

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédit d'étude de CHF 355'000.- pour la mise en œuvre d'une procédure de mandat d'études parallèles (MEP) et l'élaboration du plan d'affectation « Industrie », dans le secteur du PDL « Gare-Lac »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Ville d'Yverdon-les-Bains s'est dotée en 2015 d'une vision stratégique d'aménagement sous la forme d'un plan directeur localisé (PDL) pour permettre la création d'une « ville nouvelle » sur les terrains gagnés sur le lac après la correction des eaux du Jura. Le PDL « Gare-Lac » (établi conformément aux articles 38a et 38b LATC en vigueur jusqu'au 31 août 2018, dresse ainsi la vision et les objectifs souhaités du point de vue de l'urbanisation, des espaces libres, de la mobilité et de l'environnement. Il a été adopté par le Conseil communal le 11 décembre 2014 (cf. préavis PR14.02PR) et approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juillet 2015, conformément aux dispositions de l'article 31 al. 2 LATC, dans sa teneur de l'époque.

Ce plan a pour ambition de permettre à la ville d'accueillir environ 3000 habitants et 1'000 emplois sur une surface de 90 hectares, située entre le chemin de fer et les rives du Lac.

Afin de mettre en œuvre ce PDL, le Conseil communal (ci-après Conseil) a autorisé la Municipalité à élaborer des plans d'affectation (ci-après PA) et lui accordé à cet effet un crédit d'étude de CHF 1'020'000.- (cf. préavis PR16.11PR concernant une demande de crédit d'étude de CHF 1'140'000.- pour l'élaboration des plans de quartier du projet Gare-Lac et le réaménagement des rives et les réflexions sur le port, accepté par le Conseil communal le 1^{er} septembre 2016 avec amendement sur le montant du crédit). Il s'agissait là de la première étape vers la mise en œuvre du PDL. Ce crédit permettait en effet de financer la part du montant à charge de la Ville pour l'élaboration des plans d'affectation. Le montant de CHF 230'000.- a été affecté au périmètre du PA Sports. Par la suite, la Municipalité s'est attelée à rencontrer les propriétaires et à mettre en place des conditions-cadres pour initier des études d'aménagement à l'échelle des futurs quartiers composant le secteur « Gare-Lac ».

Le présent préavis porte sur le site « Industrie », localisé à l'extrémité Est du PDL (îlots J et K), entre le canal du Buron, la rue de l'Industrie, l'Avenue des Sports et les voies CFF. En effet, il s'avère que la portion est du PDL « Gare-Lac » située à l'Est du canal du Buron (îlots L, M, N) ne pourra finalement pas être réalisée telle que prévu en raison de la présence de vestiges archéologiques à protéger. Ce patrimoine archéologique inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO implique que le périmètre prévu pour le PA « Sports » a dû être remanié, donnant naissance à un nouveau site « PA Industrie » à l'ouest du Buron. Trois rencontres ont eu lieu avec les propriétaires (avril 2024, janvier 2025 puis mai 2025) ; elles ont permis de réaliser (et cofinancer) une étude urbanistique et d'établir les contraintes environnementales du site en vue de démarrer la planification du PA « Industrie ».

Ces rencontres ont également confirmé l'intérêt partagé par tous les propriétaires pour le développement du site.

Ce préavis a pour but de renseigner le Conseil communal sur les démarches entreprises jusqu'ici dans ce secteur, et de justifier une demande de crédit d'étude pour financer l'élaboration d'un PA simultanément à un mandat d'études parallèles au sens de l'article 143 du règlement de la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), portant sur l'organisation morphologique du périmètre.

1. Périmètre de la planification

Le PA « Industrie » s'inscrit dans un contexte particulier. Il était en effet prévu initialement d'inscrire les îlots J, K, L, M et N du PDL dans un périmètre de planification intitulé PA « Sports » (cf. préavis PR16.11PR susmentionné). Or en raison de vestiges archéologiques reconnus d'importance internationale, le PA « Sports » a dû être abandonné en 2022.

La constructibilité du secteur comprenant les îlots L, M, et N est fortement compromise. Une mesure de planification tenant compte de ces nouvelles contraintes est à l'étude. Le secteur comprenant les îlots J et K n'est en revanche pas concerné par des contraintes archéologiques et peut ainsi être développé selon les principes définis par le PDL. Le PA « Industrie », situé entre la Rue de l'Industrie et le Buron a été délimité dans ce but.

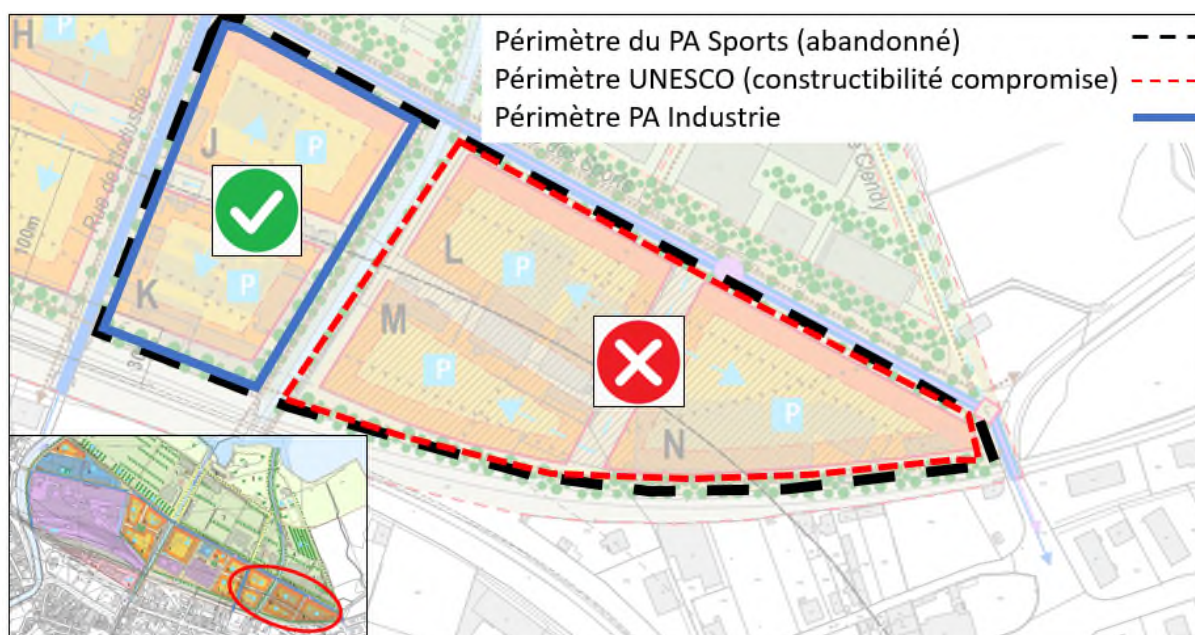


Illustration de l'abandon du PA « Sports » au profit du PA « Industrie »



