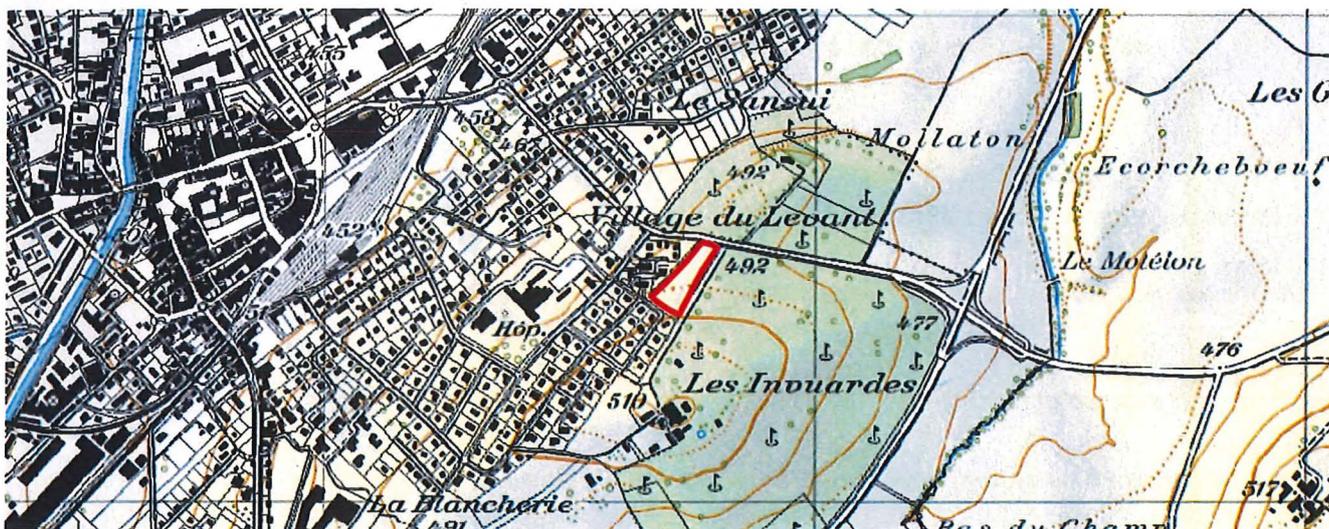


COMMUNE DE PAYERNE

PLAN DE QUARTIER
"Aux Invuardes II"



APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
dans sa séance du 12 septembre 2012 / 16 JUIL. 2014

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
du 25 JUIL. 2014 au 25 AOUT 2014

Le Syndique :

Le Secrétaire :

Handwritten signature of the Syndic and the Municipal Secretary, accompanied by the official seal of the Municipality of Payerne.

L'attestent
Le Syndique :

Le Secrétaire :

Handwritten signature of the Syndic and the Municipal Secretary, accompanied by the official seal of the Municipality of Payerne.

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
dans sa séance du 23 AVR. 2015

APPROUVE PREALABLEMENT PAR
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Le Président :

Le Secrétaire :

Handwritten signature of the President and the Communal Council Secretary, accompanied by the official seal of the Communal Council of Payerne.

Lausanne, le 27 JUIL. 2015

La Cheffe de Département :

MISE EN VIGUEUR LE 10 FEV. 2017

Handwritten signature of the Department Head, accompanied by the official seal of the Department of Territory and Environment.

DISPOSITIONS GENERALES

Objectifs	art. 1	<p>Le plan de quartier (PQ) "Aux Invuaries II" a pour buts de :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ optimiser une utilisation rationnelle du sol en regard du contexte urbain et paysager ;▪ affirmer une limite d'urbanisation en dialogue avec la force paysagère de l'allée d'arbre qui borde le périmètre à l'ouest ;▪ créer, tant par les constructions que par les espaces extérieurs, un ensemble de qualité valorisant le lieu et l'entrée de la localité.
Périmètre et zone d'affectation	art. 2	<p>Le PQ "Aux Invuaries II" régit le secteur délimité par le périmètre indiqué sur le plan.</p> <p>Il définit une zone à bâtir au sens de l'art. 48 LATC qui comprend quatre aires :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ une aire de constructions et d'aménagements ;▪ une aire de dégagement ;▪ une aire d'accès ;▪ une aire de protection de la haie vive.
Affectation	art. 3	<p>Le périmètre défini par le PQ est affecté à l'habitation de moyenne densité et aux activités non gênantes.</p>
Degré de sensibilité au bruit	art. 4	<p>En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité II est attribué à l'ensemble du PQ "Aux Invuaries II".</p>
Mesure d'utilisation du sol	art. 5	<p>L'indice d'utilisation du sol (IUS) ne pourra dépasser 0.6. L'IUS est le rapport numérique entre la surface de plancher déterminante (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd) qui est la surface cadastrale du terrain en zone à bâtir.</p> <p>La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée conformément à la norme SIA 421.</p>
Contenu du PQ	art. 6	<p>Le PQ comprend :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ le plan qui fixe les quatre aires ;▪ deux coupes de principe ;▪ le règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction et d'aménagement.

