

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"LE SANSUI"

Echelle 1:1000

Approuvé par le Maire de Payerne, dans sa séance du 27 juin 1995

Approuvé par le Maire de Corcelles, dans sa séance du 7 juillet 1995

Le Syndic: [Signature]

Le Syndic: [Signature]

Soumis à l'enquête publique du 27 juin 1995 au 27 juillet 1995

Soumis à l'enquête publique du 7 juillet 1995

L'atteste: [Signature]

L'atteste: [Signature]

Adopté par le Conseil communal de Payerne dans sa séance du 27 juin 1995

Adopté par le Conseil communal de Corcelles dans sa séance du 7 juillet 1995

Le Président: [Signature]

Le Président: [Signature]

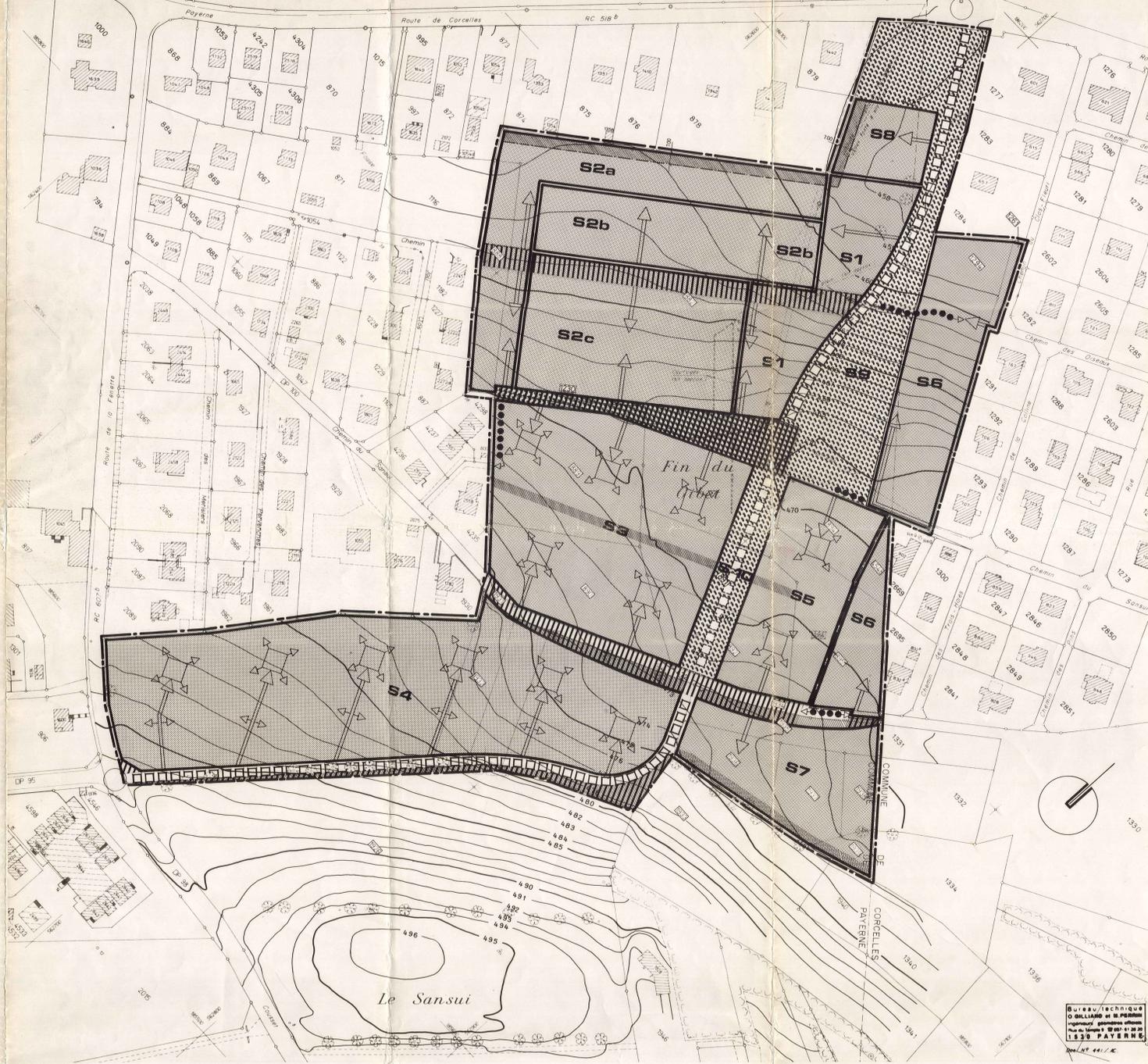
APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES, Le 1 MAI 1998

