



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 08/2023

Objet du préavis

Plan d'Affectation (PA) « A La Coulaz 2 » en vue de la construction d'un EMS de 76 lits dans le Quartier des Rives de la Broye

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Historique	3
3.	Présentation du PA « À la Coulaz 2 »	4
3.1.	Situation actuelle du PA « À la Coulaz 2 »	4
3.2.	Justification du choix de localisation d'un EMS	5
3.3.	Enjeux.....	5
3.4.	Objectif du PA	5
3.5.	Principales modifications du PA « À La Coulaz 2 »	6
3.6.	Projet d'EMS.....	7
3.7.	Mesure d'accompagnement foncière	7
4.	Aspects financiers à ce jour	7
5.	Suite de la procédure	8
6.	Conclusions.....	8

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

L'objectif de ce préavis consiste à modifier l'affectation d'un secteur du PA « À la Coulaz » datant du 2 novembre 2011 en vue de la construction d'un EMS de 76 lits par l'association FOREMS.

Le Conseil communal a accepté en date du 2 février 2023, le préavis n° 18/2022 « À la Coulaz, prolongation de promesse de vente et d'achat, renonciation conditionnelle à droit d'acquérir, modification de la promesse de vente et d'achat, droit d'emption ».

Pour rappel, le point 3 de ce préavis « Contenu de l'acte » mentionne :

L'acte prévoit également le remaniement des parcelles n°s 5572 (D2) et 5573 (D3), qui seront regroupées afin de permettre la construction d'un bâtiment d'un seul niveau de 240 m² de surface au sol, totalisant les surfaces constructibles actuelles des deux parcelles précitées. Afin de permettre l'acquisition des parcelles n°s 5565 (B3), 5567 (B8) et 5568 (B5) par FOREMS, l'acte prévoit une renonciation partielle conditionnelle au droit d'acquérir et une modification en conséquence de la promesse de vente et d'achat passée en 2013. La surface maximale de plancher déterminante pour l'EMS est précisée et elle correspond au potentiel constructible des trois parcelles précitées selon la planification actuellement en vigueur. Quinze places de parc seront dévolues à l'EMS dans le parking souterrain et 21 places pourront être aménagées en extérieur sur le secteur qui sera vendu à FOREMS. La renonciation au droit d'acquérir est subordonnée à une condition suspensive, soit l'entrée en force du Plan d'Affectation « À la Coulaz 2 » d'ici au 31 décembre 2023, avec une prolongation possible de 6 mois. L'acte règle par ailleurs le sort des trois parcelles dans l'hypothèse où la condition suspensive précitée ne serait pas réalisée.

Afin de pouvoir garantir ce délai, nous vous soumettons l'adoption du PA « A la Coulaz 2 ».

2. Historique

Initialement, la construction d'un nouvel EMS remplaçant de l'EMS des Cerisiers était prévue dans la zone industrielle de la Boverie au lieu-dit « Fermenta ». Une modification et une reconversion de ce site industriel avaient été engagées par le propriétaire des parcelles. Malheureusement, en cours de procédure, le propriétaire a décidé d'abandonner le processus et de continuer d'exploiter l'entier du périmètre sis en zone industrielle.

Il a dès lors fallu trouver rapidement, sur la Commune, un terrain d'environ 5'000 m² pouvant accueillir un EMS de 76 lits.

Une étude multicritères a démontré qu'un terrain inclus dans le Quartier des Rives de la Broye pouvait convenir.

Comme le quartier n'était alors construit que sur la moitié de la surface, ce terrain a été choisi en 2019 par l'association FOREMS en accord avec la Commune de Payerne et le promoteur du quartier en question.

Un mandat a été donné au bureau Urbaplan, qui avait été mandataire du PA « À la Coulaz » en 2011, pour la réalisation d'un changement d'affectation par le biais d'un Plan d'Affectation (PA).

Il s'en est suivi les étapes suivantes :

- | | |
|--|---------------------------|
| - examen préliminaire | 11 novembre 2019 |
| - envoi du dossier d'examen préalable | 15 avril 2020 |
| - modification du projet à la demande de FOREMS, de la Direction Générale de la Cohésion sociale DGCS et du promoteur du solde du quartier | 2020 - 2021 |
| - envoi du dossier modifié pour l'examen préalable | 17 décembre 2021 |
| - réception du rapport d'examen préalable | 11 août 2022 |
| - adaptation sur la base de l'examen préliminaire | fin 2022 |
| - adoption du préavis n° 18/2022 par le Conseil communal | 2 février 2023 |
| - mise à l'enquête publique du Plan d'Affectation « À la Coulaz 2 » | 16 mars au 17 avril 2023. |

L'enquête publique n'a fait l'objet d'aucune opposition.

Nous précisons encore que les propriétaires sis à l'intérieur du périmètre ont été informés lors d'une séance de présentation du PA « À la Coulaz 2 » en date du 2 novembre 2022.

3. Présentation du PA « À la Coulaz 2 »

3.1. Situation actuelle du PA « À la Coulaz 2 »

Depuis 2011, l'étape de réalisation 1 du PPA a été construit. A la suite de l'abandon d'un projet d'EMS au cœur de la Commune, le site de la Coulaz a été identifié pour accueillir un EMS de 76 lits.



En bleu, le périmètre du PPA « À la Coulaz »,
En rouge, le périmètre du PA « À la Coulaz 2 » et l'affectation actuelle

3.2. Justification du choix de localisation d'un EMS

Pour remplacer l'EMS Les Cerisiers (actuellement situé à côté de l'Hôpital Intercantonal de la Broye, HIB, à Payerne), la Commune de Payerne et l'association FOREMS étaient très avancées avec un projet d'EMS inclus dans le projet de PA « Fermenta ». Le propriétaire foncier ayant finalement renoncé à vendre son terrain, il a fallu très rapidement trouver un autre site pour pouvoir continuer le développement de ce projet d'EMS.

