

Canton de Vaud
Commune de Payerne

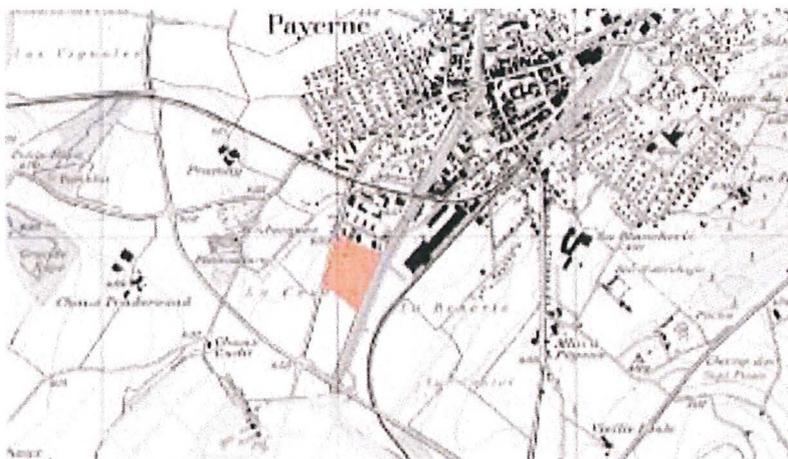


urbaplan

ARCHITECTURE ET URBANISME SA
GRIN ARCHITECTES **POLYGONE ARCHITECTURE SA**
Place St-Etienne 1 Rue des Granges 24
1510 MOUDON 1530 PAYERNE

Document pour enquête publique

Plan partiel d'affectation « A la Coulaz »



Règlement

Janvier 2011

Pour traiter: Elisabeth MONTANET

urbaplan lausanne

0484B-Règlement-EP-250111.doc-EM-MFA-25.1.2011

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GENERALES	6
Article 1 : Objectifs	6
Article 2 : Plan directeur localisé	6
Article 3 : Documents	6
Article 4 : Champ d'application	7
2. CONTENU DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION	8
Article 5 : Affectation	8
Article 6 : Subdivision du plan	8
Article 7 : Bâtiments à démolir (ECA 1241, 1242 et 1243)	8
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	9
Article 8 : Destination	9
Article 9 : Implantation et front d'implantation	9
Article 10 : Utilisation du sol	9
Article 11 : Traitement architectural	9
Article 12 : Toitures	9
Article 13 : Hauteur des bâtiments	9
Article 14 : Nombre de niveaux	10
Article 15 : Superstructures	10
Article 16 : Capteurs solaires et antennes	10
Article 17 : Aménagements extérieurs	10
Article 18 : Arborisation	11
Article 19 : Liaisons piétonnes	11
Article 20 : Accès et stationnement	11
Article 21 : Stationnement deux-roues légers	12
Article 22 : Degré de sensibilité au bruit (DS)	12
Article 23 : Mesures de protection contre le bruit	12
Article 24 : ORNI	13
Article 25 : Distribution et évacuation des eaux	13
Article 26 : Gestion des eaux de ruissellement	13
Article 27 : Dangers naturels – Inondations	13
Article 28 : Espace cours d'eau	14
Article 29 : Récupération des déchets	14
Article 30 : Energie	14
Article 31 : Etapes de réalisation	14
Article 32 : Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces communs)	15
Article 33 : Participation financière des propriétaires	16
Article 34 : Entretien des équipements collectifs et des espaces communs	16

4.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A	17
	Article 35 : Destination	17
	Article 36 : Hauteur et nombre de niveaux	17
	Article 37 : Surface de plancher déterminante (SPd)	17
	Article 38 : Stationnement	17
	Article 39 : Prescriptions particulières.	17
5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS B	18
	Article 40 : Destination	18
	Article 41 : Hauteur et nombre de niveaux	18
	Article 42 : Surface de plancher déterminante (SPd)	18
	Article 43 : Stationnement	18
	Article 44 : Passage piéton sous immeubles	18
	Article 45 : Prescriptions particulières	18
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS C	19
	Article 46 : Destination	19
	Article 47 : Hauteur et nombre de niveaux	19
	Article 48 : Surface de plancher déterminante (SPd)	19
	Article 49 : Stationnement	19
	Article 50 : Prescriptions particulières	20
7.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS D	21
	Article 51 : Destination	21
	Article 52 : Hauteur et nombre de niveaux	21
	Article 53 : Surface de plancher déterminante (SPd)	21
	Article 54 : Stationnement	21
	Article 55 : Prescriptions particulières.	21
8.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENT ET DE STATIONNEMENT	22
	Article 56 : Destination	22
	Article 57 : Réalisation	22
	Article 58 : Aménagement	22
	Article 59 : Couvert pour deux-roues motorisés	22