AIRE DE CONSTRUCTIONS ET D'AMENAGEMENTS

Destination	art. 7	<p>Cette aire peut accueillir toute construction et aménagement dont la destination est conforme à l'article 3.</p>
Implantation et distances	art. 8	<p>Toutes les constructions seront à l'intérieur de cette aire.</p> <p>La distance minimale fixée entre façades de bâtiments en vis-à-vis est de 10 m. En l'absence de vis-à-vis, elle peut être réduite à 5 m. Les distances prescrites par l'ECA sont réservées.</p>
Hauteur des constructions	art. 9	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à la cote d'altitude 506 m. La hauteur se mesure au faite si la toiture est à pans. Si la toiture est plate, elle se mesure sur le garde-corps ou sur l'acrotère si le garde-corps n'existe pas ou qu'il est suffisamment ajouré pour ne pas être perçu comme le prolongement de la façade.</p> <p>Pour toutes les constructions, le nombre maximal de niveaux au-dessus du terrain aménagé est fixé à 3. Un étage supplémentaire en comble ou attique est autorisé. Compte comme niveau tout étage dépassant de plus de 150 cm le terrain aménagé. Pour les combles la hauteur maximale de l'embouchature est fixée à 130 cm. Pour les attiques, un retrait d'au minimum 2m est requis entre les plans des façades d'attique et des étages inférieurs. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades latérales ou pignon.</p> <p>La saillie localisée de superstructures techniques au-dessus de l'altitude maximale telles qu'ascenseurs, ventilations, cheminées est autorisée mais doit être réduite au strict nécessaire et leur traitement architectural soigné.</p>
Aspect architectural et cohérence d'ensemble	art. 10	<p>Tous les bâtiments doivent former un ensemble architectural cohérent ; ils seront harmonisés du point de vue des volumétries, des matériaux et des teintes.</p> <p>Le front des constructions ménagera des percées visuelles depuis le quartier vers le golf et constituera un ensemble valorisant la présence paysagère de l'allée d'arbres voisine.</p>

- Place de jeux** **art. 11** La réalisation d'une place de jeux pour enfants, d'au minimum 200 m², à l'usage de tous les logements de la parcelle est obligatoire. Elle peut être répartie sur deux ou trois sites.
- Protection contre le bruit** **art. 12** Les habitations et éventuels autres locaux sensibles au bruit seront implantés de sorte à ce que les immissions de bruit ne dépassent pas les valeurs limites d'immission : Lr de 60 dBA de jour (6h-22h) et de 50dBA de nuit (22h-6h). A défaut, ces dispositions seront assurées par des mesures constructives.
- Le dossier de permis de construire devra apporter la preuve de cette conformité, établie par un professionnel qualifié.

AIRE DE DEGAGEMENT

- Destination** **art. 13** Cette aire est essentiellement destinée à des surfaces de végétation extensive. Elle sera dégagée sur la bande latérale est. Les aménagements contribueront à la valorisation de l'allée du golf.
- Cette aire est inconstructible. Elle ne pourra pas comporter de stationnement pour véhicules, mais pourra comporter des cheminements pour la mobilité douce qui seront obligatoirement perméables, s'il ne s'agit pas de cheminement pour deux-roues.

