

# COMMUNE DE PAYERNE

## VIELLE VILLE - SECTEUR NORD

SECTEUR COMPRIS ENTRE :

- . LA RUE A THOMAS
- . LE QUAI DE LA BROYE
- . LA RUE DE DERRIERE LA TOUR
- . LA RUE DU CHEMIN NEUF

PLAN  
DE  
QUARTIER

.TABLEAU DES  
PROPRIETAIRES

.REGLEMENT

NUMERO 498/04  
DATE 9.10.1987

WIDMER ARCH. PAYERNE  
PLAREL LAUSANNE

ADOPTE PAR LA MUNICIPALITE

LE 18 AOUT 1987

LE SYNDIC LE SECRETAIRE

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU 22 DEC. 1987 AU 30 JAN. 1988

AU NOM DE LA MUNICIPALITE  
LE SYNDIC LE SECRETAIRE

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE 7 DEC. 1989

LE PRESIDENT LE SECRETAIRE

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT  
DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE LE 6 FEV. 1991

L' ATTESTE LE CHANCELIER



## PLAN DE QUARTIER NO 4

Parcelle	Propriétaire	Adresse	Localité	Surface m2
225	BOSSY André et sa femme Simone	Joli Clos 12	Payerne	164 m2
228	PAYERNE La Commune	Hôtel de Ville	Payerne	610 m2
231	CHARPILLOZ Edith (décédée)	Rue à Thomas	Payerne	979 m2
232	PAYERNE La Commune	Hôtel de Ville	Payerne	821 m2
233	BLEUER Gilbert et sa femme Viviane	Rue à Thomas 17	Payerne	210 m2
234	GAILLET Claudine et Lilianne copr. 1/3 et 2/3	Rue à Thomas	Payerne	302 m2
235	MAYOR Liliane	Rue à Thomas 21	Payerne	298 m2
236	BARRI Yvonne Sté simple	Rue à Thomas 23	Payerne	219 m2
237	DUBEY Oscar	Rue à Thomas 25	Payerne	223 m2
238	ROULIN Ernest	Rue à Thomas 27	Payerne	247 m2
239	PASCHE Maxime Hoirie	PASCHE Pierrette Vernes	Payerne	130 m2
240	PURRO Liliane et son mari Charles	Av. Gennecey 37	Avully (GE)	168 m2
241	VAUDOISE ASSURANCES Compagnie d'assurances sur la vie	Grand'Rue	Payerne	1483 m2
1361	MULTIPLACEMENTS SA (PPE)		Fribourg	771 m2
1111	VAUDOISE ASSURANCES Compagnie d'assurances sur la vie	Grand'Rue 2	Payerne	104 m2

COMMUNE DE PAYERNE  
PLAN DE QUARTIER RUE A THOMAS - RUE DERRIERE LA TOUR

---

1. BUT

Le présent document fixe les règles destinées à assurer l'aménagement de la vieille ville de Payerne dans la partie comprise à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan.

Il tend notamment à :

- affirmer le caractère spécifique du quartier affecté en priorité à l'habitation, à l'artisanat et au commerce en privilégiant ses relations avec la grand-rue, principale artère commerçante de la ville;
- assurer le maintien, le cas échéant, la reconstitution des rangées de bâtiments en ordre contigu, y compris des jardins qui, en certains endroits, les prolongent;
- organiser le système de circulation en distinguant d'une part :
  - . les voies de circulation, prioritaires au trafic des véhicules;
  - . les voies résidentielles, ou aire de mouvement réservée aux piétons et à certains véhicules circulant à faible vitesse;
  - . les voies piétonnes, ou parties de l'aire de mouvement, réservées exclusivement à la circulation des piétons;
- améliorer l'accessibilité du centre pour les habitants et les services;
- contribuer à l'animation commerciale et artisanale du quartier en développant un système de ruelles et places piétonnes entre les diverses pénétrantes de circulation et en relation avec les places de stationnement;
- organiser le stationnement des véhicules principalement "extra muros";
- encourager la sauvegarde et la restauration des bâtiments et ouvrages existants dignes de protection.

