



49

COMMUNE DE PAYERNE

=====

PLAN DE QUARTIER

AU LIEU DIT

LA COULAZ

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

PAYERNE, MARS 1985

SERVICE DES TRAVAUX
Commune de Payerne
1530 PAYERNE
Tél. (037) 61 15 15

C H A P I T R E I

Art. 1 But

La modification du règlement du plan de quartier vise à une urbanisation coordonnée de la partie Nord du plan de quartier au lieu dit "La Coulaz".

Il a pour but :

- de créer un quartier d'habitations collectives
- de réserver l'emplacement destiné à l'aménagement de locaux commerciaux ou à usage multiple
- de réserver l'emplacement destiné à la construction d'une salle omnisport communale et de terrains attenants pour la pratique des jeux et de l'athlétisme

Art. 2 Définition et destination

- la modification du plan de quartier à l'échelle de 1 : 500 est délimité par le périmètre traitillé noir bordé d'un liséré bleu.

Il est composé de :

- secteurs d'habitations collectives
- secteur pour locaux commerciaux et locaux à usage multiple
- secteur pour une salle omnisport et terrain d'athlétisme
- secteurs de verdure et places de jeux
- secteurs de circulation

CHAPITRE II

Secteur d'habitations collectives.

- Art. 3 Ce secteur est réservé aux bâtiments d'habitations collectives en ordre contigu.
- Ces bâtiments d'habitations se caractérisent par une juxtaposition de logements répartis sur le nombre d'étages autorisés.
- Des logements en duplex sont admis.
- Art. 4 Les gabarits d'implantation figurés sur le plan doivent être respectés, les façades s'implantant parallèlement à ces gabarits.
- Le nombre d'étages autorisé est limité à 5 niveaux maximum, rez-de-chaussée compris. Il est indiqué en chiffres romains sur chacun des bâtiments des différents secteurs.
- Art. 5 La surface brute maximum des planchers habitables, réalisables par secteur, se répartit de la façon suivante :
- | | | |
|---|---|----------------------|
| A | = | 700 m ² |
| B | = | 3'600 m ² |
| C | = | 5'100 m ² |
| D | = | 3'800 m ² |
| E | = | 3'300 m ² |
| F | = | 1'200 m ² |
- Art. 6 Les locaux enterrés et semi-enterrés, les abris PC, sauts-de-loup, escaliers et rampes d'accès aux bâtiments et garages, porches d'entrées et marquises, les balscons et loggias, les pergolas, patios, passages couverts, etc. ne sont pas compris dans la surface habitable et peuvent faire saillie sur les gabarits d'implantation.
- Art. 7 La saillie des balcons et loggias ne pourra dépasser de plus de 1 mètre le gabarit d'implantation.

Elévations, hauteurs et superstructures.

Art. 8 Les constructions de ce secteur pourront présenter des décrochements de niveau entre elles, elles devront toutefois s'inscrire à l'intérieur des gabarits fixés par les coupes-élévation. En aucun cas il ne sera admis un nombre de niveaux inférieur ou supérieur à celui indiqué sur les plans et coupes.

Art. 9 Les espaces sous la toiture peuvent être aménagés à des fins d'habitation (comble et surcomble). Cette surface est comprise dans le calcul du CUS (Coefficient d'utilisation du sol).

Art. 10 Les hauteurs maximum des façades et du faite du toit pour chaque groupe devront être conformes aux coupes et élévations figurées sur le plan.

Le nombre et la disposition des niveaux font règle même si le gabarit n'est pas entièrement utilisé.

Architecture et esthétique.

