

District d'Yverdon

COMMUNE D'YVERDON LES BAINS

PLAN DE QUARTIER 130-597
PECHEURS - SPORTS - INDUSTRIE

Approuvé par la municipalité d'Yverdon dans sa séance du 12.09.1991

Le Syndic Municipal Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 03.09.1992

Le Président Le Secrétaire

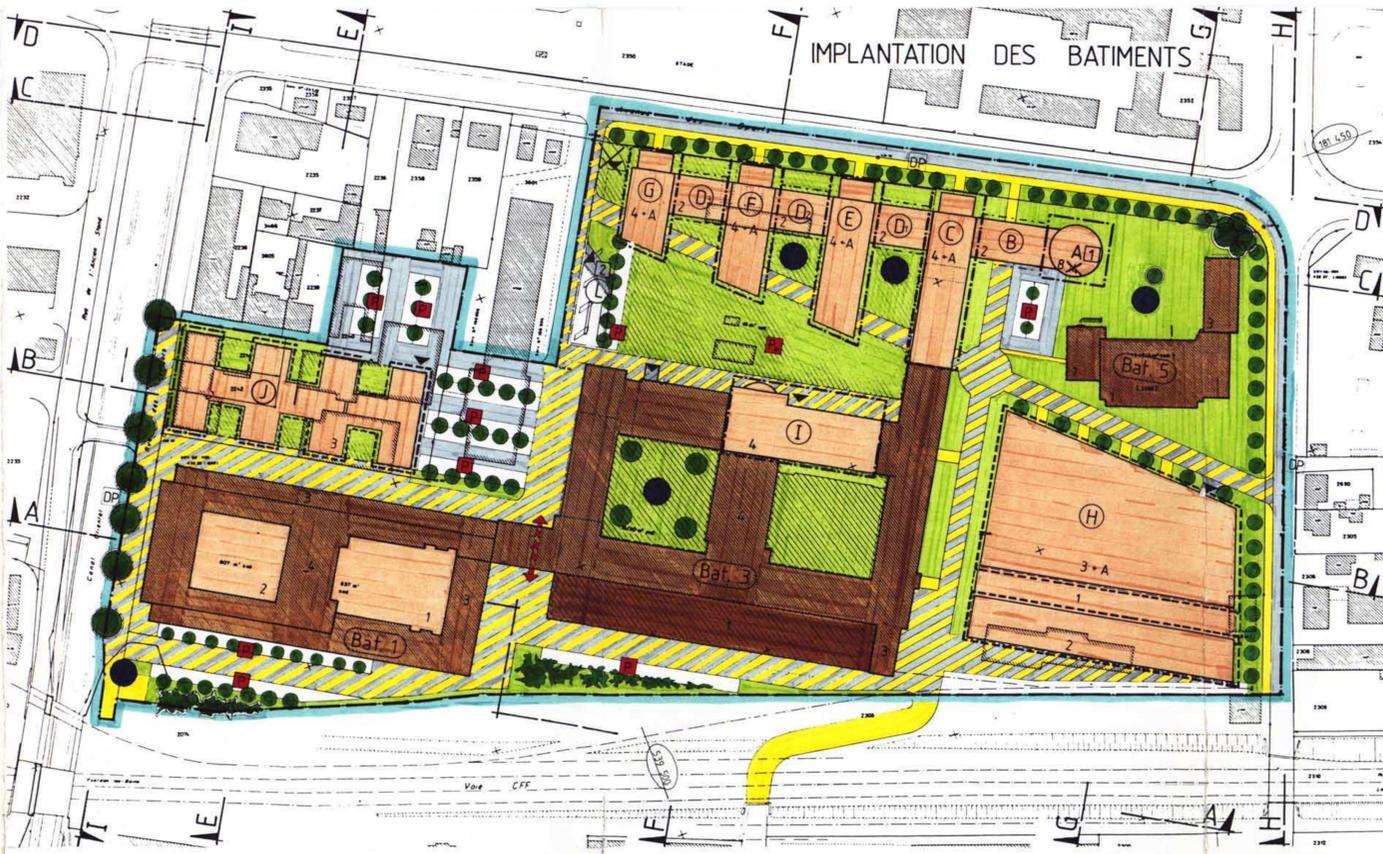
Plan déposé à l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 16.04.1993

