

# Commune d'Yverdon-les-Bains

## Plan de quartier "Aux Iles"

Création d'un quartier mixte d'habitations et de commerces

Enquête publique complémentaire

Approuvé par la Municipalité en séance du

20.09.2001

Le Syndic



Le Secrétaire



Déposé à l'enquête publique

du

30.07.2002

au

28.08.2002

Enquête publique complémentaire

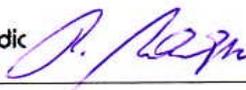
du

31.01.2003

au

03.03.2003

Le Syndic



Le Secrétaire



Adopté par le Conseil communal en séance du

2.10.2003

La Présidente



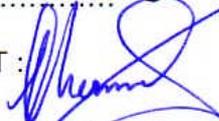
La Secrétaire



APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE  
DEPARTEMENT DES INSTITUTIONS ET  
DES RELATIONS EXTERIEURES

LAUSANNE, LE 11.01.2005

LE CHEF DU DEPARTEMENT :



MIS EN VIGUEUR LE 11.01.2005



Commune d'Yverdon-les-Bains

Plan de quartier "Aux Iles"

Création d'un quartier mixte d'habitations et de commerces  
Enquête publique complémentaire

Approuvé par la Municipalité en séance du 20.09.2001

Le Syndic: Le Secrétaire

Déposé à l'enquête publique du 30.07.2002

Enquête publique complémentaire du 29.08.2002

Le Syndic: Le Secrétaire

Adopté par le Conseil communal en séance du

La Présidente: La Secrétaire

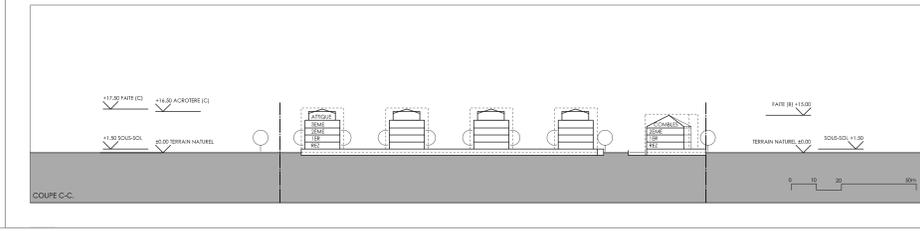
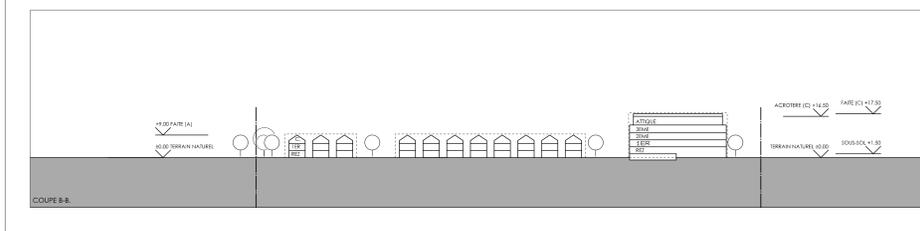
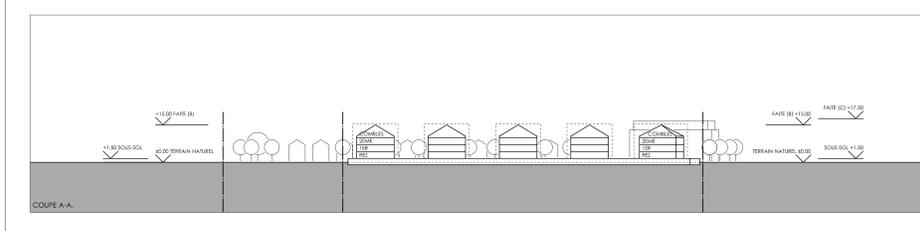
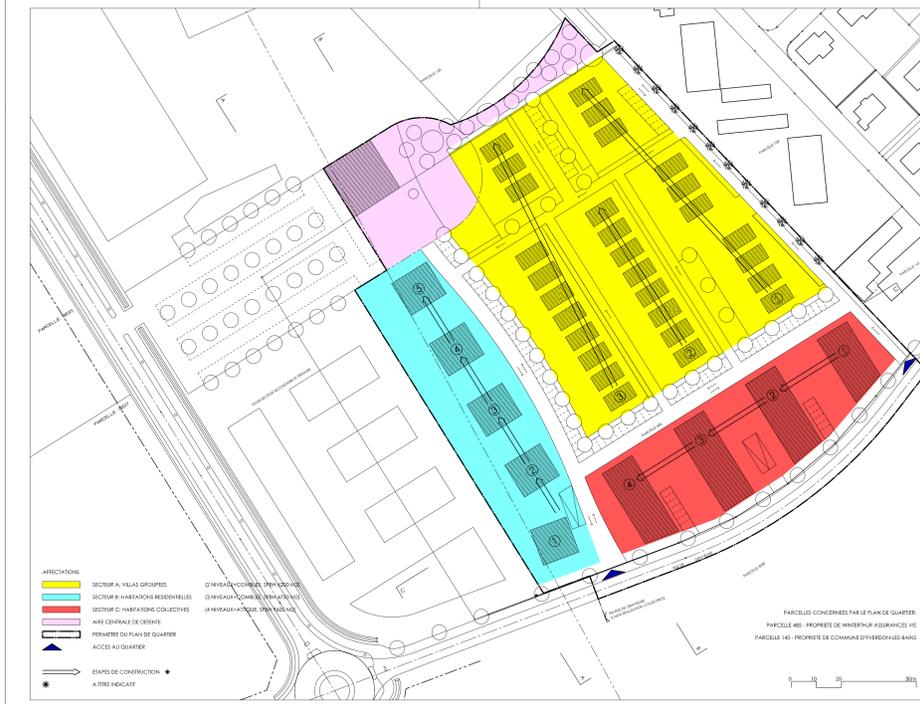
Approuvé par le Département des infrastructures le