- Art. 11 Les toitures ont deux pans au minimum. Leur pente est comprise entre 30° et 45°, elles seront recouvertes de tuiles ou d'ardoises en amiante-ciment de couleur brun-rouge.
- L'orientation des faîtes ne peut être que parallèle ou perpendiculaire au gabarit d'implantation.
- Des terrasses encastrées ainsi que des lucarnes et autres éléments d'éclairage sont admis pour autant qu'il s'harmonisent avec l'architecture de la toiture.
- Les superstructures techniques (ventilations, cheminées, etc.) seront tolérées à la condition d'être dimensionnées au minimum. Les machineries d'ascenseurs sont à prévoir dans les sous-sols des bâtiments.
- Art. 12 Les groupes de bâtiments formeront un ensemble architectural et leur aspect devra être harmonisé en conséquence. Ils sont concus pour faire transition entre le quartier de villas familiales situé au nord de la voie CFF et les bâtiments d'habitation construits au sud du secteur faisant l'objet du présent plan. La Municipalité est en droit de refuser tout projet dont l'architecture et les couleurs ne s'harmoniseraient pas à l'esprit du plan.
- Art. 13 Les bâtiments doivent présenter une volumétrie articulée sous forme de décrochement en plan.
- Art. 14 La réalisation des constructions est laissée au choix des promoteurs. Toutefois, la réalisation par groupe entier de bâtiments est obligatoire d'ouest en est. Exception faite pour l'immeuble commercial du secteur F.

Secteur pour locaux commerciaux ou à usage multiple.

Art. 15 Dans le secteur F et à l'intérieur du gabarit d'implantation pourront être aménagés, en plus des constructions d'habitations collectives, des locaux réservés :

- a) aux locaux commerciaux et artisanaux compatibles avec l'habitation
- b) aux installations d'utilité publique destinées aux habitants du quartier de tous âges ainsi qu'à ceux des zones habitées avoisinantes (salle de réunion, bricolage, bibliothèque etc.)

Sur demande la Municipalité pourra toutefois autoriser l'aménagement des locaux décrits sous lettre b au-delà du périmètre fixé.

Art. 16 Le nombre d'étages utilisables à des fins d'équipements collectifs ou de locaux commerciaux est limité à un.

Art. 17 La surface brute maximum des planchers du secteur pour locaux commerciaux ou à usage multiple F1 est limité à 1100 m².

Art. 18 La toiture peut être plate et engazonnée, des éléments d'éclairage zénithaux étant admis. En cas de toiture à deux pans, les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

Art. 19, La hauteur hors tout de ces constructions est de 5 mètres au plus pour les toitures plates et de 4.50 mètres à la corniche en cas de toiture à deux ou quatre pans.

Art. 20 Ce secteur doit être arborisé d'une manière appropriée.

Art. 21 Dans ce secteur des places de parcage et des garages doivent être aménagés en nombre suffisant, simultanément à la construction des locaux décrits ci-dessus. Ils seront conformes aux normes de l'USPR (norme 641050)

Une étude préalable accompagnée de plans de détails sera soumise à la Municipalité préalablement à la mise à l'enquête pour la construction des locaux commerciaux ou locaux à usage multiple. Aucune sortie des places de stationnement ou des garages ne sera autorisée sur la RC 519

Constructions enterrées et places de stationnement.

Art. 22

Les garages ou places de stationnement ainsi que leurs accès sont indiqués sur le plan. Ils seront aménagés et construits simultanément à la construction de chaque immeuble, à raison d'un minimum de 1 place de stationnement ou de garage par appartement. Les 3/4 du nombre total des places prescrites doivent être aménagés dans les garages et places de stationnement enterrés ou semi-enterrés.

Les places de stationnement extérieurs seront arborisées .

Des dalles toitures des garages, des constructions enterrées ou semi-enterrées seront aménagées en terrasses accessibles.

Elles seront recouvertes d'un minimum de 50 cm de terre végétale, seront engazonnées et arborisées.

CHAPITRE V

Secteur de circulation.

Art. 23 La route de dévestiture du quartier est figurée à titre indicatif. Elle fera l'objet d'une étude détaillée par la Commune de Payerne.

Art. 24 Les chemins piétonniers et accès de service fermés à la circulation des véhicules individuels seront aménagés dans la zone de verdure en nombre suffisant afin de garantir une libre circulation des enfants et des piétons à l'écart des voies de circulation automobiles.