Le chef du Département: [Signature]

DIBERENS-CHANEZ & ASS SA
1530 PAYERNE

PACHOUD-VERDON SA
1530 PAYERNE

URBAPLAN
1000 LAUSANNE



LISTE DES PROPRIETAIRES

COMMUNE DE PAYERNE		
Parcelles no	Propriétaires	Surfaces
582	PAYERNE, la Commune	41979
588	RYSER Charles et HUSSON, héritiers de Frédéric	1947
889	RYSER Charles et HUSSON, héritiers de Frédéric	5778
890	RAPIN, les enfants de Jean-Pierre	4530
891	BAPIST, Albert	3074
892	THEVOZ, les héritiers de Frédéric, coh.	2359
894	ROSSELET Roger	1940
895	FREIBURGHUIS René	3932
1230	SCHWYTER Heinz	224
du 1296	RYSER Charles et HUSSON, héritiers de Frédéric	17550
1931	PAYERNE, la Commune	41
1932	RYSER Charles et HUSSON, héritiers de Frédéric	1961
du 1933	PAYERNE, la Commune	6380
1934	PAYERNE, la Commune	677
1935	Willi Madeline	1953
1936	RAPIN, les enfants d'Albert	1752
1937	PRADERVAND Michel	1842
1938	PRADERVAND Ernest, hoire	773
1939	BAPIST Albert	517
4548	FONTANA Danilo et Solange	504
D.P.	Domaine public	650
TOTAL m2		99683

COMMUNE DE CORCELLES		
Parcelles no	Propriétaires	Surfaces
1294	KINDLER Walter	8979
1281	CORCELLES, la Commune	243
TOTAL m2		9222

REGLEMENT

SOMMAIRE

	Pages
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	1
1.1 But et concept du plan	1
1.2 Subdivision du plan	1
1.3 Conformité aux dispositions du plan	1
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX ETAPES DE REALISATION	1
2.1 Etape 0	1
2.2 Etape 1	1
2.3 Etape 2	1
2.4 Etape 3	1
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR	2
3.1 Secteur 1	2
3.2 Secteur 2	2
3.3 Secteur 3	2
3.4 Secteur 4	2
3.5 Secteur 5	2
3.6 Secteur 6	2
3.7 Secteur 7	2
3.8 Secteur 8	2
3.9 Secteur 9	2
3.10 Secteur 10	3
3.11 Aire de mouvement des véhicules	3
CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES AUX PROGRAMMES DE CONSTRUCTION	4
4.1 Habitations individuelles isolées	4
4.2 Habitations individuelles jumelées	4
4.3 Habitations individuelles contiguës	4
4.4 Habitations collectives	4
4.5 Habitations jumelées	4
4.6 Zone d'intérêt général	4
CHAPITRE V : REGLES APPLICABLES A TOUS LES SECTEURS	5
5.1 Exercice d'activités professionnelles	5
5.2 Hauteur des constructions	5
5.3 Distances entre bâtiments et limites de propriétés	5
5.4 Distances entre bâtiments sis sur une même parcelle	5
5.5 Combles habitables	5
5.6 Toiture habitable	5
5.7 Contributions de minime importance	5
5.8 Terrain aménagé	5
5.9 Réseau de desserte et de cheminements piétons	5
5.10 Accès aux parcelles	6
5.11 Places de stationnement	6
5.12 Lutte contre le bruit	6
5.13 Haies	6
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES	7
6.1 Consultation préalable	7
6.2 Entrée en vigueur et portée juridique du plan	7

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

1.1 But et concept du plan

Le plan partiel d'affectation a pour but de créer des conditions d'urbanisation cohérentes et harmonieuses de l'espace compris entre les zones de villas de Payerne et de Corcelles. Il s'appuie sur les principes suivants:

- Définition modérée des terrains à bâtir
- Intégration du futur bâti dans le tissu d'habitat individuel existant.
- Insertion des aménagements de verdure dans la structure paysagère du coteau.
- Création d'un réseau d'espaces publics mettant en relation ce quartier avec ceux qui lui sont adjacents.
- Symbolisation de la limite communale par une coulée de verdure.
- Réalisation de l'urbanisation par étapes successives adaptées au caractère du site et à une extension raisonnable des infrastructures nécessaires.

1.2 Subdivision du plan

Le plan partiel d'affectation est subdivisé en secteurs homogènes d'urbanisation et en étapes de réalisation.