Le choix s'est porté sur le Quartier Les Rives de la Broye pour les raisons suivantes :

- la Commune de Payerne est propriétaire ou copropriétaire des parcelles concernées par l'implantation de l'EMS ;
- ces parcelles sont déjà affectées en zone à bâtir ;
- le Quartier Les Rives de la Broye est relié au transport public urbain communal (liaison avec la gare CFF) ;
- l'accès est facilité pour toute la région (route cantonale et route communale à proximité).

3.3. Enjeux

Afin de permettre la réalisation de l'EMS dans la continuité et dans le respect du tissu de la partie existante du quartier, il apparaît nécessaire de modifier le PPA en vigueur. Au vu de la complexité du secteur et des procédures d'aménagement du territoire, il a été décidé de procéder à l'établissement d'un nouveau PA « À la Coulaz 2 » et de son règlement, qui vont abroger et remplacer les dispositions du PPA et de son règlement en vigueur dans le périmètre d'étude.

Le changement de programme s'est fait, d'une part, car la demande en logements d'habitations collectives dans le secteur ne correspond plus entièrement au besoin du marché actuel. D'autre part, le projet de déplacement de l'EMS Les Cerisiers et l'augmentation de l'offre en lits prévue constituent une opportunité pour renforcer la mixité sociale et générationnelle dans le quartier.

3.4. Objectif du PA

Le PA « À la Coulaz 2 » a pour but principal de rendre possible la réalisation d'un EMS dans la partie méridionale du Quartier Les Rives de la Broye à Payerne.

De plus, ce PA prévoit une réorganisation des surfaces liées aux activités, en maintenant l'aire de constructions D1, d'un côté, et en regroupant, de l'autre, les surfaces de plancher déterminantes (SPd) totales des deux bâtiments prévus dans les anciennes aires de constructions D2 et D3 du PPA en vigueur en un seul bâtiment de taille plus importante à construire dans l'aire de constructions D2.

Ces deux buts généraux sont poursuivis tout en maintenant inaltérés les droits à bâtir légalisés par le plan en vigueur.

En outre, le PA et son règlement reprennent du PPA en vigueur les objectifs suivants :

- gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de manière cohérente et équilibrée en structurant le quartier par le non bâti ;
- privilégier la qualité de vie des futurs habitantes et habitants et des personnes travaillant sur site ;
- présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non bâti (unité architecturale) ;
- renforcer les liens spatiaux en garantissant un réseau piétonnier et cyclable attractif et continu ;
- limiter l'impact des nuisances sonores de la route d'Echallens par une protection le long de la limite ouest du PA.

Finalement, le PA et son règlement fixent les nouveaux objectifs suivants ;

- mettre en place des espaces extérieurs de qualité garantissant la biodiversité et les continuités paysagères ;
- marquer l'entrée de la Ville de Payerne le long de la route d'Echallens pour permettre l'implantation d'un EMS sur le site de La Coulaz ;
- permettre la réalisation d'activités le long de la route d'Echallens.

3.5. Principales modifications du PA « À La Coulaz 2 »



Affectation des nouvelles surfaces du PA « A La Coulaz 2 » ainsi que le regroupement D2-D3

Les principales modifications du PA « A La Coulaz 2 » sont :

- regroupement de 4 parcelles à bâtir qui permet de construire 5'900 m² de surface plancher (idem PA « À la Coulaz ») sur une surface de parcelle de 4'903 m² ;
- mise en place des bandes d'implantation et de front d'implantation pour l'EMS ;
- regroupement des surfaces d'activités D2 + D3 en un seul périmètre de D2 de 240 m² sur un niveau ;
- affectation qui permet la réalisation d'activités sur D1 et D2 ;
- création d'une place d'accueil à l'entrée de l'EMS ;
- création d'une place de stationnement pour les visiteurs de l'EMS, également 15 places dans le parking souterrain réservées aux collaborateurs ;
- création d'une aire de verdure dédiée à l'exploitation de l'EMS.

3.6. **Projet d'EMS**

Le projet d'EMS fait l'objet d'un MEP (Mandat d'Etude Parallèle) organisé par FOREMS avec l'appui du Canton. La Commune est représentée dans le collège d'experts. L'équipement de cette parcelle est garanti et sera construit sur la base de l'équipement planifié pour le quartier.

3.7. **Mesure d'accompagnement foncière**

Outre l'acte notarié développé dans le préavis n° 18/2022, il a également fallu préparer des actes notariés avec l'ensemble des propriétaires actuels, notamment pour des modifications de servitudes, des suppressions de places de stationnement en vue de la construction de l'EMS et de la soustraction des aires de verdure de l'EMS de la grande parcelle de dépendance qui réunit tous les copropriétaires concernés.

Cette mesure d'accompagnement est en cours de réalisation auprès d'un notaire et devra être réglées d'ici l'entrée en force du Plan d'Affectation « À la Coulaz 2 ».

4. **Aspects financiers à ce jour**

Comme déjà mentionné dans le préavis n° 18/2022, les frais d'honoraires de l'urbaniste, les frais du géomètre ainsi que ceux du notaire et de l'avocat conseil relatifs au PA « À la Coulaz 2 » ont été pris en charge par le biais d'un crédit d'études selon l'autorisation du Conseil communal datant du 13 avril 2022 (préavis n° 02/2022), mais aussi par le préavis n° 03/2011 « Achat et vente de terrain à la Coulaz » et par le budget d'exploitation comme mentionné dans le préavis n° 18/2022.