L'atteste Le Chancelier

Echelle 1:1000

YVERDON-LES-BAINS JUILLET 1992



LISTE DES PROPRIETAIRES

Parcelle N°	
2240	STIFAG FINANCE SA
2241	PAHUD GEORGES
2242	STIFAG FINANCE SA
2243	STIFAG FINANCE SA
2244	STIFAG FINANCE SA

1 Modifications adoptées par le Conseil communal dans sa séance du 3 septembre 1992.

2 Modifications soumises à l'enquête publique du 03.11.92 au 03.12.92.

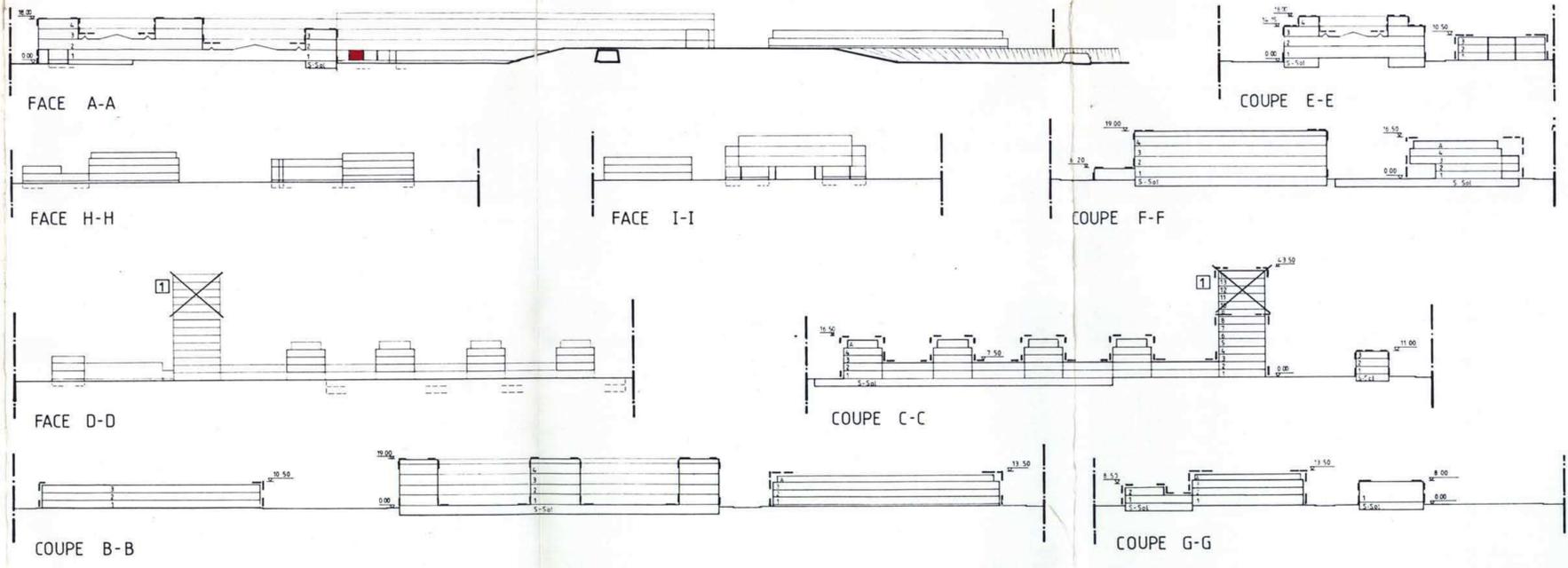
LE SYNDIC: *Riz* LE SECRETAIRE: *Stemmer*

