COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS

PLAN DE QUARTIER

au lieu dit "PLAISANCE"

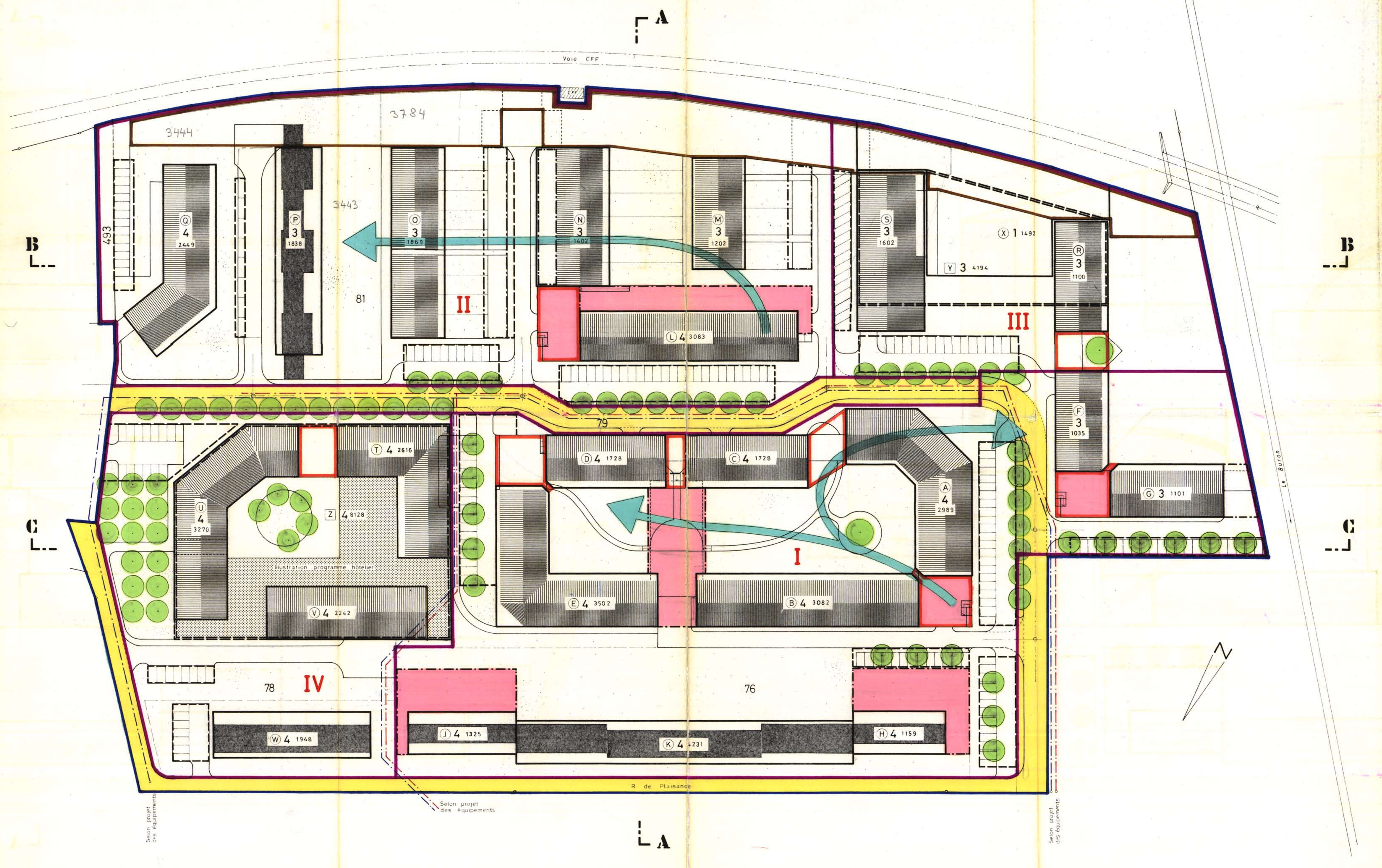
PQ 130-583

Secteur 3 du PE 556 A

Approuvé par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains dans ses séances du 9.8.84 et du 15.8.85 Le Syndic Le Secrétaire	Soumis à l'enquête publique du 30.8.85 au 30.9.85 Le Syndic Le Secrétaire
Adopté par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains dans sa séance du 6.2.86 Le Président Le Secrétaire	Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud, le 23 AVR. 1986 L'atteste, le Chancelier
Echelle : 1:500	Lausanne, mai 1985