Le Chef du Département

Echelles 1:500 - 1:1000

Abelet Architectes SA - Route Abolet - av. des EPFL/ISA - 1400 Yverdon-les-Bains - le 20.07.2002

- ACCES - CIRCULATION VEHICULES \*
- CIRCULATION PIETONNE - PLACLETTE \*
- PLACES DE PARC EXTERIEURES \*
- PLACES DE PARC EXTERIEURES PRIVES \*
- ZONE DE VERDURE \*
- TOITURES TERRASSES AMENAGEES
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE \*
- ARBORISATION \*
- ARBORISATION DE TAILLE MOYENNE \*
- AIRE CENTRALE DE DETENTE \*
- PERIMETRE DES CONSTRUCTIONS DE L'AIRE CENTRALE DE DETENTE
- PERIMETRES D'IMPLANTATION:
  - PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
  - PERIMETRE D'IMPLANTATION DES SOUS-SOL SEMI ENTERRES (PARKINGS+TECHNIQUES)
  - PERIMETRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - FRONT D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
  - ACCES AU QUARTIER
  - EXEMPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS \*
- \* LOCALISATION A TITRE INDICATIF



## Commune d'Yverdon-les-Bains

### Plan de quartier "Aux Iles"

#### Enquête complémentaire - modifications

#### Règlement

#### Chapitre 1:

#### Généralités.

##### art 1.- SITUATION

Le présent plan, ainsi que son règlement sont destinés à la création d'un plan de quartier, conformément au plan partiel d'affectation N° 120-003 "Rue de Graveline" approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 14 août 92, sous l'art 9 " Aire destinée à un ensemble d'habitations " qui définit l'affectation des terrains bordant la rive droite du canal Oriental aux lieux dits "sur Theylaz" et "Aux Iles"

##### art 2.- OBJECTIFS

Le plan de quartier "Aux Iles" est destiné à un ensemble mixte d'habitations, d'activité tertiaire et de commerces.