2. DEFINITION DES AIRES D'AFFECTATION

La partie du territoire délimitée par le périmètre du plan de quartier est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont les suivantes :

2.1 Aire de construction

Surfaces occupées par les bâtiments existants qui peuvent être maintenus et surfaces destinées à recevoir des constructions nouvelles.

### 2.3 Aire de dégagement

Surfaces peu ou pas constructibles affectées principalement au maintien ou à la réalisation de jardins.

### 2.4 Aire de mouvement

Surface destinée à la circulation des piétons et/ou des véhicules.

### 2.5 Aire de stationnement

Surface affectée au stationnement des véhicules.

## 3. BATIMENTS EXISTANTS

3.1 Les bâtiments existants situés en dehors des aires de construction et aires de prolongement ou non conformes aux présentes dispositions sont régis par l'article 80 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.

~~La Municipalité peut toutefois subordonner l'octroi d'un permis de construire à un bâtiment nouveau ou de réaliser des transformations importantes à la démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment non conforme au présent plan de quartier.~~

3.2 Les bâtiments, parties de bâtiments ou ouvrages remarquables ou intéressants du point de vue architecturale ou historique doivent être conservés dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

3.3 Les bâtiments bien intégrés dans une rue ou un groupe de maisons peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolitions et de reconstructions pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration (gabarit, rythme et formes des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

3.4 Des bâtiments, parties de bâtiments ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur défaut d'intégration est, soit supprimé, soit dans une large mesure diminué, par exemple toiture plate supprimée, couverture inadéquate remplacée, excroissance inopportune démolie.

3.5 Le propriétaire d'un objet classé ou porté à l'inventaire cantonal doit préalablement à tous travaux concernant cet objet requérir l'accord du Service des Bâtiments de l'Etat de Vaud, section Monuments historiques.

as approuvé  
r le Conseil  
Etat

#### 4. DESTINATION DES BATIMENTS

- 4.1 Dans les aires de construction, les bâtiments peuvent être destinés à l'habitation, aux équipements d'utilité publique et aux activités qui sont en relation avec l'économie locale ou régionale (artisanat, commerces, services). La Municipalité est toutefois compétente pour s'opposer à l'installation d'entreprises dont l'activité serait manifestement préjudiciable à l'habitation ou compromettrait la sauvegarde du site que constitue la vieille ville de Payerne.
- 4.3 Une différence de niveau de 1,50 m au minimum doit être respectée entre le niveau de plancher d'un logement et le niveau de l'aire de mouvement contigue au bâtiment.

#### 5. IMPLANTATION - VOLUMETRIE

- 5.1 A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction et de l'aire de prolongement, l'ordre contigu est obligatoire.
- 5.2 Dans les aires de construction, la distance minimum entre d'une part un bâtiment ou une partie de bâtiment non mitoyen et d'autre part la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public est fixée par la réglementation de la salubrité et les prescriptions de la Police du Feu. Ces dispositions s'appliquent également pour ce qui concerne la distance minimum à respecter entre bâtiments non mitoyens.
- 5.3 La délimitation entre d'une part les aires de construction et d'autre part l'aire de mouvement est assimilable à une limite des constructions au sens de la Loi cantonale sur les routes.
- 5.4 La surface constructible au sol, la surface de plancher habitable ou utilisable ne sont limitées par que par l'exploitation des gabarits qui découlent de l'application du présent plan de quartier.
- 5.5 Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour sauvegarder les caractéristiques d'une rue ou la cohérence d'un quartier, la Municipalité peut imposer l'implantation d'un bâtiment.
- 5.6 Dans les aires de construction, la hauteur maximum des bâtiments n'est pas précisée. Elle est fixée dans chaque cas par la Municipalité en fonction de la hauteur des bâtiments contigus ou voisins.
- Dans les mêmes conditions, le nombre d'étages n'est pas fixé. Les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.
- 5.8 Les avant-corps de bâtiments édifiés dans les aires de construction, par exemple : avant-toit, corniche, balcon, perron d'entrée peuvent empiéter sur les espaces limitrophes dans la mesure où l'usage de ces espaces n'en est pas compromis.

