56

# COMMUNE DE PAYERNE

## REINE BERTHE EST

SECTEUR COMPRIS ENTRE :
- LA RUE DU SIMPLON
- LA RUE DE LAUSANNE
- L'IMPASSE DE LA REINE BERTHE
- LA RUE DE LA BOVERIE

COORDONNEES . 561.650 / 185.400

## PLAN DE QUARTIER

ECHELLE 1/500
NUMERO 589/03
DATE 28.11 1990
CC

PLAREL LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité
le 23.1.1990
Syndic P.HURNI Secrétaire R.KUNG

Soumis à l'enquête publique
du 4.1.1991 au 4.2.1991
Au nom de la municipalité
Syndic P.HURNI Secrétaire R.KUNG

Adopté par le Conseil de la commune
Le 30.5.1991
Président R.CUSIN Secrétaire D.BLANC

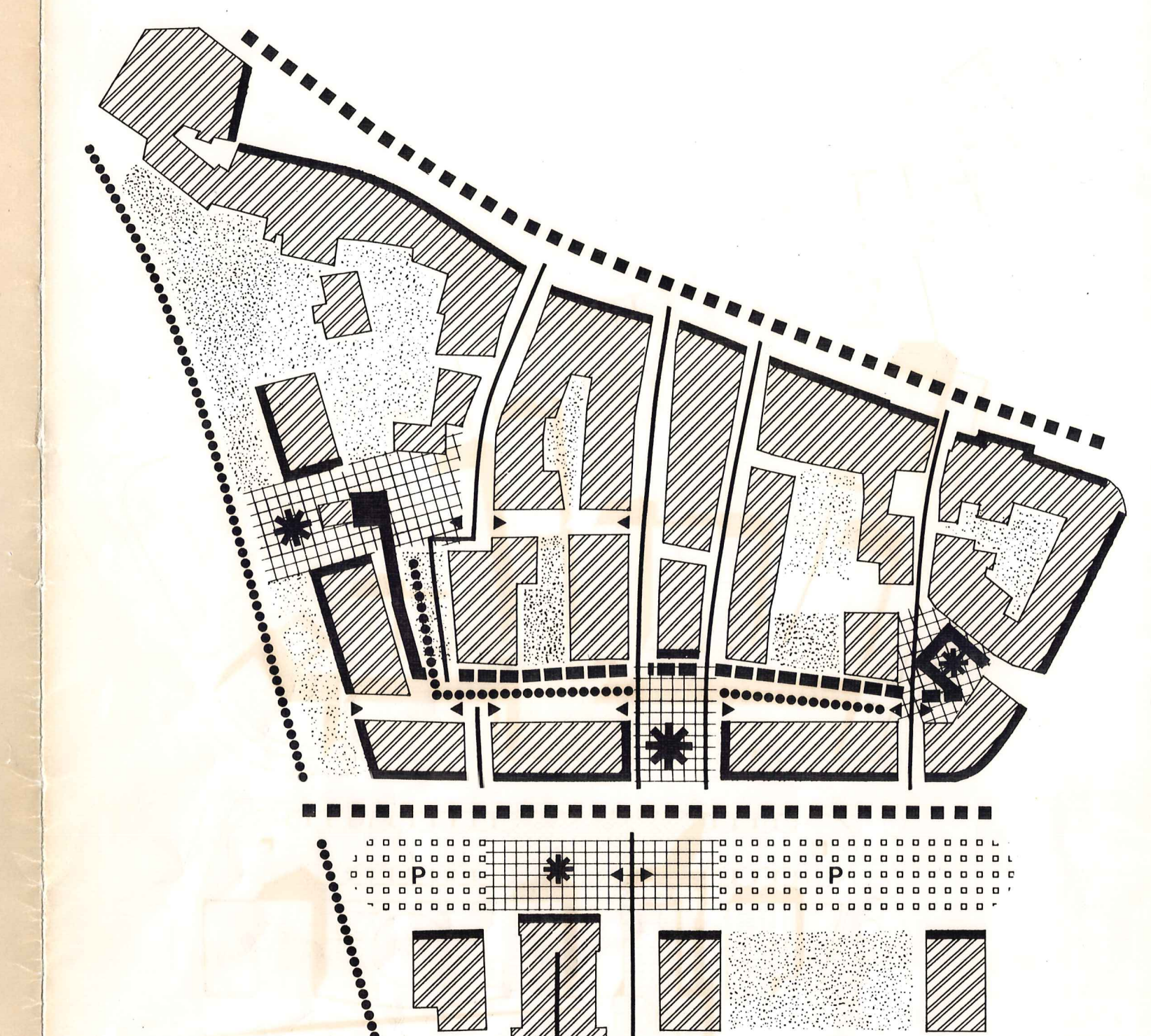
Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud
Lausanne, le 10 JUIL. 1992
L'atteste Le Chancelier

