

COMMUNE D'YVERDON - LES - BAINS

PLAN DE QUARTIER
"ANCIEN STAND"

PQ n° 130 - 596

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE
LE 11 FEVRIER 1993

LE SYNDIC : 
LE SECRETAIRE : 

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE
DU 11 MARS 1994 AU 11 AVRIL 94

LE SYNDIC : 
LE SECRETAIRE : 

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL
COMMUNAL, LE 3 NOVEMBRE 1994

LE PRESIDENT : 
LA SECRETAIRE : 

APPROUVE PAR LE CONSEIL
D'ETAT DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE, LE 22 FEV. 1995

L'ATTESTE, LE CHANCELIER :



Document élaboré par FISCHER & MONTAVON, Arch. - Urb. SA, Yverdon - Grandson

Mars 1994



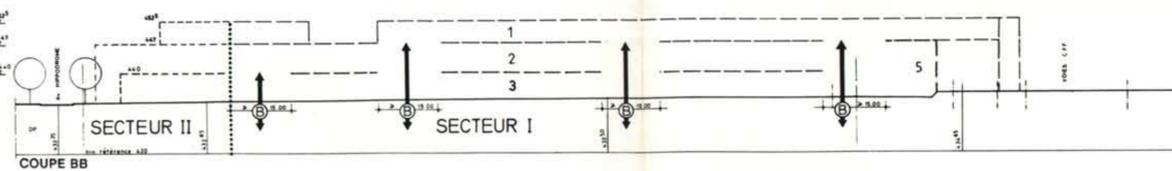
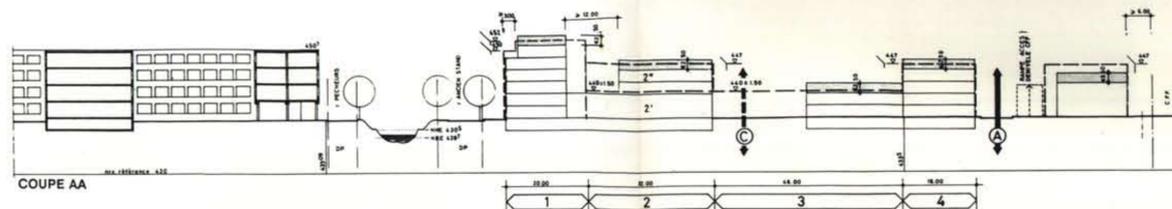
PLAN 1/1000

LEGENDE

- Périmètre du plan de quartier
- Limite de secteur
-  Bâtiment existant
- △ Bâtiment existant A à supprimer (art. 25 al. 1)
- Bâtiment existant B (art. 25 al. 2)
-  Zone d'affectation mixte
-  Zone industrielle
-  Zone à bâtir en secteur II
-  Aire piétonnière en bordure de voie publique
-  Aire d'implantation en secteur I
-  Aire d'implantation indicative en secteur II
-  Front d'implantation obligatoire et limite des constructions, secteur I
-  Front d'implantation obligatoire indicatif et limite des constructions, secteur II
-  Voie principale A
-  Voie transversale B
-  Voie de liaison C
-  Accès dénivelé au domaine CFF
-  Voie industrielle CFF
- 452 Cote d'altitude maximum des constructions
- 432st Cote d'altitude des voies existantes
- SN+A Nombre de niveaux hors sol (+ attique)

LISTE DES PROPRIETAIRES

Parcelle	Surface	Propriétaire
2220 (extrait)	env. 2'800 m2	Chemins de fers fédéraux
2230	4'600 m2	Commune d'Yverdon-les-Bains
2232	3'979 m2	Confédération Suisse (PTT)
2233	27'019 m2	Commune d'Yverdon-les-Bains