1.3 Conformité aux dispositions du plan

Les constructions et aménagements à réaliser à l'intérieur du plan devront respecter:

- les règles applicables à l'étape concernée.
- les règles applicables à tous les secteurs.
- les règles applicables au secteur concerné.
- les règles applicables au programme de construction choisi parmi les programmes autorisés dans le secteur concerné.

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES AUX ETAPES DE REALISATION

2.1 Etape 0

Les terrains compris dans l'étape 0 peuvent être bâtis et aménagés en tout temps dès l'entrée en vigueur du plan.

2.2 Etape 1

Les terrains compris dans l'étape 1 peuvent être bâtis et aménagés dès l'entrée en vigueur du plan.

2.3 Etape 2

Les terrains compris dans l'étape 2 ne peuvent être bâtis et aménagés que lorsque le 85 % des surfaces de terrain à bâtir de l'étape 2 comprises dans les secteurs 2a, 2b, 2c, 3 et 5 auront été bâtis et aménagés.

2.4 Etape 3

Les terrains compris dans l'étape 3 ne peuvent être bâtis et aménagés que lorsque le 85 % des surfaces de terrain à bâtir de l'étape 2 comprises dans les secteurs 2a, 2b, 2c, 3 et 5 auront été bâtis et aménagés.

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A CHAQUE SECTEUR

3.1 Secteur 1

- o affectation: habitat
- o programme de construction:
 - habitations individuelles contiguës
 - habitations groupées
 - habitations collectives.

3.2 Secteur 2

- o affectation: habitat
- o programme de construction:
 - sous-secteur 2a:
 - habitations individuelles isolées
 - habitations individuelles jumelées
 - sous-secteur 2c:
 - habitations individuelles jumelées
 - habitations individuelles contiguës
 - habitations individuelles jumelées
 - habitations groupées

3.3 Secteur 3

- o affectation: habitat
- o programme de construction:
 - habitations individuelles isolées
 - habitations individuelles jumelées

3.4 Secteur 4

- o affectation: habitat
- o programme de construction:
 - habitations individuelles isolées
 - habitations individuelles jumelées

3.5 Secteur 5

- o affectation: habitat
- o programme de construction:
 - habitations individuelles isolées
 - habitations individuelles jumelées

3.6 Secteur 6

Les dispositions relatives aux chapitres V zone de villas, XV règles générales applicables à toutes les zones et XVI police des constructions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de la commune de Corcelles-près-Payerne sont applicables à ce secteur.

3.7 Secteur 7

- o affectation: zone d'intérêt général
- o programme de construction:
 - réalisations à but social telles que:
 - installations de détente ou de sport,
 - foyer et logements pour personnes âgées,
 - foyer et logements pour personnes handicapées,
 - etc.

3.8 Secteur 8

- o affectation: zone d'intérêt général
- o programme de construction:
 - réalisations à but social telles que:
 - logements subventionnés,
 - logements gardiennés pour gymnasiens,
 - établissement pour la police antenne (police-gardiennée),
 - etc.

3.9 Secteur 9

- o affectation: parc public
- o programme d'aménagement: place, belvédère, espaces de jeux et de repos, promenade pédestre, rigole d'évacuation des eaux de source, etc.
- o étapes de réalisation: le parc doit être aménagé simultanément aux réalisations des secteurs adjacents (E1, E2). Cet aménagement doit être achevé avant l'ouverture à la construction de l'étape 3.

3.10 Secteur 10

- o affectation: allée publique
- o programme d'aménagement: passage piéton, espaces de jeux et de repos, etc.
- o programme de construction:
 - le passage des véhicules de service et véhicules du feu, de la voirie, etc.)
 - A titre provisoire, l'accès aux chantiers des constructions comprises dans l'étape 2 pourra être imposé par cette allée provisoirement à son aménagement.
 - o étape de réalisation: l'allée publique devra être aménagée dès l'achèvement de l'étape 2.

3.11 Aire de mouvement des véhicules

L'aire de mouvement est destinée à la réalisation d'aménagements nécessaires aux véhicules (bus de desserte, place de stationnement, etc.). Elle est inconstructible.

Le choix du matériel urbain sera coordonné avec celui de l'allée et du parc publics.