## PROPRIETAIRES

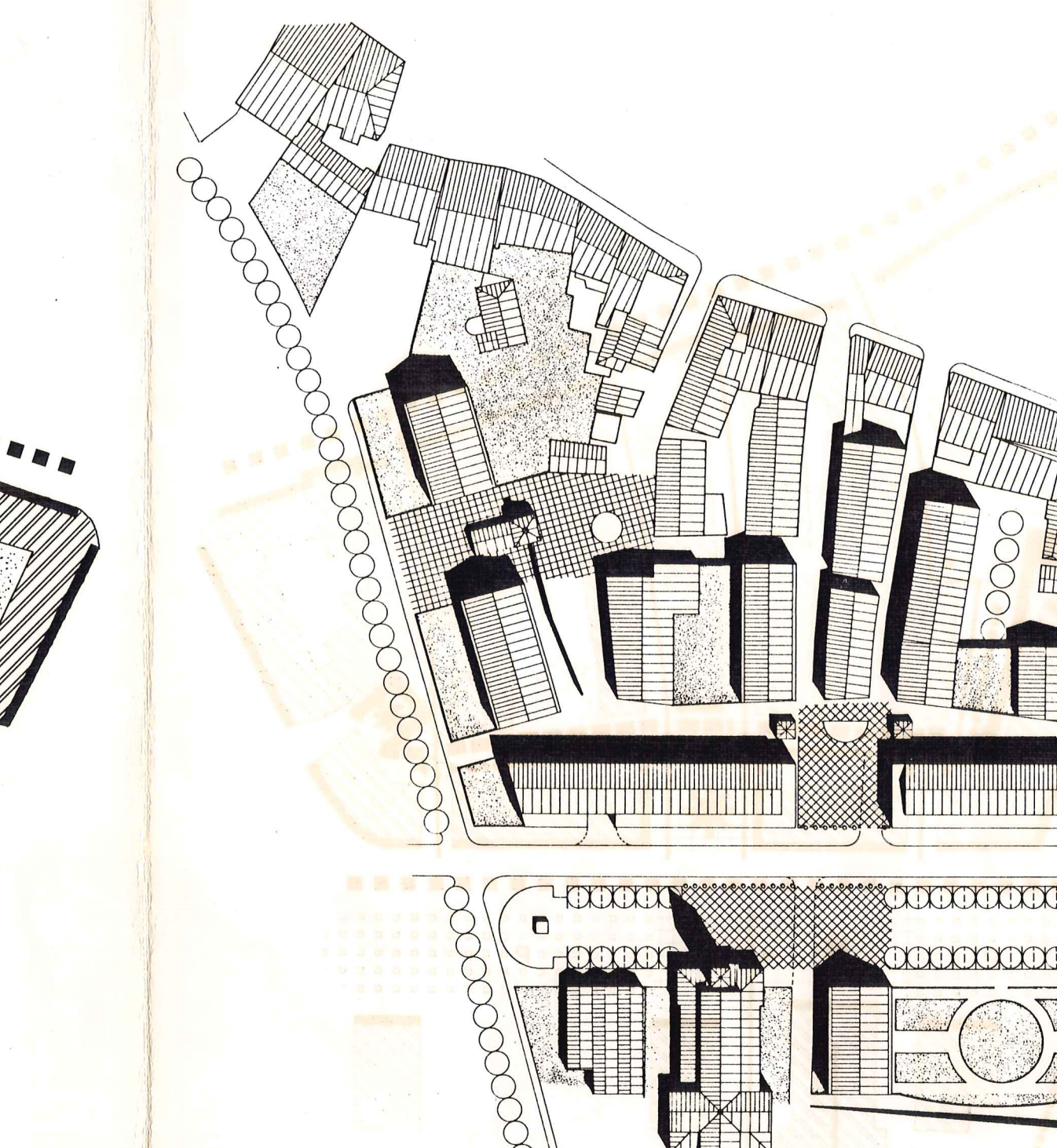
| No de parcelle | Nom des propriétaires | Surface cadastrale |
|---|---|---|
| 37 | Rossi les enfants d'Auguste<br>p.a. Madame Winifred Rossi<br>Rue du Simplon 17<br>1530 Payerne | 466 m2 |
| 38 | Monsieur Claude Balmat<br>Rue Aliénor 7<br>1680 Romont | 100 m2 |
| 39 | Madame Marina Campeglia<br>Rue de la Boverie 17<br>1530 Payerne | 381 m2 |
| 40 | Monsieur Willy Brandt<br>Laitier<br>1784 Cournillens | 251 m2 |
| 41 | Madame Lisette Gehr<br>Route du Clos<br>1197 Prangins | 2'293 m2 |
| 44-45-47 | Parisod 2 enfants de Charles<br>p.a. M. Pierre-Marcel Parisod<br>Imp. Reine Berthe 6<br>1530 Payerne | 37 m2<br>255 m2<br>76 m2 |
| 46 | Monsieur Joseph Sauterel<br>Fin du Gibet<br>1562 Corcelles | 90 m2 |
| 48 | Monsieur Ernest Glauser<br>Rue de Lausanne 46<br>1530 Payerne | 70 m2 |
| 616 | Monsieur Emile Givel<br>Rue de la Boverie 12<br>1530 Payerne | 4'744 m2 |
| 4157 | Monsieur Jean Crausaz<br>Rue de Lausanne 42<br>1530 Payerne | 582 m2 |

