



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
concernant

*l'adoption du plan de quartier (PQ) « Fleurettes » et
l'adoption des réponses aux oppositions suscitées par l'enquête publique.*



A. Situation	3
B. Remaniement parcellaire préalable	3
C. Densification mesurée	4
D. Projet : un parc paysager habité	6
E. Mobilité douce et paysage	8
F. Oppositions	10
G. Réponses aux oppositions	12
H. Procédure	13
I. Conclusion	14

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

En 2010, les Retraites populaires (ci-après désignées : le propriétaire) ont déposé une demande de permis de construire pour la réalisation de deux bâtiments d'habitation locative au sein du quartier des Fleurettes. Un premier immeuble a été érigé au nord du site, parallèlement à la rue des Uttins. Un second immeuble, dont le projet initial a été largement retouché à la demande de la Municipalité, a offert l'opportunité d'améliorer les abords de l'Avenue de Grandson, en tenant compte de l'avant-projet d'accès nord livré en 2011 (agglôY).

En compensation à la modification du projet, la Municipalité a autorisé la réalisation d'attiques avec, pour condition, le rachat d'une parcelle propriété communale par le propriétaire. La réunion de l'ensemble des parcelles sises dans le périmètre du plan de quartier (PQ) a permis d'augmenter les surfaces de plancher, tout en respectant la densité maximale imposée par le règlement du plan général d'affectation (RPGA) en vigueur. L'augmentation de densité correspond également aux intentions du projet d'agglomération, qui prévoit une densification de part et d'autre de l'Avenue de Grandson, laquelle est empruntée par l'axe fort des transports publics.

En accord avec le propriétaire, la Ville a profité de ces modifications pour développer un plan de quartier (PQ). Ce dernier a l'avantage de permettre la réalisation d'un bâtiment supplémentaire et d'offrir une vision d'ensemble du projet, tant pour les aspects architecturaux que paysagers. Avec la collaboration de la Ville, une équipe interdisciplinaire regroupant des spécialistes en urbanisme, en architecture du paysage et en gestion foncière a été mise en place pour développer le projet.

Le PQ « Fleurettes » est issu d'une négociation avec le propriétaire pour densifier la partie est du quartier des Fleurettes. A défaut de cette révision de planification, ce site de 12'000 m² générerait un espace résiduel d'environ 6'300 m² inconstructible et sans aucun projet d'aménagement prévu par le propriétaire.

Le présent préavis fait suite à la mise à l'enquête publique n° 8547 du PQ « Fleurettes » du 7 décembre 2013 au 3 janvier 2014 (délai d'opposition prolongé au 10 janvier 2014 en raison de la fermeture de l'administration communale pour les fêtes de fin d'année).

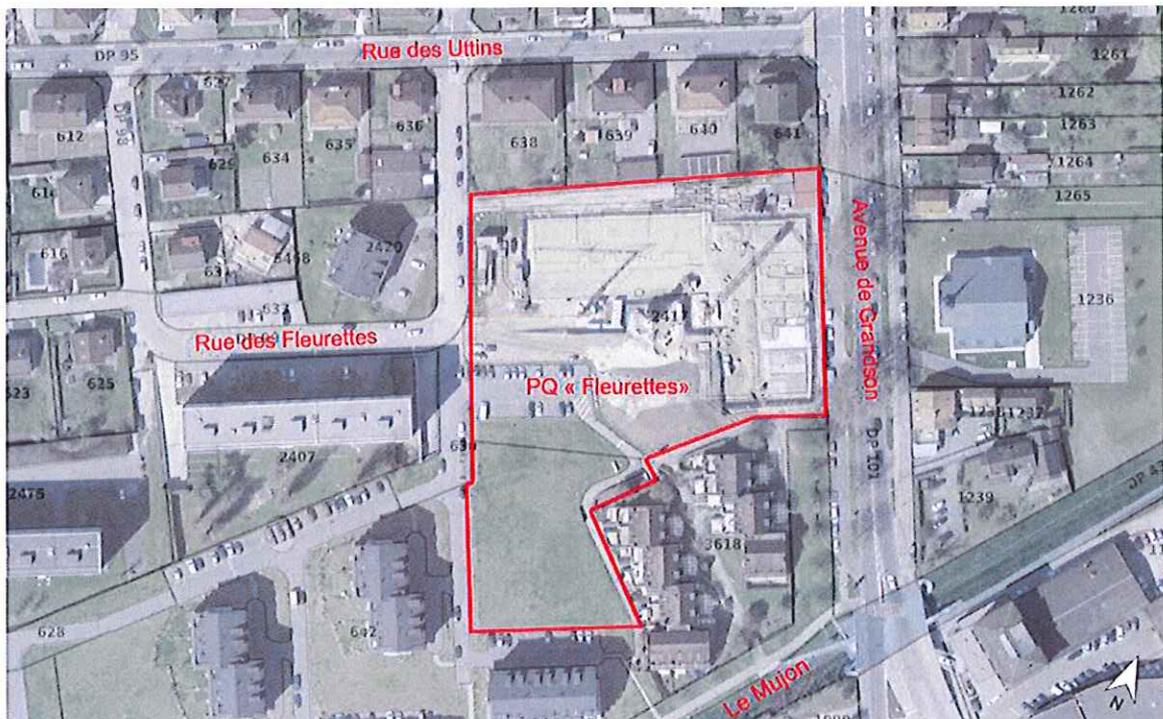
L'enquête publique a généré plusieurs oppositions de la part des voisins directs. En raison de sa proximité avec des constructions aux dimensions plus modestes, la hauteur du bâtiment supplémentaire a été jugée disproportionnée par plusieurs opposants. Dans sa séance du 4 mars 2015, la Municipalité a entendu ces derniers et s'est donc prononcée en faveur de la réduction d'un niveau dudit bâtiment. Avec l'aval du propriétaire, cette modification a été opérée et a fait l'objet d'une enquête publique complémentaire (n°8769,) qui s'est déroulée du 13 février au 13 mars 2016 sans générer d'opposition.

Il est donc proposé au Conseil communal d'adopter le PQ légèrement modifié et son règlement, ainsi que les réponses aux oppositions suscitées par l'enquête publique.

A. SITUATION

Situé à la hauteur de la porte nord de la ville, le PQ est délimité par l'avenue de Grandson à l'est, par la rue des Fleurettes à l'ouest et par des habitations au nord et au sud. Situés dans le périmètre du PQ, deux immeubles d'habitation ont déjà été construits en conformité au RPGA de la zone résidentielle 1.

Conformément à la volonté de la Municipalité, le présent PQ a pour objectif de permettre d'augmenter la densité du secteur afin de rendre possible la réalisation d'un 3^{ème} bâtiment.