Localisation du site Industrie dans le périmètre Gare-Lac (à gauche) et répartition foncière (à droite)

2. Caractéristiques du site

Le PDL incarne la volonté de réaliser une « Ville nouvelle » cohérente en termes de formes urbaines, de réseaux de mobilité et de cadre paysager. Pour autant, chaque site de Gare-Lac est un cas particulier nécessitant une attention particulière, notamment au regard de sa localisation, de sa taille et de la part de terrain détenue par la Ville.

Les spécificités du site « Industrie » sont les suivantes :

- Un contexte relativement urbain et contraint, entouré sur trois côtés d'infrastructures de mobilité (rue de l'Industrie, Avenue des Sports et voies CFF au sud) ;
- La proximité immédiate du canal du Buron sur le front Ouest ;
- Une surface de terrains de 18'160 m² et des parcelles occupées par du bâti relativement ancien ;
- Une maîtrise foncière communale significative de 45%, permettant à la Ville de jouer un rôle actif dans la construction du quartier.

Ces caractéristiques constituent la base de travail pour définir les objectifs de développement du site.

3. Objectifs pour le développement du site

Le travail mené depuis 2023 par la Municipalité sur la nouvelle politique foncière communale initiée sur la base du crédit d'étude de CHF 380'000.- pour la mise en place d'une politique foncière et une étude type « Objectif logement » au niveau communal accordé à cet effet par le Conseil communal le 1^{er} décembre 2022 (préavis PR22.22PR), dont le résultat sera prochainement présenté au Conseil communal, a permis de préciser la programmation souhaitée et énumérer plusieurs recommandations à mettre en œuvre dans le périmètre Industrie :

- Le site est idéal pour développer des logements de grande taille (4 pièces et plus) à l'attention de familles, en lien avec le programme scolaire ;
- Un mix typologique permettra la réalisation de grands logements et de contrer ainsi le marché tendanciel qui met en œuvre une majorité de petits logements ;
- Pour le programme de logements d'utilité publique (LUP) à réaliser, le cadre donné par le PDL « Gare Lac » permettra la réalisation d'une part de LUP de 30% sur les propriétés privées et de 50% sur les propriétés communales.

D'autre part, la Municipalité prévoit d'implanter dans le périmètre un programme scolaire d'importance composé d'une école primaire, d'un programme parascolaire et d'une salle de gymnastique triple, pour un total de 12'400 m² SBP : il s'agit de pouvoir répondre aux besoins scolaires générés par l'arrivée de nouveaux habitants dans le secteur « Gare-Lac ».

En complément du programme scolaire, du logement et de l'activité seront développés pour une surface d'environ 18'160 m² SBP.

Si le taux de mixité fonctionnelle entre logement et activités est fixé par le PDL à 75% pour l'habitat et à 25% pour l'activité, la Municipalité a décidé d'adapter ce taux pour le site « Industrie ». Dans le but de favoriser la création de grands logements pour des familles et de lutter contre la pénurie en la matière dans notre commune, la Municipalité a décidé de porter la part de logement à 90% (et respectivement à abaisser le taux d'activités à 10%). Le nombre de logements d'utilité publique sera ainsi augmenté dans les mêmes proportions.

4. Etude préalable environnementale et urbanistique

Une première étude urbanistique du site et des contraintes environnementales a été réalisée (et cofinancée) par tous les propriétaires. Les principes généraux suivants seront appliqués pour le développement de ce périmètre, conformément aux règles générales données par le PDL « Gare-Lac »:

- Indice d'utilisation du sol (IUS) = 1,7 ;
- Surface brute de plancher (SBP) maximale: 30'872 m² (18'160*1,7) ;
- Nombre d'étages maximum : 6 étages (RdC + 5 étages) ;
- Cœur d'îlot constructible sur 2 étages max sous réserve que la surface soit marginale par rapport au reste du cœur d'îlot ;
- Mise à distance minimale de 15 mètres à prévoir entre le talus CFF et le front bâti pour l'implantation d'un cheminement de mobilité douce ;
- Largeur des bâtiments en îlots comprise entre 12 et 18 mètres.

5. Procédure de développement

Compte tenu de l'inconstructibilité, en raison de contraintes archéologiques, du secteur situé à l'Est du Buron (voir chapitre 1 ci-dessus), le PA « Industrie » se retrouvera en position « d'extrémité » de « Gare-Lac ». La particularité d'intégrer un programme scolaire et sportif (qui mobilise près de 40% des droits à bâtir totaux) représente une opportunité d'offrir un espace public de qualité au quartier, notamment en dehors des heures d'école. Il s'agit de trouver des formes urbaines et des espaces publics permettant de combiner une école, un quartier de logements et d'activités sur un terrain bordé par un canal qui marque la fin du secteur « Gare-Lac ».

Pour répondre à ces enjeux particuliers, la Municipalité a opté pour le déroulement des procédures qualitatives et de planification à mener en parallèle, afin d'optimiser le planning en gagnant environ deux ans par rapport à une démarche conventionnelle (PA, puis concours SIA dans un deuxième temps).

Le déroulement s'articule en plusieurs étapes, comme suit :

A. Procédure d'affectation

- Plan d'affectation communal (PA « Industrie »), porté par la Municipalité
- Financement au prorata des propriétés foncières (Ville = 45%).

B. Mandats d'études parallèles (échelle urbanistique et paysagère) – MEP 1

- Pour définir la morphologie du nouveau quartier ;
- Pilotage par la Municipalité ;
- Financement au prorata des propriétés foncières (Ville = 45%).