△ Modifications apportées par le conseil communal

## CONCEPT



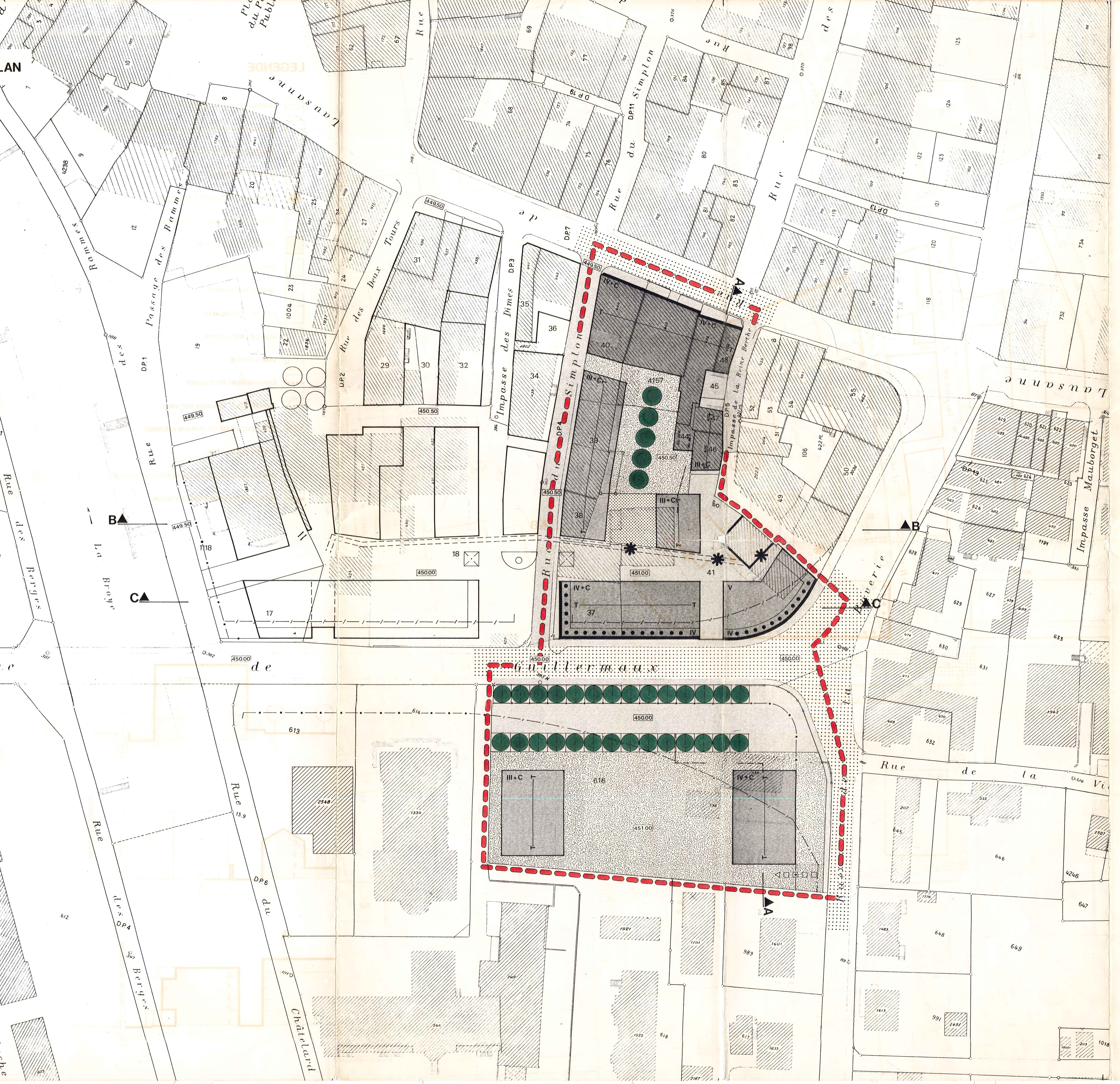
## PRINCIPE DE REALISATION



## LEGENDE

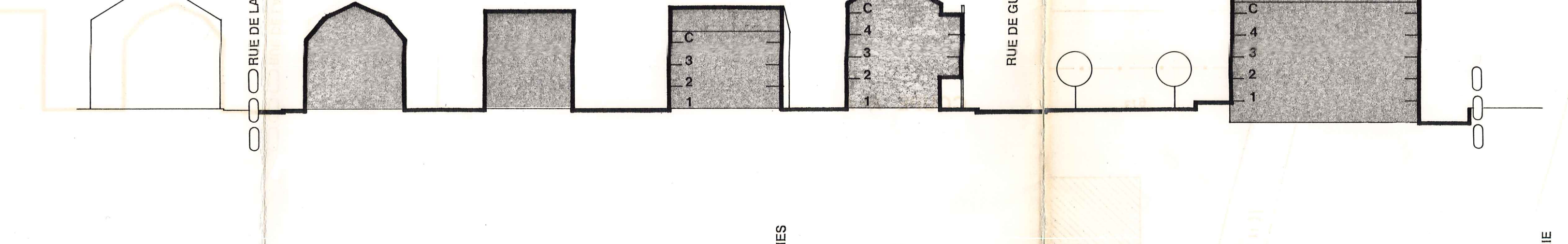
- ▬ PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- ─ LIMITE DES CONSTRUCTIONS, MAINTENUE ET NOUVELLE
- ─ LIMITE DES CONSTRUCTIONS, RADIEE
- ▨ BATIMENT EXISTANT
- ✱ BATIMENT ET OUVRAGE A PROTEGER
- ╌ SITUATION DE L'ENCEINTE MEDIEVALE
- ■ AIRE DE CONSTRUCTION
- ▦ AIRE DE PROLONGEMENT
- □ AIRE DE MOUVEMENT
- ▒ AIRE DE DEGAGEMENT
- ⁙ VOIE DE CIRCULATION
- ▯▯▯ VOIE D'ACCES
- ••• CHEMINEMENT PIETONNIER
- ● PLANTATIONS (situation indicative)
- 000.00 COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE
- IV NOMBRE DE NIVEAUX
- T—T ORIENTATION PRINCIPALE DES FAITES DE TOITURE
- ▬ FRONT OBLIGATOIRE D'IMPLANTATION

