66980

SDT

COMMUNE DE CORCELLES-PRES-PAYERNE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"LES PETITS LONGS-CHAMPS"



ECH : 1/1000

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
Le 26 avril 2010

Le Syndic :

Le Secrétaire :

SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE
du 18 mai 2010 au 18 juin 2010

L'attestent
Le Syndic :

Le Secrétaire :

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL
Le 23 mars 2011

Le Président :

Le Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le 21 JUIL. 2011

Le Chef de Département

MISE EN VIGUEUR LE - 9 MARS 2012

I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objectifs **art. 1** Le Plan Partiel d'Affectation (PPA) "Les Petits Longs-Champs" a pour but de :

- Réviser le plan de quartier de 1990 pour adapter aux besoins actuels la légalisation d'une zone à bâtir par une utilisation judicieuse et économique du sol coordonnée avec une démarche foncière de remaniement parcellaire;
- Créer un quartier de transition entre le village et la zone de villa reliant la commune avec Payerne.

Champ d'application **art. 2** Le PPA "Les Petits Longs-Champs" régit le secteur délimité par le périmètre du plan.

Contenu **art. 3** Le PPA comprend :

- le plan qui fixe les différentes zones d'affectation ;
- le plan qui fixe les aires de construction et d'aménagement, les accès carrossables, les parcours des différents usagers et l'arborisation principale ;
- des coupes qui illustrent les gabarits des constructions ;
- un plan illustratif ;
- le règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction ou d'aménagement.

Zones de construction et aire d'aménagement **art. 4** Le PPA définit deux zones et une aire :

- une zone mixte de moyenne densité;
- une zone résidentielle de faible densité;
- une aire de circulation et de stationnement à transférer au Domaine public.

II ZONES DE CONSTRUCTIONS

A - Zone mixte de moyenne densité

Affectation **art. 5** Cette zone est affectée à l'habitation ainsi qu'aux activités moyennement gênantes pour le voisinage. Les activités agricoles n'y sont pas autorisées.

Les bâtiments d'habitation comprendront au minimum 3 logements.

La construction de villas individuelles est interdite.

Utilisation du sol **art. 6** La surface brute de plancher habitable de chaque aire ne dépassera pas la valeur maximale correspondante indiquée sur le plan. En cas de fractionnement parcellaire à l'intérieur d'une aire, à défaut de convention contraire avec mention au registre foncier, cette valeur est répartie au prorata de la part de propriété comprise dans la longueur de l'aire.

Ordre et dimensionnement des constructions **art. 7** Dans les aires de constructions, l'ordre contigu et non contigu est autorisé.

A l'intérieur des aires, les distances entre les constructions respecteront les prescriptions de la police du feu.

La longueur maximale des façades est de 40 m.

Nombre de niveaux **art. 8** Le nombre de niveaux sous la corniche est limité à trois.

Sont comptés comme niveaux visibles ceux dont le jour se prend entre le niveau du terrain et la toiture, à l'exception des sous-sols non habitables éclairés par des

soupiraux.

Les combles ne sont habitables que sur un seul niveau.

B - Zone résidentielles de faible densité

Affectations **art. 9** Cette zone est affectée à l'habitation et aux activités non-gênantes.

Utilisation du sol **art. 10** L'indice maximal d'utilisation du sol est fixé à 0,4.

Nombre d'unité **art. 11** La division parcellaire et l'implantation des bâtiments devront garantir le nombre minimum d'unité d'habitation à construire dans chaque aire de construction, celui-ci étant indiqué sur le plan.

Il s'entend par unité un bâtiment défini par une entrée et comprenant au moins un logement ou une activité professionnelle. Un bâtiment comprenant plusieurs entrées distribuant des logements ou activités différents correspond à autant d'unités que d'entrées. Pour autant que l'indice maximal d'utilisation du sol soit atteint à au moins 90% sur l'ensemble de l'aire, la municipalité peut y autoriser un nombre d'unités inférieur au minimum prescrit.

Ordre des constructions **art. 12** L'ordre contigu est encouragé. Il est autorisé si la contiguïté est faite par un corps de construction d'un seul niveau, limité à une hauteur de 3 m à la corniche et de 5 m au faîte. Pour des hauteurs supérieures, elle est conditionnée à l'accord du propriétaire voisin touché par la mitoyenneté ou à une situation acquise. Le mur mitoyen doit présenter un traitement satisfaisant s'il n'est pas adossé à une construction et répondre aux caractéristiques d'un mur coupe-feu.