Une fois ces deux étapes achevées (nouvelle affectation en place et morphologie du quartier définie), il sera possible de travailler sur l'échelle architecturale des bâtiments. Deux procédures supplémentaires sont envisagées :

C. Mandats d'études parallèles (ou concours d'architecture) pour le programme scolaire (échelle architecturale) – MEP 2

- Pour la conception et la réalisation du programme scolaire (attribution d'un mandat au projet lauréat) ;
- Pilotage par la Municipalité ;
- Financement par la Ville d'Yverdon-les-Bains.

D. Mandats d'études parallèles (ou concours d'architecture) pour les bâtiments mixtes (échelle architecturale) – MEP 3

- Une ou plusieurs procédures (choix laissé à l'appréciation des propriétaires privés) pour la conception et la réalisation des bâtiments mixtes (attribution d'un ou plusieurs mandats au(x) projet(s) lauréat(s) ;
- Pilotage et financement par les propriétaires privés au prorata des propriétés foncières.

Cet agencement de procédures permettra de répondre à plusieurs enjeux et attentes (celles de la Ville comme celles des particuliers) :

- Travailler à l'échelle urbanistique du quartier (organisation des pleins et des vides, structuration des espaces publics) et définir la meilleure organisation morphologique pour l'ensemble du quartier ;
- Travailler à l'échelle architecturale des bâtiments et définir les meilleurs projets architecturaux pour l'école et les bâtiments mixtes ;
- Garantir les meilleures réponses et la qualité générale attendue avec l'organisation de procédures sélectives (mandats d'études parallèles ou concours), toutes affectations confondues ;
- Travail en parallèle de la procédure d'affectation pour optimiser le calendrier ;
- Pour la Ville, adjuger des mandats pour la réalisation de l'école, conformément à la législation en matière de marchés publics à laquelle elle est soumise ;
- Pour les particuliers: définir les meilleurs projets architecturaux pour les bâtiments mixtes avec l'organisation de mandats d'études parallèles ou de concours;
- Justifier plus aisément la modification du PDL « Gare-Lac », notamment en ce qui concerne le choix d'une autre forme urbaine que celle de l'îlot.

6. Position des parties prenantes

Avant le démarrage des études, la Municipalité a noué des contacts avec les parties prenantes (Canton et propriétaires) pour vérifier la faisabilité du projet sur le plan légal, ainsi que la disponibilité des terrains à la construction.

6.1 Position du Canton

La Direction générale du territoire et du logement (DGTL), compétente en matière d'aménagement du territoire, est entrée en matière pour l'établissement du PA « Industrie ».

Il faut relever à cet égard que l'avis préliminaire au sens de l'article 36 LATC délivré par le Canton le 28 novembre 2022 (annexe 1) portait sur le périmètre du PA « Sports », en proposant un découpage du périmètre en deux secteurs : Le PA « Archéo » à l'Est du Buron et le PA « Sports 1 » à l'Ouest (renommé ensuite PA « Industrie »). Si la constructibilité du PA « Archéo » a été définie comme « fortement compromise », le périmètre situé à l'Ouest du canal du Buron n'est pas situé dans la zone archéologique qui doit être protégée en raison de la présence de vestiges archéologiques relevant du Patrimoine mondial UNESCO. Sous réserve de plusieurs coordinations qui restent à effectuer avant l'examen préalable au sens de l'article 37 LATC, aucun élément n'a été identifié qui pourrait compromettre le développement du PA « Industrie ».

L'augmentation de la part de logement par rapport aux conditions fixées par le PDL (soit de passer de 75% de logements et 25% d'activités à 90% de logements et 10% d'activités), a aussi été acceptée par les services cantonaux en janvier 2025, sous réserve d'une modification formelle du PDL.

La Municipalité a par conséquent toute latitude pour établir un plan d'affectation selon les orientations définies ci-dessus.

6.2 Position des propriétaires tiers

L'article 26 de la Constitution fédérale (RS 101) dispose que la propriété est garantie. Cette disposition permet ainsi aux propriétaires de disposer librement de leur bien, sous réserve des restrictions de la propriété prévues par la législation. La Ville a par conséquent intérêt à définir un cadre contractuel, pour garantir la réalisation du nouveau quartier, selon les principes de mise en œuvre du PDL (p. 116 et ss).

La Municipalité a formulé et communiqué aux propriétaires les conditions de développement du plan d'affectation et le processus de développement (objectifs, calendrier, clé de répartition des coûts d'études du PA). Ces conditions détaillées sont intégrées dans une convention de planification qui devrait pouvoir être signée d'ici à l'automne 2025. Cette convention prévoira la constitution d'une charge foncière permettant de garantir le financement des aménagements extérieurs.

6.3 Position de la Ville ; propriétaire et autorité de planification

La Ville d'Yverdon-les-Bains est propriétaire de 45% de la surface du PA et elle agit également en tant qu'autorité de planification, conformément à l'art. 34 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11). Cette situation présente les avantages suivants :

- Valorisation du terrain - programme scolaire : à l'heure actuelle, la constructibilité de la parcelle communale est faible. Le changement d'affectation et l'augmentation conséquente des droits à bâtir permettra l'implantation du programme scolaire destiné à répondre aux nouveaux besoins scolaires générés par le quartier de Gare-Lac ;
- Valorisation du terrain - programme mixte logement et activité : déduction faite du programme scolaire, le solde de surfaces constructibles en main communale permettra la réalisation de logements, soit par la Fondation yverdonnoise pour le logement (FYL), soit par des investisseurs tiers ;
- Mise en œuvre des politiques publiques : conformément au PDL, la Ville devra réaliser 50% de logements d'utilité publique (LUP) sur les terrains lui appartenant ;
- Précisions sur les surfaces d'activité : le type et le détail des surfaces d'activité (surfaces commerciales, activités administratives, activités à but social ou culturel, activités à vocation publiques et parapubliques, etc.) ne sont pas connus à ce jour ; ils seront affinés en phase de planification et intégrés au plan d'affectation qui sera soumis au Conseil communal pour adoption ;
- Maîtrise du calendrier : en tant qu'autorité de planification et que propriétaire, la Ville dispose d'un pouvoir décisionnel important qui favorise la bonne marche du projet.