COUPES 1/1000

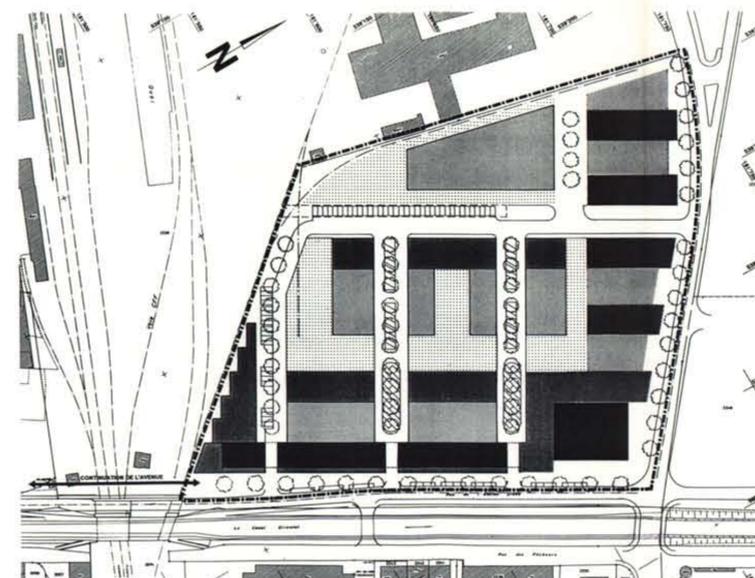


IMAGE DIRECTRICE

Plan de quartier « Ancien Stand »

CHAPITRE I: DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objectifs	<p>Art. 1. – Le plan de quartier « Ancien Stand » définit l'aménagement du secteur délimité par la rue de l'Ancien Stand, l'avenue de l'Hippodrome et le domaine des chemins de fers fédéraux. Son périmètre figure sur le plan.</p> <p>Il a pour but:</p> <ul style="list-style-type: none">– de permettre la réalisation progressive d'un ensemble de bâtiments et d'aménagements dont l'organisation spatiale favorise une mixité d'affectations.– d'affirmer la rue de l'Ancien Stand comme axe urbain privilégié de liaison entre le centre-ville et les rives du lac.
Contenu	<p>Art. 2. – Le plan de quartier comprend:</p> <ul style="list-style-type: none">– le plan et les coupes définissant l'organisation des constructions, des circulations et des aménagements.– le règlement.– l'image directrice.
Affectations	<p>Art. 3. – Le plan de quartier est régi par des dispositions générales. En outre il est divisé en deux secteurs distincts soumis à des dispositions particulières.</p> <p>Le plan de quartier est destiné à l'artisanat, au commerce, aux services, à la petite industrie, aux bâtiments et aux aménagements d'intérêt général publics ou privés, ainsi qu'à l'habitation. La répartition des affectations est obligatoirement régie par les principes suivants:</p> <ul style="list-style-type: none">– mixité le long de la rue de l'Ancien Stand.– implantation en fonction du degré de nuisance: les activités plus calmes sur la rue de l'Ancien-Stand (habitation, activités tertiaires) et les activités plus bruyantes (activités du secteur secondaire) à l'arrière.
Insertion dans la structure urbaine	<p>Art. 4. – Les constructions et les aménagements doivent respecter les principes suivants:</p> <ul style="list-style-type: none">– mise en valeur de la rue de l'Ancien Stand et du Canal Oriental en tant qu'éléments structurants du tissu urbain et parcours privilégié entre la ville et le lac.– interpénétration du végétal (arborisation) prédominant du côté du lac et du minéral (bâti) prédominant du côté de la ville.

Art. 5. – Les constructions doivent respecter les principes morphologiques suivants :

- création d'un front urbain continu le long de la rue de l'Ancien Stand recevant, à l'arrière, des constructions qui lui sont disposées perpendiculairement; le gabarit et la densité de ces constructions arrière doivent, de manière générale, décroître à partir du front d'implantation sur rue.
- création d'un front urbain crénelé le long de l'avenue de l'Hippodrome afin de préserver une ouverture des parties en superstructure vers les espaces de verdure bordant les rives du lac.
- affirmation d'un angle bâti au carrefour rue de l'Ancien Stand - avenue de l'Hippodrome marquant « l'entrée de ville ».

Art. 6. – 1. Principe

L'organisation des circulations prévoit que l'accès des véhicules lourds s'effectue par une voie arrière tandis que les accès depuis la rue de l'Ancien Stand sont par contre limités aux véhicules légers.

2. Types de circulations

Le plan définit 4 types de circulations d'intérêt général :