Il est divisé en trois secteurs:

- Le secteur A, destiné aux « VILLAS GROUPEES »
- Le secteur B, destiné aux « HABITATIONS RESIDENTIELLES » et partiellement à l'activité commerciale et tertiaire.
- Le secteur C, destiné aux « HABITATIONS COLLECTIVES – ACTIVITES COMMERCIALES ET TERTIAIRES»

##### art 3.- PERIMETRES ET SECTEURS

3.1 Le périmètre du plan de quartier "Aux Iles" est défini pour l'ensemble des secteurs, sur le plan.

3.2 Il est délimité:

- Au N-E par la limite du plan et par les bâtiments de la rue des Petites Roches.
- Au S-E par la rue de Graveline.
- Au N-O par la limite de l'aire destinée à un centre sportif.
- Au S-O par la limite de l'aire destinée à des activités du secteur secondaire et tertiaire.

3.3 Les secteurs A - B - C sont définis sur le plan.

##### art 4.- CONTENU

Le plan de quartier fixe:

- La délimitation des différents secteurs.
- Le front d'implantation des constructions côté rue de Graveline.
- Les périmètres d'implantation des sous-sols semi-enterrés.
- Les périmètres d'implantation des constructions.
- Les périmètres d'implantation des constructions de peu d'importance.
- Les accès des véhicules aux bâtiments et aux parkings.
- Les parkings extérieurs.
- Les zones de verdure.
- L'arborisation obligatoire.
- L'aire centrale de détente.

art 5.- INDICE D'UTILISATION DU SOL

Pour l'ensemble du quartier, l'indice d'utilisation du sol est conforme à l'art 9.1 du PPA N° 120-003 Rue de Graveline.

## Chapitre 2

### Prescriptions spécifiques au secteur A "VILLAS GROUPEES"

art 6.- DESIGNATION - AFFECTATION

Le secteur de « VILLAS GROUPEES » est réservé à la construction:

- de villas groupées.
- de garages individuels.
- de constructions de peu d'importance.

art 7.- PERIMETRES D'IMPLANTATION

Les périmètres d'implantation des constructions et des constructions de peu d'importance sont fixés par le plan.

art 8.- SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher brute habitable (SPBH) est définie par périmètre dans le plan.

art 9.- VOLUMETRIE - NOMBRE DE NIVEAUX - HAUTEUR AU FAITE

9.1 VILLAS GROUPEES.

9.1.1 Le nombre de niveaux est fixé à: rez-de-chaussée - étage et combles habitables.

9.1.2 La hauteur au faite est fixée à 9.0 m par rapport au terrain naturel.

9.1.3 La surface de plancher brute habitable des combles n'excède pas le 6/10 d'un étage courant

9.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES  
Article supprimé.

9.3 CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE

9.3.1 La hauteur au point haut des constructions est fixée à 3,0 m.

9.3.2 La surface au sol est fixée au maximum à 10 m<sup>2</sup> par villa.

9.3.3 Elles ne sont pas habitables.

art 10.- FACADES

10.1 La matérialisation des façades est unitaire pour tout le secteur.

10.2 La couleur des façades doit être en harmonie avec les bâtiments voisins. Elle est soumise à autorisation municipale.

art 11.- TOITURE

## 11.1 VILLAS GROUPEES:

L'architecture des toitures, en ce qui concerne leurs formes, matériaux, teintes, textures, percements et corps émergents doit:

- être en concordance avec le parti architectural du bâtiment;
- s'insérer de façon cohérente dans l'urbanisme des lieux à savoir la rue et le quartier.

## 11.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Article supprimé.

## 11.3 CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE

11.3.1 Les toits sont plats ou à un seul pan.

11.3.2 Le choix des matériaux de couverture doit être unitaire pour tout le secteur.

Chapitre 3Prescriptions spécifiques au secteur B "HABITATIONS RESIDENTIELLES"art 12.- DESIGNATION - AFFECTATION

12.1 Le secteur d' "HABITATIONS RESIDENTIELLES » est réservé à la construction :

- d'un sous-sol semi-enterré pour parking et locaux techniques.
- de bâtiments d'habitation.