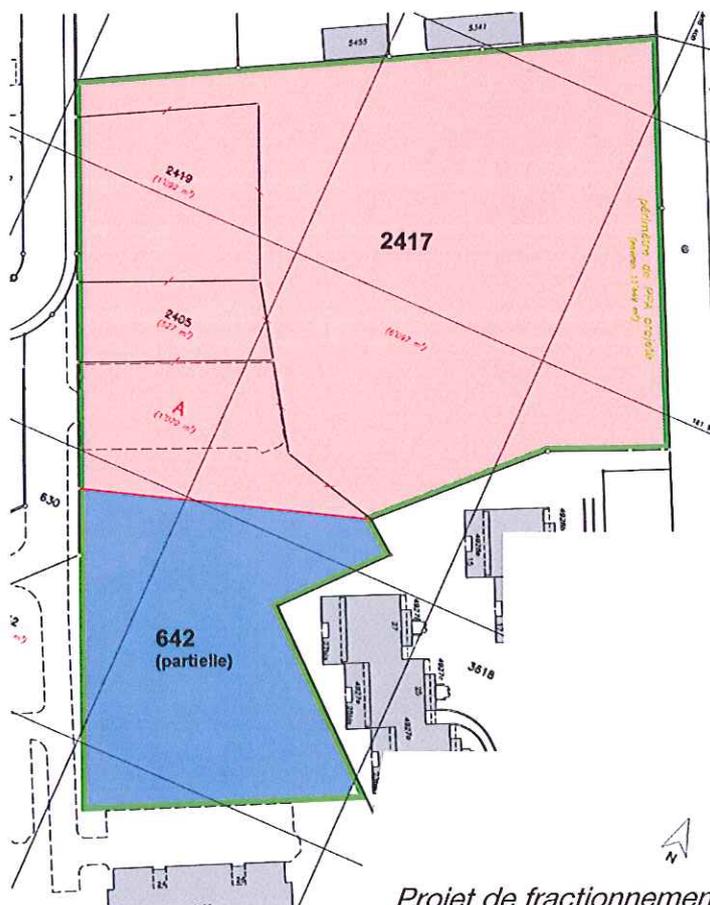
Vue aérienne et périmètre du PQ (2 premiers bâtiments en cours de travaux)

B. REMANIEMENT PARCELLAIRE PRÉALABLE

Pour aller dans le sens d'une densification, il a été nécessaire, dans un premier temps, de procéder à la vente d'une parcelle communale (527 m²) sise à l'intérieur du périmètre du PQ. Cette opération a permis d'augmenter sensiblement la densité du bâti et, par conséquent, d'offrir la possibilité de réaliser un 3^{ème} bâtiment.

En échange de cette augmentation de la densité, la Ville a obtenu l'élaboration d'un avant-projet (SIA 105) d'aménagement des espaces libres par le propriétaire, afin d'assurer un environnement de qualité aux futurs habitants du quartier. Sa réalisation est notamment une condition à la délivrance du permis de construire.

Après remaniement, le périmètre du PQ comprend la parcelle n° 2417 (groupement des parcelles n° 2405, 2417 et 2419), ainsi qu'une fraction de la parcelle n° 642, pour une surface totale d'environ 11'500 m².



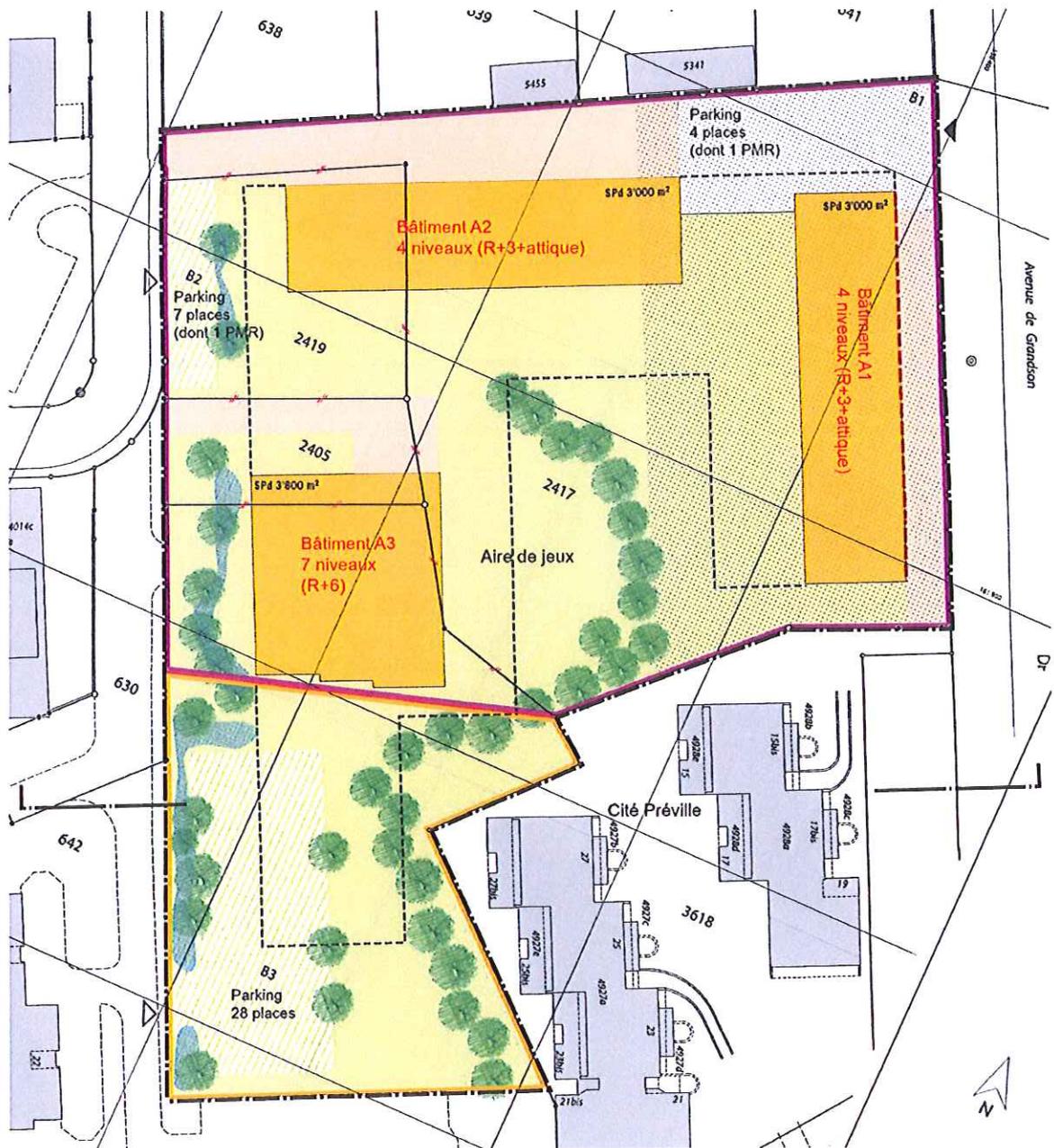
Projet de fractionnement du foncier autorisé en juin 2013

De façon à ne pas rendre non conformes les bâtiments existants qui y sont implantés, les droits à bâtir du RPGA sur la parcelle n° 642 sont préservés. A noter qu'il n'y a pas de densification prévue sur cette partie du PQ, seuls des aménagements paysagers et du stationnement sont admis.

