

COMMUNE DE PAYERNE

PLAN DE QUARTIER

« VERS BUSSY »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

dans sa séance du 12 AOUT 2003

Soumis à l'enquête publique

du 15 AOUT 2003 au 15 SEP. 2003

Le Syndic Le Secrétaire :

L'atteste :

Handwritten signatures and the official seal of the Municipality of Payerne.

Adopté par le Conseil communal

19 FEV. 2004 dans sa séance du

Le Président : Le Secrétaire :

Handwritten signatures and the official seal of the Communal Council of Payerne.

Approuvé préalablement par le Département de la sécurité et de l'environnement

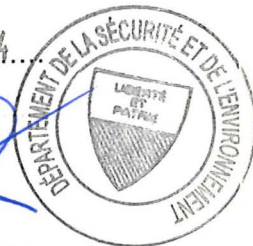
Lausanne, le 11 MAI 2004

le chef du département :

Le Chef du Département

Mis en vigueur le 11 MAI 2004

Handwritten signature of the official attesting the public inquiry.



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Objet du plan de quartier**Art. 1**

Le plan de quartier "Vers Bussy" a pour but de fixer les conditions et contraintes pour la création d'un centre commercial, doté d'une surface de vente supérieure à 2'000 m², à vocation régionale.

il doit :

- régler l'affectation et l'ordre d'implantation des constructions et assurer une bonne intégration dans le tissu bâti et non bâti du secteur et de la ville ;
- assurer la création des infrastructures dépendant directement de l'exploitation d'un centre commercial ;
- régler les modalités d'accès aux différents secteurs du quartier;
- assurer les liaisons piétonnes avec la ville de Payerne;
- organiser le système de circulation et de stationnement à l'intérieur du périmètre ;

Périmètre du plan de quartier, secteurs**Art. 2**

Les dispositions fixées par le plan de quartier et par le présent règlement s'appliquent aux terrains situés à l'intérieur du périmètre général figuré sur le plan de situation à l'échelle 1 : 500.

Les parcelles n° 433, 434 et 3097 sont entièrement comprises dans le plan.

Le plan de quartier est subdivisé en 2 secteurs différenciés par leurs affectations respectives :

- Secteur 1 : centre commercial, destiné essentiellement aux constructions.
- Secteur 2 : stationnement, destiné à la création des places de stationnement en surface; les constructions souterraines ne sont pas autorisées.

Aires d'affectation**Art. 3**

A l'intérieur du périmètre du plan de quartier, plusieurs aires d'affectation définissent l'utilisation du terrain :

a. Aire de construction: surface destinée à recevoir les nouvelles constructions.

Les surfaces non utilisées dans ce but peuvent être aménagées en aire de stationnement, circulation ou dégagement.

Au-dessus du sol, seules les parties de bâtiments construites en saillie (marquises, balcons, avant-toits, etc.) peuvent dépasser les limites des aires de construction de 1.50 m au maximum, si elles n'empiètent pas sur les surfaces de circulation.

b. Aire de circulation : surface destinée à la réalisation des accès, rampes et voies carrossables.

Son utilisation en aire de dégagement ou de stationnement est admise pour autant que le système de circulation ne soit pas perturbé.

c. Aire de stationnement : surface principalement destinée à la réalisation de places de stationnement au niveau du sol et à leur accès.

Les surfaces non utilisées dans ce but seront aménagées en aire de dégagement.

A l'intérieur du secteur 1, la construction de places de stationnement enterrées en dessous de l'altitude maximale d'implantation définie par le plan de quartier est admise, pour autant que le nombre total de places de parc réalisées dans le périmètre du plan de quartier ne dépasse celui défini à l'article 6.

Les supra structures nécessaires au fonctionnement de ceux-ci (cheminées de ventilation, sauts-de-loups, etc.) peuvent se situer dans les aires de stationnement ou de dégagement.