- une voie principale A destinée à la desserte du quartier par l'arrière pour les véhicules, les deux-roues et les piétons. Cette voie doit être dimensionnée pour les véhicules lourds selon les normes USPR pour les routes industrielles privées et doit être raccordée sur l'avenue de l'Hippodrome; elle doit être implantée dans l'aire indiquée en plan; l'assiette effective peut toutefois être légèrement modifiée. L'aménagement de l'aire destinée à cette voie doit prévoir une emprise pour un accès dénivelé desservant le domaine des CFF;
- trois voies transversales B, au moins, qui pénètrent dans les aires d'implantation et relient la voie principale A à la rue de l'Ancien Stand. Ces voies sont destinées à la circulation des véhicules, des deux-roues et des piétons. Entre la voie principale A et la façade ouest des constructions de l'aire d'implantation 1, ces voies doivent disposer d'une largeur minimale inconstructible de 15,0 m. réservée à une aire d'aménagement pour une rue plantée d'arbres telle qu'illustrée dans l'image directrice. L'une de ces voies peut servir d'accès provisoire à la zone industrielle. Leur implantation sur le plan est indicative; elles peuvent être déplacées latéralement et leur axe légèrement dévié. A défaut de voies de liaison C, ces voies doivent être pourvues d'une place de rebroussement dimensionnée pour les véhicules lourds;
- des voies de liaison C reliant les voies transversales B entre elles. Ces voies ne sont pas impératives et leur emplacement sur le plan est indicatif;
- une aire piétonnière destinée à créer un aménagement urbain de qualité le long des voies publiques, notamment le long de la rue de l'Ancien-Stand. La plantation d'une lignée d'arbres de hautes tiges y est obligatoire, de manière à donner un caractère d'avenue. Les débouchés des voies transversales B doivent être traités de manière à ne pas provoquer une coupure trop marquée. Une piste cyclable peut être aménagée sur cette aire;

L'ensemble des zones peut être desservi par des voies ferrées industrielles. Les dispositions de la législation en matière de voies de raccordement, notamment l'ordonnance fédérale sur les voies de raccordement (OVR), sont réservées.

Des places de parc peuvent être aménagées le long des quatre types de circulations.

Art. 7. – Le plan de quartier ne fixe pas d'étapes de réalisation vu les contraintes d'exploitation inhérentes aux équipements existants. Chaque projet, selon son ampleur et la nature de l'impact sur l'environnement, doit par conséquent prendre en compte les dispositions cantonales et fédérales en vigueur.

Image directrice

Art. 8. – Les dispositions générales des articles 1 à 7, ainsi que le plan et l'image directrice, définissent les objectifs d'aménagement pour l'ensemble du plan de quartier. Les dispositions particulières qui seront établies ultérieurement pour le secteur II devront en tenir compte, ou justifier l'évolution de ces objectifs.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR I

Zones

Art. 9. – Le secteur I comprend deux zones principales :

- la zone d'affectation mixte; elle est destinée à l'ensemble des activités et comprend cinq aires d'implantation, dont l'une, l'aire 2, est divisée verticalement (2' et 2'').
- la zone industrielle; elle est destinée aux activités du secteur secondaire.

II.a ZONE D'AFFECTATION MIXTE

Affectation des aires

Art. 10. – Les affectations doivent être réparties comme suit :

- aire 1: – activités tertiaires sur les niveaux inférieurs. Les activités avec service direct à la clientèle sont prépondérantes au rez-de-chaussée;
- habitation dans les niveaux supérieurs, attiques éventuels compris, à raison de 2 au minimum;
- aire 2: – activités du secteur secondaire et/ou tertiaire jusqu'à la cote 440 +/- 1,5 m. (aire 2');
- activités tertiaires et/ou habitation en superstructure depuis la cote 440 +/-1,5 m. (aire 2'');
- aire 3: - activités du secteur secondaire et/ou tertiaire;
- aire 4: - activités du secteur secondaire et/ou tertiaire;
- aire 5: - activités du secteur secondaire et/ou tertiaire;

Des équipements collectifs d'intérêt général, publics ou privés, peuvent être implantés dans tous les périmètres, sauf dans les surfaces de l'aire 1 réservées à l'habitation (niveaux supérieurs).

La législation fédérale en matière de constructions ferroviaires est réservée.

Implantations des constructions

Art. 11. – Les constructions nouvelles doivent être implantées dans les 5 aires indiquées sur le plan.

Dans l'aire 1 les constructions doivent être contiguës ou accolées. Au droit du passage des voies transversales B le règlement précise toutefois :

- que soit préservé un accès pour tous véhicules, avec un gabarit de hauteur libre de 4,5 m. et une largeur de 6,0 m. au minimum mais 10,0 m. au maximum.
- que la contiguïté peut être interrompue, mais sur une largeur de 10,0 m. au maximum.
- que la contiguïté peut être réalisée par des constructions interstitielles conformes aux dispositions de l'article 20 alinéa 2.

La façade des constructions de l'aire 1 qui donne sur la rue de l'Ancien Stand doit être édifiée sur le front d'implantation obligatoire. Au droit du passage des voies transversales B le front d'implantation doit être interrompu par un retrait de façade de 3,0 m. au minimum, sur une largeur de 10,0 m. au maximum.