## 6. ARCHITECTURE

6.1 Les constructions nouvelles, par leurs formes, leur volume, leurs proportions, l'architecture de leurs façades et de leur toiture (rythme et formes des percements), leurs couleurs et les matériaux utilisés doivent respecter le caractère spécifique du site que constitue la vieille ville de Payerne. Cette notion de respect n'implique pas des solutions de mimétisme au niveau de l'expression architecturale mais doit conduire plutôt à des choix s'inspirant des caractéristiques propres aux bâtiments anciens de cette partie de la localité.

L'aspect de petites propriétés contigües, de largeur, de hauteur et d'expressions architecturales différentes doit être sauvegardé.

6.2 Le choix des matériaux apparents ainsi que leur couleur doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité.

6.3 Les toitures sont dans la règle à deux pans, d'une pente identique comprise entre 60 et 100 %. Le faite principal doit être orienté parallèlement aux indications mentionnées sur le plan. La couverture est réalisée en petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la ville.

La Municipalité peut cependant admettre que certaines parties de toiture soient pourvues d'un autre matériau de couverture et réalisées avec d'autres pentes pour permettre, par exemple, la réalisation de terrasses ou de verrières. La Municipalité peut aussi appliquer des dispositions particulières pour traiter le cas des toitures lors d'agrandissements de bâtiments ne respectant pas les règles ci-dessus.

6.4 Partout où cela est possible, les combles prennent jour sur les façades à pignon. Lorsque cela n'est techniquement pas réalisable, des petites fenêtres rampantes type tabatière ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures aux conditions suivantes :

### Tabatière

- surface maximum par tabatière 1,2 m<sup>2</sup>
- surface maximum des tabatières par pan de toiture 3 % surface du pan

### Lucarnes

La réalisation d'une lucarne n'a pas pour but d'obtenir un volume habitable supplémentaire en dehors du gabarit de la toiture. Les dimensions doivent donc être réduites au minimum nécessaire pour respecter les règles de la salubrité.

La forme et les dimensions des lucarnes doivent être adaptées à celles de la toiture et à l'architecture du bâtiment. Les matériaux utilisables sont la petite tuile plate, le cuivre et le verre.

Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées.

- 6.5 Les superstructures qui émergent des toitures doivent être réduites au minimum nécessaire. Dans la mesure du possible, les antennes TV sont installées sous la toiture; dans tous les cas, les installations apparentes sont limitées à une seule par bâtiment. Des capteurs solaires peuvent exceptionnellement remplacer les matériaux traditionnels de couverture. La Municipalité fixe les conditions d'intégration de ces installations.

## 7. AIRE DE DEGAGEMENT

Cette surface assure le dégagement des bâtiments édiflés dans les aires de construction. Elle est destinée principalement à l'aménagement de jardins, à ce titre, on ne peut y réaliser que :

- des murs, terrasses et autres aménagements paysagers;
- des cheminements piétonniers;
- des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert;
- des petites dépendances ne servant ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Surface maximum par parcelle 30 m<sup>2</sup>, hauteur maximum à la corniche, 3.00 m, toiture plate ou à pan (s), couverte de tuiles;
- des petites constructions et installations indispensables à un service public;
- des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la Municipalité.

## 8. AIRE DE MOUVEMENT - AIRE DE STATIONNEMENT - CIRCULATION

- 8.1 Le système de circulation défini par le plan a un caractère impératif. Le tracé des cheminements piétonniers est toutefois indicatif. Lorsqu'un cheminement piétonnier s'effectue au travers d'un bâtiment, le vide de passage doit être au minimum de 2.40 m de hauteur et de 2.50 m de largeur.