Le montant de ces prestations se montent à ce jour :

Prestations	Coûts (Fr.)	Financement
Honoraires d'urbaniste	45'054.45	Crédit cadre vente de terrain à FOREMS
Honoraires du géomètre	28'448.90	Préavis n° 03/2011 Achat et vente de terrain à La Coulaz
honoraires diverses études	20'116.25	Compte 2022 honoraires et frais d'expertises 4200.3185.00
honoraires notaire	En cours (facture à venir)	Compte 2023 honoraires et frais d'expertises 4200.3185.00
Total intermédiaire (frais engagés à ce jour)	<u>93'619.60</u>	

Il reste un montant de Fr. 73'503.35 (Fr. 45'054.45 + Fr 28'448.90) à financer par le futur préavis vente de terrain à FOREMS. Ce montant risque bien entendu d'évoluer.

Le montant final est inclus dans le prix de la vente de terrain à FOREMS soit environ 4'903 m² x Fr. 300.— = Fr. 1'470'900.—. Ceci fera l'objet d'un prochain préavis au Conseil communal.

5. Suite de la procédure

Selon l'acte du 16 septembre 2022, signé par la Commune de Payerne et Implenia Immobilien AG, objet du préavis n° 18/2022, l'entrée en force du PA « A La Coulaz 2 », tout délai de recours échu, est prévue au 31 décembre 2023.

La validité de cet acte sera prolongée d'un délai suffisant pour permettre son exécution, si au courant du mois qui précède le 31 décembre 2023, il paraît vraisemblable que les autorisations nécessaires devraient être délivrées à bref délai (6 mois au maximum). Dans ce cas, un acte de prolongation complémentaire sera signé avec Implenia Immobilien AG. Dans ce cas, le Conseil communal sera informé par voie de communication.

Le résultat du processus « MEP EMS » est prévu au printemps 2024.

Dès l'entrée en force du PA « À La Coulaz 2 », le projet lauréat du MEP pourra être mis à l'enquête publique (2024).

Il est prévu de commencer le chantier en 2025/2026 et la mise en exploitation de l'EMS est prévue en 2027.

Avant la délivrance du permis de construire de l'EMS, la Municipalité devra encore soumettre au Conseil communal la vente du terrain à FOREMS (préavis futur).

6. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 08/2023 de la Municipalité du 3 mai 2023 ;
- 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 PA « A La Coulaz 2 » ainsi que son règlement tels que présentés et mis à l'enquête publique.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 3 mai 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

(LS)

E. Küng

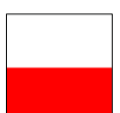
La Secrétaire :

C. Thöny

Annexes : Plan de situation du PA « À La Coulaz 2 »
Règlement du PA « À La Coulaz 2 »

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipale déléguée : Monique Picinali



PLAN D'AFFECTATION

"A LA COULAZ 2"

0m 25m
ECHELLE 1:500
ENQUETE PUBLIQUE



Approuvé par la Municipalité de Payerne
dans la séance du : _____

Soumis à l'enquête publique
du : _____
au : _____

Le Syndic : _____ Le Secrétaire : _____

Le Syndic : _____ Le Secrétaire : _____

Adopté par le Conseil communal

Approuvé par le Département compétent

dans la séance du : _____

le : _____

Le (La) Président(e) : _____

La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur
le : _____

Mars 2023

19063_PA_La_Coulaz_Enq_Pub_230301

urbaplan

LEGENDE

	périmètre du PA "A la Coulaz 2"		accès piéton préférentiel aux immeubles
	aire de constructions B3, D1 et D2		principe de circulation
	aire de mouvement et de stationnement extérieur		liaisons piétones / mobilité douce
	aire de verdure A (usage collectif)		arbre à planter
	aire de verdure B (usage privatif)		front d'implantation obligatoire
	aire de verdure C (usage privatif)		bande d'implantation obligatoire
	aire de place		A titre informatif
	aire de jardin de "EEMS"		aménagement de places de stationnement extérieur
	transition à vocation écologique		

SPd = XXX m² surface de plancher déterminante maximale
H = x m hauteur maximale des constructions
R=xA nombre de niveaux maximal



