouttereau est limité à 3.  
La hauteur maximale à la corniche de la toiture est limitée à 10 m. Celle-ci est mesurée à partir de la cote moyenne de la portion de terrain naturel pris aux angles du bâtiment jusqu'à l'arête supérieure de la corniche fictive ou réelle.  
La longueur maximale des constructions est limitée à 30 m.

**Toiture art. 39** Les toitures sont à deux pans sensiblement égaux. Le faîte est orienté perpendiculairement aux courbes de niveau. Leur pente sera comprise entre 60 et 90% au maximum  
La couverture est à réaliser en tuiles dont le matériau et la couleur sont à harmoniser avec le voisinage.

**Aménagements extérieurs art. 40** Les aménagements des surfaces non bâties respecteront un caractère prédominant de jardin arboré. Chaque parcelle aura au minimum un arbre feuillu de haut jet.

## DISPOSITIONS FINALES

**Refus de projet par la Municipalité art. 41** La Municipalité peut refuser un projet si la nature, la forme, l'intégration architecturale ne satisfont pas ou si elle estime que le projet peut mettre en péril le développement mesuré et l'unité du quartier.

**Obligation du plan d'aménagement des abords art. 42** A toute demande de permis de construire doit être joint un plan des aménagements extérieurs. Ce plan, établi à l'échelle 1/200, doit comprendre tous les terrains concernés par la demande de permis.

Ce plan doit rendre compte :

- des accès aux garages et parkings ;
- des liaisons pour piétons et/ou cycles ;
- de la nature des traitements de surface, notamment des surfaces en dur ;
- des modifications du terrain et des murs de soutènement ;
- de l'aménagement des surfaces de jeux et de détente ;
- des plantations prévues, avec indications des essences des arbres et arbustes.

**Protection contre le bruit sur rue de la Vignette art. 43** Pour les transformations de bâtiments ou nouveaux bâtiments comprenant des locaux sensibles qui seront implantés le long de la Rue de la Vignette, des mesures de construction devront être prises de sorte à ce que les valeurs limites d'immissions soient respectées.

Une étude acoustique qui prouve l'efficacité de ces mesures devra être jointe au dossier d'enquête publique de la construction.

<b>Dérogations</b>	<b>art. 44</b>	Des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement peuvent exceptionnellement être accordées lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou esthétiques objectivement fondées l'exigent.  Ces dérogations ne pourront ni porter atteinte à l'esprit du plan de quartier ni porter sur l'affectation, les mesures d'utilisation du sol ou le degré de sensibilité au bruit.
<b>Prescriptions complémentaires</b>	<b>art. 45</b>	Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le Règlement communal sur le Plan général d'affectation sont applicables.  Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers de la commune.
<b>Entrée en vigueur</b>	<b>art. 46</b>	Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PA "En Favez".  Celui-ci abroge dans son périmètre les dispositions du Plan général d'affectation ainsi que celles de son règlement qui lui sont contraires.

#### Données foncières

Parcelle n° 737	propriété de René Roulet	422 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 738	propriété de Akara Funds AG, Baar	434 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 740	propriété de Jacqueline Henderson et John Henderson	418 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 742	propriété de Denis Erni, Phillipe Erni, Daniel Fuchs, Jean-Pierre Fuchs, Marianne Fuchs, Nicole Fuchs, Frances Hänni	6'961 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 743	propriété de Fabienne De Quay, Manuella De Quay, Sandrine De Quay, Brigitte Mudry	425 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 744	propriété de Angelo Iuorio	1'255 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 745	propriété de Ali Trabelsi et Catherine Trabelsi	1'297 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 746	propriété de la Caisse de Pensions de l'Etat de Vaud	1'499 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 747	propriété de Denis Erni, Phillipe Erni, Daniel Fuchs, Jean-Pierre Fuchs, Michel Fuchs, Liliane Fuchs, Nicole Fuchs, Marianne Fuchs, Frances Hänni, Christiane Martin	5'237 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 748	propriété de Christiane Martin	744 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 749	propriété de Emmanuel Beney	874 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 750	propriété de Alexandre Rosset	1'009 m <sup>2</sup>
Parcelle n° 751	propriété de Véronique Piccand	1'216 m <sup>2</sup>