



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

**Préavis n° 23/2016**

**Objet du préavis**

**Plan de Quartier (PQ) « Quartier de Vuary »**

AU CONSEIL COMMUNAL  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

En 2010, le Conseil communal a octroyé un crédit d'étude de Fr. 98'000.- TTC en vue de la légalisation d'un Plan de Quartier de Vuary.

Après de longues procédures (voir point 5 ci-après), la Municipalité est maintenant en mesure de présenter l'adoption du Plan de Quartier de Vuary et de son règlement.

### **1. Préambule**

L'objectif de cette mesure de planification a été de mieux pouvoir cerner, d'un point de vue urbanistique, architectural et règlementaire, les futures constructions dans ce secteur extrêmement sensible.

En effet, avec l'application de la LAT, les secteurs exempts de constructions sont évidemment soumis à de grosses pressions des milieux immobiliers.

La Municipalité, ainsi que la majorité des habitants, ont souhaité que l'on maintienne le caractère rural (grands toits, utilisation du bois, maintien des vergers, etc.) de ce quartier historique de Payerne, tout en gardant la possibilité de pouvoir transformer les ruraux existants en appartements et, dans une certaine mesure, l'aménagement de nouvelles constructions intégrées au lieu.

Depuis 2010, quelques projets ont été soumis à la Municipalité et ceux-ci ont été traités par la CUAP sur la base de ce règlement qui doit être adopté.

Ce Plan de Quartier fixera un cadre d'intervention adapté pour tout projet de développement dans ce quartier.

Vu le contenu et l'objectif de ce règlement, il est prévu de reprendre celui-ci dans le cadre de la révision du PEP Hameaux, car on se trouve dans une situation pratiquement similaire.



Extrait Photo aérienne 2007-2009, Geoplanet

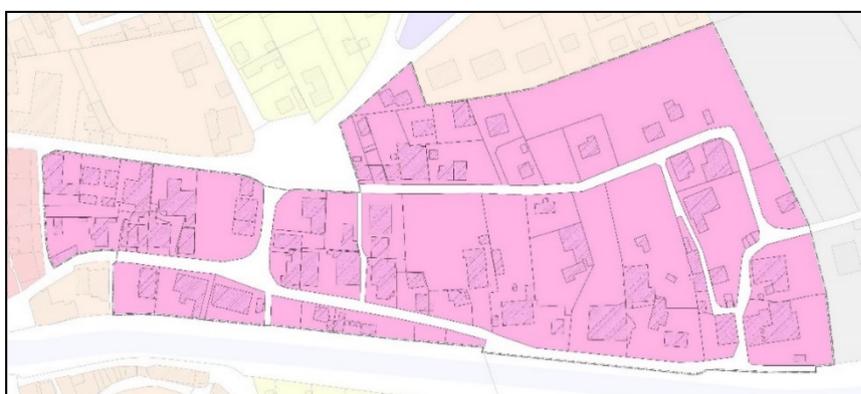
## 2. Analyse urbanistique

### 2.1. Situation charnière à proximité du centre

Situé au bord de la Broye, à l'extérieur du bourg original entouré par les murs d'enceinte, à proximité du centre et facile d'accès, le quartier de Vuary, d'origine agricole et de faubourg artisanal, articule encore la ville et la campagne. Proche du centre, il est également stratégique pour le développement urbain.

### 2.2. Affectation actuelle

Le périmètre est déjà affecté à la zone à bâtir. Toutefois, l'actuelle zone de Vuary, règlementée par le Plan Général d'Affectation, ne définit que certaines règles générales ne permettant pas un développement selon une stratégie spécifique pour la préservation de la qualité et des spécificités du quartier.



	Périmètre du PQ "Quartier de Vuary"
	Zone de Vuary
	Zone intermédiaire
	Zone industrielle
	Zone de villas

### 2.3. Structure historique du quartier

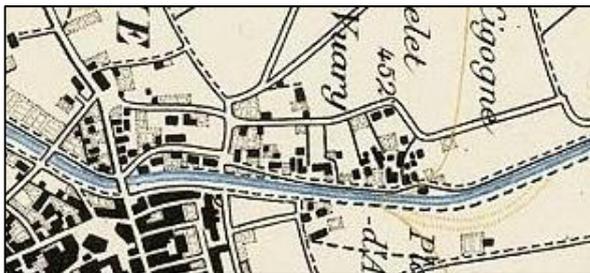
#### XVIII<sup>e</sup> siècle

« En Vuary » est en périphérie du centre historique de l'autre côté de la Broye, extra muros. Jusqu'au XIX<sup>e</sup> siècle, le quartier est un des deux seuls quartiers agricoles extra muros. Des petits ensembles agricoles sont présents ainsi que des vergers. La Broye n'est pas encore endiguée.



Plan willommet 1738, musée de l'Abbatiale à Payerne

## XIX<sup>e</sup> siècle



Carte Siegfried 1891

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'accès arrière a pris de l'importance dans le réseau de voiries. Cela a entraîné quelques constructions le long de cette rue (Rue de la Bergerie). Cette période correspond aussi à l'endiguement de la Broye.

### 2.4. Typologie du quartier

Ce périmètre est à l'inventaire du patrimoine bâti fédéral ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse), comme quartier agricole le long de la Broye.

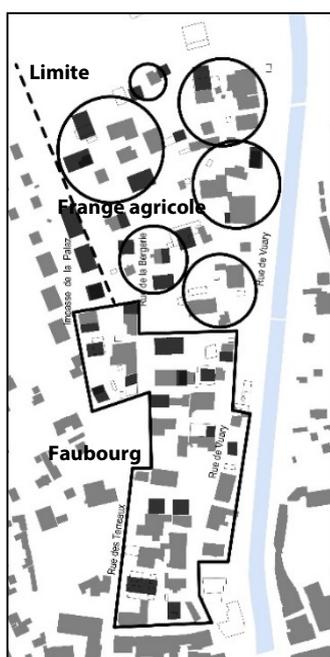
La mixité logements, activités et agriculture fait aujourd'hui encore la richesse du quartier.

L'analyse des types de revêtement et des espaces extérieurs fait ressortir une grande différence entre la partie faubourg urbain (1<sup>ère</sup> partie côté rue d'Yverdon) et le faubourg rural situé plus au Nord.

Le site est majoritairement composé de bâtiments dont la hauteur est équivalente à trois niveaux ou plus, pour certains ruraux et granges. Les volumes sont simples avec la présence des grandes toitures. On y retrouve des bâtiments en note 2, 3 et 4 à l'inventaire architectural.

### 2.5. Les entités structurelles

Le quartier de Vuary comprend plusieurs séquences ayant des identités différentes :



- frange agricole : espaces verts de prairies et vergers, regroupements bâtis composés de gros volumes autour de cours ;
- limite : à l'ouest de la limite, tissu bâti banal récent ; quadrillage de maisons unifamiliales ;
- faubourg : urbain et minéral, composé de gros volumes d'origine agricole. Des ruelles, dédales et interstices résultent des implantations des constructions.