12.2 Le bâtiment donnant sur la rue de Graveline a une mixité d'affectations de logements et d'activités commerciales et tertiaires.

Il est réservé à la construction :

- d'un sous-sol semi-enterré pour parking et locaux techniques.
- d'un bâtiment d'habitation et d'activité tertiaire.
- les surfaces commerciales sont autorisées au rez-de-chaussée.
- les activités moyennement gênantes au sens de l'art. OPB 43c, sont autorisées.

art 13.- PERIMETRES D'IMPLANTATION

Les périmètres d'implantation du sous-sol semi-enterré et des constructions sont fixés par le plan.

art 14.- SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher brute habitable (SPBH) est définie par périmètre dans le plan.

art 15.- VOLUMETRIE - NOMBRE DE NIVEAUX - HAUTEUR AU FAITE

15.1 La hauteur hors sol du sous-sol semi-enterré est au maximum de 1,5m par rapport au niveau du terrain naturel.

15.2 Les bâtiments ont 3 niveaux sur sous-sol plus combles habitables.

15.3 La hauteur maximum au faite est fixée à 15m par rapport au terrain naturel.

- 15.4 La surface de plancher brute habitable des combles n'excède pas le 6/10 d'un étage courant.

art 16.- FACADES

- 16.1 La matérialisation des façades est unitaire pour tout le secteur.  
16.2 La couleur des façades doit être en harmonie avec les bâtiments voisins.

art 17.- TOITURE

- 17.1 L'architecture des toitures, en ce qui concerne leurs formes, matériaux, teintes, textures, percements et corps émergents doit:  
- être en concordance avec le parti architectural du bâtiment;  
- s'insérer de façon cohérente dans l'urbanisme des lieux à savoir la rue et le quartier.
- 17.2 - Le choix des matériaux de couverture doit être unitaire pour tout le secteur.
- 17.3 - Les volumes des superstructures destinées à abriter des installations techniques telles que ventilation, ascenseur, etc... sont compris dans la volumétrie de la toiture.

## Chapitre 4

### Prescriptions spécifiques au secteur C:

#### "HABITATIONS COLLECTIVES – ACTIVITES COMMERCIALES ET TERTIAIRES"

art 18.- DESIGNATION – AFFECTATIONS

Le secteur C a une mixité d'affectations de logements et d'activités commerciales et tertiaires.

Ce secteur est réservé à la construction :

- d'un sous-sol semi-enterré pour parking et locaux techniques.
- de bâtiments d'habitation et d'activité tertiaire.
- de classes enfantines.
- les surfaces commerciales sont autorisées au rez-de-chaussée.
- les activités moyennement gênantes au sens de l'art. OPB 43c, sont autorisées.

art 19.- PERIMETRES D'IMPLANTATION

Les périmètres d'implantation du sous-sol semi-enterré et des constructions sont fixés par le plan.

art 20.- SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher brute habitable (SPBH) est définie par périmètre dans le plan.

art 21.- VOLUMETRIE - NOMBRE DE NIVEAUX - HAUTEUR A LA CORNICHE

- 21.1 La hauteur hors sol du sous-sol semi-enterré est au maximum de 1,5 m par rapport au niveau du terrain naturel.

- 21.2 Les bâtiments d'habitation ont 4 niveaux sur sous-sol plus un niveau d'attique.
- 21.3 L'attique est en retrait de 1,5 m au minimum par rapport aux façades.
- 21.4 Dans le cas d'une toiture en pente (respectivement cintrée), la hauteur maximum au faite est fixée à 17,5 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- 21.5 Dans le cas d'une toiture plate, l'acrotère de l'attique ne dépasse pas 16,5 m par rapport au niveau du terrain naturel.

art 22.- FACADES

- 22.1 La matérialisation des façades et des toitures est unitaire pour tout le secteur.
- 22.2 La couleur des façades doit être en harmonie avec les bâtiments voisins.