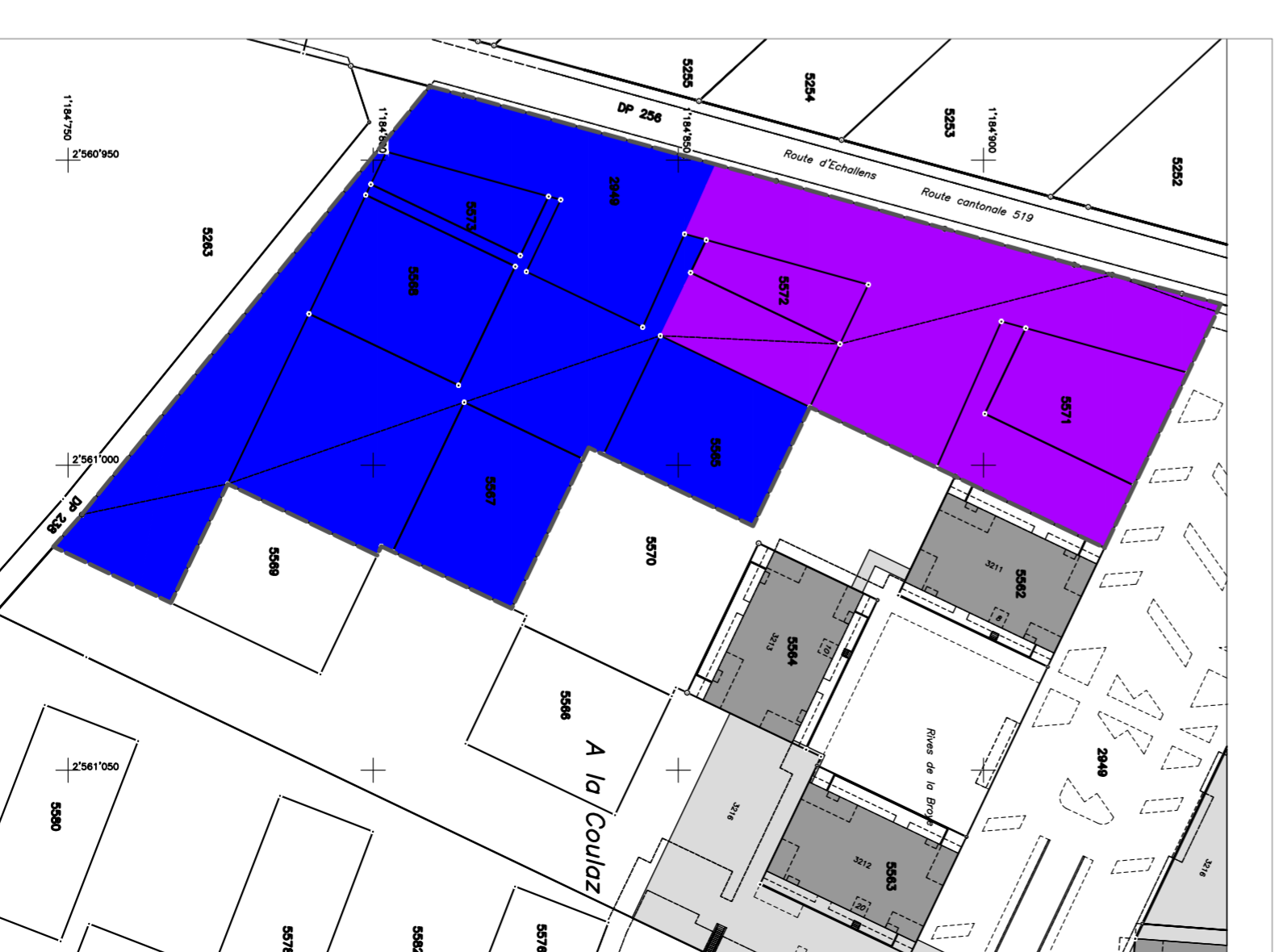
Plan de base établi conformément au plan cadastral fourni par le bureau d'études NPPR Ing. et géomètres SA
Mensurations cadastrales du 25.10.2022 Géodomées © Etat de Vaud
Certifié conforme selon l'art. 15 RLAT par le géomètre breveté
Le :

M. Jean-Marc Rey, ingénieur géomètre breveté

N° des biens-fonds (BF)	Surface	Propriétaire(s)
2949 (partielle)	2 845 m ²	Rapport de dépendance : BF 5561 pour 3/12 ; BF 5570 pour 3/12 ; BF 5571 pour 1/12 ; BF 5572 pour 1/12 ; BF 5573 pour 1/12 ; BF 5582 pour 3/12.
5565	587 m ²	Payerne la Commune
5567	587 m ²	Payerne la Commune
5568	587 m ²	Payerne la Commune
5570 (partielle)	2 368 m ²	Rapport de dépendance : BF 5562 pour 1/8 ; BF 5563 pour 1/8 ; BF 5564 pour 1/8 ; BF 5565 pour 1/8 ; BF 5566 pour 1/8 ; BF 5567 pour 1/8 ; BF 5568 pour 1/8 ; BF 5569 pour 1/8.
5571	489 m ²	Implenia Immobilier SA
5572	227 m ²	Payerne la Commune
5573	226 m ²	Payerne la Commune
Total	7 916 m²	

PLAN DES ZONES D'AFFECTATION

ECHELLE 1:1'000



périmètre du PA "A la Coulaz 2"
 zone affectée à des besoins publics 15 LAT
 zone d'activités économiques 15 LAT



Plan d'affectation "À la Coulaz 2"

Règlement



PILOTE

urbaplan

Magali Zuercher

**AMÉNAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

urbaplan

Magali Zuercher
Avenue de Montchoisi 21
1005 Lausanne
tél. +41 21 619 90 90
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1.1 Contenu	5
Article 1.2 Périmètre	5
Article 1.3 Objectifs du PA	5
Article 1.4 Subdivision du PA	5
Article 1.5 Affectations	6
Article 1.6 Mesure d'utilisation du sol	6
Article 1.7 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit	6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	7
Article 2.1 Constructibilité	7
Article 2.2 Implantation des constructions	7
Article 2.3 Constructions souterraines	7
Article 2.4 Toitures	7
Article 2.5 Hauteur des constructions et nombre de niveaux	7
Article 2.6 Capteurs solaires et antennes	8
Article 2.7 Esthétique des constructions	8
Article 2.8 Parois transparentes ou réfléchissantes	8
Article 2.9 Aménagements extérieurs	8
Article 2.10 Promotion de la biodiversité	9
Article 2.11 Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces extérieurs communs)	9
Article 2.12 Plan des aménagements extérieurs	10
Article 2.13 Accès piéton préférentiel aux immeubles	10
Article 2.14 Accès véhicules motorisés	10
Article 2.15 Liaisons de mobilité douce et piétonne	10
Article 2.16 Stationnement des véhicules motorisés	10
Article 2.17 Accessibilité des véhicules au stationnement souterrain	11
Article 2.18 Stationnement des vélos	11
Article 2.19 Aire de mouvement et de stationnement extérieur	11
Article 2.20 Aire de verdure A	11
Article 2.21 Aire de verdure B	12
Article 2.22 Arbres à planter	12
Article 2.23 Distribution, évacuation des eaux et gestion des eaux de ruissellement	12
Article 2.24 Infiltration des eaux	13
Article 2.25 Dangers naturels - Inondations	13