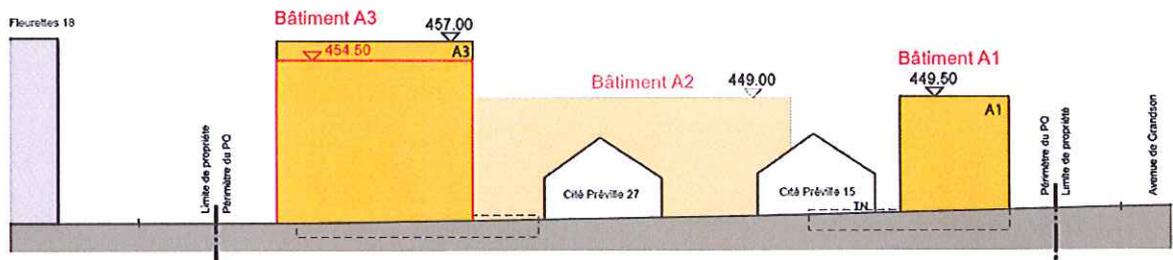
C. DENSIFICATION MESURÉE

La construction des 2 premiers bâtiments correspond à un IUS de 0.64. Le troisième bâtiment est prévu en complément aux deux premiers. Les trois immeubles considérés ensemble ont un IUS de 1.1 (calculé sur les surfaces des parcelles n° 2417 et 642 partielle). Cela va dans le sens de la volonté municipale d'augmenter la densité du secteur.

Celle-ci, et par conséquent la réalisation du 3^{ème} bâtiment, implique notamment de réaffecter la parcelle n° 2417. Cette dernière, destinée actuellement à la zone résidentielle 1, doit être affectée à la zone centrale à forte densité, destinée à l'habitat et aux activités non gênantes. Le solde, soit la portion de la parcelle n° 642, demeurera en zone résidentielle 1.



Extrait du PQ (bâtiments A1 et A2 réalisés)



Élévation générale et hauteurs du bâti avec réduction d'un niveau du bâtiment A3 (modification soumise à l'enquête publique complémentaire)

D. PROJET : UN PARC PAYSAGER HABITÉ

Conçu comme un « parc bâti », le projet s'appuie sur la stratégie d'agglomération intitulée « Des cadres de vie de qualité ». Le principal objectif est de densifier un quartier, tout en proposant un paysage urbain agréable, mettant les aspects qualitatifs des espaces libres privés et publics au premier plan.



Extrait de l'avant-projet des espaces libres

Concrètement, le PQ tient compte :

- des contraintes environnementales (accessibilité, bruit, générateur de trafic et gestion des eaux) ;
- du bâti existant environnant ;
- de l'objectif de densification dicté par la proximité de l'axe fort de transports publics (TP) de l'avenue de Grandson ;
- de la transition avec cette dernière ;
- des connexions de mobilité douce (MD) à une échelle plus large.

Le nouvel ensemble ainsi créé vise à proposer une image urbaine renforcée, tout en offrant une densité viable et économiquement intéressante.

L'avant-projet des espaces libres ci-contre propose l'aménagement d'un parc privé ouvert au passage public, comprenant :

- l'aménagement du cœur du quartier en parc par une arborisation en pleine terre et une aire de jeux commune ;
- du stationnement essentiellement souterrain pour libérer un maximum d'espaces pour le parc (les places visiteurs seront situées en souterrain ou en surface) ;
- des connexions de mobilité douce (MD) renforcées à l'intérieur comme à l'extérieur du périmètre.

AMENAGEMENTS

Les aménagements paysagers prévus visent à offrir un cadre de vie de qualité. Créant un espace de respiration à l'échelle du quartier, ils ménagent une transition entre le cœur d'îlot et les logements ou les surfaces d'activités éventuelles. A cet effet, des préconisations paysagères définissent les caractéristiques de chaque espace libre (annexe au rapport d'aménagement 47 OAT).

Les aires de construction sont destinées à l'habitation et aux activités non gênantes. Ces dernières sont admises à raison d'un niveau par bâtiment au maximum.

STATIONNEMENT

Le stationnement en lien avec les habitations est prévu entièrement en souterrain. Seules deux aires de stationnement sont prévues en surface et sont destinées aux visiteurs.

Le parking existant de 28 cases, situé sur la parcelle n° 2417 et dévolu aux habitants de la parcelle voisine, sera intégré au parking souterrain ou réaménagé plus au sud sur la portion de la parcelle n° 642. Ce parking devra être aménagé avec un soin particulier pour s'intégrer dans l'avant-projet paysager des espaces libres.

Tous les bâtiments doivent être pourvus d'un garage pour les deux-roues légers motorisés, ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés (art. 6.4 RPQ).

EQUIPEMENT

Au centre du PQ, une aire de jeux commune aux 3 immeubles sera réalisée à la charge du propriétaire. Afin de garantir son intégration de manière harmonieuse, un sol amortissant naturel (sable, copeaux,...) ainsi que l'installation d'éléments de jeux en matériaux naturels seront privilégiés.

GESTION DES EAUX DE PLUIES

Pour diminuer l'impact écologique du projet, le concept mis en œuvre par l'architecte-paysagiste mandaté consiste à réutiliser un maximum de terres excavées directement sur le site. Les déblais serviront à créer de petits monticules, qui seront eux-mêmes plantés dans le but de renforcer l'esprit paysager du futur parc et de dissimuler certains éléments tels que les parkings.

La gestion des eaux de ruissellement se fera à ciel ouvert. Pour ce faire, des bassins de rétention (ou noues) sont prévus dans les aménagements paysagers. Ces bassins offrent un espace tampon avant l'acheminement des eaux vers les collecteurs. Cette méthode possède l'avantage de restituer, si les conditions le permettent, une grande partie des eaux au sous-sol (infiltration localisée).