D'autres constructions souterraines telles que locaux techniques (citernes ou autres) nécessaires au fonctionnement du centre commercial, ainsi que leurs supra structures sont également admises.

d. Aire de dégagement : surface non-constructible (en surface ou en sous-sol) destinée obligatoirement à la réalisation des espaces verts et/ou arborisés.

e. Aire de prolongements en saillie : surface hors des aires de construction, destinée aux parties de bâtiments construites en saillie (marquises, avant-toits, etc.) dépassant les limites des aires de construction de plus de 1.50 m.

f. Aire de présélection et accès : surface non-constructible réservée pour l'élargissement et l'aménagement du carrefour d'accès.

La surface utilisée dans ce but passera au domaine public. Le solde du terrain sera utilisé en aire de circulation ou de dégagement.

Protection contre le bruit

Art. 4

Le degré de sensibilité III est attribué à tout le périmètre du plan de quartier.

Accès

Art. 5

L'accès routier aux secteurs 1 et 2 se fera depuis la route de Bussy RC 517, dans l'aire de présélection et accès.

La sortie des véhicules se fera au même endroit.

L'accès et la sortie sur la route de Morens des véhicules de livraison et du personnel sont autorisées.

Stationnement**Art. 6**

Tout ou partie des places de stationnement nécessaires peut être réalisé en surface ou en sous-sol, selon la définition des secteurs et des aires fixées sur le plan.

Le nombre de places de stationnement prévu est d'environ 171.

Les ratios suivants, calculés pour un commerce de grande surface de type Jardinage – Brico – Loisirs ou similaire sont applicables :

- | | |
|--------------|---|
| a. clients : | 3 cases pour 100 m2 surface de vente |
| b. employées | 0,9 cases / emploi grande surface
2 cases / 100 m2 commerces d'appoint |

Pour d'autres types de vente, la Municipalité peut exiger un nouveau calcul.

Toute augmentation sensible des capacités de stationnement est assujettie à l'actualisation de l'étude de trafic et des ratios de stationnement, ainsi qu'au recensement et la réalisation des mesures d'accompagnement nécessaires.

Une augmentation au delà de 299 places de stationnement nécessiterait la production d'une étude d'impact sur l'environnement et, le cas échéant, la révision du plan de quartier.

Chemins piétons**Art. 7**

Les tracés des chemins piétons publics seront conformes aux principes inscrits dans le plan de quartier, qui tient compte de la sécurité à assurer aux piétons ainsi que des diverses possibilités d'agrémenter le parcours.

A l'intérieur du périmètre du plan de quartier, ils auront une largeur minimale de 150 cm, seront libres de barrières architecturales pour les personnes handicapées et construits de façon à pouvoir être entretenus en toutes saisons.

Les servitudes publiques de passage seront inscrites au Registre Foncier.

Une convention préalable à l'octroi du permis de construire sera passée entre la Municipalité et les superficiaires du plan de quartier, réglant les modalités de leur réalisation, de leur usage et de leur entretien.

Aménagements**Art. 8**

Sur l'ensemble du plan de quartier, les aires de dégagement et les surfaces libres de constructions, de voies de circulation et de places de stationnement seront aménagées en espaces verts.

A l'intérieur du **secteur 2**, la quantité minimale d'arbres majeurs à planter est de un arbre pour 6 places de stationnement.

Des espaces interstitiels entre les places de parc et en bordure des bandes carrossables assureront une surface suffisante réservée aux plantations.

Dans la mesure du possible, le revêtement utilisé pour les places de stationnement devra permettre l'écoulement par infiltration des eaux météoriques.

Les documents d'illustration annexés au rapport d'aménagement ont valeur indicative et doivent être respectés dans leurs principes.

Les aménagements extérieurs feront l'objet d'une étude élaborée par un architecte paysagiste qualifié, comprenant un plan annexé à la demande de permis de construire, comportant l'indication des plantations (quantité et essences).

Equipements techniques**Art. 9**

Les installations d'équipement général (eau, énergie, canalisations d'égouts) seront raccordées aux réseaux communaux.

L'évacuation des eaux usées et météoriques sera réalisée en système séparatif.