### **3. Processus de concertation**

Pour permettre aux habitants et propriétaires d'exprimer leurs attentes et leur vécu, la Municipalité a mis sur pied une table ronde le 29 novembre 2011.

L'attachement des habitants-propriétaires au quartier ressort fortement. Ils le définissent comme étant à caractère agricole, à prédominance verte (surtout dans la deuxième partie), tout en étant extrêmement bien situé à proximité immédiate du centre. Ils souhaitent garder le côté calme, convivial et accueillant (ils ont informé que les habitants d'autres quartiers viennent d'ailleurs régulièrement s'y promener, notamment le long de la Broye). A leur avis, les nouvelles constructions ne devraient pas être en rupture avec l'existant, mais plutôt s'intégrer et lui "ressembler". Les transformations des constructions agricoles existantes devraient être facilitées pour permettre leur conservation.

Sur cette base, un projet de Plan de Quartier a été esquissé.

Les propriétaires d'exploitations comportant du bétail ont été conviés pour une séance le 17 février 2012 pour discuter de l'intégration des activités agricoles.

Une séance avec le Service de l'Urbanisme et le Service du Développement Territorial cantonal (SDT) a été organisée le 24 février 2012 pour présenter le processus et le projet de Plan de Quartier. Une discussion a eu lieu avec l'architecte-urbaniste du SDT en charge de la Commune de Payerne qui a donné son avis très positif sur le projet, qui allait dans la bonne direction en vue de l'examen préalable.

En février 2012, plusieurs contacts ont eu lieu avec le chef du secteur Parcs et Promenades (M. Rossel) concernant l'arborisation à conserver et à planter.

Le présent dossier de projet de Plan de Quartier (PQ) "Quartier de Vuary" a été transmis à la Municipalité, qui l'a approuvé lors de sa séance du 12 décembre 2012.

### **4. Justification du projet et dispositions réglementaires**

#### **4.1. Nécessité de légaliser en vertu de l'art. 15 LAT**

Sa situation dans le périmètre de centre cantonal rend particulièrement importante l'optimisation de l'utilisation rationnelle du sol, tout en garantissant la préservation de la qualité de vie. Suite à la mise à l'enquête publique, la Municipalité a décidé de réajuster la zone à bâtir au Nord comme elle l'était sur le Plan Général d'Affectation, afin d'éviter une augmentation de la surface à bâtir (parcelles RF n°s 2192 et 428).

#### **4.2. Equipement existant ou possible selon l'art. 19 LAT**

Le périmètre est équipé de manière adaptée par des voies d'accès (pour les différents modes de transport), des conduites et en énergie. Il est en mesure d'accueillir les nouvelles constructions prévues.

Transports publics



Routes cantonales



L'ensemble de la zone est également équipé de manière adéquate en conduites d'eau claire, eau usée et potable.

#### **4.3. Autres spécificités réglementaires**

Dans le cadre de l'étude, les spécificités suivantes ont aussi été abordées :

- protection du milieu naturel ;
- espace cours d'eau (construction en bordure de la Broye) ;
- création et maintien du milieu bâti ;
- cohérence de projet avec le foncier ;
- respect de l'OPB et de l'Orni (l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit et l'ordonnance fédérale du 23 décembre 1999 sur la protection contre le rayonnement non ionisant) ;
- dangers naturels et risques d'inondations ;
- attribution d'un degré de sensibilité au bruit III ;
- cohérence avec le Plan Directeur Cantonal.

#### **4.4. Dispositions réglementaires du Plan de Quartier**

Les objectifs d'aménagement et les stratégies envisagées se retrouvent dans le Plan de Quartier. Ils ont été traduits et adaptés pour être légalement conformes à l'outil par le biais d'un règlement.

##### **Deux zones distinctes**

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est actuellement de 0,8 dans le RPGA (Règlement sur le Plan Général d'Affectation). Compte tenu de la structure bâtie existante, il a été décidé de scinder le périmètre en 2 parties : le faubourg urbain et le faubourg rural.

La zone de faubourg urbain permet une densité (IUS = max. 1,0) et un nombre de niveaux prenant jour sous la corniche plus élevé (3), tout en ménageant des espaces de jardins, des cours et un cheminement piéton public à travers le premier îlot.

Une densité maximale moins élevée est autorisée dans la zone de faubourg rural (IUS = max 0,6) et le nombre de niveaux prenant jour sous la corniche est de 2. Afin de garantir un maximum d'espaces verts et préserver la structure historique des cours sans figer cette partie du quartier, des bandes d'implantation obligatoire sont prévues pour les nouvelles constructions. Les espaces extérieurs seront essentiellement aménagés avec de la végétation et des surfaces perméables.

L'affectation définie est la même pour les deux zones : affectation à l'habitation de moyenne densité et aux activités moyennement gênantes. La mixité entre habitation, activités agricoles, artisanales et tertiaires y est favorisée. En revanche, l'évolution des pratiques agricoles rend la compatibilité entre habitation et halles pour animaux d'élevage difficile en raison des horaires et du bruit. C'est la raison pour laquelle les nouvelles constructions agricoles ne pourront pas accueillir d'animaux pour l'élevage.

##### **Aires de cours**

Dans les deux zones, des dispositions pour les aires de cours contribuent à répondre à l'objectif de préservation du caractère villageois.

Il s'agit chaque fois d'espaces minéraux liés aux voies d'accès et aux constructions. Ils sont de différents types. Ils sont parfois en retrait de la rue et sont délimités par des constructions sur trois côtés. Parfois le long de la voie d'accès, ils l'élargissent longitudinalement.

### **Gestion des espaces extérieurs**

Des aires de jardin ont été introduites dans la zone de faubourg urbain afin de garantir des dégagements de verdure. Une aire de jardin a également été introduite sur les parcelles RF n<sup>os</sup> 195, 196 et 197 à la demande de la Direction générale de l'environnement, Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV), afin de ne pas entraîner une dégradation de la situation actuelle des milieux riverains, incompatible avec le maintien et le renforcement d'une liaison biologique fonctionnelle le long de la Broye. Le périmètre de cette aire a été défini en fonction des constructions existantes.

Dans la zone de faubourg rural, les espaces extérieurs doivent essentiellement être aménagés avec de la végétation et des surfaces perméables, à l'exception des aires de cours. Une perception visuelle générale des jardins depuis le domaine public doit être garantie. Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m sont interdits.

Dans tout le périmètre du Plan de Quartier, la planéité générale du site devra être préservée. Le terrain aménagé ne pourra s'écarter de plus de 50 cm du terrain naturel, à l'exception des accès aux constructions souterraines.

### **Arborisation y compris vergers à conserver**

Le plan fait figurer l'arborisation haute tige à conserver impérativement. Il s'agit des arbres structurants (de par leur emplacement et leur taille), et en bon état, d'après une visite avec le chef du secteur Parcs et Promenades en février 2013.

Les vergers existants en font partie. Si leur abattage est imposé par des nouvelles constructions, ils devront obligatoirement être remplacés par des essences fruitières haute-tige rustiques locales.