Bien qu'indiqué à titre figuratif sur le présent plan, l'aménagement et le tracé de ces chemins sont vivement recommandés, la Municipalité pouvant en imposer les tracés et la construction simultanément à la réalisation des bâtiments d'habitation.

Un chemin piétonnier parallèle à la voie CFF sera aménagé entre le passage à niveau de la RC 519 et la berge de la Broye.

Zone de verdure et place de jeux pour enfants. Arborisation.

- Art. 25 Des places de jeux pour les enfants seront aménagées, par groupe d'immeubles, à raison de 5 mètres carrés par appartement. La surface de ces places ne pourra être inférieure à 80 mètres carrés par place de jeux. Ces places seront aménagées à proximité des bâtiments en des endroits ensoleillés et arborisés. Elles seront munies d'un minimum d'installations appropriées (balançoires, caisse à salbe, etc.)
- Art. 26 Des places de jeux communes à plusieurs bâtiments sont admissibles.
- Art. 27 L'implantation des places de jeux est figurée à titre indicatif. Leur projet définitif est joint au dossier d'enquête de chaque groupe de bâtiments.
- Art. 28 Les surfaces réservées à la verdure seront recouvertes de gazon et plantation, des ouvrages légers tels que dallages, pergolas, passages couverts, etc. pourront être admis dans ce secteur à condition qu'ils s'harmonisent esthétiquement avec les constructions dont ils dépendent.

L'espace compris entre les habitations et la voie ferrée CFF sera aménagée en colline et recevra une arborisation dense pour assurer une protection suffisante contre le bruit.
- Art. 29 Chaque tranche ou fraction de 500 mètres carrés de surface cadastrale entraîne l'obligation de planter au minimum un arbre majeur. Un plan des aménagements extérieurs suffisamment détaillé sera joint au dossier de chaque projet de construction.

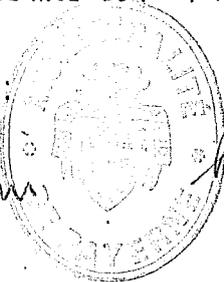
ADOPTÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
DANS SA SEANCE DU : 7 MAI 1985

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU : 2 8 MAI 1985 et DU : 1 3 AOUT 1985
AU : 2 8 JUIN 1985 AU : 1 3 SEP. 1985

pr. Le Syndic
La 1ère vice-présidente:

Le Secrétaire:

C. Rapin
C. Rapin



R. Küng
R. Küng

L'Atteste

J.-J. Oulevey

J.-J. Oulevey

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DANS SA SEANCE DU : 1 3 NOV. 1985

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
DU CANTON DE VAUD - 8 JAN. 1986

pr. Le Président:
Le 1er vice-président:

Le Secrétaire:

L'Attesté:

Le Chancelier:

R. Wüthrich
R. Wüthrich



F. Tobler

F. Tobler



[Signature]

COMMUNE DE PAYERNE

PLAN DE QUARTIER

AU LIEU DIT
LA COULAZ

Echelle 1:500

GEORGES SCHALLER ARCHITECTE S.A. CHEMIN DES KYBOURG 3 1700 FRIBOURG TEL. 037 28.18.32

ADOPTÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
DANS SA SEANCE DU : 7 MAI 1985

SOUIS A L'ENQUETE PUBLIQUE No 51/1335

DU : 28 MAI 1985 et DU : 13 AOÛT 1985
AU : 28 JUIN 1985 et AU : 13 SEP. 1985

Le Syndic: La 1ère vice-présidente:
Le Secrétaire:
R. Küng
J.-J. Oulevey

L'Attesté:

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DANS SA SEANCE DU : 13 NOV. 1985