Pour les frais occasionnés par le redimensionnement des réseaux communaux, s'il résulte des affectations prévues par le présent plan de quartier, la Municipalité pourra exiger une participation financière de la part des superficiaires des parcelles concernées.

Une convention préalable à l'octroi du permis de construire, fixera les modalités et le montant de cette participation.

La réalisation et le coût des équipements de raccordement aux réseaux communaux seront entièrement à la charge des superficiaires des parcelles raccordées.

Les servitudes de passage feront l'objet de conventions entre les propriétaires des biens-fonds concernés et seront inscrites au Registre Foncier.

Occupation du sol**Art. 10**

La surface bâtie au sol s'inscrit dans les limites de l'aire de construction, indiquées sur le plan de situation éch. 1 : 500.

Les supra structures (ventilations, cheminées, etc) des constructions enterrées peuvent se situer en dehors de l'aire de construction.

Altitude maximale d'implantation,**Art. 11**

L'altitude maximale d'implantation au sol ainsi que l'altitude de référence (sur borne, au coin nord du périmètre, en bordure de la route de Morens) sont indiquées sur le plan de situation éch. 1 : 500

**Volume constructible
Distance entre bâtiments
Hauteur des bâtiments
Toiture****Art. 12**

Le volume réel des constructions, mesuré au-dessus de l'altitude maximale d'implantation ne dépassera pas 60'000 m³.

Le volume réel des supra structures hors sol et/ou hors toiture (ventilations, cheminées, etc) n'est pas pris en compte pour ce calcul.

A l'intérieur du périmètre du plan de quartier les distances entre les constructions respecteront les prescriptions de la police du feu.

La hauteur des bâtiments est implicitement limitée par le rapport entre le volume maximal autorisé et la surface de l'aire de construction (environ 10.00 m si l'aire de construction est entièrement utilisée); elle ne peut toutefois pas dépasser 12.00 m à l'arête supérieure de l'acrotère ou de la corniche.

Les toits plats sont autorisés.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR 1 – CENTRE COMMERCIAL**Affectation
Surface de vente****Art. 13**

Ce secteur est destiné à accueillir des constructions abritant un centre commercial et les infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.

Dans une moindre proportion, il peut également accueillir des activités de type tertiaire qui, de par leur nature, peuvent trouver leur place à l'intérieur du centre commercial (services, ateliers de réparations, etc.)

La surface nette totale de vente doit être inférieure à 5'000 m².

Nombre de niveaux**Art. 14**

Le nombre de niveaux est libre, dans la limite fixée par volume et la hauteur maximaux autorisés.

**Equipements
supplémentaires****Art. 15**

Pour la rétention et l'écoulement différé des eaux météoriques, un bassin - tampon sera prévu.

Il sera réalisé prioritairement en toiture des bâtiments sous forme d'un revêtement végétalisé sur au moins 40% de la surface des toits.

Si cette solution n'est pas réalisable (exemples : structure porteuse ne supportant pas la charge, toit en pente) ou s'avère insuffisante, il sera réalisé sous-terre ou au niveau du sol, en dehors des surfaces réservées aux voies de circulation.

Sa capacité fera l'objet d'un calcul justificatif annexé à la demande d'autorisation de construire.

Esthétique**Art. 16**

Au regard de la situation particulière du périmètre du plan de quartier (secteur de transition vers les zones d'habitation), une attention particulière sera accordée à la qualification différenciée des fronts de rue et généralement à l'esthétique des bâtiments projetés et à leur intégration dans le tissu bâti et non bâti.

La Municipalité est compétente pour juger de la qualité architecturale qualité des projets qui lui sont soumis.

CHAPITRE 3**DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU
SECTEUR 2 – STATIONNEMENT**

Affectation**Art. 17**

Ce secteur est destiné en priorité à la création de places de stationnement en surface ; d'autres affectations sont également admises à l'intérieur de l'aire de stationnement(voir Art. 3.c al. 2).