La Commune de Payerne ne dispose pas à ce jour d'un plan ou d'un règlement de protection des arbres légalisé remis à jour. Ce document est en voie de réalisation. Dans l'intervalle, l'art. 98 de la Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) est applicable : tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm, les cordons boisés et les haies vives sont protégés.

Les plantations nouvelles devront obligatoirement être des essences indigènes en station et l'arborisation obligatoire le long de la rue des Terreaux sera constituée d'érables.

### **Utilisation optimale des SPd (surface de plancher déterminant)**

Afin d'assurer une utilisation judicieuse et rationnelle du sol, une disposition est prévue pour que la possibilité d'utiliser tous les droits à bâtir soit garantie. Cette exigence ne vaut pas pour les transformations sans modification de la volumétrie initiale, ni pour les parcelles de moins de 500 m<sup>2</sup>.

### **Bâtiments à conserver**

Les bâtiments existants caractéristiques du quartier sont à conserver, sauf si l'état de leurs structures exige une démolition.

Lors de transformations de volumes faisant anciennement partie d'un domaine agricole, il est proposé de garder une trace des fonctions des différents bâtiments en préservant leurs spécificités et en différenciant les interventions. Effectivement, les façades maçonnées des habitations, les proportions et l'ordonnancement des percements devront être préservés. Pour les ruraux, les façades ossaturées seront conservées, les percements seront plutôt grands et leur ordonnancement plus libre.



Dans l'esprit, la transformation en logement de cette ancienne construction agricole non loin de Vevey, sur la commune de Saint-Légier-La Chiésaz, est un bon exemple d'intervention qui respecte les caractéristiques du bâtiment avec peu de percements en toiture et la préservation de l'ouverture principale du rural en façade notamment.

L'indice d'utilisation du sol maximal fixé pour chacune des deux zones n'est pas applicable aux transformations pour faciliter leur transformation et leur utilisation rationnelle.

Les bâtiments inventoriés ou classés sont soumis à la LPNMS.

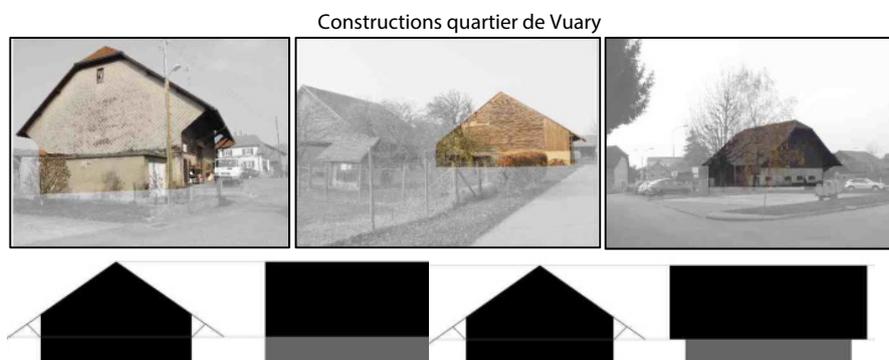
Les autres éléments construits, en particulier les nombreuses anciennes fontaines, sont aussi à conserver et à mettre en valeur. Celles qui sont à l'inventaire ou sont classées sont soumises aux dispositions de la LPNMS.

Bien que non soumis aux dispositions du Plan de Quartier puisque situé sur le domaine public, le glacis d'accès à la Broye entre les parcelles RF n<sup>os</sup> 197 et 198 est en note 3 au recensement architectural. Propriété de la Commune de Payerne, son maintien, sa protection et son entretien sont du ressort communal.

### Nouvelles constructions en harmonie avec l'existant

Afin de respecter l'harmonie du quartier, son caractère rural et constituer un ensemble cohérent à l'échelle des fermes existantes, les nouvelles constructions seront, à l'instar des constructions d'origine rurale, des grands volumes simples.

Les façades seront composées de grands plans percés d'ouvertures. Les dégagements extérieurs construits devront être traités à l'intérieur du volume principal pour éviter des excroissances mineures hors échelle. Pour les mêmes raisons, la préférence doit être donnée aux panneaux coulissants pour les dispositifs d'obscurcissement.



25% au minimum de la surface des façades devra être en bois naturel apparent à l'instar des granges agricoles.

Des prescriptions sont fixées pour que les revêtements et les couleurs des façades soient en harmonie avec l'existant. Il en est de même pour les toitures.

## **Stationnement et accessibilité**

La gestion du stationnement est un point essentiel pour la préservation et la mise en valeur du quartier. Le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur sera défini en fonction des normes VSS. Si les besoins en stationnement dépassent 8 unités, 50% des places seront aménagées en souterrain. Et s'il y a plus de 8 places de stationnement regroupées, elles devront être arborisées et le revêtement gravillonné dans la mesure du possible. Cela diminue ainsi fortement l'impact du stationnement sur les espaces extérieurs.

## **5. Procédures légales**

Ce dossier a suivi le processus habituel, il a été traité par la Municipalité, le Service Urbanisme et Travaux, ainsi que par le bureau pilote mandaté (Fischer-Montavon et Associés).

- Séance débat avec les habitants et propriétaires (29 novembre 2011).
- Séance de discussion avec les agricultures du périmètre (17 février 2012).
- Envoi du dossier à l'examen préalable (7 janvier 2013).
- Rapport de l'examen préalable par le SDT (Service de Développement Territorial) avec demandes de modifications et d'études complémentaires (26 juillet 2013).
- Envoi à l'examen préalable n° 2 (27 février 2014).
- Rapport d'examen préalable n° 2 par le SDT (21 juillet 2014).
- Adaptations finales du dossier par le mandataire.
- Séance de présentation du Plan de Quartier de Vuary aux propriétaires du périmètre (14 mai 2015).
- Enquête publique du Plan de Quartier (17 juillet au 17 août 2015). Sept oppositions ont été enregistrées.
- Septembre 2015 à avril 2016 : Plusieurs séances ont été organisées avec les différents opposants. Au 30 mars 2016, toutes les oppositions ont été retirées.
- Avril 2016 à juillet 2016 : Modifications du plan et du règlement qui ont fait suite aux discussions menées avec les propriétaires opposants.
- 29 juillet au 29 août 2016 : Enquête complémentaire, portant uniquement sur les modifications apportées au plan et au règlement. Une remarque a été déposée. Après discussion avec son auteur, celle-ci a finalement été retirée le 03.10.2016.
- Novembre 2016 : Approbation du Plan de Quartier et de son règlement par le Conseil communal, puis approbation par le Département cantonal compétent.

## **6. Etat financier du préavis d'étude n° 10/2010**

A ce jour, nous avons payé des factures pour un montant de Fr. 91'691.60, alors que le crédit accordé est de Fr. 98'000.- TTC.

Nous allons encore recevoir quelques factures du mandataire et du géomètre pour la constitution finale des dossiers.

Il n'y aura, de ce fait, pas besoin de recourir à un crédit complémentaire, ceci malgré la longue procédure et les modifications demandées par les opposants.