C E T P Compagnie d'études techniques et de planification S.A.
Rue Saint-Martin 9 - 1003 Lausanne

Vue en plan

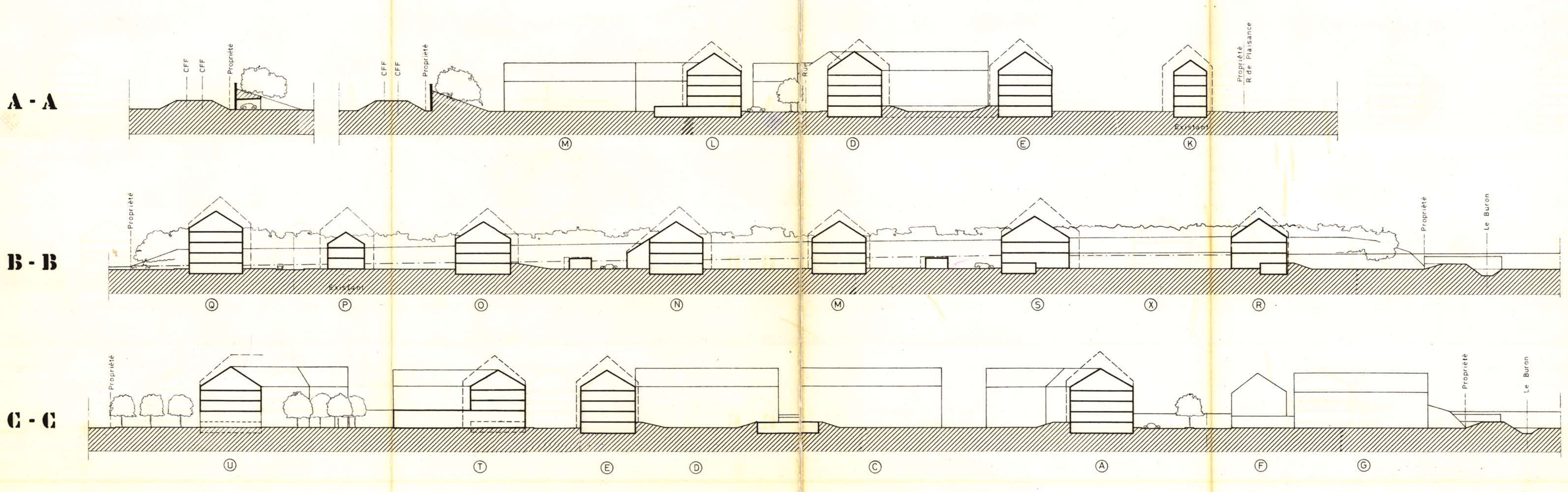


LEGENDE

- PÉRIMÈTRE DU PLAN DE QUARTIER
- PÉRIMÈTRE DES SECTEURS
- PÉRIMÈTRE DU DOMAINE PUBLIC
- PÉRIMÈTRE DE LA ZONE ANTIBRUIT
- COLLECTEUR PRINCIPAL DES EAUX DE SURFACE (E.S.)
- COLLECTEUR PRINCIPAL DES EAUX USÉES (E.U.)
- (A) 5 3469 — AIRES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS AVEC INDICATION DU NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES ET DE LA SURFACE HABITABLE BRUTE MAXIMALE
- Y 5 6884 — AIRES D'IMPLANTATION EN CAS DE RÉALISATION D'UN PROGRAMME CONCU COMME UN ENSEMBLE
- AIRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES
- AIRES DANS LESQUELLES LES TOITURES PLATES DES GARAGES OU DES CONSTRUCTIONS ANNEXES DOIVENT ÊTRE ACCESSIBLES ET AMÉNAGÉES
- AIRES D'IMPLANTATION DES GARAGES
- AIRES D'IMPLANTATION DES PLACES DE STATIONNEMENT À CIEL OUVERT
- POSITION DES RACCORDEMENTS DES VOIES DE DESSERTE À LA VOIE PUBLIQUE
- ARBORISATION OBLIGATOIRE
- SENS DE CROISSANCE
- BÂTIMENTS EXISTANTS
- ILLUSTRATION D'UNE POSSIBILITÉ D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Parcelle n°	Propriétaires	Surfaces
79	MEYER Fritz	70120 m^2
76	CAISSE DE PENSIONS HERMES PRECISA	6708 m^2
78		1585 m^2
81		5033 m^2
493		190 m^2

Coupes



REGLEMENT

CHAPITRE I - GENERALITES

Art. 1 : Introduction

Le plan de quartier N° 130-583, tracé sur la base de PEP 556 A, approuvé par le Conseil d'Etat le 11 avril 1979, a pour but de déterminer les constructions et aménagements possibles dans la zone 3, réservée à l'habitat, au commerce et à l'artisanat.