Si ces conditions ne sont pas satisfaites, l'ordre non contigu s'applique. Dans ce cas, les distances entre les constructions respecteront les prescriptions de la police du feu. Il en découle notamment, si les avant-toits ne dépassent pas 1m, que la distance à une limite de propriété est au moins, pour une façade non combustible, de 2 m pour une villa individuelle et de 2,5 m pour les maisons de plus d'un logement, et respectivement de 3,5 m et 5 m pour une façade combustible.

Hauteurs des constructions **art. 13** Les constructions auront au maximum deux niveaux visibles en façade plus un niveau habitable dans les combles. Sont comptés comme niveaux visibles ceux dont le jour se prend entre le niveau du terrain et la toiture, à l'exception des sous-sols non habitables éclairés par des soupiraux.

La hauteur au faîte, mesurée par rapport au terrain naturel au centre de gravité de la toiture, ne dépassera pas 10,50 m.

Protection contre le bruit **art. 14** Pour les premières constructions situées en tête des aires de construction donnant du côté de la route de la Maladaire, une vérification du respect des valeurs de planification de l'OPB du 5 décembre 1986 sera fournie lors de la demande de permis de construire. Celle-ci sera établie par un professionnel qualifié. Si nécessaire, des mesures constructives seront prises par les maîtres de l'ouvrage pour respecter les valeurs maximales d'exposition au bruit, par exemple par une orientation judicieuse des ouvertures.

C - Mesures applicables à toutes les zones de constructions

Aires de construction **art. 15** À l'exception des constructions explicitement autorisées ailleurs et des dépendances non habitables de peu d'importance, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des aires de construction figurées sur le plan.

A titre dérogatoire, la Municipalité peut autoriser des saillies hors des aires de construction, telles que sas d'entrée ou véranda, dans la mesure où elles ne peuvent être édifiées ailleurs et qu'elles ne prétéritent pas la réalisation du quartier. Elles seront

limitées à une profondeur maximale de 150 cm à une surface maximale de 5 m^2.

Surface habitable et mesure d'utilisation du sol **art. 16** La surface brute de plancher habitable est calculée conformément à la norme SIA 421 (surface de plancher déterminante).

L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher habitable et la surface de terrain compris dans la zone considérée.

Toitures **art. 17** Sous réserve de l'art. 18, les toitures seront recouvertes de tuiles en terre cuite de couleur naturelle ou d'ardoises de fibrociment. Leur pente sera comprise entre 40 et 100 %.

En compatibilité avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux, la Municipalité peut autoriser des matériaux et pentes différentes pour des annexes ou des parties réduites de construction. Ne sont toutefois pas autorisées les toitures métalliques ou les toitures plates non végétalisées ou qui ne sont pas aménagées en terrasse accessible.

Capteurs solaires **art. 18** La Municipalité encourage vivement la pose de capteurs solaires en toiture.

Dépendances de peu d'importance **art. 19** La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des aires constructibles, de dépendances non habitables peu importantes au sens de l'art. 39 RATC 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.

Constructions souterraines **art. 20** Des constructions ou parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, destinées au parcage des véhicules, à des locaux non habitables de service ou techniques, peuvent être implantées hors des aires de construction, pour autant que leur réalisation soit compatible avec l'esprit du PPA. Hormis pour les rampes de garages enterrés, ces constructions ne peuvent présenter de face entièrement visible qu'à l'intérieur des aires de construction.

La toiture de ces constructions qui empiète sur une aire d'aménagement doit être aménagée conformément aux dispositions relatives à l'aire concernée, notamment du point de vue du niveau de terrain aménagé. Des superstructures d'éclairage zénithal ou de ventilation peuvent y être aménagées pour autant qu'elles s'intègrent à la conception spatiale et aux aménagements des aires sur lesquelles ces constructions empiètent.

Bâtiments existants **art. 21** Les bâtiments existants non conformes au présent règlement, peuvent être entretenus, réparés, agrandis ou reconstruits en vertu de l'art. 80 LATC.

Places de stationnement **art. 22** La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur. Pour ce faire, elle se basera sur la norme VSS en vigueur et sur les besoins suivants pour l'habitation :

- 1 pl. par 100 m2 de surface brute de plancher habitable pour l'habitation collective, mais au minimum une place par logement et
- 2 places par maison unifamiliale
- 10% du nombre de cases de stationnement des habitants pour les visiteurs.

Les places de stationnement pour véhicules motorisés non implantées dans la zone de circulation et de stationnement seront aménagées à l'intérieur des aires de transition ou de construction.

Des places de stationnement pour deux roues seront également aménagées en suffisance.