## PLAN

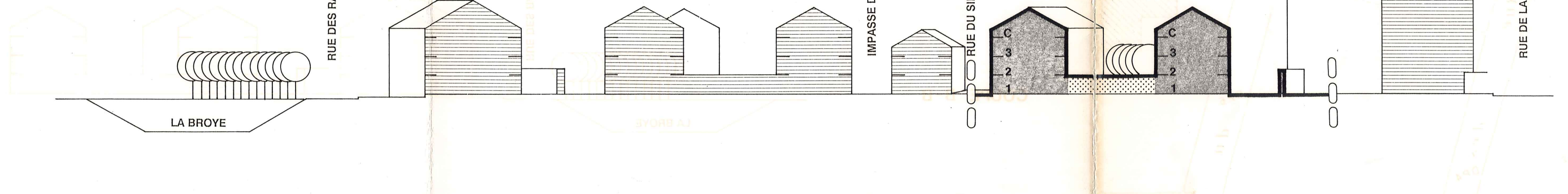


## COUPES INDICATIVES

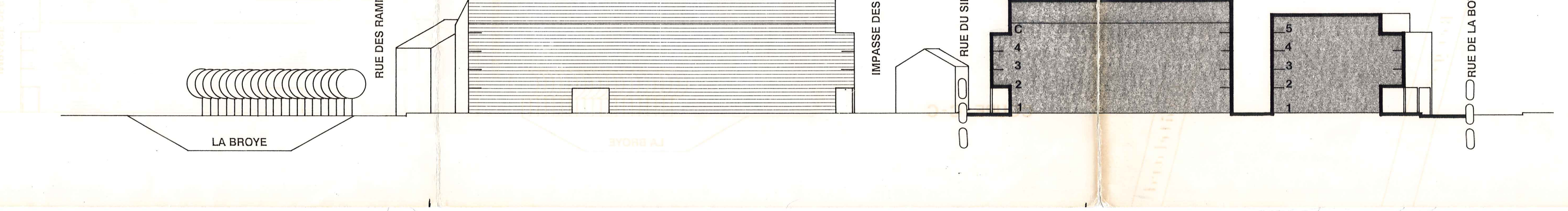
COUPE A-A



COUPE B-B



COUPE C-C



# 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 façonner un nouveau front de localité le long de la rue de Guillermaux;
- 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 priorité "extra muros";
- 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 traditionnellement admis dans une localité tels que par exemple : l'artisanat, le commerce, les services et les équipements publics ou collectifs.

Dans la règle, le rez-de-chaussée d'un bâtiment ne peut pas être affecté à l'habitation et une différence de niveau de 1,50 m au minimum doit être respectée entre le plancher d'un logement et l'altitude de l'aire 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 services, garages collectifs pour véhicules.

### 2.3 Aire de mouvement

Surface publique ou privée réservée à la circulation des véhicules et des piétons soit rues, places et cours où seules les réalisations suivantes 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 correspondant à l'usage de cette surface tels que par exemple : mobilier urbain, couvert, pavillon, fontaine réalisés par l'autorité publique ou d'entente avec elle.

Cette surface ne peut pas être fractionnée par des clôtures et les cotes de niveau 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 peu ou pas constructible affectée en priorité au maintien ou à la réalisation de jardins ou de cours pourvues de plantation. Les seules constructions qui peuvent être autorisées sont :

- des constructions entièrement enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules;
- des voies d'accès et des cheminements piétonniers;
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface, y compris des petits pavillons de services et accès aux constructions enterrées;
- 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 les constructions (article 80).

△ ~~Sur une propriété, selon l'état parcellaire existant au moment de la mise à l'enquête publique des présentes dispositions, la municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire pour un bâtiment nouveau ou pour des transformations importantes à la démolition simultanée 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 défaut d'intégration est soit supprimé, soit dans une large mesure diminué.

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 intégration (gabarits, rythme et forme des percements, matériaux) et que l'harmonie des lieux soit sauvegardée.

3.4 Les bâtiments, parties de bâtiments ou ouvrages remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent, dans la règle, 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 de la construction.