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS	23
Article 60 : Destination	23
Article 61 : Aménagement	23
10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE VERDURE A ET B	24
Article 62 : Destination	24
Article 63 : Aménagement aire de verdure A	24
Article 64 : Aménagement aire de verdure B	24
11. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE	25
Article 65 : Destination	25
Article 66 : Aménagement	25
12. DISPOSITIONS FINALES	26
Article 67 : Dispositions complémentaires	26
Article 68 : Dérogations	26
Article 69 : Entrée en vigueur et abrogation	26
13. APPROBATION	27

1. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objectifs

Le PPA et le présent règlement ont pour objectifs de :

- > gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de manière cohérente et équilibrée en structurant le quartier par le non bâti,
- > privilégier la qualité de vie des futurs habitants,
- > assurer l'insertion du nouveau quartier de manière harmonieuse dans un secteur agissant comme élément bâti d'entrée de ville à l'articulation ville – campagne,
- > promouvoir un habitat collectif et groupé de moyenne à forte densité et diversifier les typologies de logements,
- > présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non bâti (unité architecturale),
- > renforcer les liens spatiaux en garantissant un réseau piétonnier et cyclable attractif et continu,
- > limiter l'impact des nuisances sonores de la route d'Echallens par une protection le long de la limite ouest du PPA.

Article 2 : Plan directeur localisé

Le PPA se réfère aux objectifs, principes et mesures d'aménagement du plan directeur localisé (PDL) « A la Coulaz », traduits sous la forme de 9 fiches explicatives.

Article 3 : Documents

Le PPA « A la Coulaz » est composé de :

- > un plan à l'échelle 1/500,
- > le présent règlement.

Article 4 : Champ d'application

¹ Les dispositions du PPA « A la Coulaz » s'appliquent au territoire compris dans le périmètre figuré sur le plan et constitué des parcelles suivantes :

Parcelle n°	Surface	Propriétaires au 06.01.2011.
2096	7'931 m ²	Commune de Payerne
2941	7'853 m ²	RAPIN Jean
2942	8'137 m ²	DE QUAY Josette
2943	5'068 m ²	RAPIN Jean
2944	396 m ²	Commune de Payerne
2945	457 m ²	Commune de Payerne
2946	427 m ²	Commune de Payerne
2947	451 m ²	Commune de Payerne
2948	1'034 m ²	Commune de Payerne
2949	10'524 m ²	WICHT Emile
Total	42'278 m²	

² Il est délimité par :

- > la rivière la Broye avec le chemin des Berges à l'Est,
- > la zone agricole au Sud,
- > la route d'Echallens à l'Ouest,
- > le quartier des Vernes fortement densifié au Nord.

2. CONTENU DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Article 5 : Affectation

Le périmètre du PPA est affecté pour une part en zone mixte et d'autre part en zone d'activité, selon le schéma des zones figurant sur le plan du PPA.

Article 6 : Subdivision du plan

Les 2 zones du plan se subdivisent en aires constructibles et en aires non bâties :

- > aires de constructions A, B, C et D,
- > aire de mouvement et de stationnement,
- > aire d'aménagement extérieur,
- > aires de verdure A et B,
- > aire de verdure à vocation écologique.

Article 7 : Bâtiments à démolir (ECA 1241, 1242 et 1243)

Les bâtiments figurés comme tels sur le plan devront être démolis au moment de la réalisation de l'étape 1.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 8 : Destination

Les destinations sont fixées pour chaque aire par les dispositions applicables à chacune.

Article 9 : Implantation et front d'implantation

¹ Les bâtiments s'implantent impérativement dans les périmètres d'implantation des constructions, figurés en plan.

² Les fronts obligatoires d'implantation des constructions, figurés en plan, doivent être impérativement respectés.

Article 10 : Utilisation du sol

La surface de plancher déterminante maximale constructible est fixée sur le plan pour chacun des périmètres d'implantation des constructions. La référence pour le calcul de la SPd est la norme SIA n° 421 (Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol).

Article 11 : Traitement architectural

¹ L'aménagement du site doit présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, en particulier au niveau des matériaux, des couleurs et des espaces extérieurs. Cette exigence doit tout particulièrement être respectée par aire de constructions.

² Dans cette optique, les propriétaires présentent tout projet à la Municipalité dès le stade préliminaire des études.

Article 12 : Toitures

¹ Les toitures sont de configuration plate. Elles sont accessibles, en tout ou partie.