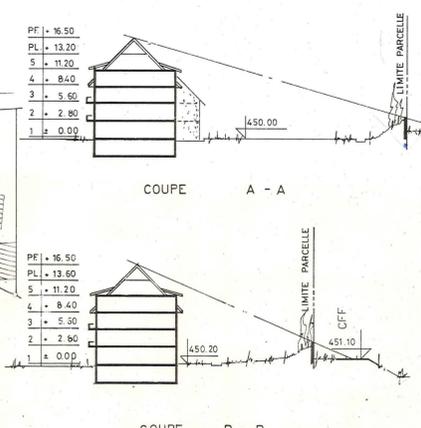
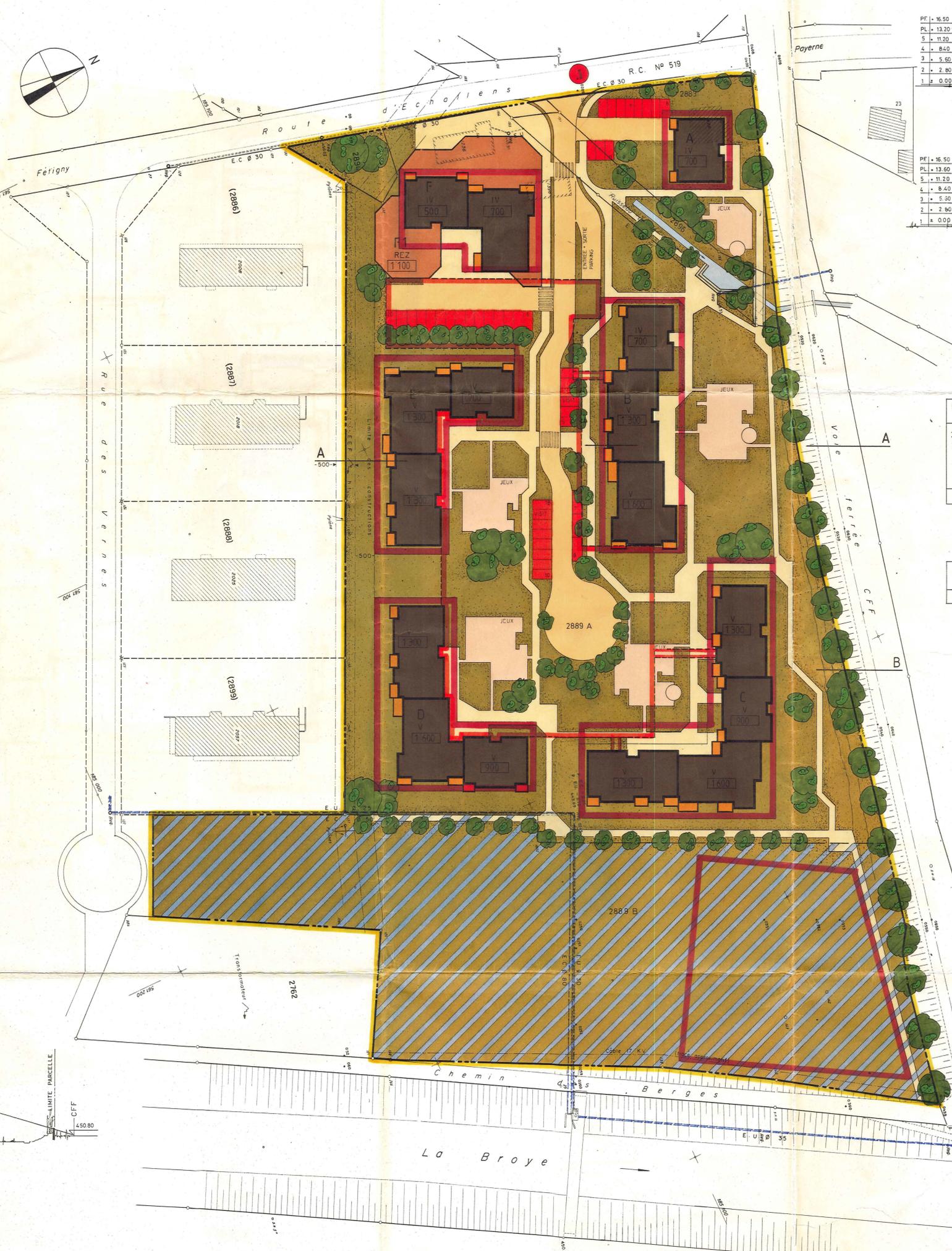
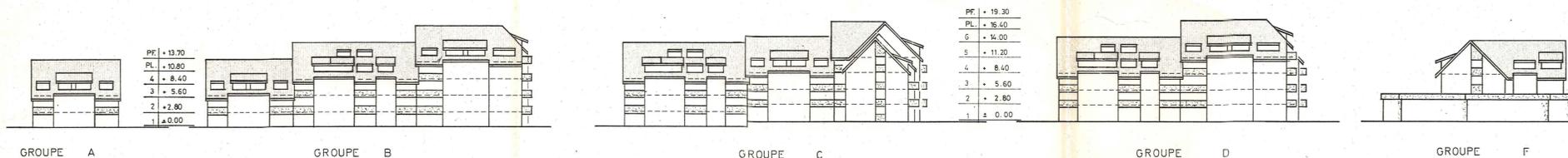
APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT
DU CANTON DE VAUD - 8 JAN. 1986