Dans la zone mixte de moyenne densité, la moitié des places de stationnement requises sera aménagée dans une construction enterrée. Les rampes et accès seront

aménagés de manière à limiter leur impact et la surface en dur nécessaire. Les places visiteurs seront regroupées en surface, en principe à proximité de l'entrée du quartier depuis la route de la Maladaire.

Aire de transition **art. 23** Cette aire joue le rôle de transition entre les rues et les constructions. Elle peut accueillir les dispositifs d'accès aux constructions, des places de stationnement et des garages pour les véhicules.

Son aménagement doit participer à la mise en valeur de l'espace public et être coordonné avec celui des parcelles voisines. La Municipalité peut y imposer des matériaux ou des modalités particulières d'aménagement pour assurer l'harmonie des rues et du quartier ainsi qu'une visibilité suffisante au droit des accès privés au domaine public.

Aire de jardins **art. 24** L'aire de jardins est destinée à servir de prolongements extérieurs aux constructions ainsi qu'à des espaces de verdure. Elle sera essentiellement aménagée avec de la végétation. Des plantations d'arbustes, haies, buissons doivent y être réalisées. Seules peuvent y être autorisées des constructions de peu d'importance, à l'exception de places de stationnement et de garages pour véhicules.

Aire de verdure collective **art. 25** Cette aire est destinée à la valorisation de l'espace public collectif et doit permettre un large accès du public. Les aménagements extérieurs ne constitueront pas un obstacle pour les usagers de l'espace public, notamment pour les piétons. Sauf nécessité liée à des affectations particulières ou pour préserver un espace d'intimité en prolongement des locaux situés au rez-de-chaussée, sur un profondeur limitée, les clôtures et haies opaques ne sont pas autorisées.

Aux endroits indiqués symboliquement sur le plan, des cours seront aménagées à l'usage des habitants et du public.

Les eaux des surfaces en dur seront évacuées par infiltration.

Les dispositions de l'art. 24 y sont applicables.

Aire de détente publique **art. 26** Cette aire est destinée à la création d'un espace public de détente et de jeux à l'usage de la population. Son aménagement sera relié aux parcours publics piétonniers traversant le quartier. Un caractère végétal largement prédominant et des revêtements perméables seront favorisés.

Terrain aménagé **art. 27** Dans toutes les aires d'aménagement, le niveau fini du terrain ne s'écartera pas de plus de 1m par rapport au terrain naturel. La Municipalité peut toutefois autoriser une hauteur plus importante pour des rampes de garage localisées ou des aménagements paysagers bien intégrés au contexte.

Arbres et arbustes **art. 28** Les arbres et arbustes des espaces publics et privés seront choisis parmi les essences locales de la région, essentiellement parmi les feuillus.

Parcours publics pour piétons et cycles **art. 29** Ces parcours figurent à titre indicatif sur le plan pour montrer les points à relier par des cheminements publics pour les piétons et les deux-roues légers. La Municipalité peut fixer les modalités de ces aménagements. Ces parcours seront garantis par des servitudes publiques ou une maîtrise foncière communale.

III AIRE DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT

Affectations **art. 30** L'aire de circulation et de stationnement est réservée à la création de voiries pour les véhicules motorisés, de places de stationnement et de trottoirs piétonniers ainsi que de plantations d'arbres d'avenue, etc. Son aménagement doit assurer une bonne accessibilité à toutes les parcelles et offrir de bonnes conditions de sécurité pour tous les usagers, notamment par des dispositifs modérant la vitesse des véhicules.

Les accès au domaine public doivent être aménagés de sorte à garantir la visibilité et

la sécurité de tous les usagers. La Municipalité est compétente pour fixer des dispositions particulières.

Arborisation obligatoire **art. 31** Le plan fait figurer l'arborisation principale haute tige à créer impérativement. L'implantation est indicative et peut être adaptée en fonction des aménagements définitifs à réaliser. Elle sera composée d'essences feuillues locales de la région.

IV DISPOSITIONS FINALES

Aires d'aménagement **art. 32** Les aménagements extérieurs sont à traiter de manière harmonisée pour offrir des espaces collectifs et publics homogènes et de qualité. En cas de réalisation échelonnée, chaque étape doit montrer de quelle manière elle se relie aux étapes déjà réalisées. Le choix des matériaux doit réaliser une continuité d'étape en étape.

Equipements **art. 33** Les tracés des infrastructures principales d'alimentation et d'évacuation des eaux figurent à titre indicatif sur le plan. Ils fixent les principes de raccordement du quartier au réseau communal. La Municipalité est compétente pour déterminer les modalités d'équipement. Les règlements particuliers des services ad hoc demeurent réservés.