² Les toitures non accessibles sont impérativement végétalisées.

³ La construction d'abri en toiture est interdite sauf autorisation de la Municipalité, moyennant un aspect architectural cohérent.

Article 13 : Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments, mesurée à l'acrotère, est fixée sur le plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions.

Article 14 : Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux habitables maximum autorisé est indiqué sur le plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions.

Article 15 : Superstructures

Des superstructures peuvent dépasser les cotes d'altitudes maximales dans une mesure limitée au strict minimum techniquement indispensable. Elles sont regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Article 16 : Capteurs solaires et antennes

¹ Les capteurs solaires ou cellules photovoltaïques sont admis en toiture, voire en façades, à condition que ceux-ci soient soigneusement intégrés.

² Les antennes radio, paraboles et antennes TV extérieures sont strictement interdites, de même que l'implantation de mâts de téléphonie mobile sur tout le territoire du PPA.

Article 17 : Aménagements extérieurs

¹ Les aménagements extérieurs sont réalisés dans le respect des dispositions légales en vigueur (Loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou) et normes VSS).

² Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais, les remblais et les murs de soutènement n'excéderont pas 1.50m de hauteur par rapport au terrain naturel, mesurée à l'endroit le plus défavorable. Des dérogations peuvent être accordées lorsque des circonstances particulières le justifient.

³ Les nouvelles constructions tiendront compte des aménagements extérieurs des parcelles voisines pour assurer un rapport harmonieux entre elles.

⁴ Un plan des aménagements extérieurs portant sur l'ensemble du périmètre du PPA est exigé par la Municipalité et lui sera soumis pour approbation lors de la mise à l'enquête de la première construction. Ce plan devra être établi par un architecte-paysagiste reconnu (FSAP). Il sera établi sur la base du Plan d'équipement prévu à l'art. 32 du présent règlement. Il précisera l'implantation du mobilier urbain (éclairage, mâts et bornes, bancs, poubelles, panneaux de signalisation, jeux d'enfants, édicules pour la collecte des déchets, ...), le choix de la végétation, le choix des revêtements, le dimensionnement du bassin de rétention.

Article 18 : Arborisation

¹ La plantation d'arbres est réalisée dans le respect des dispositions légales en vigueur (Loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou) et normes VSS).

² L'abattage des arbres compris à l'intérieur d'une aire de constructions est autorisé uniquement si le permis de construire a été délivré.

³ La plantation d'arbres (hautes tiges) est obligatoire aux endroits indiqués sur le plan. Leur nombre et leur localisation sur le plan sont indicatifs. L'implantation exacte ainsi que les essences sont à déterminer d'entente avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini à l'art. 17.

⁴ Les plantations nouvelles seront effectuées conjointement à la réalisation des bâtiments. Elles seront entretenues en permanence et remplacées si nécessaire.

⁵ La préférence sera donnée aux essences indigènes.

Article 19 : Liaisons piétonnes

¹ Le plan fixe les liaisons piétonnes à aménager. Elles sont impérativement aménagées en parallèle à la réalisation du quartier.

² Les liaisons piétonnes principales figurées sur le plan sont réalisées simultanément aux constructions issues de la première demande de permis de construire et entretenues par la suite.

³ Dans le cas d'un développement du quartier par étapes, certains cheminements piétonniers principaux peuvent être réalisés sous la forme de sentiers provisoires.

Article 20 : Accès et stationnement

¹ L'accès au PPA se fait depuis la route d'Echallens (DP 72). Il dessert le mail central et la contre-allée située le long de la route d'Echallens.

² Les accès existants peuvent être maintenus, entretenus ou réparés tant que les bâtiments existants subsistent.

³ Les accès aux constructions et aux stationnements (en surface et parkings souterrains) se font conformément aux principes fixés en plan.

⁴ Les besoins en stationnement à réaliser obligatoirement sur domaine privé sont calculés conformément aux normes VSS en vigueur. Les places de stationnement doivent être aménagées simultanément à toute nouvelle construction.

⁵ Le stationnement est prévu en priorité à l'intérieur de parkings souterrains. Ces derniers doivent s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'implantation des parkings souter-

rains fixés en plan. La Municipalité peut cependant admettre des dérogations justifiées par une meilleure organisation du parking.

⁶ Les accès piétons aux parkings souterrains se réalisent en priorité par les sous-sol des constructions et si besoin par des sorties reliées aux cheminements piétonniers.

Article 21 : Stationnement deux-roues légers

¹ Des places de stationnement pour deux-roues légers doivent être aménagées conformément aux normes VSS en vigueur.