7. **Demande de crédit d'étude**

7.1 Justification

En tant qu'autorité de planification, la Ville dispose des ressources humaines nécessaires pour piloter le PA et mettre en place un MEP ou un concours d'architecture et paysage. Cela dit, en tant que propriétaire, la Ville est appelée à participer au financement des études, au prorata de la part des terrains en sa possession.

Dans le cadre du préavis PR16.11PR susmentionné, un montant de CHF 230'000.- avait été prévu pour l'élaboration du « PA Sports ». Ce montant correspondait à la part à charge de la Ville pour couvrir les frais liés au plan d'affectation. Avec la reconfiguration du PA « Sports » en PA « Industrie », la participation financière de la Ville augmente de 14%, pour s'élever

désormais à 45%. Par ailleurs, il a été nécessaire de procéder à une nouvelle estimation des coûts en raison du temps écoulé depuis l'octroi du crédit d'étude en 2016. L'estimation des coûts mise à jour, en tenant compte notamment de l'expérience acquise sur le PA « Ancien-Stand » se présente de la manière suivante :

- Etudes (urbanisme, paysage, environnement, mobilité, foncier)	CHF	430'000.-
- Avocats et notaires	CHF	35'000.-
- Communication	CHF	30'000.-
- AMO	CHF	40'000.-
- Divers et imprévus (12%)	CHF	65'000.-
TOTAL	CHF	600'000.-

La part communale pour la participation au PA équivaut désormais à CHF 270'000.- (45% de 600'000.-).

Comme l'illustre le tableau ci-dessous. Un montant supplémentaire de CHF 40'000.- est donc nécessaire pour compléter le montant de CHF 230'000.- initialement octroyé en 2016 pour le PA Sports.

	<i>Total frs TTC 100%</i>	<i>part privés frs TTC 55.0%</i>	<i>part Ville frs TTC 45.0%</i>
Plan d'affectation			
Total TTC	600'000	330'000	270'000 CHF
Crédit accordé PR16.11PR			-230'000 CHF
Solde TTC pour PA dans le présent préavis	600'000	330'000	40'000 CHF

Coûts de la procédure d'affectation (PA) : répartition entre la Ville et les propriétaires privés.

Les frais estimés pour la mise en place de mandats d'études parallèles pour l'échelle urbanistique et paysagère (phase B décrite au ch. 5 ci-dessus), font aussi l'objet de ce préavis. Sur un montant total estimé à CHF 700'000.-, la quote-part communale correspondante (45% de propriété foncière) s'élève à CHF 315'000.- comme l'illustre le tableau ci-dessous :

	<i>Total frs TTC 100%</i>	<i>part privés frs TTC 55.0%</i>	<i>part Ville frs TTC 45.0%</i>
Mandat d'étude parallèle (urbanisme et paysage)			
Total TTC	700'000	385'000	315'000 CHF

Coûts des mandats d'études parallèles (MEP) : répartition entre la Ville et les propriétaires privés

Ce total de CHF 700'000.- a été estimé sur la base de la norme SIA143, qui traite des mandats d'études parallèles dans le domaine de l'architecture et de l'ingénierie. Ce montant inclut la mise en place du MEP et son suivi administratif, la rémunération des spécialistes (notamment les membres du jury), les prix attribués aux projets primés, un volet de consultation et divers frais annexes.

En conséquence, la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 355'000.- nécessaire pour mener à bien la procédure qualitative de mandat d'études parallèles pour l'échelle urbanistique et paysagère et la procédure d'affectation, qui seront menées en parallèle.

Les coûts relatifs aux phases C et D, décrites au ch. 4 ci-dessus (MEP 2 pour le bâtiment scolaire et MEP 3 pour les bâtiments mixtes), feront l'objet d'un préavis distinct qui sera adressé ultérieurement au Conseil communal.

7.2 Implications pour les finances communales

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 355'000.-. Ce montant correspond aux frais d'étude incombant à la Ville d'Yverdon-les-Bains, au prorata de l'emprise foncière des terrains. Les factures des mandataires envoyées à la Ville, correspondront à cette part. Les frais incombant aux autres propriétaires leur seront facturés directement par les mandataires, sans transiter par les comptes de la Ville, de sorte qu'ils ne font pas l'objet de la présente demande de crédit.

La ligne n° 3030 du plan des investissements intérimaire 2024-2026 mentionne un montant de CHF 21'000'000.- pour la mise en œuvre du PDL « Gare-Lac ». Le montant du présent crédit y est inclus. Les charges annuelles d'exploitation liées à cette demande de crédit d'étude s'élèvent à CHF 37'810.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi de CHF 2'310.- et l'amortissement de CHF 35'500.-. La dépense sera amortie sur 10 ans.

8. Délai prévisionnel de mise en œuvre

Échéance	Etapas de réalisation
Automne 2025	Signature de la convention de planification avec les propriétaires fonciers Appel d'offres SIMAP pour mandataires du PA
Automne 2025	Préparation desancements du MEP 1 Morphologie du site et du PA
2026	Déroulement du MEP 1 Morphologie du site Elaboration du PA Industrie en parallèle
Printemps 2027	Examen préalable du PA
Été 2027	Enquête publique du PA
Printemps - Été 2028	Adoption du PA « Industrie » par le Conseil communal Approbation cantonale
Automne 2028	Lancement du mandat d'études parallèles 2 pour le programme scolaire Lancement du MEP 3 pour les bâtiments mixtes
Été 2029	Lauréats MEP 2 et MEP 3

Il est à noter qu'en cas d'oppositions au plan lors de l'enquête publique, les délais mentionnés ci-dessus pourraient être allongés.

9. Conclusion

Le crédit d'étude sollicité permet la mise en œuvre le PDL « Gare-Lac », tel que souhaité par les Autorités communales et le Conseil d'Etat en 2015. Il s'inscrit dans le prolongement des études menées par la Ville depuis lors, ainsi que dans le plan des investissements.

Les montants indiqués sont calculés en fonction de la proportion de terrains détenue par la Ville. En matière de planification, ils correspondent au niveau des expériences récentes (PA « Ancien-Stand » notamment). Pour les mandats d'études parallèles ou concours, ils sont définis selon les standards de la Société des ingénieurs et des Architectes (SIA).