Art. 2 : Objectifs et principe

Le plan de quartier a comme objectifs :

a) de former un secteur homogène de la ville avec le futur quartier des Bains, qui réunira une grande diversité fonctionnelle,

b) d'établir une relation privilégiée avec le complexe thermal,

c) de protéger le quartier de la nuisance apportée par la ligne CFF, en bordure Sud du terrain,

d) d'éviter un développement anarchique du quartier par la définition d'un sens de réalisation tenant compte d'une rationalisation des équipements.

Le plan de quartier est régi par le principe suivant :

e) des espaces extérieurs bien **délimités** affirment le caractère urbain de l'ensemble. Ainsi, le réseau des voies structure le domaine bâti, qui définit des espaces ouverts intérieurs, tels que squares, cours, jardins, etc...

Art. 3 : Destination, délimitation et composantes

Le quartier est destiné à l'habitation et à des activités annexes compatibles avec l'habitation, telles que petit commerce et artisanat.

Il est divisé en 4 secteurs, dont l'affectation peut être élargie :

- pour le secteur II par divers types d'hébergement, tels que aparthôtel, logements de vacances,
- pour le secteur III par des activités administratives et commerciales. Ce secteur doit comprendre un espace public, à l'échelle du quartier.
- pour le secteur IV par de l'hôtellerie.

Art. 4 : Illustration

La photographie de la maquette et les coupes illustrent les intentions définies par le plan et le règlement.

Art. 5 : Esthétique

Les constructions doivent être conçues en vue d'assurer l'unité architecturale de l'ensemble du quartier.
Le traitement architectural des bâtiments édifiés dans chaque aire de construction doit être harmonisé.
Les façades seront animées par des balcons, loggias, bow-windows, porches, etc.
La Municipalité peut exiger la présentation d'un projet d'ensemble pour chaque groupe d'aires d'implantation.

Art. 6 : Jugement et possibilités dérogatoires

La Municipalité veille à faire respecter les objectifs et principe énoncés à l'art. 2.

Elle peut accorder des dérogations ponctuelles dans le but de régler des détails d'implantation et de volumétrie des constructions, pour autant qu'elle estime que les objectifs du plan soient respectés et que les propriétaires voisins ne soient pas lésés.
De même, elle favorise toute réalisation architecturale de qualité, même si celle-ci déroge aux articles 12 et 13 du présent règlement.
Pour répondre à des nécessités non prévues lors de l'élaboration du plan d'extension, la Municipalité peut exceptionnellement autoriser le stationnement des véhicules à d'autres emplacements que ceux prévus au plan.

Art. 7 : Contenu

Le plan de quartier, délimité par un liséré bleu, fixe :

- les secteurs de construction I à IV, délimités au plan par un liséré rouge,
- les aires d'implantation des futures constructions, avec indication des surfaces brutes de plancher habitable et du nombre de niveaux,
- les aires d'implantation des futures voies de circulation et de la place, destinées à passer au domaine public,
- les aires d'implantation des futures places de stationnement pour véhicules, couvertes ou à ciel ouvert,
- le périmètre de la future zone anti-bruit,
- les aires d'implantation des constructions annexes,
- le sens de croissance des secteurs.

CHAPITRE II - SURFACES HABITABLES ET AIRES

Art. 8 : Surfaces habitables

La surface brute des planchers habitables maximale est fixée sur le plan pour chaque aire d'implantation.
Le calcul des surfaces habitables est fait selon les normes ORL N° 514420.
Pour les combles habitables, les surfaces de plancher sont comptées à partir d'une hauteur de plafond de 1,40 m.

Art. 9 : Aires d'implantation

Les constructions doivent être érigées dans les aires d'implantation indiquées au plan par un trait continu.
Des parties du bâtiment, tels que bow-windows ou porches d'entrée, peuvent exceptionnellement déborder le périmètre de construction.
A l'intérieur des aires d'implantation, l'ordre contigu doit en principe être assuré. Il peut être interrompu seulement pour aménager les cheminements piétonniers ou des échappées visuelles de peu d'importance.
Les façades ou parties de façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance de 3 m. au minimum de la limite de propriété voisine.