² Les emplacements destinés au stationnement des deux-roues légers sont à prévoir en priorité à l'intérieur des bâtiments ou intégrés aux aménagements extérieurs moyennant un aspect architectural cohérent. Ces équipements devront être abrités et situés proches des entrées principales des bâtiments et offriront des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

Article 22 : Degré de sensibilité au bruit (DS)

Conformément aux art. 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité II est attribué à la zone mixte destinée à du logement et des activités non gênantes. Le degré de sensibilité III est attribué à la zone d'activités destinée à des activités moyennement gênantes.

Article 23 : Mesures de protection contre le bruit

¹ Pour respecter les degrés de sensibilité au bruit et les valeurs de planification (VP) correspondantes, des mesures de protection contre le bruit généré par le trafic routier doivent être prises. L'implantation de bâtiments d'activités le long de la route d'Echallens et les protections anti-bruit obligatoires figurés sur le plan en font partie.

² Le cas échéant, d'autres mesures doivent être réalisées, notamment par une conception appropriée des façades des bâtiments. Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB complètent le dossier de demande de permis de construire.

Article 24 : ORNI

Compte tenu de la présence d'une ligne à haute tension (60 kV Payerne - Moudon) à l'est du PPA et de deux antennes de téléphonie mobile sur le toit du bâtiment locatif situé au nord-est du PPA, une étude technique démontrant le respect des valeurs limites fixées par l'Ordonnance fédérale sur les rayonnements non-ionisants (ORNI) complète le dossier de demande de permis de construire.

Article 25 : Distribution et évacuation des eaux

Les nouvelles constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable conformément au PGEE et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

Article 26 : Gestion des eaux de ruissellement

¹ Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont prioritairement infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles peuvent être déversées dans les collecteurs d'eaux claires avec des mesures de rétention visant à limiter le débit à 20 litres par seconde et par hectare imperméable.

² Les mesures de gestion des eaux pluviales doivent être intégrées à chaque nouvelle construction et en accord avec le voyer des eaux.

³ La forme, la capacité et l'implantation précises des installations de rétention sont définies avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini à l'art. 17.

Article 27 : Dangers naturels – Inondations

Le périmètre du PPA se trouve dans une zone potentiellement inondable selon la carte indicative des dangers eaux. Selon le SESA, il s'avère que le risque d'inondation est très faible. Néanmoins et par mesure de précaution étant donné la topographie des lieux, les mesures suivantes sont à respecter :

- > le niveau du radier du rez-de-chaussée de tous les bâtiments devra se situer au minimum 50cm plus haut que l'altitude de la digue de protection en rive droite de la Broye,
- > des mesures constructives seront entreprises afin de protéger tous les sous-sols contre d'éventuelles inondations, notamment les sauts-de-loup, les rampes d'accès, les canalisations d'évacuation des eaux claires vers la Broye,

> un plan de gestion des terres sera élaboré en phase d'exécution et devra permettre le "gommage" de toute dépression de surface pouvant mettre en péril des biens à protéger et des personnes.

Article 28 : Espace cours d'eau

La loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LvPDP) impose que l'espace inconstructible dévolu au cours d'eau soit délimité par le SESA. Dans le cas du PPA, cet espace est de 30.00m depuis l'axe de la Broye, tel que figuré sur le plan.

Article 29 : Récupération des déchets

¹ Les déchets sont déposés sous des abris. Leur localisation sur le plan est indicative.

² Les installations nécessaires au tri sélectif et au ramassage collectif des déchets sont définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

³ Elles seront traitées dans un même esprit architectural. Tout élément préfabriqué et catalogué est interdit.

Article 30 : Energie

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'énergie, la Municipalité encourage et favorise l'utilisation des énergies indigènes, le recours aux énergies renouvelables, et la consommation économe et rationnelle de l'énergie.

Article 31 : Etapes de réalisation

¹ Le PPA sera réalisé en 3 étapes, figurées en plan.

² Doivent être réalisés en première étape :

> l'accès au quartier depuis la route d'Echallens,

> le mail dans son entier,

> les rampes d'accès aux parkings souterrains.

³ Les permis de construire pour l'étape 2 ne pourront être délivrés que si les conditions ci-dessous sont respectées :

> deux des trois aires de constructions A (A1 ou A2 ou A3) sont construites ;

> deux des trois aires de constructions B (B1 ou B2 ou B7) sont construites ;

- > deux des trois aires de constructions C (C1 ou C5 ou C9) sont construites ;
- > l'aire de construction D1 est construite.