CHAPITRE 4**DISPOSITIONS FINALES**

Déroghations**Art. 18**

La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque l'intégration ou la conception des constructions ou des aménagements extérieurs imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas des inconvénients majeurs.

Abrogation**Art. 19**

Pour l'ensemble du périmètre, le plan de quartier "Vers Bussy" abroge et remplace les dispositions du plan général d'affectation communal approuvé le 1^{er} septembre 1982 et de son règlement approuvé le 13 mars 1996, qui lui sont contraires.

Effets de la LATC**Art. 20**

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement d'application (RATC) sont applicables.

Sont réservées en outre les dispositions du droit cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.

Entrée en vigueur**Art. 21**

L'entrée en vigueur du présent plan de quartier et de son règlement est effective dès son approbation par le Département des infrastructures.

PLAN DE QUARTIER
"VERS BUSSY"
 SITUATION Ech. 1 : 500

Approuvé par la Municipalité
 dans sa séance du 12 AOUT 2003

Soumis à l'enquête publique
 du 15 AOUT 2003 au 15 SEP. 2003

Le Syndic : *Muel*
 Le Secrétaire :

f'atteste : *[Signature]*

Adopté par le Conseil communal
 dans sa séance du 19 FEV. 2004

Approuvé préalablement par le Département de la
 sécurité et de l'environnement
 Lausanne, le 11 MAI 2004

Le Président : *[Signature]*
 Le Secrétaire : *[Signature]*

le chef du département :

Mis en vigueur le 11 MAI 2004

LEGENDE :

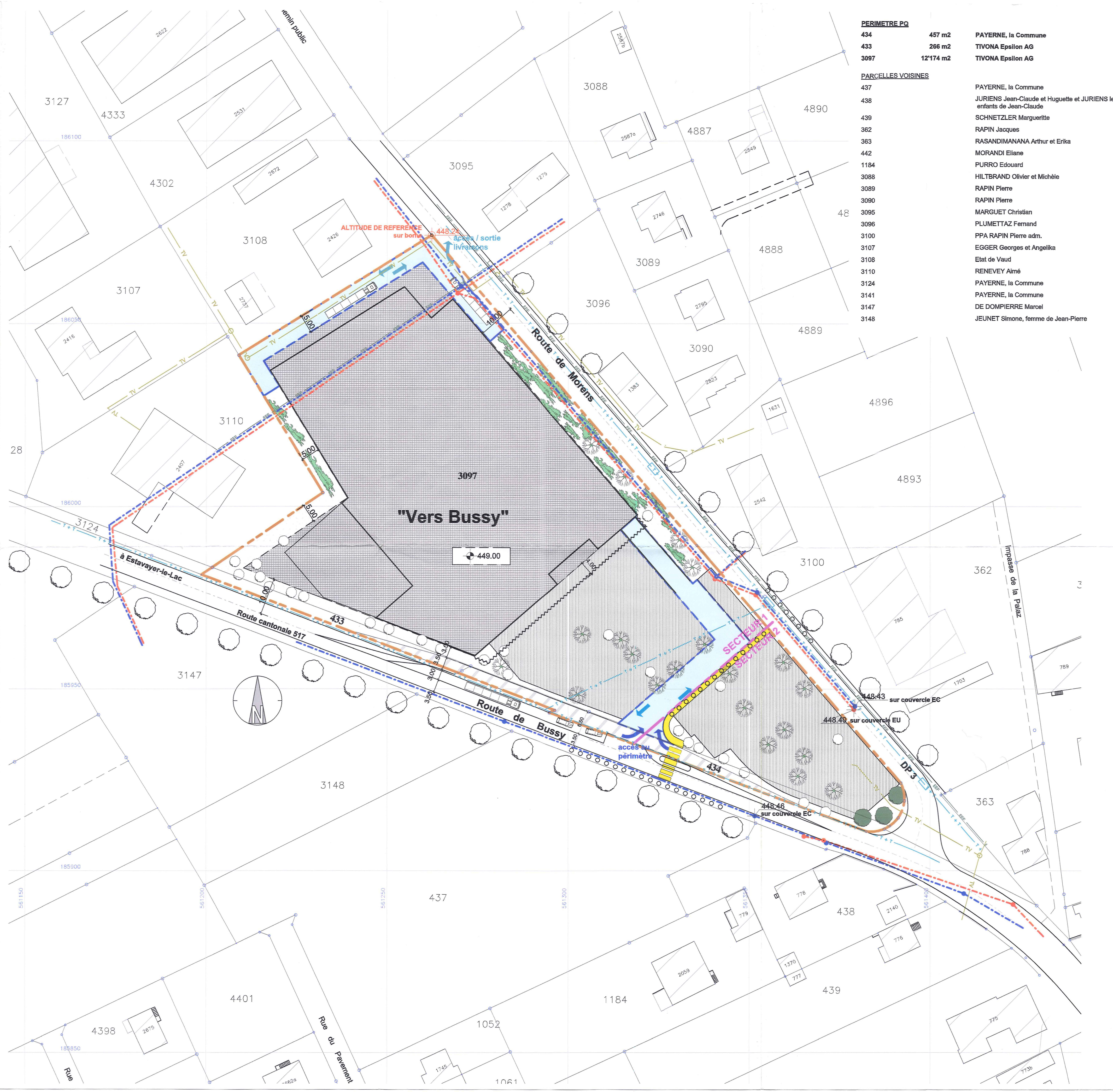
- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER parcelles N° 3097, 433, 434
- SECTEUR 1
- SECTEUR 2
- LIMITE DES SECTEURS
- AIRE DE CONSTRUCTION
- AIRE DE CIRCULATION
- AIRE DE STATIONNEMENT
- AIRE DE DEGAGEMENT
- AIRE DE PROLONGEMENTS EN SAILLIE
- AIRE DE PRESELECTION ET ACCES
- CHEMIN PUBLIC (servitude à créer)
- ACCES AU PERIMETRE
- SORTIE LIVRAISONS
- ARBRES MAJEURS, emplacement obligatoire
- ARBRES MAJEURS, plantation obligatoire (règlement du PQ, art.8, al.2)
- PLANTATIONS dans l'aire de dégagement (indication)
- ALLEES ARBORISEES / PD espaces publics (indication)
- ALTITUDE DE REFERENCE 448.24
- ALTITUDE MAXIMALE DIMPLANTATION 449.00