EXAMEN PREALABLE DU CANTON (SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL- SDT)

Suite à l'examen en détail du PQ, de son règlement et du rapport 47 OAT par le SDT, les observations suivantes ont été faites :

- le Centre de conservation de la faune et de la nature indique que le projet se situe dans un secteur peu construit et occupé par des surfaces « vertes ». En l'état, le site n'abrite pas d'éléments naturels ou paysagers particuliers dignes de protection. Le projet présenté prend en compte de manière adéquate les aspects écologiques et paysagers dans le plan et son règlement ;
- la Section Monuments et sites a salué le projet car il préserve une aire de verdure généreuse aménagée en parc ;
- l'Unité logement du Service des communes et du logement juge que les dimensions du bâtiment A3 sont rationnelles car elles permettent de créer des logements à loyers abordables, tels que souhaités au chapitre 4 du rapport 47 OAT (développement de la vie sociale et décentralisation).

E. MOBILITÉ DOUCE ET PAYSAGE

Comme cité précédemment, le projet intègre également une réflexion plus large que le strict périmètre. En marge de sa réalisation, le PQ prévoit une amélioration notable du lotissement actuel situé le long du canal du Mujon (parcelle n° 642 complète) par des interventions paysagères et de mobilité douce.

A l'image d'une arborisation de type bosquets et d'alignements accompagnant les aires de circulation, cette intervention vise à renforcer la traversée du quartier. La MD s'en

trouvera également améliorée, en complétant le réseau déjà aménagé le long du canal du Mujon, offrant ainsi une connexion d'est en ouest.

Par la signature de la convention du 10 février 2012 avec le propriétaire, la Ville s'est engagée à participer aux frais des études et des travaux y relatifs, à hauteur de Fr. 25'000.- TTC.

Le solde des coûts de ces aménagements sera à la charge du propriétaire.



Plan schématique du réseau de MD et les plantations prévues

La qualité de vie du futur quartier est donc directement liée à la réalisation des espaces libres conformément à l'avant-projet. Il garantit, à terme, la réalisation d'un parc paysager cohérent sur l'ensemble du site.

Il convient de rappeler que l'aménagement de l'ensemble de ces espaces libres doit se réaliser au plus tard une fois construit le bâtiment autorisé par le PQ (A3). A défaut, il sera nécessaire de convenir d'une charge foncière avec le propriétaire.

F. OPPOSITIONS

La première enquête publique a suscité cinq oppositions, dont quatre oppositions groupées, émanant des habitants du quartier des Fleurettes et une opposition déposée par Me Philippe Richard pour le compte de la communauté des propriétaires d'étages de la Résidence de l'Orée.

Elles concernent essentiellement la réalisation du 3^{ème} bâtiment.

I. Oppositions groupées identiques, du 4 janvier 2014, des habitants de l'Avenue de Grandson 7-9 et 11-13 et rue des Fleurettes 20-22 et 24-26

- 1) Manque de sécurité : les opposants mettent en avant l'augmentation du trafic automobile dans le quartier et le problème de la sécurité des piétons, des enfants particulièrement, sur la route dans le prolongement sud du chemin des Fleurettes, sur les parcelles n° 630 (privée communale) et 642 (privée)
- 2) Passage vers les écoles : le chemin attenant aux parkings B2 et B3 est le chemin des écoliers, englobant le quartier des Fleurettes, des Uttins et environs. Selon les opposants, les jeunes enfants seraient confrontés à davantage de véhicules et à davantage de risques d'accident.
- 3) Parking : les opposants invoquent un manque de places de stationnement et le parcage sauvage qui en serait la conséquence.
- 4) Densité plus élevée des habitants : les opposants s'interrogent sur le nombre de nouvelles familles qui viendront habiter dans le nouvel immeuble. Ils craignent de se retrouver dans une situation d'insécurité et tirent des comparaisons avec la situation du quartier de la Villette.
- 5) Dévaluation des appartements loués : les opposants mettent en avant les modifications importantes concernant la vue, la luminosité, le grand espace vert dont bénéficient leurs logements et qui seraient selon eux compromis par la planification envisagée.
- 6) Espaces verts restreints : les opposants s'interrogent sur les espaces qui resteront à disposition des enfants une fois les constructions prévues réalisées par le plan de quartier en cause.
- 7) Manque d'uniformité : selon les opposants, les immeubles existants sont de taille identique, apportant ainsi une uniformité au paysage rendant le quartier agréable à vivre, de taille humaine. Ils déclarent ne pas vouloir habiter dans une mégapole au milieu de grands immeubles. Ils se demandent si l'intention des urbanistes n'est pas de revenir aux barres d'HLM des années 80.

II. Opposition de Me Philippe Richard déposée le 9 janvier 2014 pour le compte de la communauté des propriétaires d'étages de la Résidence de l'Orée, Cité Préville 15 à 27 bis à Yverdon.

- 8) Caractère prématuré de la mise à l'enquête publique : les opposants font valoir que les servitudes de stationnement et de passage dont la parcelle de la PPE de l'Orée est grevée auraient dû être préalablement modifiées avant l'enquête publique et qu'elles ne l'ont pas été. Ils indiquent, en outre, que les projets de convention à ce

propos n'ont, à ce jour, pas pu être finalisés alors que cette étape était prévue dans le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT.