AIRE DE PROTECTION DE LA HAIE VIVE

- Destination** **art. 14** Cette aire est destinée à assurer la conservation de la haie vive dans ses qualités paysagères et biologiques.
- Elle est inconstructible, mais pourra comporter des cheminements pour la mobilité douce qui seront obligatoirement perméables.
- Toute atteinte au milieu naturel est interdite, notamment les dépôts de matériaux, la modification du terrain naturel, la plantation d'essences non indigènes, les clôtures imperméables à la faune, la gestion intensive et l'utilisation d'herbicides. Les arbres sont conservés ou remplacés.
- La haie est entretenue périodiquement de manière à conserver ses qualités biologiques et paysagères. La bande herbeuse est entretenue de manière extensive.

AIRE D'ACCES

- Destination** **art. 15** Cette aire est destinée aux accès motorisés depuis le DP 97et au stationnement.
- Son aménagement constituera un prolongement visuel de l'espace public et qualifiera ce dernier.

MESURES APPLICABLES A TOUT LE PLAN DE QUARTIER

- Espaces extérieurs** **art. 16** L'espace extérieur doit être aménagé de manière harmonisée sur l'entier de la parcelle.
- Les prescriptions suivantes sont obligatoires :
- La cohérence à l'échelle de l'ensemble du périmètre du plan doit être assurée, notamment par une unité dans le choix des matériaux, des essences et du mobilier divers.
 - Les aménagements ménageront des percées visuelles entre le haut et le bas du terrain.
 - Ils mettront en valeur la forte présence paysagère de l'allée de platanes voisine.
 - Le traitement de la partie aval du terrain constituera une expression paysagère de qualité valorisant la séquence d'entrée de localité, conçue en cohérence avec son contexte.
 - Le terrain aménagé ne s'écartera pas de plus de 1.5 m du terrain naturel et équilibrera dans la mesure du possible les déblais et remblais. Des interventions plus marquées sont autorisées en partie aval du terrain pour d'éventuelles mesures de protection contre le bruit intégrées à l'aménagement paysager de ce secteur.
- Les surfaces étanches seront limitées au strict minimum et la gestion des eaux claires se fera prioritairement en surface, en exploitant au maximum les possibilités d'infiltration.
- Arborisation et plantations** **art. 17** La surface non construite du plan est arborée à raison d'au moins un arbre ou bosquet de 10m² par 300 m².
- Sur l'entier du périmètre du PQ, seules peuvent être plantées des essences indigènes en station et des essences fruitières rustiques locales.
- Les thuyas, lauriers, cotonéasters et autres essences exotiques usuelles sont interdits.
- Le choix des essences doit se faire de manière à assurer une cohérence paysagère circonstanciée à l'échelle de l'entier du périmètre du PQ.
- Places de stationnement** **art. 18** Le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur est défini par les normes VSS en vigueur.
- L'entier des besoins en places de stationnement pour les résidents sera aménagé dans un garage collectif enterré ou semi enterré. Seules les places visiteurs peuvent être aménagées en surface.
- Des places de stationnement pour deux roues seront aménagées en suffisance (normes VSS en vigueur). Elles seront sécurisées, en principe dans les bâtiments et accessibles de plain-pied depuis l'extérieur.
- Infrastructures de circulation et stationnement** **art. 19** Tous les accès motorisés se feront depuis le DP 97.
- Les circulations et le stationnement seront regroupés dans le tiers supérieur en amont de la parcelle, à l'exclusion de l'aire de dégagement. Leur perception dans le paysage et leurs emprises seront limitées au minimum nécessaire, notamment en regroupant dans la mesure du possible les accès et circulations.
- Pour les urgences, livraisons et déménagements, un accès à chaque future construction est autorisé. Son emprise sera minimale et il ne pourra en aucun cas être emprunté pour une utilisation quotidienne.
- Garage collectif enterré ou semi-enterré** **art. 20** Un seul accès au garage collectif souterrain pour véhicules motorisés prescrit à l'article 18 est autorisé. Son entrée sera située en amont de la parcelle, dans le premier tiers de celle-ci. L'emplacement et le traitement de la rampe d'accès au garage seront choisis de manière à minimiser sa longueur et son emprise, à en limiter l'impact visuel et à assurer un ensemble harmonieux avec les constructions et les aménagements extérieurs.
- Les parties visibles du garage collectif enterré ou semi enterré seront réduites au minimum nécessaire et constitueront un tout architectural avec les constructions principales.
- Les toitures seront végétalisées ou accessibles et traitées en continuité de l'espace extérieur alentour.

