COMMUNE DE PAYERNE

REINE BERTHE OUEST

SECTEUR COMPRIS ENTRE
- LA RUE DE GUILLERMAUX
- LA RUE DES DEUX TOURS
- LA RUE DE LAUSANNE
- LA RUE DU SIMPLON
- LA RUE DE GUILLERMAUX

COORDONNEES : 561 600 / 185 500

PLAN DE QUARTIER

ECHELLE 1/500
NUMERO 509 / 04
DATE 20.11.1950
CC

PLANEL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité
le 23.1.1951
Le Syndic Le Secrétaire
R. Cuany R. Kuhni

Soumis à l'enquête publique
du 4.1.1999 au 4.2.1999
Au greffe de la municipalité
Le Syndic Le Secrétaire
R. Cuany R. Kuhni

Adopté par le Conseil de la commune
Le 20.3.1951
Le Président Le Secrétaire
R. Cuany R. Blanc

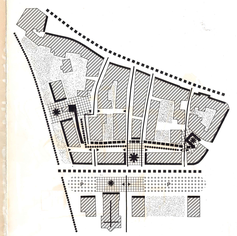
Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud
Lausanne, le 7.6.1951
L'Atteste La Chancelière

PROPRIETAIRES

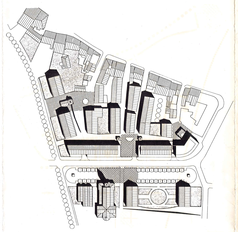
No du parcelle	Nom des propriétaires	Surface cadastrale
17	**Commune de Payerne**	434 m2
18	**MM. Addischer Charles, Andres Jürg, Cantin Yves, Schorno Joseph et Remus Marius** Rue des 2 Tours 3 Rue Pierre Yerly 1760 Estavayer	434 m2
Du 19	Commune de Payerne	11436 m2
29	**Monsieur Paul Jomini** Sous-Corjaux 1951 Vers-chez-Perrin	334 m2
30	**Monsieur Robert Schmouck** Rue des 2 Tours 3 1530 Payerne	436 m2
31	**Ewos Spolec S.A.** Rue de Lausanne 18 1530 Payerne	161 m2
32	**Regin hoirie de Louis** p.a. Monsieur Robert Regin Rue du Château 7 1530 Payerne	877 m2
34	**Société typographique** Monsieur p.a. Monsieur Olivier Gillard Chemin du Lavant 4 1530 Payerne	389 m2
35	**Madame Thérèse Schwab** Rue de Lausanne 22 3963 Crans-Montana	116 m2
36	**Madame Mandelbs Mathilde** Rue du Simplon 8 1530 Payerne	303 m2
1118	**Caisse paroissiale de Payerne de l'Eglise évangélique réformée** Monsieur Pierre p.a. Monsieur Willy Küng Jolimont 1040 Penthaz	7393 m2