⁴ De même, les permis de construire pour l'étape 3 ne pourront être délivrés que si les conditions ci-dessous sont respectées :

- > la troisième aire de constructions A (A1 ou A2 ou A3) est construite ;
- > deux des trois aires de constructions B (B3, B4 ou B8) sont construites ;
- > les deux aires de constructions C (C2 et C6) sont construites ;

Article 32 : Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces communs)

¹ En vue de la réalisation du quartier, un plan des équipements collectifs est établi. Il traite, de manière plus détaillée et en complément aux prescriptions du PPA :

- > de la place publique et des aires d'aménagement extérieur,
- > de l'aménagement des aires de mouvements et de stationnement,
- > des liaisons de mobilité douce,
- > des aires de verdure,
- > de l'arborisation,
- > des espaces d'aménagement en relation avec les voiries communales,
- > des principes d'accès et de parking (piétons et véhicules),
- > de l'arrêt de bus,
- > de la récupération des déchets,
- > de la rétention des eaux de ruissellement,
- > de la distribution et de l'évacuation des eaux,
- > et hors périmètre du PPA, du chemin piéton des rives et de la passerelle piétonne.

² Le plan d'équipement sert de référence à l'établissement des projets d'aménagement et de constructions.

³ Il sert de base à l'établissement et l'inscription de servitudes d'intérêt public ou collectif.

Article 33 : Participation financière des propriétaires

¹ L'étude ainsi que la réalisation des équipements collectifs et de l'aménagement des espaces communs situés à l'intérieur du périmètre du PPA ainsi que les éléments hors PPA cités à l'art. 32 sont à la charge des propriétaires.

² Conformément à l'art. 50 LATC, les propriétaires contribuent financièrement à l'équipement que nécessite la réalisation du PPA.

³ Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre Foncier de toutes servitudes nécessaires à la réalisation du PPA.

Article 34 : Entretien des équipements collectifs et des espaces communs

Les propriétaires assument l'entretien des équipements collectifs et des espaces communs. L'entretien et la gestion sont organisés par le biais de servitudes, syndicats AF d'entretien, règlements de copropriété, convention ou autre forme juridique. Les modalités d'exécution de l'entretien seront définies avant l'approbation préalable du PPA.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A

Article 35 : Destination

L'aire de constructions A est destinée à des immeubles tours d'habitations collectives. Des activités non gênantes compatibles avec l'habitat sont autorisées. Elle est composée des périmètres d'implantation des constructions A1, A2 et A3.

Article 36 : Hauteur et nombre de niveaux

¹ A l'intérieur des périmètres de constructions A1, A2 et A3, la hauteur maximale est de 30m.

² Le rez-de-chaussée sera implanté à $\pm 1.50\text{m}$ du terrain naturel.

³ Le nombre de niveaux maximal est de 8 (y compris le rez) + attique.

Article 37 : Surface de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante maximale pour les périmètres de constructions A1, A2 et A3 est de 3'400m² (pour chaque périmètre).

Article 38 : Stationnement

¹ Les places de stationnement des résidents des périmètres de constructions A1, A2 et A3 sont aménagées en priorité dans les parkings souterrains intégrés au périmètre P1.

² Les places visiteurs sont aménagées dans l'aire de mouvement et de stationnement (mail).

³ Le stationnement des deux-roues motorisés pour résidents est en priorité intégré aux parkings souterrains afin de minimiser le nombre de places en surface.

Article 39 : Prescriptions particulières.

Les balcons, bow-windows et autres avant-corps, les avant-toits, les escaliers et rampes extérieures, ascenseurs, coursives couvertes ou non, pourront déborder de 2.50m au plus des périmètres d'implantation des constructions.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS B

Article 40 : Destination

L'aire de constructions B est destinée à des habitations collectives. Des activités non gênantes compatibles avec l'habitat sont autorisées. Elle est composée des périmètres d'implantation des constructions B1 à B8.

Article 41 : Hauteur et nombre de niveaux

¹ A l'intérieur des périmètres de constructions B1 à B8, la hauteur maximale est de 18m.

² Le rez-de-chaussée sera implanté à $\pm 1.50\text{m}$ du terrain naturel.

³ Le nombre de niveaux maximal est de 4 (y compris le rez) + attique.

Article 42 : Surface de plancher déterminante (SPd)

¹ La surface de plancher déterminante maximale pour les périmètres de constructions B1 à B6 est de 1'850m² (pour chaque périmètre).

² La surface de plancher déterminante maximale pour les périmètres de constructions B7 et B8 est de 2'200m² (pour chaque périmètre).

Article 43 : Stationnement

¹ Les places de stationnement des résidents des périmètres de constructions B1 à B8 sont aménagées en priorité dans les parkings souterrains intégrés aux périmètres P2 et P3.