Article 2.26	Récupération des déchets	14
Article 2.27	Énergie	14
3.	ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS	15
Article 3.1	Aire de constructions B3	15
Article 3.2	Aire de place	15
Article 3.3	Aire de jardin de l'EMS	15
Article 3.4	Transition à vocation écologique	16
4.	ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES	17
Article 4.1	Aires de constructions D1 et D2	17
5.	DISPOSITIONS FINALES	18
Article 5.1	Dispositions subsidiaires	18
Article 5.2	Dispositions dérogatoires	18
Article 5.3	Approbation et entrée en vigueur	18
Article 5.4	Abrogation	18
APPROBATION		19

1. Dispositions générales

Article 1.1 Contenu

Le dossier de plan d'affectation « PA A la Coulaz 2 » (ci-après PA) comprend :

- > Les plans aux échelles 1/500 et 1/1'000 ;
- > Le présent règlement.

Article 1.2 Périmètre

Les dispositions du PA s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur les plans aux échelles 1/500 et 1/1'000.

Article 1.3 Objectifs du PA

Le PA a pour buts de :

- > Gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre de manière cohérente et équilibrée en structurant le quartier par le non bâti ;
- > Privilégier la qualité de vie des futurs habitants et des personnes travaillant sur site ;
- > Présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non bâti (unité architecturale) ;
- > Mettre en place des espaces extérieurs de qualité garantissant la biodiversité et les continuités paysagères ;
- > Marquer l'entrée de la ville de Payerne le long de la route d'Echallens.
- > Renforcer les liens spatiaux en garantissant un réseau piétonnier et cyclable attractif et continu ;
- > Limiter l'impact des nuisances sonores de la route d'Echallens par une protection le long de la limite ouest du PA ;
- > Permettre l'implantation d'un EMS sur le site de la Coulaz ;
- > Permettre la réalisation d'activités le long de la route d'Echallens.

Article 1.4 Subdivision du PA

Le périmètre du PA définit deux zones d'affectation :

- > La zone affectée à des besoins publics (15 LAT) ;
- > La zone d'activités économiques (15 LAT).

Le PA est composé des aires suivantes :

- > Les aires de constructions B3, D1 et D2 ;
- > L'aire de mouvement et de stationnement ;
- > L'aire de verdure A (usage collectif) ;
- > L'aire de verdure B (usage privatif) ;
- > L'aire de place ;
- > L'aire de jardin de l'EMS, comprenant une transition écologique.

Article 1.5 Affectations

La zone affectée à des besoins publics est destinée à l'implantation d'un EMS.

La zone d'activités économiques est destinée à des activités moyennement gênantes (petit artisanat, commerces de faible fréquentation, services, activités tertiaires, ...) ainsi qu'à des équipements publics et parapublics subsidiaires, c'est-à-dire des équipements en lien avec l'ensemble du périmètre du PA (crèches, accueil des personnes âgées, salle commune, ...).

Article 1.6 Mesure d'utilisation du sol

La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 6'490 m² toutes affectations confondues, répartie de la façon suivante :

- > Dans la zone affectée à des besoins publics, 5'900 m² ;
- > Dans la zone d'activités économiques, 590 m².

Article 1.7 Degré de sensibilité au bruit et protection contre le bruit

En application de l'article 44 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.02.1986 (OPB), les degrés de sensibilité suivants sont attribués :

- > DS II, à la zone affectée à des besoins publics ;
- > DS III, à la zone d'activités économiques.

Pour respecter les degrés de sensibilité au bruit, des mesures de protection contre le bruit généré par le trafic routier doivent être prises aux frais du maître d'ouvrage. L'implantation de bâtiments d'activités le long de la route d'Echallens en fait partie.

Le cas échéant, d'autres mesures doivent être réalisées, notamment par une conception appropriée des façades des bâtiments. Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB complètent le dossier de demande de permis de construire.

2. Dispositions applicables à toutes les zones

Article 2.1 Constructibilité

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale figure en plan, par aire de constructions.

Elle est calculée conformément à la norme en vigueur au moment de la mise en vigueur du plan d'affectation.

En cas de morcellement ultérieur, la surface est répartie proportionnellement à chaque partie d'aires de constructions comprises dans la future parcelle.

Article 2.2 Implantation des constructions

Les constructions s'implantent impérativement dans les aires de constructions figurant en plan.

Le plan fixe, pour certaines aires, des fronts d'implantation obligatoires et des bandes d'implantation.

Article 2.3 Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont autorisées à condition d'être implantées au-dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe.

Article 2.4 Toitures

Les toitures sont plates, accessibles, en tout ou partie. Les toitures non accessibles sont impérativement végétalisées, sous réserve des surfaces occupées par les capteurs solaires ou cellules photovoltaïques au sens de l'art. 2.6 du présent règlement.

La construction d'abri en toiture est interdite sauf autorisation de la Municipalité, moyennant un aspect architectural cohérent.

Article 2.5 Hauteur des constructions et nombre de niveaux

La hauteur maximale des constructions est définie, pour chaque aire de constructions par :

- > une hauteur maximale des constructions, mesurée à l'acrotère, à chaque angle de la construction ;
- > un nombre maximum de niveaux.

Les superstructures (cage d'escaliers et d'ascenseur, ventilation, cheminées, panneaux solaires, etc.) dépassant l'acrotère peuvent être autorisées par la Municipalité, à condition que celles-ci soient limitées au minimum techniquement indispensable et que leur intégration architecturale soit garantie. Elles font l'objet d'un soin particulier. Elles sont regroupées dans des volumes compacts intégrés au

caractère architectural du bâtiment et elles doivent respecter une distance à l'acrotère équivalente à leur hauteur hors tout.