⚠ Modifications apportées par le conseil communal

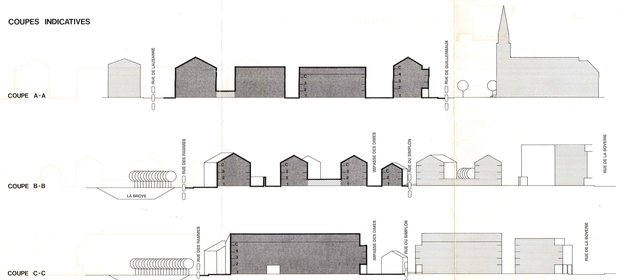
CONCEPT



PRINCIPE DE REALISATION



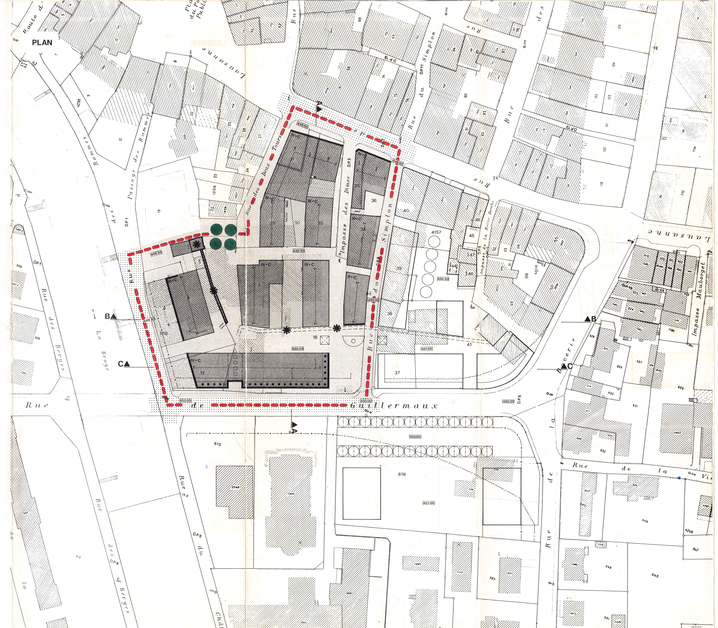
COUPES INDICATIVES



LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS, MAINTENUE ET NOUVELLE
- LIMITE DES CONSTRUCTIONS, RASEE
- BATIMENT EXISTANT
- BATIMENT ET OUVRAGE A PROTEGER
- SITUATION DE L'ENCEINTE MEDIEVALE
- AIRE DE CONSTRUCTION
- AIRE DE PROLONGEMENT
- AIRE DE MOUVEMENT
- AIRE DE DEGAGEMENT
- VOIE DE CIRCULATION
- VOIE D'ACCES
- CHEMINEMENT PIETONNIER
- PLANTATIONS (situation indicative)
- COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE
- NOMBRE DE NIVEAUX
- ORIENTATION PRINCIPALE DES FAITES DE TOITURE
- FRONT OBLIGATOIRE D'IMPLANTATION

PLAN



REGLEMENT

1. BUT

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

Il tend notamment à :

- affirmer le caractère urbain d'un quartier relativement hétérogène;
- reconnaître, développer et légaliser un nouveau front de localité le long de la rue de l'ouest-ouest;
- améliorer les conditions de relation entre le centre et le sud de la localité;
- organiser la circulation des véhicules et des piétons;
- programmer le stationnement des véhicules en général "voies ouvertes";
- encourager la sauvegarde, la restauration et la mise en valeur des bâtiments et des ouvrages qui font partie du patrimoine architectural ou historique.

2. AIRES D'AFFECTATION

La partie du territoire délimitée sur le plan est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.

2.1 *Aire de construction*

Surface occupée par des bâtiments existants qui peuvent être maintenus et surface destinée à recevoir des constructions nouvelles.

Les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation ainsi qu'aux activités, ou usages compatibles avec l'habitation, qui ne causent pas de nuisances, par exemple : l'artisanat, le commerce, les services et les équipements publics ou collectifs, etc.

Dans la règle, le rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut pas être affecté à l'habitation si une différence de niveau de 2,20 m au minimum doit être respectée entre le plancher d'un logement et l'altitude du Faite de mouvement ou de la voie adjacente.

2.2 *Aire de prolongement*

Surface constructible pour des bâtiments bas, affectés aux activités et usages autres que l'habitation admis dans l'aire de construction. Cette surface peut également servir à la réalisation d'annexes et dépendances des bâtiments principaux édifiés dans l'aire de construction tels que par exemple : locaux de service, garages collectifs pour véhicules.

2.3 *Aire de mouvement*

Surface publique ou privée réservée à la circulation des véhicules et des piétons sur voies, places et cours ou seules les réalisations mentionnées peuvent être autorisées :

- des constructions entièrement enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules;
- des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité;
- des aménagements et des constructions de services correspondants à l'usage de cette surface tels que par exemple : arrêtoirs urbains, cabines, guérites, kiosques réalisés par l'autorité publique ou d'autorisés sous elle.

Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures et les voies de niveaux 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.

2.4 *Aire de dégagement*

Surface plus ou moins constructible affectée en priorité au maintien ou à la réalisation de jardins ou de cours paysagées de plantation. Les seules constructions qui peuvent être autorisées sont :

- des constructions entièrement enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules;
- des votes d'accès et des cheminements piétonniers;
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface, y compris des petites parties de volume et seuls aux constructions citoyales;
- des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert.

3. BATIMENTS EXISTANTS ET OUVRAGES A PROTEGER

3.1 Les bâtiments existants qui ne sont pas conformes au présent plan et règlement sont régis par les dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et sur les constructions (article 80).

⚠ Sur ces propriétés, selon l'état juridique existant au moment de la mise à l'enquête publique des présents règlements, la municipalité peut refuser l'autorisation de construire ou n'accorder qu'une autorisation précaire pour des transformations importantes et le démolition immédiate d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment non conforme au présent plan et règlement.

3.2 Les bâtiments, parties de bâtiments ou ouvrages mal intégrés ne peuvent être modifiés que dans la mesure où leur diffusion d'intégration est mal suggérée, sauf dans une large mesure dominé.

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 démolition et de reconstruction pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur enveloppe (gabarit, volume et forme des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

3.4 Les bâtiments, parties de bâtiments ou ouvrages remarquables en intéressants du point de vue architectural ou historique, figurés sur le plan, ne doivent pas faire l'objet de démolition, de transformations, de modestes agrandissements, ou changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur de la construction.