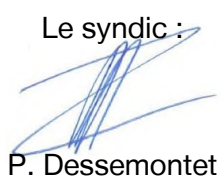
Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

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,

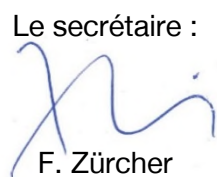
décide :

- Article 1 : La Municipalité est autorisée à mettre en œuvre une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) et à entreprendre en parallèle les études relatives à l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) pour le site « Industrie » dans le secteur du PDL « Gare-Lac ».
- Article 2 : Un crédit d'étude de CHF 355'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3 : La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 79060.25 « Crédit d'étude Gare-Lac, site Industrie organisation d'un MEP », et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

P. Dessemontet



Le secrétaire :

F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité : Mme Carmen Tanner, vice-syndique, municipale en charge de l'urbanisme, de la culture, de la durabilité et des ressources humaines

Annexes :

1. Avis préliminaire de la DGTL du 28 novembre 2022
2. Étude préliminaire PA Industrie - synthèse de l'analyse en aménagement du territoire (Urbaplan, janvier 2025)

Municipalité
de la Commune d'Yverdon-les-Bains
Case postale 355
1401 Yverdon-les-Bains

Personne de contact : Sarah Augier
T 021 316 28 83
E sarah.augier@vd.ch
N/réf. SPN / 216599

Lausanne, le 28 novembre 2022

Commune d'Yverdon-les-Bains
Plans d'affectation Sports I et Archéo
Avis préliminaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courriel du 27 juillet 2022, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes :

- lettre de la Municipalité du 22 juillet 2022 ;
- questionnaire complété ;
- annexes 1 et 3.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

AVIS PRÉLIMINAIRE

1. CONTEXTE

Le projet soumis pour examen préliminaire concerne le périmètre PA Sports qui est inclus dans le périmètre du PDL Gare-Lac (2013). Il compte une surface de 5.2 ha, et représente 30% du potentiel de Gare-Lac, soit environ 1'300 habitants (75%) et 450 emplois (25%). Il s'agit d'un site mixte stratégique, d'intérêt cantonal, pour lequel le Groupe opérationnel des pôles (GOP) accompagne la commune. Le site abrite des vestiges archéologiques de très grande importance (stations lacustres de l'âge du bronze, ou sites palafittiques). Il a été inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 2011, sur la base des périmètres de protection alors en vigueur mis à jour par la Direction de l'archéologie et du patrimoine – Archéologie cantonale (DAP-AC).

Le PDL de 2013 exprime clairement de fortes réserves quant à la constructibilité de ce secteur. Il indique : « La constructibilité des îlots L, M et N sera vérifiée par une étude préalable au PQ. Le concept urbanistique pourra être modifié en conséquence. (...) Il est nécessaire que les îlots L-M-N du PDL fassent l'objet d'études complémentaires approfondies visant à trouver des solutions

techniques afin de garantir la conservation des vestiges archéologiques. Ce n'est qu'une fois ces garanties apportées que l'Archéologie cantonale pourra se prononcer favorablement sur un projet urbanistique à cet endroit ». L'archéologie cantonale a également accompagné la commune dans ses projets de développement sur ce secteur, en exprimant toutes les réserves nécessaires, dans les limites de ses compétences et en fonction des connaissances du moment.

Fin 2019, la publication du Cahier Romand d'Archéologie n°174 présente une synthèse de 50 ans de fouilles sur le site et expose le potentiel scientifique exceptionnel du site grâce aux conditions de conservation en milieu humide. Le 23 janvier 2020, l'Office fédéral de la culture (OFC) fait part de sa préoccupation concernant le PA Sports ; le 9 septembre 2020, lors d'une rencontre entre le Service de l'urbanisme d'Yverdon et la DAP-Archéologie cantonale, il est évoqué que les contraintes archéologiques pourraient impliquer de ne rien construire, ni en sous-sol, ni en surface et de ne rien modifier sur le site ; le 8 octobre 2020, l'OFC confirme l'impossibilité potentielle de construction sur le site.

Le 25 janvier 2021, le représentant de l'OFC explique que la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO recense plus de 1'000 biens à l'échelle mondiale, dont 12 en Suisse. La particularité du bien « Sites palafittiques préhistoriques autour des Alpes » est son caractère sériel (car il y a 111 composants) et transnational (6 pays qui sont tous responsables de la gestion des sites sur leurs territoires respectifs). L'enjeu est que si l'un des 111 sites est détruit, endommagé ou menacé, c'est l'ensemble du dossier d'inscription qui est impacté, avec des répercussions internationales. Il estime qu'un site palafittique inscrit à l'UNESCO est intouchable dans sa « core zone » et ne peut être fouillé ou altéré. Il exclut toute construction en surface dans l'emprise de cette « core zone ». Quant à la « buffer zone » ou zone tampon, elle a pour but de garantir la protection du site. Selon les conditions et le projet, il est envisageable au cas par cas d'admettre des constructions si elles ne détériorent pas les conditions hydrologiques et ne génèrent pas de tassement du sous-sol du site protégé.

Sur ces bases et afin de préciser les contraintes à l'attention de la Municipalité et des propriétaires, un groupe de travail a été mis en place avec des représentants du Service de l'urbanisme d'Yverdon, du GOP, de la DAP-AC et de l'OFC. Trois séances ont été organisées début 2022. Le 27 juillet 2022, sur recommandation de ce groupe de travail, la Ville d'Yverdon a soumis pour examen préliminaire le projet du PA Archéo et du PA Sports 1, afin d'obtenir une prise de position formelle du Canton.

Dans sa demande d'examen préliminaire, la commune propose de séparer le développement de la zone PA Sport du PDL en deux PA distincts : PA Archéo et PA Sports 1. Le secteur du PA Archéo se situe à l'est du canal du Buron (îlots LMN, env. 60'000 m² SP), il est directement concerné par la présence du site UNESCO CH-VD-15 et touché par de fortes contraintes archéologiques. Le secteur à l'ouest du canal du Buron (îlots JK, env. 30'000 m² SP), est a priori moins impacté (PA Sports 1).

2. ANALYSE

Pour consolider la position de l'Etat au sujet de ce secteur sensible, la DGTL a demandé la détermination de la Direction de l'Archéologie. Celle-ci se trouve en annexe de cet avis.

2.2 Pour les deux secteurs Archéo et Sports 1

La zone à bâtir prévue par le plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal.