LEGENDE

PERIMETRE DU PPA [Symbole]

NUMEROTATION DES SECTEURS [Symbole]

SECTEUR A BATIR [Symbole]

LIMITE DE CONSTRUCTION [Symbole]

SECTEUR DE VERDURE [Symbole]

DESSERTE PRINCIPALE [Symbole]

AIRE DE MOUVEMENT DES VEHICULES [Symbole]

RESEAU D'ACCES PRIVES [Symbole]

DESSERTE POUR VEHICULES DE SERVICE [Symbole]

HAIE [Symbole]

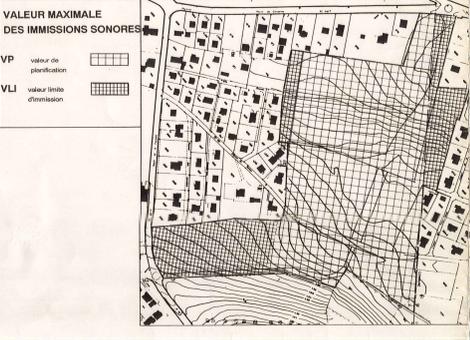
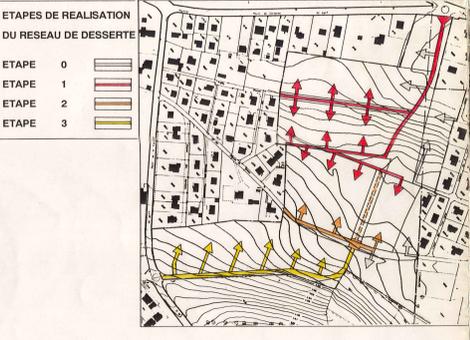
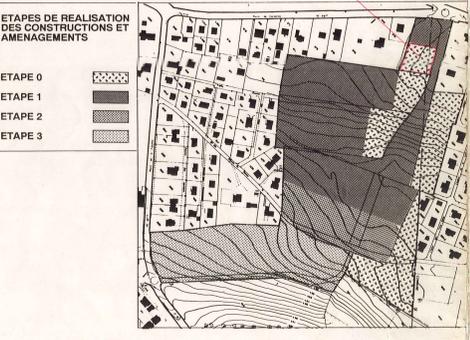
CHEMINEMENTS PIETONS [Symbole]

A TITRE INDICATIF

LIMITE INTERCOMMUNALE ACTUELLE [Symbole]

LIMITE INTERCOMMUNALE FUTURE [Symbole]

Correction apportée par le DINP lors de l'approbation (erreur de dessin). La



CHAPITRE IV : REGLES APPLICABLES AUX PROGRAMMES DE CONSTRUCTION

4.1 Habitations individuelles isolées

- o coefficient d'utilisation du sol: 0.35 maximum
- o nombre maximum de logements: 2
- o hauteur maximale des constructions: 7.00 m. Cette hauteur est portée à 8.50 m en cas de toiture en pente
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 1 étage. En cas de toiture en pente, l'aménagement de mezzanine est autorisé dans les combles.

4.2 Habitations individuelles jumelées

- o coefficient d'utilisation du sol: 0.35 maximum
- o nombre maximum de logements: 2
- o nombre maximum de constructions: 2 logements par corps d'habitation, soit 4 au maximum de part et d'autre du mur mitoyenneté
- o hauteur maximale des constructions: 8.50 m. Cette hauteur est portée à 10 m en cas de toiture en pente
- o mitoyenneté: la mitoyenneté peut être réalisée par les deux corps d'habitation ou par des garages ou couverts.
- o distance minimum entre bâtiments et limites de propriété: 3 m entre corps d'habitation et limite en cas de réalisation de la mitoyenneté par garages ou couverts
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 1 étage. En cas de toiture en pente, un niveau habitable supplémentaire peut être aménagé dans les combles, selon les dispositions de l'article 5.5
- o l'architecture de l'ensemble doit former un tout cohérent et la réalisation doit être simultanée

4.3 Habitations individuelles contiguës

- o coefficient d'utilisation du sol: 0.35 maximum
- o nombre minimum de logements: 3
- o hauteur maximale des constructions: 9.00 m. Cette hauteur est portée à 11 m en cas de toiture en pente
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 1 étage. En cas de toiture en pente, un niveau habitable supplémentaire peut être aménagé dans la toiture, selon les dispositions de l'article 5.5
- o l'architecture doit former un tout cohérent et la réalisation doit être simultanée

4.4 Habitations groupées

- o coefficient d'utilisation du sol: 0.55 maximum
- o nombre minimum de logements: 3
- o nombre maximum de constructions: 5
- o hauteur maximale des constructions: 9.00 m. Cette hauteur est portée à 11 m en cas de toiture en pente
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 2 étages
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 2 étages
- o l'architecture doit former un tout cohérent et la réalisation doit être simultanée