² Les places visiteurs sont aménagées dans l'aire de mouvement et de stationnement.

³ Le stationnement des deux-roues motorisés pour résidents est en priorité intégré aux parkings souterrains afin de minimiser le nombre de places en surface.

Article 44 : Passage piéton sous immeubles

¹ A l'intérieur des périmètres B7 et B8, une liaison piétonne doit être aménagée.

² L'aménagement de la liaison piétonne aura une largeur de 2.00m au minimum.

Article 45 : Prescriptions particulières

Les balcons, bow-windows et autres avant-corps, les avant-toits, les escaliers et rampes extérieures, ascenseurs, coursives couvertes ou non, pourront déborder de 2.50m au plus des périmètres d'implantation des constructions.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS C

Article 46 : Destination

L'aire de constructions C est destinée à des habitations individuelles groupées. Des activités non gênantes compatibles avec l'habitat sont autorisées. Elle est composée des périmètres d'implantation des constructions C1 à C10. Les périmètres C9 et C10 ne peuvent accueillir que des activités non gênantes (par exemple : locaux à usage commun, équipements de quartier, garderie).

Article 47 : Hauteur et nombre de niveaux

¹ A l'intérieur des périmètres de constructions C1 à C4, la hauteur maximale est de 16m, et le nombre de niveaux maximal est de 3 (y compris le rez) + attique.

² A l'intérieur des périmètres de constructions C5 à C8, la hauteur maximale est de 12m, et le nombre de niveaux maximal est de 3 niveaux (y compris le rez).

³ A l'intérieur des périmètres de constructions C9 et C10, la hauteur maximale est de 4m, et le nombre de niveau maximal est de 1 niveau (rez-de-chaussée uniquement).

⁴ Le rez-de-chaussée des périmètres C1 à C8 sera implanté à $\pm 1.50\text{m}$ du terrain naturel.

Article 48 : Surface de plancher déterminante (SPd)

La surface de plancher déterminante maximale pour les périmètres de constructions est de :

> C1 à C4 = 1'200m² SPd (pour chaque périmètre)

> C5 à C8 = 1'000m² SPd (pour chaque périmètre)

> C9 et C10 = 60m² SPd (pour chaque périmètre).

Article 49 : Stationnement

¹ Les places de stationnement des résidents sont aménagées en priorité dans les parkings souterrains intégrés au périmètre P2.

² Les places visiteurs sont aménagées dans l'aire de mouvement et de stationnement.

³ Le stationnement des deux-roues motorisés pour résidents est en priorité intégré aux parkings souterrains afin de minimiser le nombre de places en surface.

Article 50 : Prescriptions particulières

Les balcons, bow-windows et autres avant-corps, les avant-toits, les escaliers et rampes extérieures, ascenseurs, coursives couvertes ou non, pourront déborder de 2.50m au plus des périmètres d'implantation des constructions.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS D

Article 51 : Destination

¹ L'aire de constructions D est destinée à des activités moyennement gênantes (par exemple : petit artisanat, commerces de faible fréquentation, services, activités tertiaires).

² L'aire de construction D1 est destinée à recevoir un équipement collectif social (scolaire, garderie, par exemple).

Article 52 : Hauteur et nombre de niveaux

¹ A l'intérieur des aires de constructions D1 à D3, la hauteur maximale est de 4m.

² Le nombre de niveau maximal est de 1.

Article 53 : Surface de plancher déterminante (SPd)

¹ La surface de plancher déterminante maximale pour les aires de constructions est de :

> D1 = 350m² SPd

> D2 = 120m² SPd

> D3 = 120m² SPd.

Article 54 : Stationnement

Les places de stationnement seront aménagées en surface, dans l'aire de mouvement et de stationnement correspondante.

Article 55 : Prescriptions particulières.

¹ Les constructions réalisées dans l'aire de construction D devront avoir une unité architecturale.

² Afin de conférer aux constructions l'aspect de pavillons, et de volontairement marquer la présence d'activités autres qu'habitations, les façades côté route d'Echallens seront détachées du sol d'au moins 50cm (porteur en retrait).

8. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENT ET DE STATIONNEMENT

Article 56 : Destination

¹ L'aire de mouvement et de stationnement comprend: le mail central, la contre-allée longeant la route d'Echallens, les dessertes des périmètres d'implantation B et C.

² Le mail central est principalement dévolu à l'accès général du quartier, au stationnement des véhicules des résidents et visiteurs et à l'accès aux parkings souterrains des périmètres P1 et P2.