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 04.02.1993

LE PRESIDENT: *R. Brun* LA SECRETAIRE: *S. B. B.*

LEGENDE

- Périmètre du plan de quartier
- Bâtiments existants
- Bâtiments nouveaux
- Bâtiments à démolir
- Périmètre d'implantation des bâtiments nouveaux
- Périmètre d'implantation des constructions
- Périmètre d'implantation des constructions souterraines
- Périmètre d'implantation d'une station-service
- Designation des bâtiments
- Altitude max de la toiture
- 4 (-A) Nombre de niveaux (-A) attique
- Ouverture à travers le bâtiment (voir coupe AA)
- Accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés
- Parkings extérieurs
- Parkings extérieurs provisoires
- Aire de circulation piédonnes
- Aire de circulation piétonne
- Aire de circulation piétonne et trafic de véhicules limité
- Aire de verdure
- Aire de verdure en terrasse
- Arborisation (● existant, ● nouvelle)
- Place de jeux



AFFECTATION DES BATIMENTS

SECONDAIRE ET TERTIAIRE COMPATIBLE AVEC LE QUARTIER

II COMMERCE AVEC SERVICE DIRECT A LA CLIENTELE

III SECONDAIRE ET TERTIAIRE AVEC SPORTS ET LOISIRS, EQUIPEMENT SOCIO-CULTUREL

IV HABITATION ET HOTELIERE

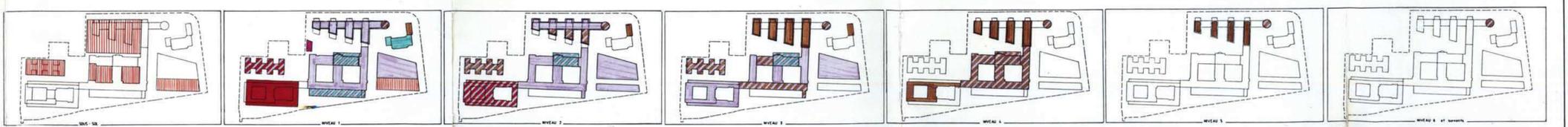
ZONE MIXTE I ET II

ZONE MIXTE I ET III

ZONE MIXTE I ET IV

PARKING COUVERT

STATION-SERVICE



RÈGLEMENT

CHAPITRE I - GÉNÉRALITÉS

Art.1 Le périmètre du plan de quartier "Pêcheurs-Sports-Industrie" (PSI) est défini par le liseré bleu figurant sur le plan.

Art.2 Le but du plan de quartier est la mise en valeur d'un terrain partiellement occupé par des constructions industrielles, situé entre le centre de la ville et le lac.

Une diversité de fonctions, introduites soit dans les bâtiments existants, soit dans les bâtiments nouveaux, sont destinées à faciliter l'intégration du quartier dans la ville.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

La diversité des fonctions, introduites soit dans les bâtiments existants, soit dans les bâtiments nouveaux, est destinée à faciliter l'intégration du quartier dans la ville.

CHAPITRE II - DESTINATION

Art.3 Ce plan de quartier à caractère essentiellement multifonctionnel autorise les destinations suivantes:

- Activités des secteurs secondaire et tertiaire compatibles avec le quartier, dont spécifiquement:
 - Commerce avec service direct à la clientèle: désigné par II
- Activités des secteurs secondaire et tertiaire avec sports et loisirs, équipements socio-culturels: désigné par III
- Habitation d'hôtellerie: désigné par IV

Ces destinations peuvent être mixtes.

Ces destinations avec leurs proportions de surfaces de planchers utiles sont définies par le tableau figurant en fin de règlement et sur le plan des affectations, pour les bâtiments existants, pour les bâtiments nouveaux, pour les périmètres de construction.

Le 3e et dernier étage du bâtiment I est réservé en priorité à un hôtel.

Une station-service sera construite dans le périmètre figurant sur le plan.