3.5 Les ouvrages classés monument historique ou portés à l'inventaire cantonal ne pourront pas être modifiés sans l'accord du Service des bâtiments de l'Etat de Vaud, section monuments historiques, qui fixe les conditions des travaux projetés.

3.6 Les parties de l'enceinte médiévale situées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier doivent être conservées, entretenues et mises en valeur. Elles doivent être protégées lors de tous travaux effectués à proximité.

La situation de certaines parties de ces ouvrages est indiquée; elle devra être précisée lors de travaux de transformation ou de démolition. Ces ouvrages doivent être conservés, entretenus et mis en valeur conformément aux indications qui seront données par le Service des bâtiments de l'Etat de Vaud, section monuments historiques.

4. IMPLANTATION - VOLUMETRIE

4.1 A l'intérieur du plafonge fonction de l'aire de construction et de l'aire de prolongement, l'ordonnance est obligatoire.

4.2 La différentiation entre, d'une part, l'aire de construction et l'aire de prolongement et, d'autre part, l'aire de mouvement est assouplie à une limite des constructions au sens de la loi cantonale sur les routes.

4.3 La distance minimale à respecter entre une façade non aveugeante et la limite de la propriété voisine est de 4 m et par la diminuée jusqu'à un de 3,50 m. Cette distance peut être toutefois réduite moyennant réception d'une autorisée au Registre foncier lorsque les nécessités de la salubrité et les prescriptions de la police du feu sont respectées.

Ces dispositions s'appliquent également pour ce qui concerne la distance minimale à respecter entre bâtiments non aveugeants.

4.4 Les avant-corps de bâtiments édifiés dans l'aire de construction et dans l'aire de prolongement, 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 pas compromis.

4.5 La surface constructible d'une parcelle et la surface brute de plancher habitable ou utilisable ne sont limitées que par l'application des gabarits qui découlent de l'application du présent document.

4.6 Pour des raisons d'unité ou d'harmonie on peut sauvegarder les caractéristiques d'une rue ou le cohérence du quartier, la municipalité peut imposer l'implantation d'un bâtiment.

4.7 Dans l'aire de construction, la hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux, rez-de-chaussée compris, mentionnés sur le plan.

En plus de nombre maximum de niveaux mentionnés sur le plan, il est autorisé, les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans le talons.

4.8 Dans l'aire de prolongement, le nombre maximum de niveaux au-dessus du terrain aménagé est limité à 1, rez-de-chaussée.

4.9 Dans l'aire de construction et dans l'aire de prolongement, la municipalité peut fixer une cote d'altitude maximum pour le faîte, les corniches et le niveau des terrasses pour assurer l'harmonie de l'ensemble, en sauvegarde les droits de voisinage.

5. ARCHITECTURE

5.1 Les constructions nouvelles, par leurs formes, leur volume, leurs proportions, l'architecture de leurs façades, le choix des matériaux et des couleurs, doivent s'harmoniser avec l'ensemble construit environnant le caractère spécifique de site que constitue la vieille ville de Payerne.

Cette notion de respect n'implique pas des solutions de médiocrité au niveau de l'expression architecturale, mais bien au contraire, prône à des choix d'auteurs des caractéristiques propres aux constructions anciennes de la localité.

Les murs mitoyens sont le témoin de l'époque d'atteint' doivent être convenablement architectonés. Ils peuvent être provisionnement pourvus de percements.

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

5.3 Les toitures sont dans le règle à 2 pans d'une pente identique comprise entre 40 et 100 %. Le faîte est parallèle à la longueur du bâtiment principal. Les croupes sont interdites. Toutefois, la construction est réalisée en petite taille (pans de pans d'un tiers correspondant aux toitures traditionnelles de la région.

La municipalité peut cependant admettre que certaines parties de toitures soient pourvues d'un autre matériau de couverture et réalisées avec d'autres pentes pour permettre, par exemple, le réalisation de terrasses ou de jardins suspendus. Elle peut également admettre des dispositions particulières pour traiter le cas des toitures très d'agencement de bâtiment ne répondant pas les règles ci-dessus.

Dans l'aire de prolongement, les toitures sont plates ou à très faible pente. Elles sont aménagées en terrasse accessible ou/en pourvues d'un revêtement végétal.

5.4 Partout où cela est possible, les combles prennent jour sur les façades pignon ou sur des parties de façades situées entre pans de toitures ou donnent sur une terrasse accessible. Lorsque cela n'est techniquement pas réalisable, des petites fenêtres rampantes (par exemple : des lucarnes ou des tabatières) peuvent être admises. Elles doivent être disposées de manière à ne pas nuire à l'architecture du bâtiment et leurs dimensions doivent être réduites au minimum nécessaire pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux.