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération yverdonnoise (AggloY), la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2036 est de 14'190 habitants.

Initialement, telle qu'inscrite dans le monitoring 2021 et dans le projet d'agglomération yverdonnois depuis 2007, la mesure de plan d'affectation « Sport » issue du PDL Gare-lac, prévoyait 1'201 habitants et 413 emplois en convertissant la zone d'activités et affectant la zone intermédiaire. Aujourd'hui, compte tenu de la valeur patrimoniale et archéologique du secteur affecté en zone d'activités, seule la zone intermédiaire (18'116 m²) fait l'objet d'un projet de plan d'affectation prévoyant de la zone d'habitation et mixtes, dénommé Sports 1.

La densité prévue (IUS 1.64) pour Sports 1 est conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération.

Le projet de plan d'affectation Sport 1 prévoit l'affectation d'une zone intermédiaire. Si le principe du développement du secteur est admis, cette affectation initiale en zone intermédiaire et le fait que ce projet a été transmis à la DGTL préalablement aux projets de plans d'affectation utilisant la zone à bâtir existante (en contradiction avec l'ordre d'engagement prévu par la mesure A11 du plan directeur cantonal et la priorisation faite par l'agglomération) est un risque à prendre en compte. Le projet pourrait être plus solide s'il était intégré à une repriorisation globale qui sera menée lors du prochain monitoring et du projet d'agglomération de cinquième génération avec les instances de l'agglomération.

Le questionnaire annoté fait partie intégrante de l'examen préliminaire et figure en annexe. En vue de l'élaboration du projet, le questionnaire est à considérer avec attention. En effet, la table des matières du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) se basera sur les thématiques identifiées par le questionnaire.

Les commentaires de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui figurent sur le questionnaire précisent les thématiques qui auraient été oubliées ou qui auraient été identifiées à tort.

2.3 PA Archéo

Concernant ce périmètre, à la lecture du projet, il apparaît que la constructibilité du secteur est fortement compromise. En effet :

- Dans la « core zone » (une partie des parcelles 3512 et 1846), aucune construction nouvelle n'est autorisée.

- Dans la « buffer zone » au sud de l'avenue des Sports, les parcelles 1846, 1848, 3512 et 5108, il convient également d'éviter toutes nouvelles construction et toute atteinte au sous-sol, ceci en raison de la densité des vestiges.
- Sur le même côté de l'avenue des Sports, la parcelle 1911, se situe nettement en dehors des villages lacustres, dans ce cas c'est la procédure normale d'une zone archéologique qui prévaut.

De plus, pour les secteurs situés en dehors du périmètre du PA Archéo, mais concernés par des enjeux de protection du patrimoine archéologique, la DAP indique :

- Dans la « buffer zone » au nord de l'avenue des Sports, parcelles 1820 et 6384, il convient également d'éviter toute nouvelle construction. Mais des reconstructions sur les fondations existantes ou sur remblais sont éventuellement envisageables dans la mesure où les vestiges sont très profonds et qu'il n'y a pas d'impacts et pas de tassements des couches (fardeau de la preuve à la charge du maître d'ouvrage).
- Toujours au nord de l'avenue des Sports, la parcelle 1845, propriété de la ville d'Yverdon-les-Bains présente diverses affectations selon 15 LAT : une zone d'installation publique actuellement couverte par une halle de badminton qui se situe presque entièrement dans la « core zone » (située à l'ouest du chemin des Grèves de Clendy) et est donc inconstructible et une zone de verdure dans la « buffer zone », à l'est du chemin des Grèves de Clendy, également inconstructible. Ici c'est la procédure normale d'une région archéologique qui prévaut.

Compte tenu de ces éléments, la DGTL propose à la commune :

- Pour l'ensemble des parcelles rendues inconstructibles par des enjeux de protection du patrimoine archéologique, y compris au nord de l'avenue des Sports, réviser l'affectation et définir soit une zone de site construit protégé 17 LAT soit un secteur de protection du site bâti 17 LAT.
- Sur le même périmètre, évaluer l'opportunité de définir une zone réservée communale où la constructibilité est suspendue ou limitée durant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum, pour ne pas entraver l'établissement du nouveau plan d'affectation (art. 46 LATC).
- Réviser le PDL Gare-Lac pour le périmètre concerné.

Ces éléments pourront être discutés lors d'une phase de coordination, pour permettre l'élaboration d'un projet abouti et conforme aux bases légales.

Vous trouverez ci-après le déroulement de la phase de coordination.

Lors de cette phase de coordination, les séances listées dans le tableau ci-dessous devront être tenues. Avant chaque séance, l'ensemble des éléments à présenter devra avoir été transmis. Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Eléments à présenter
1	Archéologie	DAP DGTL-DAM	Documents présentant la prise en compte des contraintes archéologique et les propositions de transposition.
2	OPAM Bruit	DGE-ARC	Analyse du risque OPAM et des contraintes de bruit Proposition de transposition
3	Espace réservé aux eaux Dangers naturels	DGE-EAU DGE-UDN	Analyse et proposition de transposition

Les thématiques mentionnées ci-dessus et les séances de coordination proposées concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat des séances de coordination.

2.4 PA Sport 1

Le préavis de la DAP précise que pour le périmètre du PA Sports 1, de même que pour le reste du périmètre du PDL « Gare-Lac », les mesures prises traitant de l'archéologie – diagnostic archéologique préalable - restent applicables et concernent tous les secteurs de cette planification.

Nous recommandons de procéder aux premières investigations archéologiques en amont de la planification.

Nous estimons que pour ce secteur, une phase de coordination est nécessaire pour permettre l'élaboration d'un projet abouti et conforme aux bases légales. Par ailleurs, si le développement du secteur selon les objectifs du PDL Gare-Lac n'est pas remis en cause, la question du dimensionnement au sein de l'agglomération doit être consolidée.