L'aire de mouvement est assimilable à une rue ou espace résidentiel et aménagée conformément à cette destination. Sur sa plus grande partie, il doit être pourvu d'un revêtement et éclairé la nuit de façon suffisante.

- 8.2 Les cotes d'altitude du terrain aménagé mentionnées sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm. La Municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.

- 8.3 Le stationnement à ciel ouvert des véhicules est organisé principalement dans l'aire de stationnement. Toutefois, des places de parc peuvent être autorisées par la Municipalité en nombre restreint et sous certaines conditions dans l'aire de mouvement et dans les aires de dégagement.

Des garages peuvent être aménagés :

- dans l'aire de stationnement, sous forme de constructions souterraines;
- au sous-sol des nouveaux bâtiments édifiés dans les aires de construction;
- au sous-sol et au rez-de-chaussée des bâtiments existants, pour autant que la création de garages soit compatible avec le respect de l'architecture de la construction et ne compromette pas l'animation de la rue.

Pour faire face à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan de quartier, la Municipalité peut autoriser la réalisation de constructions enterrées à l'usage de garages collectifs dans l'aire de mouvement et dans les aires de dégagement.

La Municipalité fixe les conditions de raccordement au domaine public des accès privés, des places de stationnement et des garages.

- 8.5 Dans l'aire de mouvement et dans l'aire de stationnement, la réalisation de clôtures n'est pas autorisée.
- 8.6 L'arborisation qui figure sur le plan de quartier constitue un principe dont le respect est obligatoire. Elle est réalisée au moyen "d'essences urbaines" telles que par exemple, tilleul, platane, marronnier, érable. L'implantation des arbres sur le plan est indicatif.

## 9. EQUIPEMENTS

La réalisation des équipements et des aménagements prévus par le plan de quartier et notamment les voies de circulation, l'aire de mouvement, les cheminements piétonniers, les plantations doit s'effectuer au fur et à mesure de l'édification de nouveaux bâtiments ou lors de la transformation de bâtiments existants.

La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements mentionnés ci-dessus.

Pour la réalisation des équipements, installations et aménagements mentionnés ci-dessus, les normes applicables aux ouvrages publics de même nature sont applicables, notamment en ce qui concerne les fondations, le revêtement et l'éclairage.

## 10. ETUDE PRELIMINAIRE

Préalablement à toutes demandes de permis de construire ou de transformer, le propriétaire doit soumettre à la Municipalité une esquisse de ses intentions ou un avant-projet des travaux envisagés. A ce

stade, la Municipalité se détermine sur le principe des travaux projetés, la hauteur des bâtiments et les équipements nécessaires. Elle fixe aussi ses exigences quant au contenu du dossier d'enquête publique.

## 11. DISPOSITIONS FINALES

11.1 Les aires d'affectation délimitées sur le plan peuvent subir de petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités et notamment au régime cadastral.

11.2 A titre exceptionnel, la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent plan de quartier et à son règlement, notamment :

- lorsque l'application stricte d'une disposition du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architectural<sup>e</sup> intéressante;
- lorsqu'il importe de tenir compte de cas non prévus lors de l'établissement du présent document;
- lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation de constructions ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général nécessitant des dispositions particulières;
- lorsqu'il est nécessaire de régler le cas d'un statut provisoire.

11.3 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions du règlement communal sur l'aménagement du territoire et la Police des constructions sont applicables.



11.4 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires, notamment :

- les plans fixant les limites des constructions du 16 octobre 1956, 26 octobre 1962, 16 juin 1964, 20 juin 1967;
- le plan d'extension partiel du 16 juin 1964.

Lausanne, le 27 octobre 1987/1r  
Serge Pittet, urbaniste

### \* MODIFICATION APPORTÉE PAR LE CONSEIL D'ÉTAT

#### 11.3 2ème alinéa

"Le degré de sensibilité au bruit III, au sens des articles 43 et ss OPB, est attribué au périmètre du plan de quartier".