Mesures d'évacuation des eaux claires **art. 34** Dans l'attente de la réalisation du canal de dérivation de l'Arbogne, des dispositions seront prises pour limiter le débit d'eaux claires issues du quartier et se prémunir contre les risques de refoulement dans les canalisations. Si nécessaire, les constructions privées comporteront des systèmes de pompage avec clapet anti-retour. Le dossier de permis de construire précisera les mesures prévues à cet effet.

Degré de sensibilité au bruit **art. 35** En application de l'article 43 de l'OPB du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à la zone mixte de moyenne densité. Le degré de sensibilité II est assigné à la zone résidentielle de faible densité.

Obligation du plan d'aménagement des abords **art. 36** A toute demande de permis de construire doit être joint un plan d'aménagement des abords. Ce plan, établi à l'échelle 1/200, doit comprendre tous les terrains concernés par la demande de permis.

Ce plan doit rendre compte :

- des accès aux garages et parkings;
- des liaisons pour cycles et piétons;
- de la nature des traitements de surface, notamment des surfaces en dur;
- des modifications du terrain et des murs de soutènement;
- de l'aménagement des surfaces de jeux et de détente;
- des plantations prévues et de leurs essences.

Dérogations **art. 37** La Municipalité peut exceptionnellement accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou des raisons esthétiques objectivement fondées l'exigent. Ces dérogations ne pourront pas concerner les dispositions des art. 5, 6, 9, 10, 11, 14 et 34 ni porter atteinte à l'esprit du PPA.

Prescriptions complémentaires **art. 38** 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 sur la police des constructions sont applicables.

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

Entrée en vigueur **art. 39** Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PPA "Les Petits Longs-Champs"

Il abroge le Plan de Quartier "Aux Petits Longs-Champs" de novembre 1988 ainsi que

les dispositions du PGA et de son règlement qui lui sont contraires.

LISTE DES PROPRIETAIRES
En date du 10.02.2010.

N° parcelle	Nom	Surface dans le PPA
1234	Banque Cantonale Vaudoise SA	3'985 m2
1236	Banque Cantonale Vaudoise SA	19'750 m2
1237	LUBINI Louis hoirie	884 m2
1253	SANCHEZ David et HOCHULI Amélie	1'000 m2
1266	GOTTI Tino	1'494 m2
1425	VOGT Viviane fme de Thomas	808 m2
1427	Commune de Corcelles-Près-Payerne	1'041 m2
1428	Commune de Corcelles-Près-Payerne	2'260 m2
1429	Get & Give SA	569 m2
1430	FAVRE-BULLE Olivier et Denise	1'451 m2
1431	FIVAZ Martial	383 m2
1432	FIVAZ Dominique	738 m2
1434	FIVAZ Martial	614 m2
1435	Get & Give SA	44 m2
1470	Get & Give SA	1'197 m2
2940	FONSECA José et Cristina	1'134 m2
3011	PETTER Jean	1'069 m2
3017	Banque Cantonale Vaudoise SA	1'274 m2
3018	Banque Cantonale Vaudoise SA	5'425 m2
3042	CHUARD Philippe et sa fme Patricia	1'000 m2
3044	WAMISTER Marlise	641 m2
3045	PÜRRO Charles et sa fme Liliane	1'113 m2
3047	RAPIN joël et sa fme Margaretha	671 m2
3048	MOSER Thierry et sa fme Silvia	662 m2
3049	GIVEL Frédéric et sa fme Brigitte	800 m2
3050	GIVEL Martine fme de Daniel	1'016 m2
3052	DIZERENS Alain et sa fme Inès	1'061 m2
3054	MONNIER Christophe et sa fme Ruth	816 m2
3056	SPÄTIG Laurent et sa fme Marilyne	779 m2
3057	PELLATON Gilles et sa fme Monique	779 m2
3058	BADER Robert et sa fme Linda	700 m2

3060	VESSAZ Stéphane et sa fme Carole	879 m2
3061	JAQUET Sylvain et sa fme Annick	971 m2
3062	STÄHELI Pierre	969 m2
3065	Banque Cantonale Vaudoise SA	1'835 m2
3066	STAREMBERG Thierry et sa fme Sonia	1'012 m2
3452	Commune de Corcelles-Près-Payerne	1'713 m2
3463	FONSECA José et Cristina	53 m2
3464	LEU Marie-José	1'061 m2
3518	Commune de Corcelles-Près-Payerne	3'066 m2