Lors de cette phase de coordination, les séances listées dans le tableau ci-dessous devront être tenues. Avant chaque séance, l'ensemble des éléments à présenter devra avoir été transmis. Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Eléments à présenter
1	Aménagement	DGTL-DAM DGTL-DIP	Conformité au PDL et projet d'affectation Conformité au projet d'agglomération
1	Archéologie	DAP DGTL-DAM	Documents présentant la prise en compte des contraintes archéologique et les propositions de transposition.
2	OPAM Bruit	DGE-ARC DGTL-DAM	Analyse du risque OPAM et des contraintes de bruit Proposition de transposition

Séance	Thématiques	Services concernés	Eléments à présenter
3	Espace réservé aux eaux Dangers naturels	DGE-EAU DGE-UDN DGTL-DAM	Analyse et proposition de transposition

Les thématiques mentionnées ci-dessus et les séances de coordination proposées concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat des séances de coordination.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. SERVICES CONCERNÉS PAR LE PROJET

Les services suivants sont également concernés par les deux projets, ils seront sollicités lors de l'examen préalable, mais ne font pas l'objet d'une coordination :

- Service de la sécurité civile et militaire (SSCM) ;
- Direction générale de l'environnement (DGE) :
 - Direction de l'énergie (DGE-DIREN) ;
 - Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) ;
 - Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) ;
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) ;
- Direction générale du territoire et du logement, Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP) ;
- Direction générale du territoire et du logement, Direction du logement (DGTL-DIL) ;
- Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI) ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ;
- Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

2. CONSULTATION AUPRÈS D'AUTRES ENTITÉS

Pour les deux planifications, la commune est tenue d'effectuer une consultation auprès des CFF afin d'obtenir un préavis avant l'examen préalable.

Le dossier qui sera transmis pour examen préalable comprendra toutes les pièces démontrant la bonne conduite de ces consultations.

3. SUITE DE LA PROCÉDURE

A ce stade, pour le PA Archéo, nous n'avons pas identifié d'éléments qui pourraient compromettre totalement le projet. Les thématiques à considérer lors de la phase d'élaboration du dossier sont désormais identifiées mais le présent avis préliminaire ne préjuge pas de l'examen préalable qui sera rendu sur la base des éléments développés dans le dossier.

Nous vous invitons à avancer dans l'élaboration de votre projet en vue de la première séance de coordination telle que proposée ci-dessus. Le contenu du dossier de planification sera précisé au fur et à mesure du déroulement de la procédure.

Cependant, vous pouvez juger celle-ci non nécessaire et présenter directement un dossier pour l'examen préalable. Nous rappelons que ce dernier sera unique et il reviendra alors à la commune, à l'issue de l'examen, de garantir la conformité du projet en vue de son approbation par le Département.

A ce stade, pour le PA Sports 1, nous n'avons pas identifié d'éléments qui pourraient compromettre totalement le projet (sous réserve des éléments liés au dimensionnement à consolider). Les thématiques à considérer lors de la phase d'élaboration du dossier sont désormais identifiées mais le présent avis préliminaire ne préjuge pas de l'examen préalable qui sera rendu sur la base des éléments développés dans le dossier.

Si vous ne partagez pas cet avis, vous avez la possibilité de nous transmettre une planification pour examen préalable.

Le projet suivra alors la procédure prévue aux articles 37 et suivants de la LATC puis sera transmis pour approbation au département.

Celui-ci examinera la conformité légale du projet et, en cas de non-conformité, risque de ne pas l'approuver. Le cas échéant, vous pourrez déposer un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

En restant à disposition pour tout échange, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Sandrine Portmann
responsable secteur Ouest et Nord-ouest
aménagement communal

Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

Détermination de la Direction de l'archéologie

Copie

DGE-USJ, DGE-ARC M. Belly, DGE-UDN M. Gendre, DGE-EH M. Dufour

Direction de l'archéologie, Mme Pousaz et M. Dellea

DGTL-DIP (JPD et SCT)

Étude préliminaire PA Industrie

Synthèse de l'analyse en aménagement du territoire

Rédaction : Igor, Andersen, Guillaume Leuba

Date : 29 janvier 2024

Cette note de synthèse décrit le contexte et les contraintes relatifs à l'élaboration du PA Industrie. Elle doit se lire en tant qu'annexe à la présentation faite le 29 janvier en présence des propriétaires, des mandataires et des services de la Ville. Rappelons enfin que la procédure de PA sera pilotée par la Ville d'Yverdon, maître d'ouvrage de ces études.

Contexte réglementaire et constructibilité

Le développement territorial d'une commune peut être réglementé de plusieurs façons. Traditionnellement, un plan d'affectation communal (PACom) fixe des règles générales pour chaque parcelle, en fonction de typologies générales de quartier allant du quartier de villas aux quartiers plus denses du centre-ville. Lorsqu'un quartier /groupe de parcelles nécessite des règles plus précises et particulières, un plan d'affectation de détail (PA) peut remplacer les règles fixées par le PACom. Ces règles sont opposables aux tiers.

Les règles d'un PACom ou d'un PA se basent sur un plan directeur, qui couvre l'ensemble de la commune (PDCom), ou une section de celle-ci (PDL). Ces plans fixent des principes généraux en termes de développement urbain et lient les autorités communales et cantonales.

Le site de l'Industrie se situe dans le secteur plus large "Gare-Lac" dont le développement urbanistique est cadré par les principes fixés par le plan directeur localisé Gare-Lac de 2014 (PDL). Ce site totalise une surface de **18'160 m²**, dont **45%** sont en mains publiques, et **55%** en mains privées.

Ce PDL détermine, notamment, le potentiel à bâtir du site, cadré par les principales règles suivantes :

- Indice d'utilisation du sol (IUS): 1,7
- Surface brute de plancher (SBP) maximale: **30'872 m²** (18'160*1,7)
- Nombre d'étages maximum : **6 étages** (RdC + 5 étages)
- Coeur d'îlot constructible sur 2 étages max sous réserve que la surface soit marginale par rapport au reste du coeur d'îlot

- Mise à distance minimale de 15 mètres à prévoir entre le talus CFF et le front bâti pour l'implantation d'un cheminement de mobilité douce
- Largeur des bâtiments en îlots comprise entre 12 et 18 mètres
- L'implantation en îlots n'est pas obligatoire

Bilan des contraintes

Points d'attention principaux

Les points d'attention principaux nécessitent des études et/ou la mise en place de mesures proactives pour assurer la conformité du projet d'un point de vue légal.

Modification du PDL

Le PDL ne prévoyait pas d'équipement public sur le site, et impose des règles d'implantation qui sont problématiques à respecter. Il doit donc faire l'objet d'une procédure de mise à jour, qui sera validée par le Canton. Cette procédure s'effectuera en parallèle de l'élaboration du plan d'affectation.