Art. 10 : Aires alternatives

Dans les secteurs III et IV, l'aire d'implantation pourra être choisie en fonction des besoins : logement, équipement touristique ou commercial.

Secteur III

a) En cas de réalisation d'immeubles d'habitation, les aires d'implantation indiquées au plan par un trait continu sont à respecter.

b) En cas de réalisation d'un programme commercial ou administratif conçu comme un ensemble, l'aire d'implantation indiquée au plan par un double traitillé (===) est à respecter.

Secteur IV

a) En cas de réalisation d'immeubles d'habitation, les aires d'implantation indiquées au plan par un trait continu sont à respecter.

b) En cas de réalisation d'un programme hôtelier conçu comme un ensemble, l'aire d'implantation indiquée au plan par un double traitillé (===) est à respecter.

CHAPITRE III - CONSTRUCTIONS

Art. 11 : Gabarits

Le nombre maximum de niveaux habitables indiqué au plan pour chaque aire d'implantation des bâtiments comprend le rez-de-chaussée, les étages et les combles.
Le niveau fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 1,50 m. le niveau moyen du terrain naturel.
Les hauteurs maximales indiquées ci-dessous sont mesurées du niveau moyen du terrain naturel à la corniche.

- 1 niveau habitable : 5,00 m.
- 3 " " : 8,90 m.
- 4 " " : 11,80 m.

Art. 12 : Toitures

Les toitures sont à 1 ou 2 pans.
Leur pente peut varier entre 55% et 85%.
L'orientation des faîtes est parallèle à la plus grande dimension des bâtiments.
Les terrasses accessibles sont autorisées pour autant que leur surface additionnée ne dépasse pas la moitié de la surface des combles.

Art. 13 : Superstructures

Les superstructures en saillie doivent être réduites au minimum techniquement indispensable.
Elles font l'objet d'un plan spécifique.

Art. 14 : Vélos, poussettes

Pour chaque bâtiment ou groupe de bâtiments, un local d'une surface de 3 m2 par appartement doit être aménagé pour l'entreposage des vélos et des poussettes d'une part, et pour les vélomoteurs d'autre part.

Art. 15 : Complexe commercial ou administratif (secteur III)

L'édification d'un immeuble commercial ou administratif, à proximité de la place publique, nécessite un traitement architectural soigné et le prolongement des espaces extérieurs sous la forme d'un espace de transition.

CHAPITRE IV - DOMAINE PUBLIC

Art. 16 : Voie publique

La rue arborisée, dont le caractère est illustré par la vue en plan et la photo, est destinée à passer au domaine public.
Elle doit faire l'objet d'une mise à l'enquête avant toute construction la bordant, ce qui n'exclut pas sa réalisation par étapes, selon les besoins des nouvelles constructions.
Elle doit être implantée impérativement à l'intérieur de l'aire délimitée au plan par un liséré jaune.
Son tracé, sa géométrie et ses dimensions sont déterminés d'entente avec les services communaux.

Art. 17 : Place publique

Le retrait ou l'articulation de l'ensemble bâti à l'angle de la rue traversant le quartier, permet la constitution d'un espace public, sous la forme d'une place ou d'un simple élargissement.
Cet espace est destiné à passer au domaine public.

CHAPITRE V - ESPACES EXTERIEURS

Art. 18 : Définition et procédure

Ces espaces privés comprennent l'ensemble des prolongements des bâtiments, ainsi que les voies de desserte et les aires de stationnement.
Attenant à chaque bâtiment ou groupe de bâtiments, le plan des aménagements extérieurs doit être dressé pour la mise à l'enquête. Il doit comporter notamment les voies de desserte, les cheminements piétonniers, les places de stationnement, l'emplacement des containers, les places de jeux et les éléments de protection contre le bruit.

Art. 19 : Voies de desserte

Les voies d'accès aux immeubles et aux garages, d'une largeur minimum de 5 m., figurent au plan à titre indicatif. La position des raccordements aux voies publiques est fixée impérativement au plan.
Les normes USPR (Union Suisse des Professionnels de la Route) sont applicables.

Art. 20 : Cheminements piétonniers

Les cheminements piétonniers figurent au plan à titre indicatif; leur éclairage doit être prévu.
Leur largeur est au minimum de 1,50 m., ou de 2,50 m., s'ils sont empruntés par des véhicules utilitaires.