# COMMUNE DE PAYERNE

54.4

## VIEILLE VILLE - SECTEUR NORD

SECTEUR COMPRIS ENTRE:  
 - LA RUE A THOMAS  
 - LE QUAI DE LA BROYE  
 - LA RUE DE DERRIERE LA TOUR  
 - LA RUE DU CHEMIN NEUF  
 COORDONNEES : 561.700 / 185.810

**PLAN DE QUARTIER**

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
 LE 18.08.1987  
 LE SYNDIC R. HURNI LE SECRETAIRE R. KUNG  
 SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE  
 DU 22.12.1987 AU 30.01.1988  
 AU NOM DE LA MUNICIPALITE  
 LE SYNDIC R. HURNI LE SECRETAIRE R. KUNG  
 ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
 LE 7.12.1989  
 LE PRESIDENT L.A. SECRETAIRE  
 C. BERGER M. C. BARTHLOME  
 APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT  
 DU CANTON DE VAUD  
 LAUSANNE LE 6 FEV. 1991  
 L'ATTESTE LE CHANCELIER

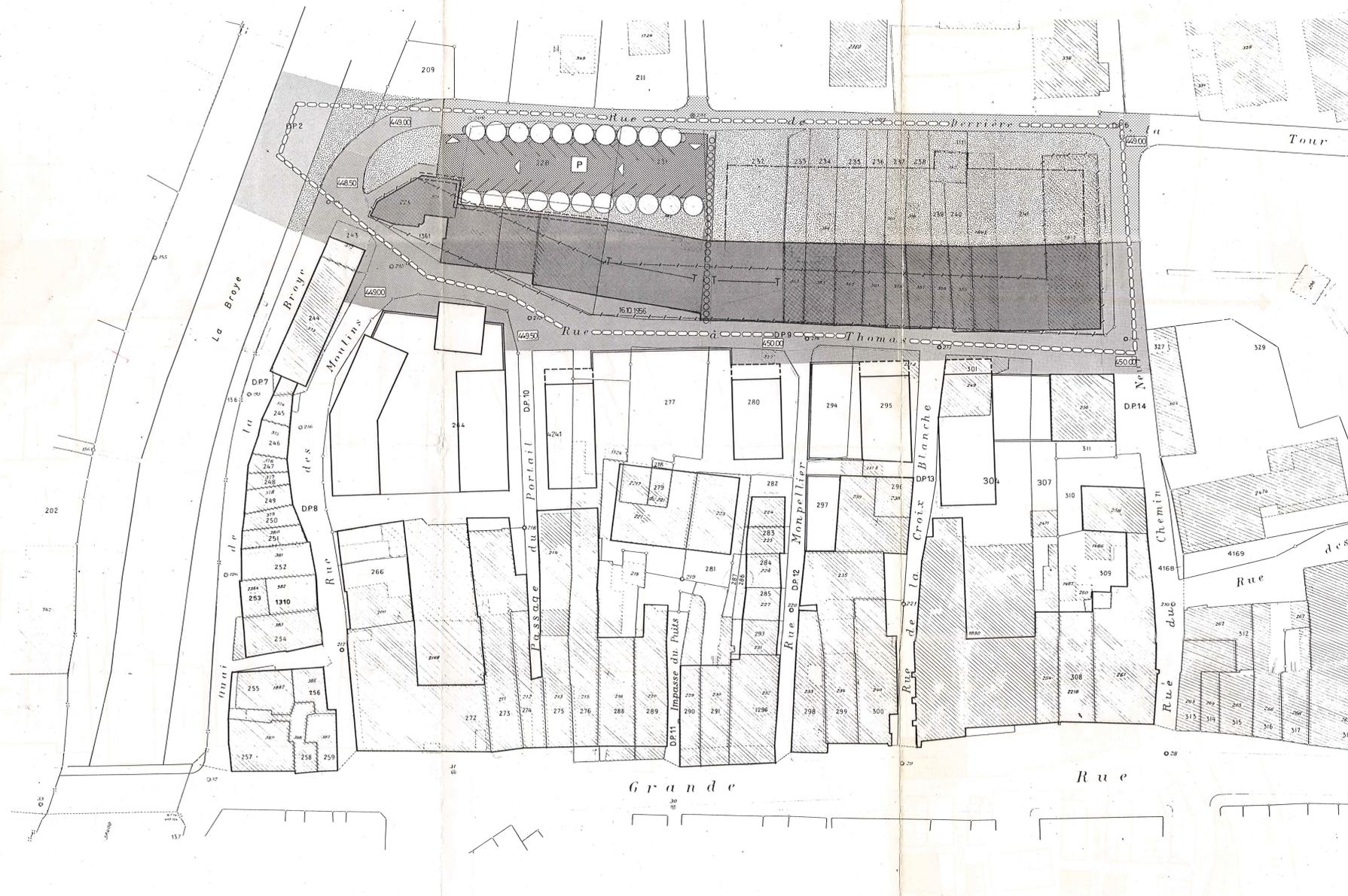
ECHELLE 1/500  
 NUMERO 498/04  
 DATE 1987  
 23.10.1989