CHAPITRE III - IMPLANTATIONS ET SURFACES DE PLANCHER UTILIS

Art.4 Les bâtiments existants 1, 3, 5 sont existants; ils peuvent être entretenus, transformés et légèrement agrandis. Ils peuvent être l'objet d'une reconstruction en conformité avec le présent règlement (cas de destruction accidentelle réservée).

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Les bâtiments existants 1, 3, 5 sont existants; ils peuvent être entretenus et transformés; ils peuvent être l'objet d'une reconstruction en conformité avec le présent règlement (cas de destruction accidentelle réservée).

Les façades des bâtiments existants peuvent être rénovées avec d'autres matériaux et légèrement transformées, elles peuvent recevoir des adjonctions légères tels qu'escaliers, cordons, bandeaux, pilastres, etc.

Des ouvrages légers tels qu'escaliers, rampes d'accès aux immeubles et garages, dallages, pergolas, passages couverts, etc., peuvent être aménagés à l'intérieur, ils ne sont pas compris comme surface brute de plancher utile. Pour le reste, la norme ORL est applicable.

L'intérieur des deux cours du bâtiment I peut être construit tel qu'indiqué sur le plan ci-dessus.

Art.5 Le périmètre des bâtiments nouveaux comprend les bâtiments A, B, C, D, E, D2, F, D1, G, I. La surface de plancher brute par bâtiment est indiquée sur le tableau en fin de règlement, elle est calculée selon la norme ORL.

De petites constructions telles qu'indiquées à l'art. 4 peuvent être réalisées hors des périmètres de bâtiments nouveaux. Les bâtiments existants figurant dans le périmètre seront démolis.

Art.6 Le périmètre d'implantation de constructions comprend les constructions J et H.

La surface de plancher brute par bâtiment est indiquée sur le tableau en fin de règlement, elle est calculée selon la norme ORL.

De petites constructions telles qu'indiquées à l'art. 4 peuvent être réalisées, les bâtiments existants dans le périmètre seront démolis.

Le périmètre J est valable pour les bâtiments nouveaux, les bâtiments actuels pouvant être maintenus et transformés dans leur gabarit avec un léger agrandissement.

Art.7 Le périmètre d'implantation d'une station-service figure au plan avec la lettre L; il comprend les installations nécessaires à une telle activité (colonnes, marquise, petit bâtiment, etc.), aménagées sur un seul niveau. Les réservoirs seront souterrains.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Art.7 Le périmètre d'implantation d'une station-service figure au plan avec la lettre L; il comprend les installations nécessaires à une telle activité qui seront groupées dans un bâtiment fermé d'une hauteur correspondant à un seul niveau. Les réservoirs seront souterrains.

Art.8 Les périmètres d'implantation des constructions souterraines ou semi-enterrées figurent sur le plan à titre indicatif. L'article 58 sur du règlement sur le plan général d'affectation et les constructions en sont applicables.

CHAPITRE IV - ÉLEVATIONS SUPERSTRUCTURES

Art.9 La hauteur maximale des constructions est indiquée sur les coupes. Le nombre de niveaux hors terre est indiqué sur le plan.

Art.10 Les superstructures à fonction technique seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétique satisfaisante.

Elles pourront dépasser les hauteurs maximales prescrites.

En outre, sur les toitures accessibles, des barrières apposées pourront dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites.

CHAPITRE V - ARCHITECTURE ET ESTHÉTIQUE

Art.11 L'aspect architectural de l'ensemble du plan de quartier respectera le caractère de la zone de loisirs environnante, ainsi que le tissu bâti existant, situé à l'angle rue des Pêcheurs/avenue des Sports.

Le décrochement des volumes, côté lac, favorisera la transition entre la zone bâtie et la zone de loisirs.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

La diminution progressive des volumes, côté lac, favorisera la transition entre la zone bâtie et la zone de loisirs.

Art.12 Les toitures seront à très faible pente ou plates.