Conformément aux dispositions du préavis n° 10/2010, les différentes factures de ce dossier ont systématiquement été portées au compte de fonctionnement de l'année en cours et le seront jusqu'au bouclage dudit dossier.

## **7. Conclusions**

Sur la base du retrait de l'ensemble des oppositions, des rapports d'examen préalables émanant des services cantonaux concernés et des dispositions du dossier Plan de Quartier (PQ) « Quartier de Vuary », la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter ce Plan de Quartier et son règlement.

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter la résolution suivante :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 23/2016 de la Municipalité du 12 octobre 2016 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### **DECIDE**

- Article 1** : d'approuver le Plan de Quartier (PQ) « Quartier de Vuary » ainsi que son règlement, tels qu'ils ont été présentés et mis à l'enquête publique.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 12 octobre 2016.

### **AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le 2<sup>e</sup> Vice-Président :

Le Secrétaire :

(LS)

A. Jomini

S. Wicht

- Annexes** : Règlement du Plan de Quartier (PQ) « Quartier de Vuary »  
Plan de Quartier (PQ) « Quartier de Vuary »
- Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier
- Municipal délégué** : M. André Bersier, Municipal de l'urbanisme



## I INTRODUCTION

<b>Objectifs</b>	<b>art. 1</b>	<p>Le Plan de quartier (PQ) "Quartier de Vuary" a pour buts de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Préserver l'identité spécifique de ce faubourg agricole historique, dans l'évolution de son patrimoine bâti comme de ses composantes paysagères.</li><li>Affirmer son caractère rustique, dans la transformation respectueuse des bâtiments anciens, dans le langage contemporain des nouvelles constructions ainsi que dans le traitement des espaces extérieurs (rues, cours, jardins).</li><li>Gérer une transition ville - campagne au fil de la Broye, en distinguant un ensemble plus dense et minéral au sud (faubourg urbain) et un autre plus ouvert et verdoyant au nord (faubourg agricole).</li><li>Valoriser la qualité du bâti et des dégagements paysagers par un principe de regroupement des constructions, par le maintien d'une transparence visuelle à travers les jardins et espaces publics ainsi que par le respect de la planéité du site.</li><li>Qualifier les espaces publics par l'implantation des constructions ainsi que par le traitement des espaces de transition entre la rue et les bâtiments.</li><li>Optimaliser la mesure d'utilisation du sol et la gestion du stationnement avec les enjeux de protection du patrimoine et de l'identité du quartier.</li></ul>
<b>Périmètre et zone d'affectation</b>	<b>art. 2</b>	<p>Le PQ régit le secteur délimité par le périmètre indiqué sur le plan.</p> <p>Il définit deux zones à bâtir au sens de l'art. 48 LATC :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>la zone de faubourg urbain ;</li><li>la zone de faubourg rural.</li></ul>
<b>Affectation</b>	<b>art. 3</b>	<p>Ces deux zones sont affectées à l'habitation de moyenne densité et aux activités moyennement gênantes.</p> <p>La mixité entre habitation, activités agricoles, artisanales et tertiaires y est favorisée. Les nouvelles constructions agricoles ne pourront pas accueillir d'animaux pour l'élevage. Les constructions agricoles existantes qui en détiennent au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement pourront être entretenues et adaptées afin de répondre aux éventuelles nouvelles exigences pour la garde d'animaux.</p>
<b>Degré de sensibilité au bruit</b>	<b>art. 4</b>	<p>Le degré de sensibilité III, tel que défini par l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986 (OPB), est attribué à tout le périmètre du PQ.</p>
<b>Contenu</b>	<b>art. 5</b>	<p>Le PQ comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>le Plan au 1 : 1000 qui comprend les zones, fixe les différentes aires d'aménagement, les bandes d'implantation obligatoire, ainsi que les bâtiments, le cheminement piéton et l'arborisation à conserver ;</li><li>le Règlement qui spécifie les affectations, ainsi que les mesures de construction et d'aménagement.</li></ul>

## II ZONE DE FAUBOURG URBAIN

<b>Mesure d'utilisation du sol</b>	<b>art. 6</b>	<p>L'indice d'utilisation du sol (IUS) ne pourra dépasser 1. Sa pleine utilisation reste toutefois tributaire des autres dispositions du règlement.</p> <p>L'indice d'utilisation du sol n'est pas applicable aux transformations prévues à l'intérieur des volumes bâtis existants à conserver au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>aucune construction nouvelle comprenant des surfaces habitables n'a été réalisée sur le bien-fonds après l'entrée en vigueur du présent règlement ;</li></ul>
------------------------------------	---------------	--

- les dispositions concernant les possibilités de stationnement selon les articles 36 et 37 sont respectées ;
- la transformation et la création de places de stationnement ne portent pas atteinte à la qualité générale du site et du voisinage bâti.

L'indice d'utilisation du sol (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. La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée conformément à la norme SIA 421. Les surfaces affectées à des activités agricoles ne sont pas prises en compte.

#### Aire de jardin

**art. 7** L'aire de jardin est destinée aux dégagements de verdure. Elle ne peut accueillir d'autres constructions que souterraines ou de minime importance.

L'aménagement de petites surfaces minérales perméables y est autorisé. Le long de la Rue des Terreaux, les surfaces minérales asphaltées sont autorisées si au minimum 50% du front de Rue est en surface de verdure.

#### Cheminement piéton public

**art. 8** Le cheminement piéton public sur domaine privé faisant l'objet d'une servitude en faveur de la commune de Payerne et figurant à titre indicatif sur le plan doit être maintenu. La transformation ou l'implantation de toute nouvelle construction ou partie de construction doit préserver le principe de cheminement public à travers l'îlot.

### III ZONE DE FAUBOURG RURAL

#### Mesure d'utilisation du sol

**art. 9** L'indice d'utilisation du sol ne pourra dépasser 0.6. Celui-ci est calculé conformément au dernier alinéa de l'article 6. Sa pleine utilisation reste toutefois tributaire des autres dispositions du règlement.

L'indice d'utilisation du sol n'est pas applicable aux transformations prévues à l'intérieur des volumes bâtis existants à conserver au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement aux conditions cumulatives suivantes :

- aucune construction nouvelle comprenant des surfaces habitables n'a été réalisée sur le bien-fonds après l'entrée en vigueur du présent règlement ;
- les dispositions concernant les possibilités de stationnement selon les articles 36 et 37 sont respectées ;
- la transformation et la création de places de stationnement ne portent pas atteinte à la qualité générale du site et du voisinage bâti.

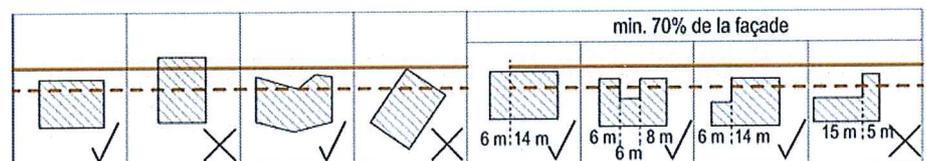
#### Bande d'implantation obligatoire

**art. 10** Une des façades de toute nouvelle construction sera obligatoirement implantée dans une bande d'implantation obligatoire, à l'exception des dépendances de peu d'importance et des constructions souterraines qui sont régies par les dispositions de la loi sur les routes en limite du domaine public routier.