Article 2.6 Capteurs solaires et antennes

Les capteurs solaires ou cellules photovoltaïques sont admis en toiture, voire en façades, à condition que ceux-ci soient soigneusement intégrés.

Les antennes radio, paraboles et antennes TV extérieures sont strictement interdites, de même que l'implantation de mâts de téléphonie mobile dans le périmètre du PA.

Article 2.7 Esthétique des constructions

Tous les bâtiments prévus dans les aires de constructions ainsi que les aménagements du site doivent présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, en particulier au niveau des matériaux, des couleurs et du traitement des espaces extérieurs.

Tous les bâtiments prévus dans les aires de constructions devront présenter une unité de style architectural. Ce style s'inscrit en continuité des bâtiments compris dans le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) « À La Coulaz » approuvé le 2 novembre 2011.

La Municipalité peut prendre toutes mesures tendant à éviter l'enlaidissement du territoire communal, conformément aux dispositions des articles 86 et 87 LATC.

Tous les matériaux et teintes entrant dans l'aspect extérieur y compris les matériaux de couverture, ainsi que tous les murs et clôtures doivent être approuvés par la Municipalité, qui peut exiger un échantillonnage.

Dans cette optique, les propriétaires présentent tout projet à la Municipalité dès le stade préliminaire des études.

Article 2.8 Parois transparentes ou réfléchissantes

Les surfaces transparentes ou réfléchissantes des bâtiments, jardins d'hiver, couverts à vélo, murs antibruits, etc. sont conçus de manière à éviter des collisions d'oiseaux.

Article 2.9 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés dans le respect des dispositions légales en vigueur (Loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou) et normes VSS en vigueur).

Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais, les remblais et les murs de soutènement n'excéderont pas 1.50m de hauteur par rapport au terrain naturel, mesurée à l'endroit le plus défavorable. Des dérogations peuvent être accordées lorsque des circonstances particulières le justifient.

Les haies opaques et monospécifiques sont interdites.

La plantation d'espèces figurant sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (watchlist) des espèces exotiques envahissantes est interdite.

La distance au sol des clôtures doit être adaptée pour permettre le passage de la petite faune.

Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers) devra accompagner la demande de permis de construire. Les normes en vigueur relatives à la prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur s'appliquent pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

Les nouvelles constructions tiendront compte des aménagements extérieurs des parcelles voisines pour assurer un rapport harmonieux entre elles.

Article 2.10 Promotion de la biodiversité

Autant que possible, des mesures en faveur de la biodiversité seront prises (aménagement de prairies fleuries fauchées tardivement, pose de nichoirs, mise en place de tas de pierres et de branches pour la petite faune, aménagement de biotopes, pas d'utilisation de produits phytosanitaires ni d'engrais, etc.).

Article 2.11 Plan d'équipement (équipements collectifs et aménagement des espaces extérieurs communs)

En vue de la réalisation du quartier, un plan des équipements collectifs est établi. Il concrétise les prescriptions du PA en vue de la réalisation des espaces extérieurs communs en lien avec l'aménagement de/des :

- > l'aire de mouvement et de stationnement ;
- > les aires de verdure A et B ;
- > l'aire de place au droit de l'EMS ;
- > l'aire de jardin de l'EMS ;
- > la transition à vocation écologique ;
- > les liaisons de mobilité douce ;
- > l'arborisation ;
- > les principes d'accès et de parking (piétons et véhicules) ;
- > la récupération des déchets ;
- > la rétention des eaux de ruissellement ;
- > la distribution et de l'évacuation des eaux.

Le plan d'équipement, exigé par la Municipalité et à charge du maître d'ouvrage, sert de référence pour :

- > l'élaboration des plans des aménagements extérieurs ;
- > l'établissement et l'inscription de servitudes d'intérêt public ou collectif.

Article 2.12 Plan des aménagements extérieurs

Des plans des aménagements extérieurs portant sur les différentes zones définies par le PA sont exigés par la Municipalité et soumis pour approbation lors de la mise à l'enquête des constructions riveraines.

Ces plans sont établis par des architectes-paysagistes reconnus (FSAP), sur la base du plan d'équipement prévu à l'article 2.11 du présent règlement. Ils précisent l'implantation du mobilier urbain (éclairage, mâts et bornes, bancs, poubelles, panneaux de signalisation, jeux d'enfants, édicules pour la collecte des déchets, ...), le choix de la végétation, le choix des revêtements, le dimensionnement du bassin de rétention.

Article 2.13 Accès piéton préférentiel aux immeubles

Le plan fixe un principe d'accès piéton préférentiel aux immeubles.

Article 2.14 Accès véhicules motorisés

Le principe de circulation pour véhicules motorisés est indiqué en plan.

Toute construction édifée dans le périmètre du PA doit garantir un accès et des surfaces suffisantes pour les services d'urgence, selon l'article 44 AEIE.

Article 2.15 Liaisons de mobilité douce et piétonne

Le plan fixe des principes impératifs d'aménagement d'une liaison de mobilité douce et de liaisons piétonnes. Leur localisation est représentée de manière indicative sur le plan.

Ces liaisons sont impérativement aménagées en parallèle à la réalisation du quartier.

Article 2.16 Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre maximal de places de stationnement pour les voitures en surface et en souterrain dans le périmètre du PA est fixé à 79 conformément aux normes VSS en vigueur.

Le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés est fixé à 10% du nombre de places de stationnement autorisé pour les voitures.

Les places de stationnement pour voitures et deux-roues motorisés sont impérativement réalisées dans des garages collectifs souterrains, hormis les places réservées aux visiteurs ou clients qui peuvent être réalisées en surface. 16 places de stationnement extérieures doivent être garanties pour l'EMS.