Le Président: Le Secrétaire:
Le 1er vice-président:
R. Wüthrich
F. Tobler

L'Attesté: Le Chancelier:

Légende:

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- BATIMENTS A DEMOLIR
- BATIMENTS EXISTANTS (POUVANT ETRE CONSERVES)
- SECTEURS D'HABITATIONS COLLECTIVES
- SECTEUR POUR LOCAUX COMMERCIAUX ET LOCAUX A USAGES MULTIPLES (LIMITES A NIVEAU)
- SECTEUR POUR UNE SALLE OMNISPORT ET TERRAIN D'ATHLETISME
- SECTEURS DE VERDURE ET PLACES DE JEUX (IMPLANTATION ET SURFACES FIGURES A TITRE INDICATIF)
- SECTEURS DE CIRCULATION
- LES GABARITS D'IMPLANTATION FIGURES SUR LE PLAN DOIVENT ETRE RESPECTES, LES FACADES S'IMPLANTANT PARALLELEMENT A CES GABARIT LA FORME DES BATIMENTS N'EST FIGUREE QU'A TITRE INDICATIF
- LA SURFACE BRUTE MAXIMUM DES PLANCHERS HABITABLES, REALISABLES PAR SECTEUR (LE CHIFFRE INDIQUE REPRESENTE LA SURFACE ADDITIONNEE DE TOUS LES NIVEAUX HABITABLES)
- LE NOMBRE D'ETAGES AUTORISE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS ENTERREES ET PLACES DE STATIONNEMENT
- CHEMINS PIETONNIERS ET ACCES DE SERVICE FERME A LA CIRCULATION DES VEHICULES INDIVIDUELS (EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF)
- CANALISATIONS EXISTANTES



SURFACE DES PARCELLES

N°	PROPRIETAIRE	ZONE HABIT.	ZONE RESERVEE
2883	P. CORNUZ	1 510	
2894	CH. SCHWAB	250	
2896	COMM. PAYERNE	630	
2889 A	"	19'869	
2889 B	"		10'100
TOTAL		22 259	10'100

SURFACES CONSTRUITES

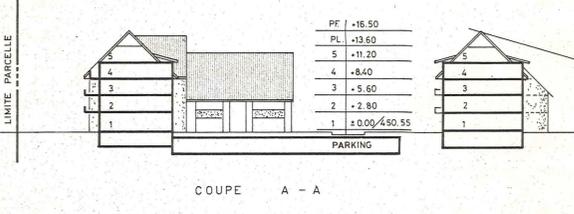
HABITATION	MAGASINS	TOTAL
17 700	1 100	18 800

COEFFICIENT D'UTILISATION

C. U. S.	MAX.	0.85
----------	------	------

ALTITUDES

POINT N° 0208	= 450.30 / ±0.25
DALLE S. SOUS-SOL	= 450.55 / ±0.00



COUPE A - A