Au minimum 70% de la façade doit être implantée à l'intérieur de cette bande, le surplus ne pouvant empiéter sur la ligne continue de la bande. L'orientation de cette façade sera sensiblement parallèle à celle de la bande d'implantation obligatoire.

Dans la mesure où cela s'impose techniquement et que le principe de regroupement est respecté, la Municipalité peut autoriser des implantations en dehors des bandes d'implantation obligatoire pour des constructions agricoles.

La Municipalité peut également autoriser l'agrandissement d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions du présent article jusqu'à un maximum de 50 % de son emprise au sol, si l'implantation dans la bande est jugée moins favorable.



**Espaces extérieurs**      **art. 11** Les espaces extérieurs seront essentiellement aménagés avec de la végétation et des surfaces perméables, à l'exception des aires de cour. La végétation aura de manière prépondérante un caractère de gestion extensive (prairie, vergers) ou de potagers.

Les aménagements de parcours de mobilité douce, de places de jeux ou de petites surfaces en dur y sont autorisés. Les surfaces perméables, notamment gravillonnées, sont privilégiées.

La perception visuelle générale des jardins depuis le domaine public doit être préservée. Les murs d'une hauteur supérieure à 1 m sont interdits.

**Regroupement des petites constructions et aménagements**      **art. 12** Les dépendances de peu d'importance, les petites constructions, les installations et les aménagements significatifs tels que terrasses de jardin, doivent être regroupés et, sauf impératif contraire, localisés à proximité immédiate des constructions principales.

## IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEUX ZONES

### Gestion des espaces extérieurs

**Aire de cour**      **art. 13** Cette aire est destinée à la valorisation et au prolongement de l'espace public jusqu'aux façades des constructions. Elle vise à y préserver l'expression de son caractère villageois. Le traitement des surfaces doit y être essentiellement minéral et constituer une continuité spatiale de la rue jusqu'au pied des façades. Le cloisonnement par des clôtures ou haies y est interdit.

Elle est en principe inconstructible. La Municipalité peut y autoriser des petites constructions ou dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC dans la mesure où elles contribuent à qualifier l'espace public par leur implantation, leur volumétrie et leur expression architecturale.

Les places de stationnement pour véhicules y sont autorisées dans la mesure où leur surface, y compris les aires d'accès et de manœuvre, est inférieure à la moitié de celle de la cour.

L'expression formelle et la matérialisation des aménagements s'inscriront en continuité avec l'espace public et les cours voisines. Les surfaces asphaltées, bétonnées ou gravillonnées seront largement prépondérantes. Les éléments préfabriqués (pavés, dalles...) ou en simili sont interdits.

Les dispositions de l'aire de cour ne s'appliquent qu'aux portions de cette aire qui sont comprises entre des constructions et le domaine public.

**Topographie, talus, murs**      **art. 14** Le terrain aménagé respectera la planéité générale du site. A l'exception des dispositifs d'accès aux constructions enterrées, il ne s'écartera pas de plus de 50 cm du terrain naturel. Les raccords de niveaux se feront par des talus en pente douce ou par des murets.

Les murs et murets seront exécutés en béton apparent ou recouverts de crépi traditionnel. Les ouvrages en éléments préfabriqués ou en pierre apparente, de même que les clôtures opaques (panneaux de bois, synthétiques, etc.) sont interdits.

**Fontaines**      **art. 15** Les anciennes fontaines sont à conserver, à entretenir en respect de leur substance d'origine et à mettre en valeur dans le cadre des aménagements extérieurs.

Celles faisant l'objet d'un inventaire ou d'un classement sont soumises aux dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Les indications à ce sujet figurant sur le plan hors DP sont indicatives. Elles doivent conserver leur fonction et peuvent subir un léger déplacement pour autant qu'elles restent dans leur contexte.

**Arborisation à conserver**      **art. 16** Le plan fait figurer l'arborisation haute tige à conserver impérativement.

En cas d'abattage forcé ou fortuit, chaque spécimen sera remplacé par un sujet de valeur biologique et paysagère analogue. La Municipalité peut fixer des conditions plus précises.

Pour le surplus, l'article 98 LPNMS s'applique.

<b>Vergers</b>	<b>art. 17</b>	Les vergers existants, dont l'emprise figure à titre indicatif sur le plan, devront être maintenus et entretenus. Si l'abattage d'arbres fruitiers est nécessaire pour des raisons de salubrité ou de sécurité, ou imposées par des nouvelles constructions, ils seront remplacés sur la parcelle par des spécimens d'essences fruitières haute-tige rustiques locales constituant un ensemble.
<b>Arborisation obligatoire</b>	<b>art. 18</b>	L'arborisation obligatoire est définie par le plan. Le nombre et la position des arbres y figurent à titre indicatif et peuvent être adaptés en fonction des aménagements définitifs à réaliser. Elle sera constituée d'érables disposés en alignement.
<b>Plantations nouvelles</b>	<b>art. 19</b>	Seules peuvent être plantées des essences indigènes en station et des essences fruitières rustiques locales, à l'exclusion de toute essence exotique.  Le choix des essences doit se faire de manière à assurer une cohérence paysagère circonstanciée, tant à l'échelle de l'entier du périmètre du PQ que de chaque entité spatiale.
<b>Antennes de téléphonie mobile</b>	<b>art. 20</b>	L'installation d'antennes de téléphonie mobile est en principe interdite. La Municipalité peut toutefois en autoriser la construction pour autant que les trois conditions suivantes soient réunies : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ l'installation est impérativement nécessaire à la couverture requise pour le réseau ;</li> <li>▪ le projet résulte d'une étude à l'échelle communale ou régionale démontrant la pertinence du site choisi dans le cadre d'une pesée d'intérêt conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire ;</li> <li>▪ l'implantation choisie à l'intérieur du périmètre du Plan de quartier minimise au maximum les impacts paysagers et patrimoniaux.</li> </ul>

### **Gestion du bâti**

<b>Utilisation optimale de la surface de plancher déterminante (SPd) maximale</b>	<b>art. 21</b>	Lors d'une demande de permis de construire pour un projet qui met en œuvre moins de 75 % de la surface de plancher déterminante (SPd) maximale autorisée, le constructeur doit veiller à préserver la possibilité de réaliser ultérieurement le solde de la SPd autorisée sur la même parcelle, selon les dispositions du présent règlement et sans extension du bien-fonds. Dans la mesure du possible, il choisira l'implantation du bâti et son organisation architecturale afin de permettre des constructions ou agrandissements futurs exploitant toute l'utilisation du sol permise par le règlement. La Municipalité peut exiger des documents fournissant la preuve de cette possibilité.  Cette exigence n'est pas requise lors de transformations sans modification de la volumétrie initiale ou si la parcelle a une surface inférieure à 500 m <sup>2</sup> .
<b>Ordre des constructions</b>	<b>art. 22</b>	La construction d'un bâtiment en limite de propriété est autorisée si la contiguïté est existante ou si le propriétaire voisin donne son accord.
<b>Distance</b>	<b>art. 23</b>	Sous réserve de l'article 24, la distance entre les bâtiments et la limite de la propriété voisine est fixée à 3 m au minimum. Cette distance est portée à 5 m si la façade est combustible ou si la longueur de la façade dépasse 18 m.  Les règles de la police du feu sont réservées. Elles s'appliquent notamment entre bâtiments sis sur une même propriété.
<b>Limite des constructions</b>	<b>art. 24</b>	Le plan définit les bandes d'implantation obligatoires et les limites des constructions par rapport au domaine public routier. A défaut, les distances selon la loi sur les routes sont applicables.

