

Plan de Quartier (PQ) « Quartier de Vuary »

Au Conseil Communal
de et à
1530 Payerne

Payerne, le 6 novembre 2016

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

La commission chargée du préavis N° 23/2016 était composée de Mesdames et Messieurs les Conseillers suivants :

- Muriel de DOMPIERRE,
- Kate SAVOY,
- Silvia TAMMARO,
- Jean-Pierre BÜRGI,
- Jean-Jacques GUI SOLAN,
- Marcel SAVARY,
- Jérôme PILLER, confirmé dans ses fonctions de président-rapporteur.

La commission a siégé à une reprise, le jeudi 3 novembre. Tous les membres étaient présents.

Messieurs André Bersier et Ernest Bucher nous ont rejoints en cours de séance pour répondre à nos questions et ainsi nous éclairer sur les éventuels doutes que nous pouvions avoir en rapport avec ce préavis. Nous les remercions ici pour leur disponibilité et la clarté de leurs explications. Les chapitres suivants présentent une synthèse de ces réponses.

Préambule

Sans vouloir le réécrire, il apparaît nécessaire de commencer par un petit résumé de la situation qui nous amène à traiter le présent préavis.

Le quartier de Vuary est historique donc extrêmement sensible pour toute nouvelle construction, avec l'application de la LAT, il y a une grosse pression des milieux immobiliers. Il était donc important de fixer un cadre d'intervention pour tout projet de développement afin de préserver le caractère rural actuel de ce quartier. Dès 2010, de nouveaux projets ont été soumis et traités par la CUAP sur la base de ce règlement.

Le PEP Hameaux se trouve dans une situation similaire au quartier de Vuary, il est prévu de reprendre ce règlement dans le cadre de la révision du PEP Hameaux.

Analyse urbanistique

Il est important de relever que ce quartier est inscrit à l'inventaire du patrimoine bâti fédéral ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse). La mixité entre logements, activités et agriculture fait la richesse de ce quartier. Les dispositions légales actuelles de ce secteur sont très générales et ne permettent pas actuellement de préserver la spécificité de ce secteur.

Processus de concertation

Une approche intéressante a été réalisée afin d'intégrer dans le processus d'élaboration de ce plan de quartier, les habitants, les propriétaires ainsi que les agriculteurs encore en activité en Vuary. Les exploitants agricoles ont relevé l'importance de ne pas densifier en habitation ce secteur et de prendre conscience de l'existence d'exploitations agricoles en activité.

Justification et dispositions réglementaires

Certaines demandes des différents offices cantonaux, lors des examens préalables, ont été prises en compte dans l'adaptation des articles du règlement. D'autres ont par contre été écartées, après discussion avec les services concernés, car elles devenaient trop restrictives ou ne s'adaptait pas au quartier concerné.

La commission s'est inquiétée pour les exploitations agricoles en activité dans ce secteur et ayant du bétail. Les bâtiments de ces exploitations pourront être entretenus et adaptés afin de répondre aux nouvelles exigences pour la garde des animaux, mais ne pourront pas être agrandies en vue d'augmenter le nombre d'UGB (Unité de Gros Bétaux).

Les vergers existants et à conserver, qui sont représentés sur les plans avec une emprise indicative, pourront être abattus si cela est imposé par des nouvelles constructions, mais les futurs constructeurs seront forcés à une négociation avec les services communaux en vue du remplacement de l'arborisation supprimée.

Toute nouvelle construction devra s'harmoniser avec l'existant, à savoir, par exemple, que des escaliers en colimaçons devront être intégrés à l'intérieur du projet et non en extérieur. 25 % minimum de la surface des façades devra être en bois naturel, de manière cohérente. Ça sera la CUAP qui se chargera d'harmoniser cet article avec les ensembles bâtis environnants.

Le cheminement piéton public entre la rue de Vuary et la rue des Terreaux fait actuellement l'objet d'une servitude publique qui devra certainement être adaptée au cours du temps selon l'utilisation de ce passage.

Les bâtiments existants non conformes à ce projet de PQ pourront être entretenus et transformés mais sans que cela n'aggrave la situation actuelle.

En limite nord de périmètre du PQ, il est prévu, à long terme, une zone sportive. Le projet de cette zone sportive est pour l'instant en suspens jusqu'à la fin du moratoire en 2018 car il faudrait établir une compensation. Il faudra à ce moment-là avoir une attention particulière à tout projet qui sera directement limitrophe avec ce quartier que l'on veut actuellement protéger.

Procédures légales

Les examens préalables par le SDT (Service de Développement Territorial) et les modifications résultantes, ainsi que des études complémentaires ont été réalisés avant la finalisation du dossier en vue de la première mise à l'enquête. Des discussions ont eu lieu avec tous les opposants à la première mise à l'enquête. Ceci a permis de lever ces oppositions et ainsi de réaliser une enquête complémentaire portant sur des modifications incluant les adaptations découlant des oppositions.

Etat financier du préavis d'étude n°10/2010

Conformément au préavis n°10/2010 les factures ont été portées au compte de fonctionnement de l'année en cours et cela jusqu'au bouclage du dossier. Le delta est à ce jour de Fr. 6'308.40, il restera encore à régler les factures du mandataire et du géomètre pour la constitution finale du dossier. Il n'y aura donc pas besoin de recourir à un crédit supplémentaire.

Conclusions

Après discussions et bien que certains de ses membres expriment une retenue sur la complexité de certains articles, la majorité de la commission approuve ce préavis et vous propose de l'accepter ainsi que de voter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- Vu** le préavis n° 23/2016 de la Municipalité du 12 octobre 2016;
- Où** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire;
- Considérant** que cet objet figure à l'ordre du jour;

DECIDE

- Article 1:** d'approuver le Plan de Quartier(PQ) « Quartier de Vuary » ainsi que son règlement, tels qu'ils ont été présentés et mis à l'enquête publique.

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

Pour la commission :
Le président-rapporteur



Jérôme Piller