- 9) Densité et hauteurs excessives : les opposants relèvent qu'en l'espèce, le PQ n'est en définitive destiné qu'à permettre la réalisation d'un seul immeuble, les deux autres immeubles étant d'ores et déjà au bénéfice d'un permis de construire. Selon eux, cette situation serait à elle seule tout à fait exceptionnelle.
- 10) Densité et hauteur excessives : selon les opposants, le troisième immeuble serait destiné à un rattrapage pour atteindre l'IUS de 1.1 sur le total des 3 immeubles. L'artifice du PQ permettrait de tripler la densité du seul immeuble encore à construire dans son périmètre alors que le rattrapage devrait pouvoir se faire sur les 3 immeubles. De plus, le troisième immeuble apparaîtrait comme une verrue. Une telle augmentation de l'IUS pour ce 3^{ème} immeuble serait peu opportune et serait, par ailleurs, en contradiction avec un aménagement raisonné du territoire. De fait, il en résulterait une hauteur excessive de ce bâtiment.
- 11) Densité et hauteur excessives : Selon les opposants, un PQ peut certes s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition toutefois de respecter les objectifs de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir (art. 66 al. 1 LATC). Ils estiment que cette condition ne serait pas remplie en l'espèce. Les opposants font d'ailleurs valoir qu'il faudrait veiller à ce que la dérogation à la réglementation fondamentale reste de nature secondaire, ne devienne pas la règle et ne vide pas le PGA de sa substance.
- 12) Densité et hauteur excessives : de l'avis des opposants, le PQ serait imprécis et ne fixerait aucune limite de hauteur claire pour les bâtiments à construire. Les documents n'indiqueraient que des hauteurs correspondant à des altitudes sans que le plan n'indique la hauteur du terrain naturel. La différence entre les immeubles récemment construits et le 3^{ème} immeuble est de 8 mètres. La hauteur de l'immeuble à construire pourrait bien s'élever à plus de 20 mètres. Selon eux, si l'on sait que le PGA prévoit dans les zones avoisinantes une hauteur maximale de 13 mètres, il apparaît que la densification du PQ conduirait à l'érection d'une tour particulièrement gênante pour la PPE.
- 13) Impact du PQ sur les collecteurs d'eau : selon les opposants, le secteur du PQ serait caractérisé par des problèmes de capacité des collecteurs selon le préavis du SDT. Le rapport d'aménagement n'aurait pas respecté la demande du SESA de vérifier l'impact du PQ sur le réseau. Le PQ ne serait pas acceptable, dans la mesure où les terrains ne seraient pas équipés conformément aux exigences légales.
- 14) La densification serait prématuré car elle se fonde sur le projet aggroY qui n'est qu'un projet actuellement soumis au Conseil fédéral : selon les opposants, l'augmentation substantielle de circulation générée par 108 places de stationnement ne pourrait naturellement pas se justifier par référence au projet aggroY qui est actuellement soumis à l'examen de la Confédération. Aux yeux des opposants, il serait prématuré de favoriser une telle densification sans que soient assurées les exigences d'intérêt public figurant dans le projet aggroY et dont de nombreuses mesures d'aménagement ne seront pas réalisés que dans un horizon plus ou moins lointain. La densification prévue créerait une augmentation non négligeable du trafic sur un axe routier tel que celui de l'avenue de Grandson déjà surchargé.

G. RÉPONSES AUX OPPOSITIONS

I. OPPOSITIONS GROUPEES IDENTIQUES DU 4 JANVIER 2014

- 1) Manque de sécurité : la route reliant le haut et le bas du quartier (sur les parcelles n° 630 et 642) n'est pas destinée à l'accès des véhicules au bâtiment A3. Seul le trafic généré par le parking existant (28 places), destiné à la PPE de l'Orée, est maintenu. Ce parking et son entrée sont déplacés d'environ 60 mètres vers le sud et demeurent sans impact sur la charge de trafic actuelle.

Sur cette rue située sur le domaine privé communal (parcelle n° 630) et sur le domaine privé des Retraites populaires (parcelle n° 642), les espaces destinés à la circulation et les secteurs de stationnement sont clairement différenciés et définis. A priori, l'accès des véhicules privés ou de service ne devrait pas être problématique.

Par la convention du 12 février 2012, les Retraites populaires se sont engagées envers la ville à améliorer la mobilité douce sur la parcelle n°642. Cette amélioration comprend notamment de la mobilité douce sur la rue.

- 2) Passage vers les écoles : les aires de stationnement B2 et B3, desservies par la rue des Fleurettes, sont déjà existantes aujourd'hui. Le reste du stationnement du PQ ne transite pas par la rue des Fleurettes mais débouche directement sur l'Avenue de Grandson, l'entrée au parking souterrain donnant accès directement sur cette dernière. Par conséquent, la circulation transitant par le quartier des Fleurettes et celui des Uttins demeure inchangée et la sécurité des usagers ne se voit pas altérée.
- 3) Parking : chaque propriétaire est tenu de respecter la norme VSS en vigueur en matière de stationnement. En l'état, le PQ répond et est conforme à ladite norme, à laquelle le RPQ renvoie au demeurant expressément à son article 2.2. En dehors du périmètre du PQ, il revient à chaque propriétaire privé de réaliser les cases appropriées.
- 4) Densité plus élevée des habitants : la densification du PQ se justifie par la situation, la proximité avec le centre-ville, la bonne desserte en transports publics et les prescriptions des planifications en vigueur (agglôY). L'objectif est également de favoriser la qualité de vie des habitants et leur sécurité. Le projet d'agglomération fixe pour objectif de densifier ce secteur bien desservi par les transports publics.

Cette densification va en outre dans le sens de la révision de la LAT, entrée en vigueur le 1er mai 2014, qui prescrit notamment (art. 1er al. 2 let. a bis et b LAT) d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, de créer un milieu bâti compact.

- 5) Dévaluation des appartements loués : le projet améliore de manière significative le contexte général (arborisation, parc paysager, mobilité douce,...). En effet, le choix d'autoriser ce bâtiment supplémentaire d'une hauteur légèrement plus grande que les bâtiments A1 et A2, permet de libérer de l'espace au sol pour la création d'un parc paysager. Des dégagements importants sont ménagés par rapport aux bâtiments existants afin de minimiser l'impact de la nouvelle construction et de favoriser son intégration au quartier et sa perception par le voisinage.

Le bâtiment A3 se situe en retrait par rapport à l'Avenue de Grandson et s'intègre à l'ensemble déjà construit. Considérée comme disproportionnée par les opposants, argument entendu par la Municipalité, la dimension initiale du bâtiment A3 a été

réduite d'un niveau. Il possède dès lors une hauteur intermédiaire entre des bâtiments proches de R+7 (parcelles n° 2407 et 2475) et la PPE de L'Orée de R+2.

- 6) Espaces verts restreints : le PQ est conçu comme un parc bâti prenant un soin particulier pour les espaces extérieurs. L'enjeu est d'allier la densité à un paysage urbain agréable, tout en misant sur la qualité des espaces libres. Un projet d'aménagement paysager a été établi pour le PQ et sa réalisation est imposée par ce dernier.

Selon la convention du 12 février 2012, le projet est étendu à l'ensemble de la parcelle n° 642.

- 7) Manque d'uniformité : le quartier se caractérise par une hétérogénéité du bâti : maisons mitoyennes de 2 niveaux et immeubles de taille variable (3 à 8 niveaux). Le PQ prévoit une densification par des bâtiments de dimension comparable aux constructions existantes. Préalablement au PQ, un projet d'architecture a été établi pour le secteur. Dans le cadre de ce projet, l'implantation et la volumétrie des nouvelles constructions ont été définies en harmonie avec l'environnement construit existant. Selon le concept du projet d'architecture, le 3ème bâtiment (A3) du PQ est volontairement différent des 2 premiers bâtiments (A1 et A2). Il est plus haut et plus compact. Il crée une articulation avec le bâtiment existant à l'ouest et permet de libérer de la surface au sol pour le parc paysager. L'objectif du PQ est d'assurer l'insertion des nouveaux bâtiments dans l'environnement construit et de garantir un développement résidentiel de qualité.