<b>Nombre de niveaux</b>	<p><b>art. 25</b> Le nombre minimal de niveaux prenant jour sous la corniche est de 2 pour les deux zones, sauf pour les dépendances et les éléments secondaires de construction.</p> <p>Le nombre maximal de niveaux prenant jour sous la corniche est limité à 3 pour la zone de faubourg urbain et à 2 pour la zone de faubourg rural. Des niveaux supplémentaires sont autorisés dans les combles, y compris en façade pignon. Les sous-sols dont le niveau brut de la dalle supérieure ne dépasse pas d'un mètre le terrain aménagé ne comptent pas comme niveau, même s'ils prennent jour en façade. Les lucarnes de type "chien couché" autorisés sur les nouvelles constructions conformément à l'art. 32 ne comptent pas comme niveau.</p> <p>Le nombre maximal de niveaux ne s'applique pas lors de transformation des volumes existants à conserver.</p>
<b>Bâtiments inventoriés et procédure de classement</b>	<p><b>art. 26</b> Les bâtiments faisant l'objet d'un inventaire ou d'un classement sont soumis aux dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). Les indications à ce sujet figurant sur le plan sont indicatives.</p> <p>Conformément aux dispositions des articles 16 et ss LPNMS, tout projet de construction ou de modification d'un objet inventorié doit être soumis à l'agrément préalable du département cantonal compétent. La Municipalité peut refuser des projets qui compromettraient le caractère d'un bâtiment ou de ses abords, notamment par une occupation excessive des volumes existants.</p> <p>Les bâtiments en note 1 à 3 au recensement architectural sont à sauvegarder. Ils peuvent être transformés ou agrandis, à condition qu'ils conservent leur substance patrimoniale et leur qualité urbanistique. Leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs objectivement fondés.</p> <p>Les bâtiments bien intégrés (note 4) ou parties de ceux-ci, qui ne sont pas identifiés comme bâtiment à conserver, sont à maintenir dans la mesure du possible. Ils peuvent être démolis s'ils sont remplacés par des constructions et aménagements qui maintiennent la continuité et la qualité spatiale de l'ensemble bâti duquel ils font partie.</p> <p>En cas de désaccord entre un propriétaire et la Municipalité quant à la nature ou l'esthétique d'un projet de construction ou transformation, la procédure de classement par l'Etat peut être sollicitée soit par la Municipalité, soit par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles 20 et ss. LPNMS ; si l'Etat refuse le classement, la Municipalité peut néanmoins refuser le permis de construire en vertu de l'art. 86 LATC.</p>
<b>Bâtiments à conserver</b>	<p><b>art. 27</b> Les bâtiments à conserver sont à maintenir et entretenir.</p> <p>Lors de leur transformation, on distinguera de manière circonstanciée les volumes originaux affectés à l'habitation ou aux activités agricoles. Pour les premières, les percements respecteront les proportions et l'ordonnancement des ouvertures d'origine. Pour les secondes, on privilégiera les grandes baies et une plus grande liberté de composition est autorisée. La distinction entre façades maçonnées et ossaturées sera préservée.</p> <p>Ces bâtiments ne peuvent être démolis que si l'état de leurs structures l'exige. Dans ce cas, la reconstruction se fera à l'emplacement du bâtiment démolé et aura une volumétrie similaire, dans la mesure où, selon dire d'expert, une autre volumétrie n'est pas préférable pour la valorisation du site. Elle préservera la continuité et la qualité spatiale de l'ensemble bâti de laquelle elle fait partie. Son architecture s'intégrera au site et préservera l'harmonie des lieux.</p> <p>Des annexes ou parties secondaires de bâtiments peuvent être démolies si cela ne priverait pas la qualité d'ensemble de la construction.</p>
<b>Volumétrie et expression des nouvelles constructions</b>	<p><b>art. 28</b> Afin de constituer un ensemble cohérent avec les fermes existantes et de respecter le caractère rural, sobre et massif qui caractérise le patrimoine bâti du quartier, les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes respecteront les principes suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Elles seront constituées de grands volumes simples, éventuellement composés de combinaisons d'unités ne s'exprimant pas comme des adjonctions. Les façades seront traitées sous forme de grands plans percés d'ouvertures. Les balcons, oriels, vérandas et autres excroissances sont interdits. Les dégagements extérieurs construits seront traités à l'intérieur du volume principal, sous forme de loggia.</li> <li>b) Aucun bâtiment ne pourra dépasser une longueur de 30 m.</li> </ol>

- c) Le 25% au minimum de la surface des façades sera en bois naturel apparent sur une ossature ventilée. Les ouvertures qui leurs sont associées comptent dans le calcul du ratio. Celui-ci est calculé sur l'ensemble du développement de façade de la construction.
- d) Par façade ou partie de façade clairement distincte, les percements seront soit organisés en un faible nombre d'ouvertures librement disposées, soit constitués de vides verticaux de dimension traditionnelle et disposés selon une trame ordonnée.
- e) Pour les dispositifs d'obscurcissement, la préférence sera donnée aux stores intégrés dans le plan de la façade, et, pour les grandes ouvertures et les loggias, aux panneaux coulissants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances de peu d'importance, aux constructions souterraines, ainsi qu'aux constructions agricoles ne comprenant pas d'habitation.

**Volumétrie et expression des bâtiments existants**

**art. 29** Les dispositions de l'article 28 alinéa a s'appliquent également aux façades ou portions de façades de bâtiments existants conservés non soumis à l'article 27, dans la mesure où elles sont fortement transformées, notamment dans leur matérialité ou dans la forme et la disposition des ouvertures.

**Façades, teintes**

**art. 30** Hormis pour les parties recouvertes de bois, les façades seront enduites d'un crépi régulier, lisse ou tiré à la truelle. Les couleurs des façades minérales sont limitées aux blancs, ocres jaunes ou roses, ou encore gris dans les nuances claires.

Pour les bâtiments à conserver, les couleurs des encadrements de fenêtres, de portes et des chaînes d'angle doivent être proches de celles des pierres naturelles utilisées dans la région.