³ La contre-allée est principalement dévolue à la desserte des activités comprises dans l'aire de constructions D, au stationnement des véhicules des résidents et visiteurs, à l'accès au parking souterrain du périmètre P3 et à la réalisation d'une piste cyclable longeant la route d'Echallens.

⁴ Les dessertes des périmètres d'implantation B et C sont réservées aux piétons, mais accessibles aux véhicules prioritaires (ambulances, véhicules de pompier, véhicules de voirie, déménagement).

⁵ L'aire de mouvement et stationnement est inconstructible hormis la réalisation de rampes de parking, d'édicules pour la collecte des déchets et de couverts pour deux-roues motorisés.

Article 57 : Réalisation

La réalisation du mail central doit se faire simultanément à la réalisation des constructions implantées en première étape du PPA.

Article 58 : Aménagement

¹ Le solde des surfaces de l'aire de mouvement et de stationnement non utilisé pour l'accès véhicules et le stationnement devient aire de verdure.

² Les aménagements seront précisés et définis avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini à l'art. 17 du présent règlement.

Article 59 : Couvert pour deux-roues motorisés

¹ Le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés est autorisé sous des couverts.

² Les couverts pour deux-roues motorisés ainsi que leur localisation sont définis d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

³ Ils seront traités dans un même esprit architectural.

9. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 60 : Destination

L'aire des aménagements extérieurs est destinée à l'aménagement des espaces (chemins et placettes, espaces extérieurs constituant le socle des immeubles tours) réservés aux piétons, dont la réalisation est obligatoire.

Article 61 : Aménagement

¹ La place publique située en bout du mail est à concevoir en relation avec une passerelle enjambant la Broye. La localisation sur le plan est impérative.

² Les aménagements seront précisés et définis avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini à l'art. 17 du présent règlement.

10. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE VERDURE A ET B

Article 62 : Destination

¹ L'aire de verdure A est destinée à des aménagements collectifs (place de jeux, détente, loisirs, ...) et constitue la structure paysagée du quartier.

² Elle est inconstructible à l'exception des ouvrages nécessaires à la réalisation du bassin de rétention.

³ L'aire de verdure B est destinée aux prolongements extérieurs des logements au rez-de-chaussée, sous la forme d'espaces privatifs.

⁴ Elle est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance, conformément à l'art. 39 RLATC.

Article 63 : Aménagement aire de verdure A

¹ L'aménagement de l'aire de verdure A sera précisé et défini avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini à l'art. 17 du présent règlement.

² L'aménagement des places de jeux est impératif. Leur localisation sur le plan est indicative.

Article 64 : Aménagement aire de verdure B

¹ L'aménagement de l'aire de verdure B constitue les jardins privatifs. Ils seront traités en socle des bâtiments. Leur niveau sera différencié de celui du terrain adjacent, sous réserve des dispositions de l'art. 17 du présent règlement.

² Les clôtures en tout genre sont strictement interdites. La plantation de haies vives et autres charmilles est autorisée pour la délimitation du pourtour des terrasses.

³ Les constructions de minime importance sont impérativement réalisées simultanément au bâtiment principal et dans le même esprit architectural. Les cabanons et pergolas préfabriqués en tout genre sont strictement interdits.

11. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE A VOCATION ECOLOGIQUE

Article 65 : Destination

¹ L'aire de verdure à vocation écologique est destinée à des aménagements écologiques.

² Elle est strictement inconstructible à l'exclusion des cheminements piétonniers figurés sur le plan.

Article 66 : Aménagement

¹ L'aire de verdure à vocation écologique sera ensemencée en prairie fleurie et entretenue de manière extensive. La plantation de buissons indigènes adaptés à la station est autorisée.

² Son aménagement sera précisé et défini avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini à l'art. 17.

12. DISPOSITIONS FINALES

Article 67 : Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 68 : Dérogations

A titre exceptionnel, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement, dans le cadre des conditions fixées à l'art. 85 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Article 69 : Entrée en vigueur et abrogation

¹ Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PPA « A la Coulaz ».

² Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions.

13. APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Payerne

dans sa séance du 25 JAN. 2011

Le Syndic



Le Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du - 4 FEV. 2011

au - 7 MARS 2011

Le Syndic



Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 16 JUIN 2011

Le (La) Président/e



Le (La) Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent.