LEGENDE EQUIPEMENTS :

- COLLECTEUR EAUX USEES EXISTANT
- COLLECTEUR EAUX CLAIRES EXISTANT
- EAU POTABLE
- DISTRIBUTION EEF
- TELEPHONE
- TELERESEAU

Plan établi sur la base des données cadastrales

Bureau technique
 Michel PERRIN
 Ingénieur - géomètre officiel
 1530 PAYERNE
 Tél. 026/662-41-11 Fax: 026/662-41-12



PERIMETRE PQ		
434	457 m2	PAYERNE, la Commune
433	266 m2	TIVONA Epsilon AG
3097	12'174 m2	TIVONA Epsilon AG
PARCELLES VOISINES		
437		PAYERNE, la Commune
438		JURIENS Jean-Claude et Huguette et JURIENS les enfants de Jean-Claude
439		SCHNETZLER Marguerite
362		RAPIN Jacques
363		RASANDIMANANA Arthur et Erika
442		MORANDI Eliane
1184		PURRO Edouard
3088		HILTBRAND Olivier et Michèle
3089		RAPIN Pierre
3090		RAPIN Pierre
3095		MARGUET Christian
3096		PLUMETTAZ Fernand
3100		PPA RAPIN Pierre adm.
3107		EGGER Georges et Angelika
3108		Etat de Vaud
3110		RENEVEY Aimé
3124		PAYERNE, la Commune
3141		PAYERNE, la Commune
3147		DE DOMPIERRE Marcel
3148		JEUNET Simone, femme de Jean-Pierre