4.5 Habitations collectives

- o coefficient d'utilisation du sol: 0.5 maximum
- o nombre minimum de logements: 5
- o hauteur maximale des constructions: 10.50 m. Cette hauteur est portée à 12 m en cas de toiture en pente
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 2 étages

4.6 Zone d'intérêt général

- o coefficient d'utilisation du sol: 0.5 maximum
- o hauteur maximale des constructions: 10.50 m. Cette hauteur est portée à 12 m en cas de toiture en pente
- o nombre maximum de niveaux habitables: rez et 2 étages

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

6.1 Consultation préalable

Dans le but d'assurer une utilisation rationnelle du territoire et une mise au point facilitée des projets de construction, la Municipalité de Payerne peut être consultée préalablement au stade des avant-projets notamment pour ce qui concerne:

- o le morcellement parcellaire des secteurs constructibles S1, S2, S3, S4, S5, S7 et S8: cet avant-projet devra présenter les limites parcellaires, les accès aux parcelles, le type de constructions prévues, la SPB maximale constructible par parcelle;
- o les constructions d'unités d'habitations groupées et collectives pour les secteurs S1, S2, S7 et S8: cet avant-projet devra indiquer la parcelle concernée, la SPB, l'implantation du bâtiment, le stationnement, les aménagements extérieurs.

A l'occasion de cette consultation, la Municipalité pourra requérir l'avis des services cantonaux, des auteurs du présent plan ou d'autres spécialistes compétents.

A l'issue de cette consultation ou lors de la procédure de demande de permis de construire, la Municipalité pourra imposer l'accès, l'orientation, la disposition et l'essence des plantations pour tout projet qui, bien que conforme, pourrait compromettre l'aspect, la cohérence ou l'harmonie du développement du quartier.

Les frais qui découlent d'éventuels rapports d'expertise peuvent être mis à charge du propriétaire concerné.

6.2 Entrée en vigueur et portée juridique du plan

Le présent plan et son règlement entrent en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il s'applique à tous les terrains compris dans le périmètre et abope toutes les dispositions réglementaires contraires. Les dispositions du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions respectivement des communes de Payerne et Corcelles-près-Payerne s'appliquent pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par le présent règlement. Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

6.3 Distances entre bâtiments et limites de propriétés

o Règles générales:

- bâtiment dont la hauteur est inférieure à 8 mètres: la distance à la limite est d'au moins 4 mètres.
- bâtiment dont la hauteur est supérieure à 8 mètres: la distance à la limite est d'au moins la moitié de la hauteur.

- o Règles particulières:
- une implantation sur la limite de propriété est autorisée dans le cas des habitations individuelles jumelées et contiguës,
- si la mitoyenneté de deux villas jumelées est réalisée par des garages ou couverts, la distance minimum entre chaque corps d'habitation et la limite mitoyenneté peut être d'au moins 3 mètres,
- aux endroits où une limite de construction figure sur le plan, l'espace entre cet alignement et la limite du PPA est inconstructible.
- la Municipalité est compétente pour autoriser la construction de dépendances de minime importance dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété.

6.4 Distances entre bâtiments sis sur une même parcelle

La distance entre bâtiments est au moins égale à la somme des distances minimum entre chacun de ces bâtiments et une limite fictive de séparation.

6.5 Combles habitables

Un niveau habitable est autorisé dans les combles, la hauteur à l'embranchement ne pourra dépasser 1 mètre au-dessus du niveau fini du revêtement de sol de la dalle-plancher.

6.6 Toiture habitable

Dans tous les secteurs, des constructions de minime importance peuvent être érigées en limite de propriété sous réserve de l'accord du voisin.

6.7 Constructions de minime importance

Les constructions de minime importance peuvent être érigées en limite de propriété sous réserve de l'accord du voisin.

6.8 Terrain aménagé

- o Le terrain peut être aménagé en totalité ou en partie dans une fourchette de 1.50 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.
- o Les constructions souterraines éventuelles seront engazonnées et leurs murs revêtus de matériaux naturels.

6.9 Réseau de desserte et de cheminements piétons

- o Le réseau doit être réalisé simultanément aux étapes d'urbanisation correspondantes (E1, E2, E3) et s'intégrer sur le plan.
- o Le réseau sera aménagé selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route relatives à la modification du trafic et conformément aux directives portées au plan partiel d'affectation.
- o Les divers aménagements (rails, stationnement, etc.) à créer le long des dessertes seront réalisés simultanément à la réalisation de chaque tronçon.