Un soin particulier devra être porté au traitement des places de stationnement extérieures afin de garantir leur insertion harmonieuse à l'intérieur du périmètre du PA et avec son environnement.

Article 2.17 Accessibilité des véhicules au stationnement souterrain

Les accès des véhicules au stationnement souterrain se fait par l'accès existant, réalisé en étape 1 du PPA « À La Coulaz » approuvé le 2 novembre 2011.

Article 2.18 Stationnement des vélos

Des places de stationnement pour vélos sont aménagées conformément aux normes VSS en vigueur. Elles sont abritées, sécurisées et situées proches des entrées.

Article 2.19 Aire de mouvement et de stationnement extérieur

L'aire de mouvement et de stationnement extérieur figurant en plan est destinée à la circulation et au stationnement des véhicules motorisés et des vélos, des visiteurs et des employés des activités comprises dans les aires de constructions D1 et D2 ainsi que des visiteurs de l'EMS et des professionnels de la santé itinérants liés à l'exploitation de l'EMS compris dans l'aire de construction B3.

L'aire de mouvement et de stationnement extérieur est inconstructible hormis la réalisation de places de stationnement, de rampes de parking, d'édicules pour la collecte des déchets et de couverts pour deux-roues.

L'aménagement des aires de stationnement extérieur doit se faire respectivement simultanément à la réalisation de l'EMS et des bâtiments compris dans les aires de constructions D1 et D2.

Le solde des surfaces de l'aire de stationnement extérieur non utilisé pour l'accès véhicules et le stationnement est aménagé en aire de verdure A.

Article 2.20 Aire de verdure A

L'aire de verdure A est destinée à des aménagements collectifs (détente, loisirs, ...).

Elle est inconstructible à l'exclusion d'aménagements de minime importance en lien avec la destination, par exemple : petits équipements sportifs, mobilier urbain, murets, emmarchements, bassins paysagers, bancs. Elle ne permet pas de stationnement.

L'aménagement de l'aire de verdure A est précisé et défini avec la Municipalité dans le cadre du plan d'équipements défini par le présent règlement.

Le long de la route d'Echallens, l'aire de verdure A est plantée d'arbres haute-tige et d'une haie vive.

Article 2.21 Aire de verdure B

L'aire de verdure B est destinée aux prolongements extérieurs des constructions, sous la forme d'espaces privatifs.

Elle est inconstructible à l'exclusion d'aménagements de minime importance en lien avec la destination, par exemple : muret, éclairage, etc. Elle ne permet pas de stationnement.

L'aménagement de l'aire de verdure B constitue les jardins privatifs ou terrasses. Ils sont traités en socle des bâtiments. Leur niveau sera différencié de celui du terrain adjacent, sous réserve des dispositions de l'article 2.9 du présent règlement.

Les clôtures en tout genre sont strictement interdites. La plantation de haies vives et autres charmilles est autorisée pour la délimitation du pourtour de ces espaces.

Les aménagements de minime importance sont impérativement réalisés simultanément au bâtiment principal et dans le même esprit architectural. Les cabanons et pergolas préfabriqués en tout genre sont strictement interdits.

Article 2.22 Arbres à planter

La plantation d'arbres (haute-tige) est obligatoire aux endroits indiqués sur le plan. Leur nombre et leur localisation sur le plan sont indicatifs. L'implantation exacte ainsi que les essences sont à déterminer d'entente avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs. La préférence est donnée aux essences indigènes.

La plantation d'arbres est réalisée dans le respect des dispositions légales en vigueur (Loi sur les routes du 10 décembre 1991 (LRou) et normes VSS en vigueur.

Les plantations nouvelles sont effectuées conjointement à la réalisation des bâtiments. Elles sont entretenues en permanence et remplacées si nécessaire.

Article 2.23 Distribution, évacuation des eaux et gestion des eaux de ruissellement

Les nouvelles constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable conformément au plan général d'évacuation des eaux (PGEE) et aux directives techniques en la matière de la Municipalité.

Les mesures de gestion des eaux pluviales doivent se conformer au PGEE.

Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont prioritairement infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles peuvent être déversées dans les collecteurs d'eaux claires avec mesures de rétention visant à limiter le débit à 20 litres par seconde et par hectare imperméable.

Les mesures de gestion des eaux pluviales doivent être intégrées à chaque nouvelle construction.

La forme, la capacité et l'implantation précises des installations de rétention sont définies avec la Municipalité dans le cadre du plan des aménagements extérieurs défini par le présent règlement.

Article 2.24 Infiltration des eaux

Conformément à l'article 7 LEaux, l'infiltration est le mode d'évacuation des eaux non polluées à envisager en priorité. Le recours à l'infiltration des eaux n'est pas toujours admissible en fonction de la qualité des eaux à évacuer et de la vulnérabilité des eaux souterraines.

L'infiltration des eaux des places de stationnement individuel à travers une couche de sol biologiquement active (durablement végétalisée) est en principe admise.

L'infiltration des eaux est soumise à une autorisation cantonale au sens de l'article 12a LPDP.

Article 2.25 Dangers naturels - Inondations

Le périmètre du PA se trouve dans un secteur de danger imprévisible (résiduel) selon la carte des dangers d'inondation par les crues. Conformément à l'article 120 LATC et les articles 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant en secteur de restriction lié aux dangers naturels est soumis à autorisation spéciale de l'Établissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire. Les principes de précaution et les mesures suivantes sont à respecter :

- > la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie ;
- > l'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée ;
- > le choix des mesures de protection ne peut engendrer un report de risque sur les parcelles voisines ;
- > le niveau du radier du rez-de-chaussée de tous les bâtiments devra se situer au minimum 50cm plus hauts que l'altitude de la digue de protection en rive droite de la Broye,
- > des mesures constructives seront entreprises afin de protéger tous les sous-sols contre d'éventuelles inondations, notamment les sauts-de-loup, les rampes d'accès, les canalisations d'évacuation des eaux claires vers la Broye,
- > un plan de gestion des terres sera élaboré en phase d'exécution et devra permettre le « gommage » de toute dépression de surface pouvant mettre en péril des biens à protéger et des personnes.