3.5 Les ouvrages classés monument historique ou portés à l'inventaire cantonal ne peuvent pas être modifiés sans l'accord du Service des bâtiments de l'Etat de Vaud, section monuments historiques, qui fixe les conditions de réalisation 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 indicative; elle devra être précisée lors de travaux effectués à proximité. Dans tous les cas, ces ouvrages et vestiges doivent être identifiés 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 de chaque fraction de l'aire de construction et de l'aire de prolongement, l'ordre contigu est obligatoire.

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

4.3 La distance minimum à respecter entre une façade non mitoyenne et la limite de la propriété voisine si ce n'est pas le domaine public, est de 3.00 m. Cette distance peut être toutefois réduite moyennant inscription d'une servitude 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 minimum à respecter entre bâtiments non mitoyens.

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'est 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'exploitation des gabarits qui découlent de l'application du présent document.

4.6 Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour sauvegarder les caractéristiques d'une rue ou la 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 du nombre maximum de niveaux mentionnés sur le plan, là où ils sont autorisés, les combles sont habitables ou utilisables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture.

4.8 Dans l'aire de prolongement, le nombre maximum de niveaux au-dessus du terrain aménagé est limité à 1, soit le 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 ou sauvegarder les droits du voisinage.

## 5. ARCHITECTURE

5.1 Les constructions nouvelles, par leurs formes, leur volume, leurs proportions, l'architecture de leurs façades et de leur toiture (rythme et forme des percements, matériaux, couleur) 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 constructions anciennes de la localité.

Les murs mitoyens ayant le statut de "façades d'attente" doivent être correctement architecturés. Ils peuvent être provisoirement 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 la règle à 2 pans d'une pente identique comprise entre 60 et 100 %. Le faîte 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 région.

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'agrandissement de bâtiment ne respectant 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 et/ou 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 toiture ou donnant sur une terrasse accessible. Lorsque cela n'est techniquement pas réalisable, des petites fenêtres rampantes type tabatière ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures. Ces réalisations doivent être adaptées 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 au niveau du rez-de-chaussée d'un passage couvert type "arcades". Pour assurer l'homogénéité de l'ensemble, les propriétaires doivent régler entre eux les caractéristiques propres à ce type de réalisation. A défaut d'accord, la municipalité fixe l'altitude de l'arête inférieure du linteau 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 a un caractère indicatif.

Lorsqu'une voie d'accès emprunte 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 ~~3.00 m~~ 2,50 m
hauteur 2.40 m

6.2 Sur sa plus grande partie, 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. Cet équipement doit être réalisé sous forme de garages collectifs implantés dans l'aire de construction, dans l'aire de prolongement et/ou dans des constructions enterrées édifiées là où elles sont autorisées.

Pour assurer la sauvegarde d'un bâtiment ou pour répondre aux nécessités de la sécurité, la municipalité peut renoncer aux exigences ci-dessus 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 les essences 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, les places de stationnement pour véhicules, les plantations, doit s'effectuer au fur et à mesure de l'édification de nouveaux 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 obligatoires.

6.6 Les équipements obligatoires au sens du présent document doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature tant en ce qui concerne les dimensions que la géométrie, les fondations, le revêtement 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.

Les locaux sensibles au bruit (réservés au séjour prolongé de personnes) ne peuvent prendre jour sur les façades de la rue de Lausanne et de la rue de Guillermaux qu'à la condition que des dispositions appropriées soient prises sur le plan architectural et constructif pour assurer l'isolation phonique des locaux.

## 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 ou un avant-projet. A ce stade, la municipalité se détermine sans attendre sur le principe des travaux projetés, l'implantation et 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 sauvegarde des ouvrages à protéger. La détermination de la municipalité est sans préjudice de sa décision quant à l'octroi du permis de construire lorsque celui-ci est requis.

## 9. DISPOSITIONS FINALES

9.1 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 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 solution architecturale intéressante à dire d'expert;
- lorsqu'il importe de tenir compte d'une situation existante et de cas non prévus par la réglementation;
- lorsque la sauvegarde d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un ouvrage qui présente une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsqu'il s'agit de permettre la réalisation de constructions ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général dont l'affectation justifie des mesures appropriées.

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.