II. OPPOSITION DE ME PHILIPPE RICHARD DU 9 JANVIER 2014

Par la signature d'une convention en date du 9 février 2016 entre la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud, propriétaire foncier et institution de droit public gérée par les Retraites populaires, et les copropriétaires de la propriété par étage « L'Orée », ces derniers ont retiré définitivement leur opposition groupée du 9 janvier 2014 et ont renoncé définitivement à entreprendre toute démarche à l'encontre de la légalisation du plan de quartier « Fleurettes » (cf. annexes).

Cet accord fait suite notamment à la réduction d'un étage du bâtiment A3, accordée par le propriétaire en raison des arguments des opposants jugeant cette construction trop imposante dans le paysage bâti du quartier, argument également entendu par la Municipalité.

H. PROCÉDURE

Comme cité précédemment, le plan de quartier a été légèrement modifié suite à l'enquête publique. Cette modification, portant sur la réduction d'un niveau du bâtiment A3, a fait l'objet de l'aval préalable du propriétaire.

Conformément à l'article 58 al.5 LATC, cette modification a été soumise à une enquête publique complémentaire. Cette dernière s'est déroulée du 13 février au 13 mars 2016 et n'a généré aucune opposition.

I. CONCLUSION

Sur la base du présent préavis, la Municipalité incite donc le Conseil communal à lever les oppositions demeurantes et à adopter le plan de quartier légèrement modifié et son règlement, considérant que la question de la hauteur du bâtiment A3 a été prise en considération et que les options retenues contribuent à la densification attendue dans ce périmètre au travers d'un projet. De plus, il offre la possibilité de développer et d'améliorer considérablement la qualité de l'espace public et la viabilité du site.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante:

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

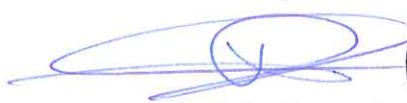
décide:

Article 1 : Le plan de quartier (PQ) « Fleurettes » et son règlement sont adoptés.

Article 2 : Les réponses aux oppositions sont adoptées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



J.-D. Carrard



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité : Mme Valérie Jaggi Wepf, municipale

ANNEXES POUR ADOPTION :

- Plan de quartier (PQ) « Fleurettes »
- Règlement du PQ



PLAN DE QUARTIER "LES FLEURETTES"

ECHELLE 1:500



Approuvé par la Municipalité dans la séance du _____ de _____

Syndic _____ Secrétaire _____

Soumis à l'enquête publique le _____ de _____

Syndic _____ Secrétaire _____

Soumis à l'enquête publique complémentaire de _____ de _____

Syndic _____ Secrétaire _____ Président _____ Secrétaire _____

Approuvé préalablement par le département compétent le _____ de _____

Entrée en vigueur le _____ de _____

La Chiffre de Département _____

FEHLMANN ARCHITECTES
scenil paysage
urbaplan

Novembre 2015
S.I.L.L. P.N.N. PLAN QUARTIER "LES FLEURETTES" PR 16

- LEGENDE**
- Périmètre du plan de quartier
 - Zone résidentielle 1
 - Zone centrale à forte densité
 - Secteur où l'article 1.4 et 2 du RPU s'applique
 - Aire de construction
 - Aire de verdure
 - Aire de circulation B1
 - Aire de circulation B2, B3
 - Aire d'accès aux constructions
 - Front d'implantation obligatoire
 - Périmètre des constructions autorisées
 - Surface de plancher déterminante maximale constructible par périmètre
 - Accès au parking enterré
 - Accès au stationnement en surface
 - Arborisation obligatoire
 - Gestion des eaux pluviales en surface (indicateur)
 - Limite parcellaire existante supprimée
 - Limite parcellaire projetée

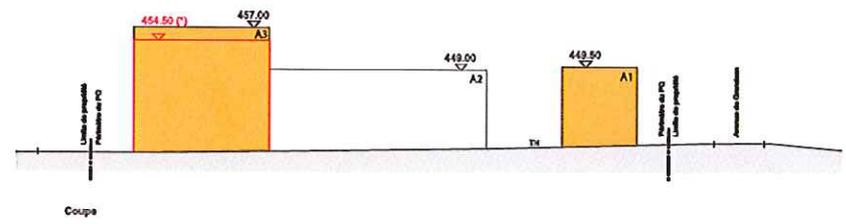
(*) Modification selon décision du Conseil communal du _____

n° parcelle	propriétaire	surface totale de la parcelle (m²)	surface comprise dans le PQ (m²) à titre indicatif
642	Caisse de Pension de l'Etat de Vaud	13'804	3'733
2405	Caisse de Pension de l'Etat de Vaud	827	827
2417	Caisse de Pension de l'Etat de Vaud	6'097	6'097
2419	Caisse de Pension de l'Etat de Vaud	1'092	1'092

Coordonnées géographiques moyennes X : 638'350 ; Y : 181'890



Plan établi sur la base des données de la mesureur officielle
établi par : Bureau d'ingénierie géométrique officielle
de l'Etat de Vaud - 1000 Yverdon - 026 310 00 00
Géométrique
Autorisée le : _____
Signature : _____
Projet de modification de l'état parcellaire du 28 Juin 2015
certifié par Géométrique SA





PLAN DE QUARTIER (PQ)
« **LES FLEURETTES** »

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du au

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique complémentaire

du au

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal

le

Président

Secrétaire

Approuvé préalablement par le Département
compétent

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Service de l'urbanisme et des bâtiments (URBAT)
URBAPLAN SA urbanistes, Lausanne
FEHLMAN ARCHITECTES SA, Morges
PROFIL PAYSAGE Sàrl arch.-pays., Yverdon-les-Bains
GÉOCONSEILS SA, géomètres, Grandson

Mis en vigueur le

SOMMAIRE

1.	GENERALITES	p. 5
	Objectifs	Art. 1.1
	Périmètre et affectation	Art. 1.2
	Capacité constructive	Art. 1.3
	Degré de sensibilité au bruit	Art. 1.4
	Contenu	Art. 1.5
2.	DEFINITIONS	p. 5
	Surface de plancher déterminante (SPd)	Art. 2.1
	Stationnement	Art. 2.2
	Hauteur	Art. 2.3
	Attiques	Art. 2.4
	Constructions enterrées	Art. 2.5
	Arbres majeurs	Art. 2.6
3.	QUALITES ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	p. 6
	Qualité globale	Art. 3.1
	Mesures d'encouragement	Art. 3.2
4.	PERMIS DE CONSTRUIRE	p. 6
	Dossier d'enquête	Art. 4.1
5.	MISE EN OEUVRE	p. 6
	Aménagements	Art. 5.1
6.	ZONE CENTRALE A FORTE DENSITE	p. 6
	Aires	Art. 6.1
	Stationnement voitures	Art. 6.2
	Accès	Art. 6.3
	Stationnement deux-roues légers	Art. 6.4
	Espaces libres	Art. 6.5
	Mouvements de terrain	Art. 6.6
	Arborisation obligatoire	Art. 6.7
	Edicules techniques et mobiliers	Art. 6.8
	Clôtures	Art. 6.9
7.	ZONE RESIDENTIELLE 1	p. 7
	Parcelle 642	Art. 7.1
	Destination	Art. 7.2