Une Évaluation Locale de Risque (ELR) est à réaliser lors de la première demande de permis de construire. L'ELR doit définir l'emplacement et l'altitude des accès de plain-pied aux bâtiments ainsi que les mesures de protection constructives et

organisationnelles nécessaires pour satisfaire les objectifs de protection. Elle doit être déposée avec le dossier d'enquête publique de la première demande de permis de construire.

Article 2.26 Récupération des déchets

Les installations nécessaires au tri sélectif et au ramassage collectif des déchets ainsi que leurs localisations sont définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

Ces installations sont situées sous des abris. Elles sont traitées dans un même esprit architectural que les aménagements extérieurs du quartier. Tout élément préfabriqué et catalogué est interdit.

Article 2.27 Énergie

Les nouvelles constructions sont, en principe, raccordées à la centrale de chauffage à bois existante. Des exceptions peuvent être accordées en fonction des évolutions technologiques. De plus, conformément aux dispositions de la Loi sur l'énergie, la Municipalité encourage et favorise l'utilisation des énergies indigènes, le recours aux énergies renouvelables, et la consommation économe et rationnelle de l'énergie.

Les bâtiments se situant sur les parcelles propriétés de la commune doivent, dans la mesure du possible, être réalisés de manière exemplaire du point de vue énergétique (Minergie-P ou équivalent).

3. Zone affectée à des besoins publics

Article 3.1 Aire de constructions B3

L'aire de constructions B3 est destinée à la réalisation de l'EMS.

Le solde de l'aire de constructions B3 non utilisé est aménagé en continuité avec l'aire riveraine, soit l'aire de verdure, l'aire de place ou l'aire de jardin de l'EMS.

Article 3.2 Aire de place

L'aire de place est destinée à l'aménagement d'une place s'inscrivant au droit de l'EMS. Elle présente un caractère minéral agrémenté de plusieurs arbres haute-tige offrant des points d'ombre en suffisance. Elle est inconstructible, à l'exclusion d'aménagements de minime importance en lien avec la destination, par exemple : places de stationnement courte durée en lien avec l'EMS, places de stationnement pour personnes à mobilité réduite, dépose-minute, livraison, murets, mobilier urbain, emmarchements, fontaines, etc.

Son emprise et sa délimitation sont présentées en plan à titre indicatif. L'emprise finale et son aménagement sont précisés par le projet d'aménagement des espaces extérieurs, établi par un architecte-paysagiste, en concertation avec la Commune. Le projet accompagne la demande de permis de construire de l'EMS.

Article 3.3 Aire de jardin de l'EMS

L'aire de jardin de l'EMS est destinée à l'aménagement d'un jardin agrémenté d'arbres haute-tige, réservé aux résidents de l'EMS, à ses visiteurs et au personnel. Elle est inconstructible, à l'exclusion d'aménagements de minime importance en lien avec la destination, par exemple : des aménagements collectifs tels que de petits équipements sportifs, du mobilier urbain, couverts, murets, emmarchements, bassins paysagers, des bancs et autres équipements favorisant la vie de l'EMS et la rencontre. Le stationnement est interdit.

L'aire de jardin de l'EMS peut être en partie clôturée, dans une portion de l'aire à proximité des bâtiments de l'EMS. L'enceinte du jardin clôturé doit figurer sur le plan des aménagements extérieurs.

Des éléments favorables à la biodiversité sont intégrés aux aménagements.

Les aménagements extérieurs de l'aire de jardin de l'EMS sont précisés par le projet d'aménagement des espaces extérieurs, établi par un architecte-paysagiste, en concertation avec la Commune. Le projet accompagne la demande de permis de construire de l'EMS.

Article 3.4 Transition à vocation écologique

Une transition à vocation écologique est aménagée entre l'aire de jardin de l'EMS et la zone agricole. Elle a pour objectifs de favoriser la flore et la faune indigènes, et de constituer une transition paysagère avec la zone agricole.

Cette transition est strictement inconstructible. Elle estensemencée en prairie fleurie et entretenue de manière extensive. La plantation de buissons indigènes adaptés à la station ou d'arbres fruitiers haute-tige est obligatoire.

Pour le surplus, l'éclairage nocturne doit être réduit à son strict minimum, afin de maintenir un environnement nocturne favorable à la faune.

Le choix du système d'éclairage devra privilégier des faisceaux lumineux orientés vers le sol et un choix d'ampoules à une longueur d'onde la moins dommageable pour la faune nocturne (selon les recommandations de l'OFEV).

Des systèmes d'abaissement de luminosité et de détection de mouvements plutôt qu'un éclairage permanent sont à privilégier.

4. Zone d'activités économiques

Article 4.1 Aires de constructions D1 et D2

Les aires de constructions D1 et D2 permettent la réalisation d'activités sur un niveau.

Les constructions présentent un caractère pavillonnaire.

5. Dispositions finales

Article 5.1 Dispositions subsidiaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et communales en vigueur sont applicables.

Article 5.2 Dispositions dérogatoires

La Municipalité peut déroger aux dispositions du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 5.3 Approbation et entrée en vigueur

Conformément à l'article 43 LATC, le PA est approuvé par le Département compétent et le service constate son entrée en vigueur.

Article 5.4 Abrogation

Le présent plan abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, en particulier les dispositions du PPA « À La Coulaz » approuvé le 2 novembre 2011.