Dans les aires 2 à 5 les constructions peuvent être contiguës, accolées ou non contiguës.

La réalisation d'un ensemble peut être échelonnée si le traitement des faces en attente présente un aspect convenable.

Le fractionnement parcellaire n'est pas limité pour autant que chaque parcelle dispose d'un accès pour les véhicules.

Distance à la limite,
distance entre
bâtiments

Art. 12. – Quel que soit le fractionnement parcellaire les constructions peuvent être implantées en limite de la voie principale A, de l'aire d'aménagement des transversales B et du domaine des voies CFF jouxtant les aires 1 et 5.

A l'intérieur des aires 2 à 5, en cas de constructions non contiguës, la distance minimum à une limite séparant des parcelles constructibles est fixée à :

- 6,0 m. pour les façades pourvues de percements éclairant une majorité de locaux destinés à une activité principale d'habitation ou de travail.
- 3,0 m. pour les façades aveugles, ou celles pourvues de percements qui n'éclairent qu'une majorité de locaux non destinés à une activité principale d'habitation ou de travail.

Ces distances sont doublées entre bâtiments sis sur une même parcelle.

La distance minimum entre la façade ouest des constructions de l'aire d'implantation 1 et la façade est des parties en superstructure de l'aire d'implantation 2'' est de 12,0 m. .

Pour les façades non parallèles à la limite, la distance réglementaire est calculée au milieu de la façade; au point le plus proche de la limite, la distance réglementaire ne peut toutefois pas être réduite de plus de 1,0 m.

Surface bâtie

Art. 13. – Dans les aires 1, 2, 4 et 5, la surface bâtie n'est pas limitée dans la mesure où, les exigences relatives aux surfaces d'exploitation extérieures sont respectées à l'intérieur de ces aires.

Dans l'aire 3 la surface bâtie est limitée à 50% de la surface de terrain située dans l'aire.

Niveaux et hauteur
des constructions

Art. 14. – Pour chaque aire d'implantation, le plan indique la cote d'altitude maximum des constructions et le nombre maximum de niveaux hors sol; le long de la rue de l'ancien Stand le plan fixe également un nombre minimum de niveaux.

La cote d'altitude maximum des constructions est mesurée, pour chaque construction, au nu extérieur de la façade, sur l'acrotère pour les toits plats ou sur les chevrons pour les toitures à pans.

La corniche peut être interrompue par des éléments de façade tels que pignons transversaux, verrières, bow-windows, lucarnes, etc... La disposition et la taille de ces éléments, ainsi que leur cumul, doivent respecter la prédominance de la corniche.

Attiques

Art. 15. – Les attiques sont autorisés dans l'aire 1 en plus des niveaux indiqués sur le plan qui précise leur cote d'altitude maximum; ils doivent être implantés au minimum à 3,0 m. en retrait du front d'implantation.

Toitures

Art. 16. – A l'intérieur des gabarits indiqués par les coupes, toutes les toitures (sheds, pans, toits cintrés, etc ...) sont autorisées, à l'exception des toitures de type mansard.

Pour les toitures à un pan, le point culminant peut être disposé au droit de la façade, sauf dans l'aire d'implantation 1 où cette disposition n'est autorisée qu'en façade ouest.

Les toitures plates doivent être aménagées (surfaces accessibles, végétation, etc...) au minimum avec un simple substrat recevant un tapis végétal.

Dans l'aire d'implantation 2, les toitures des constructions basses (aire 2') doivent être plates et aménagées à l'usage des habitations de l'aire 1.

Les toitures des aires d'implantation 3 à 5 peuvent être aménagées pour des places de parc.

Les éclairages zénithaux tels que verrières, châssis rampants, tabatières, chatières et lanterneaux, sont autorisés sur toutes les toitures. Ces percements doivent être disposés de

manière à créer un ensemble cohérent avec l'ordonnance des façades et le volume de la construction. Leurs dimensions et leur nombre ne doivent pas perturber la perception du volume principal de la toiture.

Hors gabarits
superstructure

Art. 17. – Les toitures plates peuvent être entourées de garde-corps ajourés, de hauteur normale, dépassant la hauteur des constructions fixée aux art. 14 et 16.