Art. 21 : Aires de stationnement

Pour l'habitation, une place de stationnement doit être réalisée pour chaque tranche de 80 m2 de surface brute de plancher habitable; le 10% de ces places est réservé aux visiteurs. Pour les locaux réservés au commerce et à l'artisanat, les normes USPR sont applicables.
Les places de stationnement à ciel ouvert doivent être aménagées à l'intérieur des aires délimitées au plan par un traitillé (---).

Les garages doivent être édifiés :

- dans les aires d'implantation délimitées au plan par un trait mixte (-.-).

La toiture de ces garages peut être plate. Leur hauteur, mesurée du sol fini à la face supérieure de la dalle de toiture ou la corniche, ne dépassera pas 3 m.

- dans les sous-sols des bâtiments,
- dans la zone anti-bruit.

Les garages souterrains peuvent être édifiés jusqu'à la limite de propriété.

Art. 22 : Zone anti-bruit

A l'intérieur de cette zone, délimitée au plan par un liséré brun, une protection contre le bruit provenant de la ligne CFF sera obligatoirement édifiée, simultanément à la construction des bâtiments concernés.
A cette fin, des ouvrages spéciaux tels que levées de terre, murs anti-bruit, ou constructions annexes doivent être édifiés. L'esthétique de ces ouvrages sera soignée.
Des plantations de haute et basse futaie contribueront à l'intégration de ces ouvrages.

Les dimensions de ces aménagements seront suffisantes pour assurer un degré de protection conforme à la loi fédérale sur la protection de l'environnement, pour tous les bâtiments constructibles du quartier.
La protection anti-bruit, dans sa totalité, fera l'objet d'une mise à l'enquête publique, même si elle est réalisée par étapes.

Art. 23 : Constructions annexes

Des constructions à toit plat peuvent être édifiées dans les aires indiquées au plan par un liséré orange, et dans la zone anti-bruit. Leur hauteur, mesurée du sol fini à la face supérieure de la dalle de toiture, ne dépassera pas 3 m.

Elles sont destinées à des équipements collectifs ou à des garages, et constituent :

- des articulations entre les bâtiments principaux,
- une protection contre le bruit de la voie CFF.

Art. 24 : Toitures aménagées

A l'intérieur des périmètres indiqués au plan par une surface orange, les toitures plates des garages (art. 22) ou des constructions annexes (art. 24) doivent être accessibles et aménagées; des plantations y seront prévues.

Art. 25 : Aires d'aménagement

Ces aires, en principe inconstructibles, sont destinées aux jardins privés ou publics, et aux dessertes d'immeubles.
Une arborisation, à raison d'au moins 1 arbre par 250 m2 de terrain non bâti, doit y être prévue.
Des aménagements de surface en dur, destinés aux jeux ou aux sports, peuvent aussi y être réalisés.
Des petites constructions, telles que kiosques, fontaines, peuvent y être érigées.
Des places de jeux pour enfants, à raison de 3 m2 par appartement, devront y être aménagées.

Art. 26 : Mouvements de terre

Aucun mouvement de terre en remblai ou déblai ne pourra être supérieur à plus ou moins 1,50 m. du terrain naturel. Font exception à cette règle, les excavations et les rampes d'accès à des garages souterrains, ainsi que les aménagements de la zone anti-bruit.
Le terrain fini doit être en continuité avec les parcelles voisines.

CHAPITRE VI - ETAPES DE REALISATIONS

Art. 27

Pour entreprendre une construction dans le secteur II, il faut que les 3/4 des constructions du secteur I soient édifiées.
Pour entreprendre une construction dans les secteurs III **ou** IV, il faut que les 2/3 des constructions du secteur précédent soient édifiées.
Le décompte est fait sur la base des surfaces habitables brutes.
La réalisation d'un programme commercial ou administratif dans le secteur III, ou d'un équipement hôtelier dans le secteur IV, échappe aux règles ci-dessus.
Il en est de même pour la construction du bâtiment Q.
Un sens de croissance, précisé au plan, est imposé à l'intérieur des secteurs. Il est valable pour toutes les constructions, à l'exception de celle à implanter dans l'aire Q.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES ET FINALES