art 23.- TOITURE

- 23.1 L'architecture des toitures, en ce qui concerne leurs formes, matériaux, teintes, textures, percements et corps émergents doit:
- être en concordance avec le parti architectural du bâtiment;
  - s'insérer de façon cohérente dans l'urbanisme des lieux à savoir la rue et le quartier.
- 23.2 Le choix des matériaux de couverture et le type de toiture (plate ou en pente) doit être unitaires pour tout le secteur.
- 23.3 Si la toiture est en pente (respectivement cintrée), les volumes des superstructures destinées à abriter des installations techniques telles que ventilation, ascenseur, etc... sont compris dans la volumétrie de la toiture.
- 23.4 Dans le cas d'une toiture plate, les superstructures sont réduites au strict minimum et traitées dans un langage architectural cohérent avec le bâtiment.

## Chapitre 5

### Voies d'accès - stationnement - aménagements extérieurs

- art 24.- Les accès au quartier se font par la rue de Graveline.  
Ils sont définis par le plan.
- art 25.- Nombre de places de parc:
- 25.1 Pour le secteur A, les villas groupées ont au moins deux places de parc par unité, **dont une dans le périmètre d'implantation des constructions.**
- 25.2 Pour les secteurs B et C, une place de stationnement doit être réalisée pour chaque tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute habitable et au minimum une place par logement. 10% de places supplémentaires sont prévues pour les visiteurs.  
Les normes USPR sont applicables.
- art 26.- Les places de parc extérieures sont définies par le plan.  
Les places **de parcs intérieures des secteurs B et C** sont comprises dans le périmètre des sous-sols semi-enterrés.
- art 27.- Les garde-corps sur garages semi-enterrés sont ajourés.

- art 28.- Les zones de verdure sont définies par le plan. **Elles sont inconstructibles**  
**Les aménagements paysagés tels que terrasses, murets, clôtures, plantations d'arbres sont autorisés.**
- art 29.- L'arborisation figurant sur le plan est obligatoire.  
Les plantations sont typiques de la région.
- art 30.- Les terrasses sur les sous-sols semi-enterrés sont aménagées avec de la verdure.
- art 31.- Une aire centrale de détente définie dans le PPA "Rue de Graveline" est aménagée à la convergence des activités sportives, des activités secondaires et tertiaires et de l'ensemble d'habitations. Elle est destinée à des activités d'intérêt général, telles que place de jeux, petits équipements de loisirs, place publique, etc. Elle est réservée aux piétons.  
Une construction de deux niveaux au maximum est autorisée sur le périmètre indiqué par le plan (garderie, pavillon scolaire, préau, buvette, couvert, etc.)

## Chapitre 6

### Prescriptions générales aux trois secteurs

#### art 32.- DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

- 32.1 Conformément à l'art 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 et l'art 19 du PPA "rue de Graveline", les degrés de sensibilité au bruit sont attribués comme suit:
- Secteur A: degré de sensibilité II
  - Secteur B: degré de sensibilité II, excepté le bâtiment donnant sur rue de Graveline qui est attribué au degré de sensibilité III.
  - Secteur C: degré de sensibilité III.

#### Art 33.- MESURES DE RETENTION

Des mesures de rétention des eaux sont prises en vue de limiter les rejets d'eau au canal Oriental.

#### art 34.- AUTRES DISPOSITIONS

- 34.1 La Municipalité peut autoriser le transfert de surface de plancher brute habitable d'un périmètre à l'autre, **par secteur**, à concurrence de 10%, pour autant que **le total de la surface de plancher brute habitable par secteur ne soit pas dépassé.**
- 34.2 Pour les dispositions non prévues dans le présent règlement, la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire et son règlement d'application, ainsi que le règlement communal du plan général d'affectation sont applicables.
- 34.3 Le présent règlement entrera en vigueur dès approbation par le Département des infrastructures.

#### art 35.- DEROGATIONS

La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance au sens de l'art 85 LATC.