8.	AIRE DE CONSTRUCTION	p. 8
	Aire de construction	Art. 8.1
	Implantation des constructions	Art. 8.2
	Front d'implantation	Art. 8.3
	Ordre des constructions	Art. 8.4
	Hauteur	Art. 8.5
	Attiques	Art. 8.6
	Toiture	Art. 8.7
9.	AIRE DE VERDURE	p. 8
	Aire de verdure	Art. 9.1
	Accès pompier	Art. 9.2
10.	AIRE DE CIRCULATION	p. 8
	Aire de circulation	Art. 10.1
11.	AIRE D'ACCES AUX CONSTRUCTIONS	p. 9
	Aire d'accès aux constructions	Art. 11.1
12.	DISPOSITIONS FINALES	p. 9
	Dérogations	Art. 12.1
	Prescriptions complémentaires	Art. 12.2
	Abrogation et mise en vigueur	Art. 12.3

1. GENERALITES

Objectifs	1.1	al. 1	Le plan de quartier (PQ) « Fleurettes » est conçu pour : <ul style="list-style-type: none">▪ autoriser une densification du site ;▪ garantir des aménagements paysagers de qualité.
Périmètre et affectation	1.2	al. 1	Le PQ régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone centrale à forte densité et une zone résidentielle 1 au sens du plan général d'affectation (PGA).
		al. 2	La zone centrale à forte densité comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ l'aire de construction ;▪ l'aire de verdure ;▪ l'aire de circulation ;▪ l'aire d'accès aux constructions.
		al. 3	La zone résidentielle 1 comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ l'aire de verdure ;▪ l'aire de circulation.
Capacité constructive	1.3	al. 1	La SPd maximale par aire de construction est indiquée sur le plan.
Degré de sensibilité au bruit	1.4	al. 1	Le degré de sensibilité II, tel que défini par l'OPB, est attribué à tout le périmètre du PQ.
		al. 2	L'art. 105 RPGA est réservé.
Contenu	1.5	al. 1	Le PQ comprend : <ul style="list-style-type: none">▪ le Plan à l'échelle 1/500 avec coupe, qui fixe les aires de constructions et d'aménagement, les accès carrossables et l'arborisation obligatoire ;▪ le Règlement, qui spécifie l'affectation et les mesures de construction ou d'aménagement.

2. DEFINITIONS

SPd	2.1	al. 1	La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée au moyen de la dernière version de la norme SIA applicable (SIA 504.416 et 504.421).
Stationnement	2.2	al. 1	Les besoins en stationnement voitures et deux-roues légers sont calculés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
		al. 2	Les équipements collectifs liés au deux-roues mentionnés à l'art. 32 RLATC sont dimensionnés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
Hauteur	2.3	al. 1	La hauteur maximale des bâtiments correspond au niveau de la dernière dalle brute.
Attiques	2.4	al. 1	L'attique est un étage implanté sur un toit plat qui ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée.
		al. 2	Les superstructures techniques d'une hauteur de 1 m au plus ne sont pas considérées comme attique.
Constructions enterrées	2.5	al. 1	Les constructions enterrées sont des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ne dépassent pas, couverture comprise, le terrain aménagé (TA) ou le terrain naturel (TN) si celui-ci est conservé.
		al. 2	Dans les aires de verdure et de circulation, l'épaisseur de matériaux entre la dalle brute et le TA doit garantir le bon développement des plantations.

- Arbres majeurs 2.6 al. 1 Les arbres majeurs sont des arbres d'essence indigène destinés à un fort développement (15 à 20 m de hauteur à l'âge adulte).

3. QUALITÉS ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

- Qualité globale 3.1 al. 1 Les constructions et installations sont conçues de telle sorte qu'elles forment avec leurs abords un ensemble de qualité (art. 86 LATC).
- al. 2 Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment :
- de l'organisation d'un concours de projet ;
 - de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ;
 - de l'écocertification de la construction ou des espaces libres.
- Mesures d'encouragement 3.2 al. 1 La Municipalité peut accorder, en sus du bonus prévu à l'art. 97 al. 4 LATC, un bonus d'utilisation du sol au plus de 3% de la SPd en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire.

4. PERMIS DE CONSTRUIRE

- Dossier d'enquête 4.1 al. 1 La demande de permis de construire comprend notamment :
- le calcul de l'offre en cases de stationnement pour voitures et deux-roues légers conformément aux normes VSS ;
- al. 2 Le plan des aménagements extérieurs, à une échelle comprise entre 1/50 et 1/500, comporte tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet, notamment :
- les accès et les voies carrossables ;
 - l'organisation et l'aménagement du parking ;
 - les liaisons pour la mobilité douce ;
 - les revêtements de sols, notamment la nature des surfaces minérales et des transitions entre surfaces (ex. bordures) ;
 - le profil du TN (cotes avant travaux) et celui du TA (cotes après travaux), les mouvements de terrain et les murs de soutènements (matériau) ;
 - la localisation des plantations et leur essence (plan de plantation) ;
 - la gestion des eaux de pluie ;
 - le mobilier et l'éclairage.
- al. 3 Le règlement communal sur la protection des arbres est réservé.

5. MISE EN ŒUVRE

- Lots 5.1 al. 1 Le PQ est réalisable en 3 lots (A1, A2 et A3) composés d'aires de construction et d'aménagement :
- les lots sont indépendants ;
 - l'aménagement des espaces libres (art. 6.5) est impératif, y compris sur la parcelle 642 ;
 - chaque lot est réalisé en une étape avec les aménagements qu'il contient.