Le - 2 NOV. 2011

Le (La) Chef/fe du département

Mis en vigueur le - 2 NOV. 2011



PLAN PARTIEL D'AFFECTATION A LA COULAZ

ECHELLE 1:500
ENQUETE PUBLIQUE

Approuvé par la Municipalité de Payerne dans la séance du : 25 JANV. 2011
Soumis à l'enquête publique, du : -4 FEV. 2011 au : -7 MARS 2011

Le Syndic : *[Signature]*
Le Secrétaire : *[Signature]*

Adopté par le Conseil communal dans la séance du : 16 JUIN 2011
Approuvé préalablement par le Département compétent le : -2 NOV. 2011

Le Président : *[Signature]*
Le Secrétaire : *[Signature]*
Le Chef de Département : *[Signature]*
Entré en vigueur, le : -2 NOV. 2011

ARCHITECTURE ET URBANISME SA
GRIN ARCHITECTES POLYgone ARCHITECTURE SA
Place St-Elienne 1 Rue des Granges 24
1510 - MOUDON 1530 - PAYERNE



Janvier 2011
04848-PPA500-250113-EM-01

- LEGENDE**
- périmètre du PPA
 - étapes de réalisation, 1, 2 et 3
 - bâtiment à démolir
 - aire de constructions A / B / C / logements
 - aire de constructions D - activités
 - périmètre d'implantation des constructions
 - front obligatoire d'implantation des constructions
 - protection anti-bruit
 - périmètre d'implantation des parkings souterrains
 - délimitation espace cours d'eau
- Mobilité**
- liaisons piétonnes principales à créer
 - liaisons piétonnes secondaires à créer
 - piste cyclable
 - accès piéton préférentiel aux immeubles
 - accès aux parkings souterrains
 - principe de circulation
 - édicule pour la collecte des déchets
- A titre informatif:**
- bâtiment existant hors PPA
 - arborisation à planter (aménagement RC) (hors PPA)
 - arbre existant à maintenir (hors PPA)
 - canal de la Broye
 - cheminement piétonnier hors PPA
 - passerelle piétonne projetée
 - piste cyclable hors PPA
 - aménagement du carrefour sur la RC
 - arrêt de bus (localisation indicative)
 - aménagement des places de stationnement et aménagement extérieur
- Normes dimensionnelles**
- SPd = XXX m² surface de plancher déterminante maximale
 - R + X + A nombre de niveaux maximum
 - H = X m hauteur maximale des constructions mesurée à l'acrotère
- Aménagements extérieurs**
- arbre à abattre
 - arbre à planter
 - aire de mouvement et de stationnement
 - aire d'aménagement extérieur
 - aire de verdure A (usage collectif)
 - place de jeux
 - bassin de rétention
 - aire de verdure B (usage privatif)
 - aire de verdure à vocation écologique

Schéma des zones - échelle 1:2000



Registre cadastral de l'état actuel (au 06.01.2011)

n° parcelles	nom des propriétaires dans le FC en m ²	surfaces comprises
2096	Payerne, la Commune	7931
2041	Rapin, Jean	7853
2042	De Quay, Jonelle	8137
2043	Rapin, Jean	5768
2044	Payerne, la Commune	396
2045	Payerne, la Commune	457
2046	Payerne, la Commune	427
2047	Payerne, la Commune	451
2048	Payerne, la Commune	1034
2049	Wicht, Emile	10754
Surface totale des parcelles		42278

Parcelles du nouvel état

n° parcelles	type de parcelle ou bâtiment	surfaces en m ²
100	feuille déposé	5304
101	parcelle privée (coût)	9708
102	feuille déposé	13704
1	2 bâtiments d'activités	123
2	2 bâtiments d'activités	121
3	2 bâtiments d'activités	358
4	passifon n°1	60
5	passifon n°2	60
200	parcelle privée	607
201	parcelle privée	611
202	parcelle privée	611
203	parcelle privée	612
300	parcelle privée	608
301	parcelle privée	610
302	parcelle privée	609
303	parcelle privée	736
400	parcelle privée	620
401	parcelle privée	620
402	parcelle privée	798
403	parcelle privée	619
404	parcelle privée	620
405	parcelle privée	798
406	parcelle privée	620
407	parcelle privée	620
800	parcelle privée	995
801	parcelle privée	992
802	parcelle privée	1014
Surface totale des parcelles		42278

Payerne, le 6 janvier 2011
Géodonnée © Etat de Vaud
Bureau technique
Michel PERRIN SA
Ingénieur - géomètre officiel
1530 PAYERNE
Tel. 026/662-41-11 Fax. 026/662-41-12
Dossier N° 1152.2 / DC

Etabli sur la base des données cadastrales du 06.01.2011
fournies par le bureau technique Michel Perrin SA,
Ingénieur génie rural EPFL-SIA, Géomètre officiel
Authentifié le : 26 JAN. 2011
Signature : *[Signature]*