Le bâtiment A peut recevoir une toiture spatiale à sa volumétrie. Le bâtiment H peut recevoir une toiture en rapport avec son type d'activité, tout en restant dans le gabarit figurant sur la coupe.

CHAPITRE VI - GARAGES ET PLACES DE STATIONNEMENT

Art.13 Chaque tranche ou fraction de surface brute de plancher utile, de 40 m² pour les surfaces commerciales, de 105 m² pour les activités artisanales et tertiaires, et 100 m² pour l'habitat, entraînera l'obligation de réaliser, en arrière des limites de constructions, une place de stationnement.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Chaque tranche ou fraction de surface brute de plancher utile de 40 m² pour les surfaces commerciales, de 105 m² pour les activités artisanales et tertiaires, et 100 m² pour l'habitat, entraînera l'obligation de réaliser une place de stationnement.

Toutefois, pour l'habitat:

- une place de stationnement au minimum doit être prévue par appartement,
- des places de stationnement supplémentaires doivent être aménagées pour les visiteurs, à raison de 10 % du nombre de places prévues pour les logements.

Des places de parc en nombre suffisant seront aménagées pour les handicapés physiques.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Des places de parc en nombre suffisant seront aménagées pour les handicapés physiques, au sens de la norme SV 71-599.

Au moins 60 % des places de stationnement devant être prévues dans des parkings couverts.

La place de parc à l'air libre marquée du signe P2 peut être utilisée provisoirement, tant que l'un ou l'autre des bâtiments d'habitation voisins (C et G) n'est pas réalisé.

CHAPITRE VII - ACCÈS PRINCIPAUX ET SECONDAIRES, VOIES DE CIRCULATION PRINCIPALES, CHEMINEMENT PIÉTONNIERS

Art.14 Les accès et les voies de circulation principaux sont mentionnés sur les plans à titre obligatoire. Toutefois, avec l'accord de la Municipalité, leur tracé pourra être légèrement modifié.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Les accès et les voies de circulation principales sont mentionnés sur les plans à titre obligatoire. Toutefois, avec l'accord de la Municipalité, leur tracé pourra être légèrement modifié.

Les voies de circulation à l'intérieur du quartier seront aménagées selon le modèle "rue résidentielle", de façon à modérer le trafic.

Art.15 Le principe de cheminements piétonniers figuré sur le plan est obligatoire. Toutefois, le positionnement des chemins est mentionné à titre indicatif.

Entre les bâtiments 1 et 3, une ouverture pour le passage des piétons sera obligatoirement aménagée en rez-de-chaussée.

Art.16 Le passage pour les piétons et les cyclistes reliant la rue des Pêcheurs et le quartier PSI sous les voies CFF, bien qu'étant hors périmètre, doit être amélioré avec une largeur suffisante, de façon à être attractif pour les piétons et les cyclistes.

Art.17 Un passage pour les piétons et les cyclistes reliant la rue St-Roch et le quartier PSI, sous les voies CFF, bien qu'étant hors périmètre, devra être réalisé avec une largeur suffisante.

CHAPITRE VIII - AIRE DE VERDURE, ARBORISATION EXISTANTE ET À CRÉER, PLACES DE JEUX

Art.18 L'aire de verdure couverte sera, dans la mesure du possible, à l'exception des débris et places de stationnement, chemins, parkings, places et places de jeux. Elle sera engazonnée et arborisée dans la mesure du possible.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

L'aire de verdure couverte sera, dans la mesure du possible, à l'exception des débris et places de stationnement, chemins, parkings, places et places de jeux. Elle sera engazonnée et arborisée. Les matériaux de construction, à l'exception des débris, seront évacués et les surfaces seront soignées.

Art.19 Les arbres d'essence majeure, mentionnés sur les plans seront maintenus.

Toutefois, les arbres existants à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions pourront être abattus pour autant que des plantations de compensation soient réalisées.

Un plan des plantations prévues, comprenant le relevé des arbres à abattre (emplacement, espèce, dimensions) et des espèces à planter, leur emplacement et leur croissance, sera annexé à la présente délibération, en particulier pour les surfaces non d'elles.