6. ZONE CENTRALE A FORTE DENSITE

- Aires 6.1 al. 1 La zone centrale à forte densité est divisée en aires de construction et en aires de verdure, de circulation et d'accès aux constructions.

		al. 2	Les aires de verdure, de circulation et d'accès aux constructions sont inconstructibles, sous réserve des équipements auxquels elles sont destinées et des périmètres des constructions enterrées figurant sur le plan.
		al. 3	Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées, sous réserve des couverts pour deux-roues.
Stationnement voitures	6.2	al. 1	Le stationnement est exclusivement localisé dans le parking enterré, sous réserve des places visiteurs.
Accès	6.3	al. 1	L'accès au parking enterré figurant sur le plan est obligatoire.
Stationnement deux-roues légers	6.4	al. 1	Le besoin en stationnement deux-roues légers tient au moins compte de la classe C.
		al. 2	Les bâtiments doivent être pourvus de garage pour deux-roues légers motorisés, ainsi que d'un local ou d'un couvert adapté aux deux-roues légers non motorisés (art. 32 RLATC).
Espaces libres	6.5	al. 1	Les espaces libres sont constitués des aires de verdure, de circulation et d'accès aux constructions.
		al. 2	Ils sont ouverts, dégagés et accessibles.
		al. 3	Leur réalisation est homogène et de haute de qualité. Sont notamment recherchées : <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'unité des matériaux, du mobilier et des plantations ; ▪ les surfaces perméables ; ▪ les essences indigènes en station, essentiellement feuillues, sur la base de critères d'entretien extensif et écologique.
		al. 4	Le développement des végétaux sera libre et les travaux d'entretien ultérieurs respecteront cette caractéristique, sans nécessiter de taille autre qu'une taille d'entretien ou de formation.
		al. 5	Les essences exotiques invasives figurant sur les listes noires ou grises officielles ne sont pas autorisées.
Mouvements de terrain	6.6	al. 1	Les remblais ou les déblais, ainsi que les murs de soutènement ou les talus sont interdits.
		al. 2	Les équipements liés à la gestion de l'eau à ciel ouvert sont réservés.
Arborisation obligatoire	6.7	al. 1	L'arborisation figurant sur le plan indique le nombre d'arbres majeurs obligatoires.
		al. 2	L'emplacement définitif sera fixé par le plan d'enquête.
Édicules techniques et mobiliers	6.8	al. 1	Les édicules techniques et les mobiliers tels qu'armoires électriques, cabines téléphoniques, boîtes aux lettres, signalisations, etc. sont choisis et implantés de manière à ne pas nuire à la qualité des aménagements.
Clôtures	6.9	al. 1	Les clôtures sont interdites.

7. ZONE RÉSIDENTIELLE 1

Parcelle 642	7.1	al. 1	La part de la parcelle 642 située au sein du PQ est destinée à la zone résidentielle 1 du PGA. Elle est divisée en aires de verdure et de circulation.
Destination	7.2	al. 1	La part de la parcelle 642 située au sein du PQ est destinée à un parking de 28 places lié au besoin de la parcelle 3618.
		al. 2	Ces places de stationnement sont localisées alternativement sur l'aire de circulation B3 ou dans le parking enterré délimité par le périmètre des constructions enterrées.
		al. 3	En cas de réalisation du parking enterré, la portion de la parcelle 642 comprise dans le périmètre du PQ est entièrement aménagée en parc.

- al. 4 Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées, sous réserve des couverts pour deux-roues.

8. AIRE DE CONSTRUCTION

Aire de construction	8.1	al. 1	L'aire de construction est destinée à l'habitation et à des activités non gênantes selon les SPd indiquées sur le plan.
		al. 2	Les activités sont admises à raison d'un niveau par bâtiment au maximum.
Implantation des constructions	8.2	al. 1	Les bâtiments sont implantés à l'intérieur des aires de construction A1, A2 et A3 indiquées sur le plan.
		al. 2	Les couverts d'entrée aux cages d'escalier peuvent émerger des aires de construction, à l'exclusion de tout autre élément.
		al. 3	Les bâtiments enterrés sont implantés à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions enterrées indiqué sur le plan.
Front d'implantation	8.3	al. 1	Le front d'implantation figurant sur le plan est obligatoire.
Ordre des constructions	8.4	al. 1	A l'intérieur des aires de construction, les constructions sont édifiées selon l'ordre contigu.
Hauteur	8.5	al. 1	La coupe indique, par aire de construction, la hauteur maximale des bâtiments mesurée depuis le TN. Modification selon décision du Conseil communal du (*)
		al. 2	La hauteur maximale de l'acrotère est de 35 cm mesurée depuis le fini de la toiture.
		al. 3	Le garde-corps des toitures est transparent.
Attiques	8.6	al. 1	Le dernier niveau est traité en attique.
		al. 2	Les attiques sont implantés en retrait à 1.50 m au moins de chacune des façades.
Toiture	8.7	al. 1	Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 5° sont végétalisées. Les terrasses des attiques sont réservées.

9. AIRE DE VERDURE

Aire de verdure	9.1	al. 1	L'aire de verdure est destinée à un parc collectif, à une place de jeu, à la mobilité douce et à des noues de récolte des eaux de pluie.
		al. 2	Le stationnement voitures n'est pas autorisé.
		al. 3	Les jardins privatifs sont admis au pied des bâtiments sur une profondeur de 7 m au maximum mesurée perpendiculairement à la façade.
		al. 4	Des terrasses minérales et homogènes sont admises dans les jardins privatifs sur une surface de 6 m ² au maximum.
Accès pompier	9.2	al. 1	Un accès pompier peut être réalisé dans l'aire de verdure, moyennant une bonne intégration et un revêtement perméable.

10. AIRE DE CIRCULATION

Aire de circulation	10.1	al. 1	L'aire B1 est destinée à l'accès au parking enterré, ainsi qu'aux places visiteurs.
		al. 2	L'aire B2 est destinée aux places visiteurs.
		al. 3	L'aire B3 est destinée aux places mentionnées à l'art. 7.2.
		al. 4	Sous réserve des accès carrossables de l'aire B3, le revêtement des aires B2 et B3 est perméable ou semi-perméable.

11. AIRE D'ACCÈS AUX CONSTRUCTIONS

Aire d'accès aux constructions	11.1	al. 1	L'aire d'accès aux constructions est destinée à la mobilité douce.
		al. 2	Le stationnement voitures n'est pas autorisé.
		al. 3	Au contact avec le domaine public de l'avenue de Grandson, les aménagements sont particulièrement soignés pour garantir une transition de qualité.

12. DISPOSITIONS FINALES

Dérogations	12.1	al. 1	La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC.
Prescriptions complémentaires	12.2	al. 1	Le plan général d'affectation (PGA) s'applique à titre supplétif.
		al. 2	Le droit fédéral et le droit cantonal sont réservés.
Abrogation et mise en vigueur	12.3	al. 1	Le PQ déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent.
		al. 2	Il abroge toutes les dispositions antérieures à sa mise en vigueur.