**Toiture**

**art. 31** Les toitures seront à deux pans et leur pente sera comprise entre 60 et 90% au maximum. La couverture sera réalisée en tuile plate à recouvrement de dimension maximale 25.5x47 cm en terre cuite de teinte naturelle dont la couleur correspond à celle des toitures locales.

Pour les constructions affectées à des activités agricoles, la Municipalité peut autoriser une autre couverture plus économique si l'intégration au contexte est assurée. La pente minimale de la toiture peut alors être portée à 27%.

Dans la mesure où elles sont bien intégrées au contexte, la Municipalité peut autoriser d'autres modes de couverture et des toitures plates pour des petites parties de constructions ainsi que pour des dépendances de peu d'importance.

Pour les nouvelles constructions, les avant-toits des façades gouttereau seront soit inexistantes ou limités à un larmier, soit en saillie d'au moins 80 cm par rapport au nu de la façade; sur les pignons, les avant-toits sont interdits.

**Percement de toiture**

**art. 32** Les percements et ouvrages en toiture seront limités au maximum en nombre, en surface et dans leur impact visuel, afin de préserver l'expression générale d'un volume simple de toiture. Dans toute la mesure du possible, les combles seront prioritairement éclairés par les pignons.

Les ouvertures en toiture seront de préférence dans le plan du toit plutôt qu'en saillie ou en creux. Elles seront disposées de manière à constituer une composition cohérente avec la toiture et avec l'expression de façade attenante.

Elles ne peuvent être disposées que sur une seule rangée et leur largeur cumulée ne pourra dépasser le tiers de la longueur du pan de toiture concerné. Dans la mesure où elle présente un avantage d'intégration par rapport à d'autres dispositifs d'éclairage, la Municipalité peut exceptionnellement autoriser la création d'une verrière non inscrite dans la rangée d'ouvertures.

Seules les lucarnes saillantes de type "chien couché", soit par surélévation localisée de la pente du toit, sont autorisées. Leur couverture sera la même que celle de la toiture. Leur hauteur, mesurée entre niveaux finis de couverture, sera d'au maximum 140 cm.

Les lucarnes en creux (balcons baignoire) ne sont autorisées que dans les constructions neuves.

Pour les bâtiments à conserver, les dispositions suivantes sont également applicables. Les châssis rampants auront une dimension maximale de 80 x 140 cm. Le regroupement d'ouvertures sous forme de verrière est également autorisé, dans la mesure où il permet d'éviter une multiplicité de percements et s'exprime essentiellement sous forme d'un plan vitré inscrit dans celui de la couverture. Des châssis rampants complémentaires de dimension maximale de 60 x 100 cm peuvent être autorisés à titre exceptionnel sur une seconde rangée pour éclairer ou ventiler les surcombles.

- Ouvrages en toiture** art. 33 Les ouvrages techniques en toiture seront disposés et regroupés pour en réduire l'impact visuel. Ils constitueront une composition cohérente avec les ouvertures en toitures. Ils seront limités au strict nécessaire, hormis pour les installations de captage d'énergie solaire. Ces dernières ne dépasseront pas de plus de 20 cm le plan de la couverture.
- Combles** art. 34 Les combles des bâtiments à conserver et des nouvelles constructions sont habitables sur un niveau. Un second niveau habitable en surcombles est autorisé s'il ne nécessite qu'un nombre très restreint d'ouvertures en toiture et s'il est en relation directe avec le niveau inférieur sous forme de duplex ou de galerie.
- Dépendance de peu d'importance** art. 35 La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des secteurs prévus pour les constructions, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RLATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m à la corniche.
- Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier et avec le voisinage en particulier.

### Stationnement et accessibilité

- Offre en stationnement** art. 36 La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur. Pour ce faire, elle se basera sur les normes VSS en vigueur.
- Des places de stationnement couvertes pour bicyclettes seront aménagées en suffisance selon les normes VSS en vigueur. Pour l'habitation, elles seront sécurisées, en principe dans les bâtiments et accessibles de plain-pied depuis l'extérieur.
- Une dispense pour la création de places de parc est possible moyennant l'acquittement d'une taxe compensatoire conforme au règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions.
- Aménagement du stationnement** art. 37 Le stationnement, les garages et l'accès aux parkings souterrains seront dans la mesure du possible implantés à proximité du DP. A défaut, ils seront localisés à proximité des constructions, constituant avec celles-ci un ensemble harmonieux et limitant au maximum les aires de circulation et leur impact visuel.
- Le traitement des rampes d'accès aux parkings souterrains fera l'objet d'un soin particulier pour constituer un ensemble harmonieux avec le voisinage. Dans la mesure du possible, les accès à ces parkings seront intégrés aux constructions.
- Le 50% au moins des besoins en places de stationnement sera aménagé en souterrain ou dans les constructions, dans la mesure où ces besoins dépassent 8 unités. La Municipalité peut imposer un taux supérieur à 50% si l'impact sur les aménagements est excessif et contrevient aux objectifs de préservation de la qualité du quartier.
- S'il y a plus de 8 places de stationnement regroupées, celles-ci seront arborisées et, dans la mesure du possible, le revêtement gravillonné.
- Au maximum un accès de garage en façade est autorisé par bâtiment.
- Garage enterré** art. 38 Les garages enterrés sont autorisés indépendamment des prescriptions relatives à l'implantation des constructions.
- Ils préserveront l'aspect général de la topographie existante conformément à l'article 14. L'aménagement de leur couverture respectera les dispositions de l'aire dans laquelle ils sont implantés.

## V DISPOSITIONS FINALES

<b>Bâtiments non conformes</b>	<b>art. 39</b>	Les bâtiments existants non conformes aux dispositions du PQ peuvent être entretenus et transformés selon l'article 80 LATC.
<b>Dérogations</b>	<b>art. 40</b>	La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance au présent PQ dans les limites fixées par les articles 85 et 85a de la LATC.
<b>Protection contre le bruit</b>	<b>art. 41</b>	<p>Pour les transformations de bâtiments ou nouveaux bâtiments comprenant des locaux sensibles qui seront implantés le long de la Rue des Terreaux, des mesures de construction devront être prises de sorte à ce que les valeurs limites d'immission soient respectées.</p> <p>Une étude acoustique qui prouve l'efficacité de ces mesures devra être jointe au dossier d'enquête publique de la construction.</p>
<b>Dossier d'enquête</b>	<b>art. 42</b>	Outre les pièces mentionnées à l'article 69 RLATC et dans le règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions, le dossier d'enquête renseignera de manière détaillée sur les aménagements extérieurs, notamment les niveaux du terrain naturel et aménagé, la nature des revêtements, les plantations et leurs essences ainsi que les murets et clôtures.
<b>Prescriptions complémentaires</b>	<b>art. 43</b>	<p>Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le Règlement communal du plan général d'affectation et la police des constructions sont applicables.</p> <p>Sont réservées, en outre, les dispositions du droit cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.</p>
<b>Entrée en vigueur</b>	<b>art. 44</b>	<p>Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PQ "Quartier de Vuary".</p> <p>Celui-ci abroge dans son périmètre les dispositions du Plan général d'affectation ainsi que celles de son règlement qui lui sont contraires.</p>