Art. 28 : Canalisations

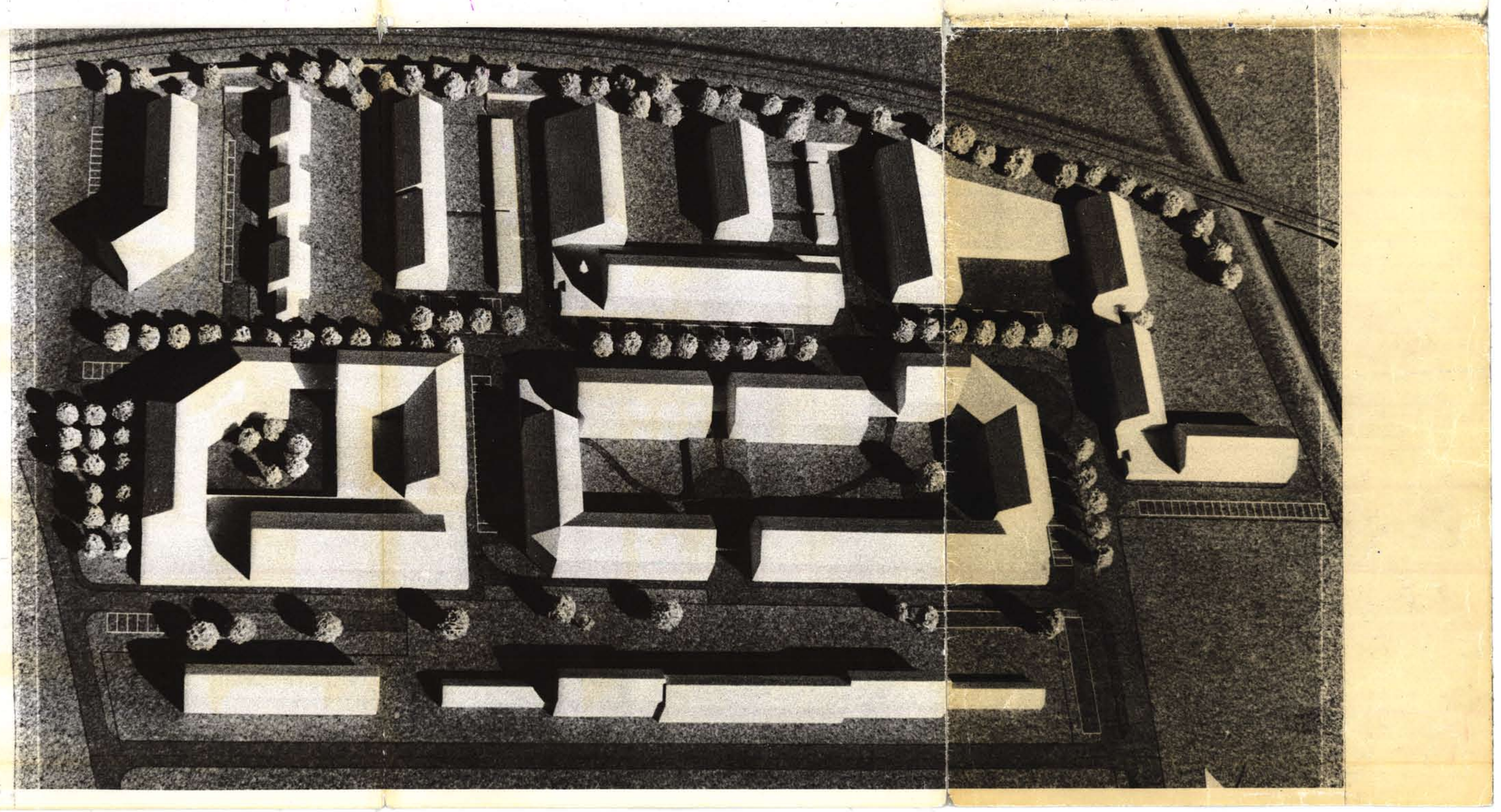
Les tracés de principe d'évacuation des eaux claires et usées sont indiqués au plan.
L'ensemble des collecteurs destinés à passer au domaine public doit faire l'objet d'une mise à l'enquête avant toute construction la bordant.
Pour les autres dispositions, les règlements particuliers des services communaux sont réservés.

Art. 29 : Station de transformation

Un local destiné à une station de transformation, doit être mis à disposition des Services Industriels, au rez-de-chaussée ou au sous-sol du bâtiment construit dans l'aire d'implantation U.

Art. 30 : Antenne TV

Le quartier doit être raccordé au réseau de l'antenne collective.

Art. 31 : Autres règlements

Pour toute disposition non prévue par le présent règlement, la LCAT et son RCAT, ainsi que le RPE communal sont applicables.
Sont réservées en outre, les dispositions des droits fédéral et cantonal en la matière.