DISPOSITIONS FINALES

- Protection du patrimoine archéologique** **art. 21** Les bases légales qui régissent le patrimoine archéologique sont essentiellement :
- La loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN, 1966) ;
 - La loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, 1969).
- Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques encore inconnus et à protéger au sens de l'art. 46 LPNMS, une évaluation préalable sera demandée par la Section d'archéologie cantonale au vu de l'important impact des futures constructions. A cet effet, elle requiert que des sondages de diagnostic (creuse de tranchée à la pelle mécanique sous contrôle d'archéologues) soient exécutés avant tout terrassement de la terre végétale.
- En cas de mise au jour de vestiges, le temps nécessaire sera laissé aux archéologues pour dégager lesdits vestiges et les documenter. Les art. 68 et suivants LPNMS restent réservés.
- Dérogations** **art. 22** La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du plan et du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC. Ces dérogations ne pourront porter atteinte aux dispositions des articles 3 à 5.
- Prescriptions complémentaires** **art. 23** Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions fédérales, cantonales, ainsi que les règlements particuliers de la commune sont applicables.
- Entrée en vigueur** **art. 24** Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PQ "Aux Invuaries II".
Celui-ci abroge dans son périmètre les dispositions du PQ "Aux Invuaries".

Données foncières

Parcelle n°2015

10'377 m2

propriété de Green Résidences SA

commune de Payerne

PLAN DE QUARTIER "AUX INVUARDES II"

PLAN



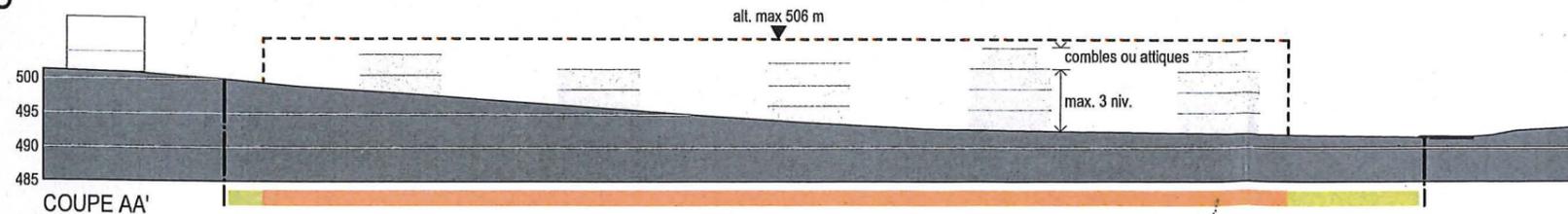
LEGENDE PLAN :

- Périmètre du PQ : Zone d'habitation de moyenne densité
- Aire de constructions et d'aménagements
- Aire de dégagement
- Aire de protection de la haie vive
- Aire d'accès
- Arborisation hors PQ (indicatif)

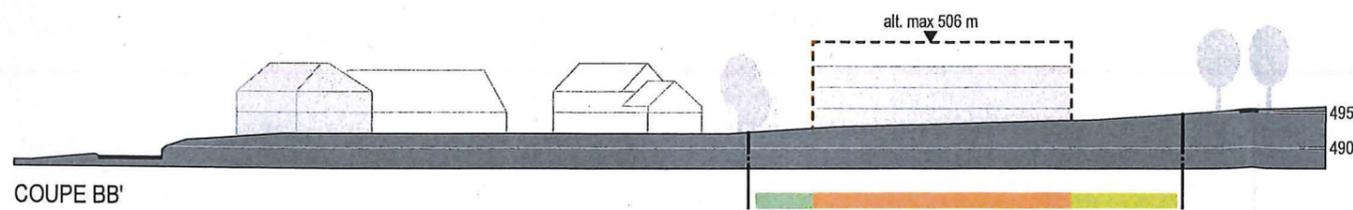
LEGENDE COUPE :

- Gabarit maximum : 506 m
- Illustration (IUS 0.6) (indicatif)

COUPES



COUPE AA'



COUPE BB'

ECH: 1 / 1'000



2 JUILLET 2014
Version pour enquête publique

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES architectes - urbanistes SA,
 Base cadastrale du 17 juin 2011
 authentifiée le 07.07.2014 *Nemir*
 Par Nicod+Perrin ingénieurs - géomètres brevetés SA,

Yverdon-les-Bains

Payerne