## Liste des parcelles du Plan de quartier

Etat au 18 octobre 2016

<u>Parcelle n°:</u>	<u>Propriétaires :</u>	<u>Surface totale :</u>
193	Payerne la Commune, Payerne	190 m <sup>2</sup>
194	M. et Mme SOMMER Cédric et Annick	230 m <sup>2</sup>
195	M. SAVARY Martial	792 m <sup>2</sup>
196	Mme MICHEL Nicole	393 m <sup>2</sup>
197	PPE "Rue de Vuary 28", admin. MORY BRUNO Florence	387 m <sup>2</sup>
198	MM. CUSIN Frédéric et Alexandre	1'000 m <sup>2</sup>
199	M. DE DOMPIERRE Henri	1'130 m <sup>2</sup>
200	M. AUER Charles	984 m <sup>2</sup>
361	M. et Mme GUI SOLAN Jean-Jacques et Chantal	994 m <sup>2</sup>
363	Mme et MM. RASANDIMANANA Erika, Anthony, Fabrice et Mathias	775 m <sup>2</sup>
364	M. SAVARY Pierre	1'048 m <sup>2</sup>
365	M. et Mme AYER Hervé et Sylvie	700 m <sup>2</sup>
366	Mmes HEER Lucienne et Sandra	746 m <sup>2</sup>
367	MM. GROG NUZ Claude et Serge	1'277 m <sup>2</sup>
368	M. et Mme BERISHA Remzi et SADIKI Iso	1'685 m <sup>2</sup>
369	M. et Mme SIMOES CARVALHO Fernando et NUNES CARVALHO Maria Da Conceição	228 m <sup>2</sup>
371	M. et Mme SIMOES CARVALHO Fernando et NUNES CARVALHO Maria Da Conceição	278 m <sup>2</sup>
374	M. SAVARY François	1'141 m <sup>2</sup>
375	M. SCHÜTZ Jean-Claude	2'698 m <sup>2</sup>
376	MM. PLUMETTAZ René et Roland	30 m <sup>2</sup>
377	M. JOMINI Emile	30 m <sup>2</sup>
378	MM. PLUMETTAZ René et Roland	24 m <sup>2</sup>
381	M. JOMINI Emile	47 m <sup>2</sup>
383	M. SCHÜTZ Jean-Claude	122 m <sup>2</sup>
384	M. PLUMETTAZ François	2'825 m <sup>2</sup>
385	M. JÖHR Claude	133 m <sup>2</sup>

386	M. JÖHR Gilbert	717 m <sup>2</sup>
387	M. SAVARY Martial	1'641 m <sup>2</sup>
389	M. SAVARY Gérald	3'200 m <sup>2</sup>
390	M. et Mme PILLER Jérôme et BOSSON Evelyne	1'296 m <sup>2</sup>
391	Mme GACHOUD Edmée	3'452 m <sup>2</sup>
392	M. DE DOMPIERRE François	3'964 m <sup>2</sup>
393	M. SUINI Roggero	588 m <sup>2</sup>
394	M. et Mme SOMMER Cédric et Annick	555 m <sup>2</sup>
397	Previva, Fonds de prévoyance des professionnels du travail social, Paudex	1'235 m <sup>2</sup>
398	M. JAN Daniel	849 m <sup>2</sup>
399	M. SAVARY Martial	1'245 m <sup>2</sup>
400	M. GUENTHER Wolfgang	453 m <sup>2</sup>
401	M. et Mme STULZ Daniel et Laurence	484 m <sup>2</sup>
405	M. et Mme PLUMETTAZ Robert et Marie José	923 m <sup>2</sup>
428	MM. PLUMETTAZ René et Roland	5'682 m <sup>2</sup>
430	M. JOMINI Emile	2'560 m <sup>2</sup>
448	M. et Mme GIVEL Emile et Marie Rose	2'519 m <sup>2</sup>
449	M. RAMQAJ Faruk	230 m <sup>2</sup>
450	Mmes et MM. BONNY Françoise, SALERNO Martine, DE DOMPIERRE Patrice et Christia, RAMQAJ Faruk et PPE, admin. M. RAMQAJ Faruk	217 m <sup>2</sup>
451	PPE, admin. M. RAMQAJ Faruk	406 m <sup>2</sup>
452	Mmes et M. BONNY Françoise, SALERNO Martine, DE DOMPIERRE Patrice et Christian	1'010 m <sup>2</sup>
453	M. BOVEY Alexandre	191 m <sup>2</sup>
454	M. BIGLER Jean	171 m <sup>2</sup>
455	Mme LACHAT PERRET Sylviane	104 m <sup>2</sup>
456	Mme DECORGES Arlette	1'300 m <sup>2</sup>
460	M. et Mme DANZEISEN Ernest et Sabrina	864 m <sup>2</sup>
1071	M. SCHÜTZ Jean-Claude	139 m <sup>2</sup>
1225	M. SAVARY Martial	153 m <sup>2</sup>
1303	Centre social protestant-Vaud, Lausanne	773 m <sup>2</sup>

2192	MM. PLUMETTAZ René et Roland	1'536 m <sup>2</sup>
3091	M. SAVARY François	17'215 m <sup>2</sup>
4385	M. et Mme LEDESMA José et Christine	716 m <sup>2</sup>
5306	M. VOGT Daniel	1'446 m <sup>2</sup>
5307	Société immobilière du Parc D, Payerne S.A., Payerne	547 m <sup>2</sup>
5421	M. SAVARY Pierre	896 m <sup>2</sup>
5470	M. et Mme CIAMBRIELLO Raffaele et Brigitte	1'231 m <sup>2</sup>
5631	M. PLUMETTAZ Claude	1'277 m <sup>2</sup>



# PLAN DE QUARTIER "QUARTIER DE VUARY"

ECHELLE : 1/1'000

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
dans sa séance du

La Syndique : Le Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE  
L'attestent

La Syndique : Le Secrétaire :

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
dans sa séance du

La Syndique : Le Secrétaire :

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE  
L'attestent

La Syndique : Le Secrétaire :

ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
dans sa séance du

Le Président : Le Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR  
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le La Cheffe du Département :

MISE EN VIGUEUR LE

18 OCTOBRE 2016

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES ARCHITECTES - URBANISTES SA, Yverdon-les-Bains  
Base cadastrale d'octobre 2016 authentifiée le  
Par NPPR ingénieurs-géomètres SA, Payerne

## LEGENDE :

- Périmètre du PQ
- Zone de faubourg urbain
- Zone de faubourg rural
- Bande d'implantation obligatoire
- Limite des constructions
- Limite des constructions radiées
- Aire de jardin
- Aire de cour
- Bâtiment et autres éléments construits à conserver
- Cheminement piéton public
- Verger à conserver (emprise indicative)
- Arborisation à conserver
- Arborisation obligatoire (emplacement indicatif)
- Coordonnées géographiques