5.5 Le long de la rue de Guillermaux, les bâtiments sont pourvus sur un niveau du rez-de-chaussée d'un passage couvert (par "arcades". Pour assurer l'homogénéité de l'ensemble, les propriétaires donnent règle entre eux les caractéristiques propres à ce type de réalisation. A défaut d'accord, la municipalité fixe l'altitude à laquelle seront situés les niveaux de l'arcade et sa profondeur.

La même démarche doit être entreprise pour le traitement des corniches et du parapet de la terrasse supérieure de ces constructions.

6. EQUIPEMENTS

6.1 Le système de circulation défini par le plan a un caractère impératif. Toutefois, le tracé des voies d'accès et des cheminements piétonniers n'est aucunement indicatif.

Lorsqu'une voie d'accès empruntée le rez-de-chaussée d'un bâtiment, le gabarit minimum du passage est le suivant :

largeur 5,00 m
hauteur 3,50 m

Lorsqu'un cheminement piétonnier emprunte le rez-de-chaussée d'un bâtiment, le gabarit minimum du passage est le suivant :

⚠ largeur 2500 m
hauteur 2,40 m

6.2 Sur un plan général, parcs, l'aire de mouvement a le statut d'une voie résidentielle. Cette surface doit être aménagée conformément à cette destination.

6.3 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des places de stationnement pour véhicules. Ces équipement doit être réalisé sous forme de garages collectifs implantés dans l'aire de construction, dans l'aire de prolongement même dans des constructions annexées édifiées le cas échéant à cet effet.

Pour assurer la sauvegarde d'un bâtiment ou pour répondre aux nécessités de la sécurité, la municipalité peut autoriser des exigences réduites ou les modifier.

Les garages ne disposent que d'une seule entrée et d'une seule sortie débouchant sur l'aire de mouvement ou sur une voie de circulation.

Dans la règle, seules les places de stationnement réservées aux visiteurs peuvent être situées à ciel ouvert.

Pour faire face à des nécessités particulières, la municipalité peut, à titre exceptionnel, autoriser la réalisation de places de stationnement dans l'aire de dégagement.

6.4 Les plantations qui figurent sur le plan ont un caractère indicatif. Elles doivent être réalisées en accord avec la municipalité qui peut imposer la nature et la hauteur minimum des plants.

6.5 La réalisation des équipements prévus par le plan et le règlement notamment les voies d'accès, les cheminements piétonniers, l'aménagement de l'aire de mouvement, la place de stationnement pour véhicules, les plantations, doit s'effectuer au fur et à mesure de l'édification des constructions bâtiments ou lors de la transformation ou du changement d'affectation de bâtiments existants.

La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements définis.

6.6 Les équipements obligatoires au sens du présent document doivent être réalisés de façon à assurer une capacité suffisante en fonction de l'importance et de la destination de ce qui concerne les dimensions qui la grandeur, les fonctions, le confinement et l'éclairage.

7. ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de la législation fédérale sur l'environnement, le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble des terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

8. ETUDE PRELIMINAIRE

Avant de présenter une demande de permis pour une construction nouvelle ou pour une transformation importante, le propriétaire adresse à la municipalité une esquisse de ses intentions, sous la forme d'un plan de situation, d'un plan des façades et de coupes à l'échelle 1:100 au moins. Ce projet préliminaire est le gabarit des constructions ainsi que sur les autres objets qui sont en relation avec l'aménagement du territoire, l'équipement du terrain et la protection des sites naturels et bâtis. Il est accompagné d'un rapport exposant les raisons présidant au choix adopté. L'architecte du bâtiment et leurs dimensions doivent être réduites au minimum nécessaire pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux.

9. DISPOSITIONS FINALES

9.1 Les sites d'affectation délimités sur le plan peuvent subir de petites modifications de forme et d'emplacement pour s'adapter aux nécessités et notamment à la situation exacte des ouvrages à protéger.

9.2 A titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, la municipalité peut déroger aux dispositions du présent document notamment :

- lorsque l'application stricte d'une disposition du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une construction techniquement intéressante ou bien d'aspect;
- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation particulière de fait ou de droit qui justifie la règlementation.

Lorsqu'une voie d'accès empruntée le rez-de-chaussée d'un bâtiment, le gabarit minimum du passage est le suivant :

largeur 5,00 m
hauteur 3,50 m

Lorsqu'un cheminement piétonnier emprunte le rez-de-chaussée d'un bâtiment, le gabarit minimum du passage est le suivant :

⚠ largeur 2500 m
hauteur 2,40 m

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

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