Des éléments techniques indispensables à l'exploitation, ou d'autres tels que verrières, cheminées, cages d'ascenseur, blocs techniques (ventilation, climatisation, etc...), cages d'escalier pour l'accès à la toiture plate aménagée, capteurs solaires, etc..., sont admis hors cotes fixées aux art. 14, 15 et 16, pour autant qu'ils soient de faible importance, qu'ils s'intègrent à l'architecture du bâtiment, et qu'ils ne portent pas préjudice au voisinage.

Anticipations

Art. 18. – Des avant-corps tels que porches d'entrée, brise-soleil, marquises, bandeaux, prises de lumière, coursives, balcons, bow-windows, etc..., peuvent empiéter sur les aires d'aménagement des voies pour autant que leur saillie n'excède pas 1,5 m. et qu'ils préservent un gabarit de hauteur libre de 4,5 m. Les escaliers, les rampes, les quais de chargement, etc..., doivent être réalisés dans les aires d'implantation.

Homogénéité
du traitement
des constructions

Art. 19. – Le choix des matériaux ainsi que le traitement architectural des bâtiments doivent exprimer un ensemble homogène. A cette fin le plan de quartier impose que :

- pour les façades situées sur le front d'implantation, la surface des percements ne soit en principe pas supérieure aux 2/3 de la surface de la façade ; ces façades doivent être revêtues avec un matériau minéral ;
- les toitures à pans soient revêtues d'un plaquage ou bardage métalliques, ou encore d'un revêtement minéral ;
- la teinte des matériaux de finition des façades et des toitures soit à prédominante claire ;

Des couleurs vives peuvent être utilisées pour souligner certains éléments nécessaires à la composition de la façade ; l'impact de ces éléments doit toutefois rester modeste par rapport au traitement général de l'enveloppe des constructions.

Constructions
interstitielles

Art. 20. – Des constructions interstitielles peuvent relier les volumes en superstructure de l'aire 2' aux constructions de l'aire 1 ; ces constructions peuvent comprendre des locaux habitables pour autant que leur volumétrie générale et leur traitement architectural gardent un caractère d'annexe.

Des constructions interstitielles peuvent également relier les bâtiments de l'aire 1 entre eux, au droit des voies transversales B, aux conditions des dispositions de l'article 11, alinéas 2 et 3.

Surfaces de
dépôt et
cours de service

Art. 21. – Les surfaces de dépôt extérieures et les cours de service doivent être implantées à l'intérieur des aires 2 à 5. La Municipalité peut autoriser des aménagements provisoires dans l'aire 1.

Parcage

Art. 22. – Pour l'habitation le nombre de places de parc nécessaires s'élève à une place par logement, plus 10% pour les visiteurs ; pour les autres affectations le nombre de places de parc doit être déterminé selon les directives USPR. Les places peuvent être implantées :

- dans des constructions enterrées, dans toutes les aires ;
- en surface ou dans des constructions semi-enterrées, dans les aires 2 à 5 ;
- dans des constructions hors sol ou en toiture, dans les aires 3 à 5 ;

La moitié au moins des places de parc exigées doit être disposée dans les aires d'implantation d'un même bien-fonds. Toutefois, sous réserve de l'inscription d'une servitude foncière entre les bien-fonds concernés, ainsi que d'une mention en faveur de la com-

mune, la Municipalité peut autoriser l'implantation des places de parc nécessaires sur un bien-fonds voisin. Dans la mesure du possible les accès aux parcs de stationnement seront disposés sur les rues transversales B.

Des parcs de stationnement d'intérêt général, publics ou privés, sont autorisés aux mêmes conditions.

Plantations

Art. 23. – Les arbres nouveaux de hautes tiges, indiqués dans l'image directrice, sont impératifs; les emplacements sont toutefois indicatifs. Les essences projetées sont à choisir de préférence parmi les essences indigènes en station et doivent être soumises à la Municipalité afin d'assurer une arborisation homogène à caractère d'avenue.

Sur des parcelles occupées par des activités du secteur secondaire la Municipalité peut imposer, en limite des propriétés voisines, la plantation de rideaux d'arbres, de haies, d'espaces verts.

Clôtures

Art. 24. – Les clôtures de parcelles et des surfaces extérieures de dépôt ou de service doivent être situées dans les aires d'implantation.

Bâtiments existants

Art. 25. – Le plan précise :

- les bâtiments existants A à supprimer en vue de la réalisation des équipements du quartier, notamment de la voie principale A, sous réserve de l'art. 6.2 al. 2.
- les bâtiments existants B, qui ne peuvent être ni transformés, ni agrandis, ni reconstruits dans leur volume actuel; le but est d'imposer un assainissement du quartier afin de permettre la mise en œuvre progressive du plan.