Art.20 Les places de stationnement extérieures seront arborisées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Art.21 En complément des places de jeux à prévoir, selon l'art. 78 du règlement sur le plan général d'affectation et les constructions pour les bâtiments d'habitation collective, un espace public avec place de jeux pour enfants sera créé à l'angle Sud-Ouest du plan de quartier.

CHAPITRE IX - CONDITIONS DE RÉALISATION

Art.22 Dans le périmètre des bâtiments nouveaux (art. 5), les bâtiments suivants doivent être réalisés en une seule étape:

- les bâtiments G, D1, F,
- les bâtiments E, D2, D1,
- le bâtiment C,
- le bâtiment A,
- le bâtiment I.

Art.23 Dans le périmètre d'implantation des constructions H, le 50 % de la construction au sol doit être réalisé en une seule étape lors de la demande de permis de construire.

Le périmètre d'implantation des constructions J peut être réalisé en 4 étapes.

Art.24 Les bâtiments 1, 3, 5 sont occupables sans délai.

Art.25 Le passage pour les piétons et les cyclistes reliant la rue des Pêcheurs et le quartier PSI (art. 16) doit être réalisé au plus tard lorsque le centre commercial sera ouvert.

Art.26 Le passage reliant la rue St-Roch et le quartier PSI (art. 17) doit être réalisé au plus tard lorsque les 3/4 de la surface brute de plancher du quartier sont aménagés.

CHAPITRE X

Art.27 En vertu de l'art. 43 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du quartier; à l'exception des façades des bâtiments destinés uniquement à l'habitation (C, E, F et G), situées à plus de 25 m de l'axe de l'avenue des Sports, auxquelles le degré de sensibilité II est attribué.

Pour les autres parties d'habitation comprises dans le plan de quartier, des dispositions architecturales seront prises sur les façades exposées au bruit, de façon à atténuer ce dernier au maximum.

Modification introduite après l'enquête publique du 21.04.1992 au 21.05.1992

Pour les autres parties d'habitation comprises dans le plan de quartier, des dispositions architecturales seront prises sur les façades exposées au bruit, de manière à atténuer ce dernier au maximum.

CHAPITRE XI

Art.28 Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions, de son règlement d'application, ainsi que les dispositions du règlement communal sur le plan général d'affectation et les constructions et des règlements particuliers des services communaux, sont applicables.

CHAPITRE XII - ENTRÉE EN VIGUEUR

Art.29 Le présent plan de quartier et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.

SURFACES BRUTES MAXIMUM DE PLANCHER UTILIS EN M² (selon périmètre d'implantation)

Avec possibilités d'affectation des périmètres d'implantation

Zone NOMB	I Secondaire et tertiaire compatible avec le quartier		II Commerce avec service direct à la clientèle		III Secondaire et tertiaire avec sport et loisirs, équipement socio-culturel		IV Habitation et hôtellerie		Zone mixte I et II	Zone mixte I et III	Zone mixte I et IV	SURFACE TOTALE par habiteable
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.				
A	0	3'560										3'560
B	740	740										740
C							3'690	3'690				3'690
D	1'680	1'680										1'680
E							3'110	3'110				3'110
F							2'470	2'470				2'470
G							1'780	1'780				1'780
H	5'325	5'325										5'325
I	0	3'420					0	2'280				2'280
J	0	6'190	0	2'060				6'190	oui		oui	6'190
Bât. existants												
Bât. 1	4'450	9'700	6'130	11'380			2'410	2'410	oui		oui	18'240
Bât. 3	14'820	25'440			0	1'960	0	8'840	oui		oui	25'440
Foyer					1'320	1'320	970	970				2'290
Bât. 5												
TOTAL	27'015	56'075	6'130	13'440	1'320	5'560	14'430	31'940				77'995
Moynen (Min. - max.)		41'545		9'785		3'440		23'185				77'995