WIDMER PLAREL ARCH. PAYERNE LAUSANNE

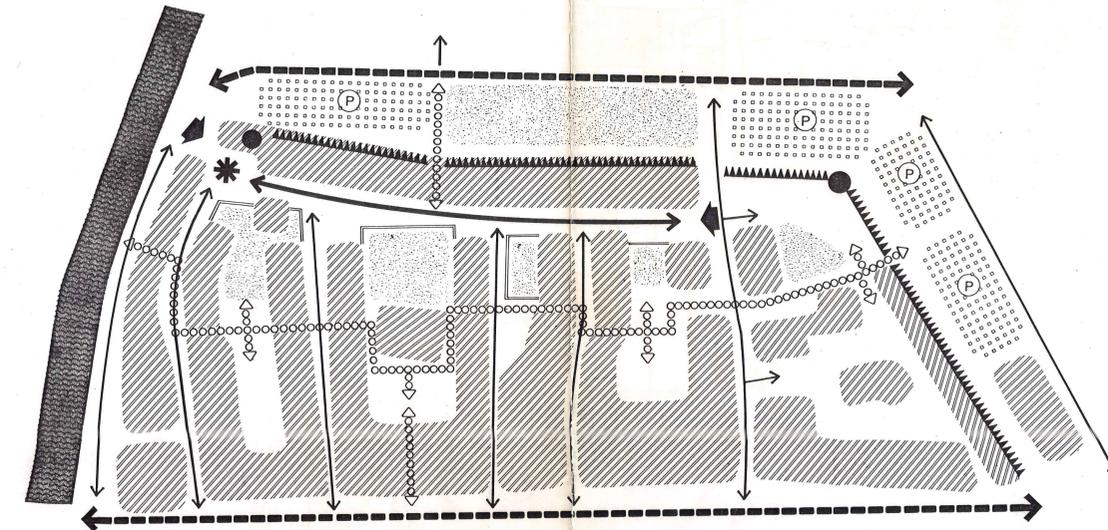
### LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS, RADIEE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS, NOUVELLE
- BATIMENTS EXISTANTS
- AIRE DE CONSTRUCTION A
- AIRE DE DEGAGEMENT
- AIRE DE MOUVEMENT
- AIRE DE STATIONNEMENT POUR VEHICLES
- VOIE DE CIRCULATION
- ORIENTATION DES FAITES DE TOITURE
- COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE
- ARBORISATION
- CHEMINEMENT PIETONNIER (TRACE INDICATIF)
- OUVRAGE A PROTEGER

### PLAN



### CONCEPT 1/1000



### PRINCIPE DE REALISATION 1/1000