II b. ZONE INDUSTRIELLE

Destination

Art. 26. – Cette zone est réservée aux établissements industriels et artisanaux, ainsi qu'aux entrepôts couverts ou de plein air, qui entraînent dans d'autres zones des incon vénients pour le voisinage. De l'habitation destinée au gardiennage ainsi que des activités tertiaires liées à l'exploitation industrielle y sont admises.

Implantation des constructions

Art. 27. – Les constructions peuvent être contiguës, accolées ou non contiguës.

La réalisation d'un ensemble peut être échelonnée si le traitement des faces en attente présente un aspect convenable.

Le fractionnement parcellaire n'est pas limité pour autant que chaque parcelle dispose d'un accès pour les véhicules.

Volumétrie des constructions

Art. 28. – Le volume maximum hors sol des constructions est limité à 5 m³ par m² de la surface totale de la parcelle comprise en zone à bâtir (indice de masse).

La surface bâtie maximum est limitée à 50% de la surface totale de la parcelle située en zone à bâtir.

La cote d'altitude maximum des constructions, mesurée conformément à l'art. 14 al. 2, est indiquée sur le plan.

Distance à la limite

Art. 29. – Quel que soit le fractionnement parcellaire et pour autant que l'accès des véhicules soit assuré, les constructions peuvent être implantées en limite de la voie principale A et de l'aire d'aménagement des transversales B.

Pour les autres limites la distance minimum des constructions est fixée à :

- 6,0 m. pour les façades pourvues de percements éclairant une majorité de locaux destinés à une activité principale d’habitation ou de travail.
- 3,0 m. pour les façades aveugles, ou celles pourvues de percements qui n’éclairent qu’une majorité de locaux non destinés à une activité principale d’habitation ou de travail.

Ces distances sont doublées entre bâtiments sis sur une même parcelle.

Autres dispositions **Art. 30.** – Les articles 14, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25 de la zone d’affectation mixte sont applicables.

Sont en outre applicables les dispositions suivantes:

- Les places de parc peuvent être disposées dans des constructions enterrées, semi-enterrées ou hors sol, en surface ou en toiture.
- Les surfaces de dépôt, les cours de service, les clôtures ne doivent pas empiéter sur les aires d’aménagement des voies.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AU SECTEUR II

Plan de quartier **Art. 31.** – Toute construction nouvelle est soumise à l’approbation préalable d’un plan de quartier respectant les principes et les dispositions des art. 1 à 8 du chapitre I.

IUS **Art. 32.** – L’indice d’utilisation du sol (IUS) minimum est fixé à 1.

Bâtiments existants **Art. 33.** – Les bâtiments existants peuvent être transformés et entretenus dans les limites des volumes existants. Des agrandissements de minime importance sont autorisés pour autant qu’une distance de 6,0 m. à la limite de propriété soit respectée.

En cas de destruction accidentelle, les bâtiments peuvent être reconstruits dans leur gabarit antérieur dans les limites des dispositions de la LATC en la matière.

CHAPITRE IV: DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES ET FINALES

Degré de sensibilité au bruit **Art. 34.** – En application de l’art. 44 de l’Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à l’ensemble du plan de quartier.

Dérogations, dispositions transitoires **Art. 35.** – Dans les limites des dispositions de la LATC en la matière, la Municipalité peut exceptionnellement déroger aux dispositions de la présente réglementation lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou des raisons esthétiques objectivement fondées l’exigent. Elle peut notamment autoriser des dispositions transitoires afin de permettre une adaptation progressive des constructions et des équipements existants aux exigences du plan.

Entrée en vigueur **Art. 36.** – Le plan de quartier et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d’Etat. Sauf mention particulière, il abroge dans son périmètre les dispositions du plan partiel d’affectation des « Rives du lac » approuvé partiellement le 9 août 1995.

Autres dispositions **Art. 37.** – 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, le règlement communal sur le plan général d’affectation et 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.

Approuvé par le Municipalité dans sa séance
du 11 février 1993

Le Syndic: **O. Kernen**

Le Secrétaire: **J. Mermod**

Soumis à l'enquête publique
du 11 mars 1994 au 11 avril 1994

Le Syndic: **O Kernen**

Le Secrétaire: **J. Mermod**

Adopté par le Conseil communal dans sa séance
du 3 novembre 1994

Le Président: **R. Randin**

Le Secrétaire: **M. Biderbost**

Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud dans sa séance
du 22 février 1995

Le Chancelier