Pratiquement, le PDL devra être modifié sur les points suivants: affectation générale, taux d'activités et de logements, ou encore sur les règles d'implantations des bâtiments, les hauteurs...

Contrainte de bruit routier et ferroviaire

Un dépassement des valeurs limites d'immission (décibels) est constaté dans une bande de 8 mètres le long de la Rue de l'Industrie et dans une bande de moins de 5 mètres le long de l'Avenue des Sports et le long de la voie ferrée. Le dépassement ne prend pas en compte la génération de trafic en lien avec le projet de développement. Les niveaux d'immission futurs seront donc légèrement plus élevés.

L'implantation des bâtiments devra permettre de respecter les valeurs limites d'immission. Diverses mesures architecturales sont pour cela envisageables :

- Décaler le front de rue plus loin de l'axe routier
- Programme au rez-de-chaussée dédié à une autre affectation que le logement
- Réalisation de balcons pleins et autres mesures architecturales

Le long de la Rue de l'Industrie, des mesures architecturales peuvent être envisagées jusqu'à 5 mètres de hauteur. Plus haut, les valeurs limites ne sont pas dépassées.

Site pollué

Un site pollué nécessitant une investigation est cadastré sur le guichet cartographique cantonal sur la parcelle 2308. Cette investigation est en cours (à la charge du propriétaire). La présence du canal du Buron renforce la nécessité de cette investigation à cause d'une potentielle contamination des eaux de la nappe phréatique.

Suivant les conclusions de l'analyse, divers scénarios peuvent se présenter :

- la parcelle en question devient inconstructible (peu probable)
- une construction est possible sans excavation
- une construction est possible avec excavation (scénario le plus souhaitable)

La répartition des éventuels coûts d'assainissement ou de mise en décharge devra potentiellement faire l'objet d'une convention entre les propriétaires.

Points d'attention secondaires

Les points d'attention secondaires nécessitent des mesures d'ordre plus classique traditionnellement intégrées dans l'étape d'élaboration du concept urbanistique.

Accidents majeurs liés à la voie ferrée

Les bâtiments proches de la voie ferrée sans obstacles ne doivent pas abriter de locaux sensibles à moins de 100 m de celle-ci. Cette situation peut évoluer en fonction de l'organisation du bâti et des mesures constructives et d'implantation (bâtiment écran notamment).

Les voies de fuite (sorties de secours) devront être positionnées à l'opposé des voies pour permettre une évacuation en cas d'accident. De même les circulations verticales doivent être prévues au centre des constructions en priorité ou sur les façades non exposées au risque.

Vérifications à entreprendre

Les vérifications ci-dessous sont des contraintes à priori moins impactantes mais qui nécessitent d'être prises en compte lors de l'élaboration du plan d'affectation.

Dangers naturels et protection des eaux

Des mesures seront à prévoir contre les risques d'inondation et les risques de pollution de la nappe phréatique.

Les dangers d'inondations peuvent facilement être réduits par une reperméabilisation des sols. Le risque résiduel peut être géré par la protection des sauts de loup et la surélévation de 20 cm des bâtiments.

Concernant le Buron, une renaturation du canal est prévue, ce qui modifiera l'espace réservé aux eaux (ERE). Pour rappel, l'ERE est une surface inconstructible, mais qui offre l'opportunité de réaliser un aménagement paysager et écologique de qualité pour le futur quartier)

Région archéologique

Le site du PA Industrie est situé dans une région archéologique sur le guichet cartographique du Canton. Pour cette raison, l'obtention de l'accord du département à l'étape du permis de construire est de mise.

Conformité avec le concept énergétique de la Ville

Le PA devra justifier de la conformité du projet avec le concept énergétique de la Ville, de sorte à respecter l'ordonnance sur la protection de l'air. Il s'agit principalement du système de chauffage des bâtiments.

Plan Climat de la Ville

La Ville d'Yverdon promeut la réalisation de quartiers ayant une haute qualité en termes d'espaces publics et d'efficacité énergétique des bâtiments. Le Plan Climat liste des objectifs qui peuvent être appliqués au PA Industrie en fonction des thématiques qui concernent le site. Les critères de la certification SNBS des bâtiments peuvent également être utilisés comme référence à titre informatif.

Programme, variantes et principes préliminaires

École et salle de gymnastique

La Ville d'Yverdon vise l'implantation d'une école ainsi qu'une salle de gymnastique triple sur le site. L'estimation du service des bâtiments fait état d'un besoin de **12'400 m² SBP** pour ces infrastructures.

Afin de vérifier la faisabilité de l'accueil de ce programme en termes de surface au sol, une référence à des projets d'envergure similaire sur d'autres communes du canton a été effectuée.

Logement et services

En soustrayant les 12'400 m² SBP du total des surfaces brutes de plancher autorisées de 30'872 m² SBP, il reste **18'472 m² SBP** dédiés aux logements (ce chiffre inclut un taux à déterminer pour des surfaces dédiées aux services de proximité et à des activités économiques).

Variantes et principes préliminaires

De ces données de base, quatre variantes ont été développées pour vérifier la possibilité d'implanter ces surfaces sur le site.

Sur base de ces explorations, et en plus des éléments de contraintes préexistants, des principes généraux d'aménagement complémentaires ont été définis. Ils sont destinés à être affinés et complétés dans le cadre des études à venir:

- La localisation des infrastructures publiques (école et salle de gymnastique) se fera au nord du secteur et en relation avec le canal. La cour d'école doit

être conçue comme un espace public accessible à tous, et en relation avec le réseau des espaces publics structurants du quartier.

- La présence du canal du Buron doit être valorisée par une ouverture du quartier sur cet élément naturel, et par un épaississement des espaces ouverts au public le long de celui-ci
- Des fronts urbains doivent accompagner la rue de l'Industrie, en relation avec la morphologie définie au PA "Pêcheurs", et marquer l'angle de la rue de l'Industrie avec l'avenue des Sports. Les rez-de-chaussée de ces fronts doivent être principalement dédiés à des services, commerces ou équipements de quartier.
- En plus des axes piétons périphériques, une perméabilité piétonne majeure doit pouvoir traverser le quartier en son milieu d'est en ouest, et assurer la continuité avec l'axe implanté dans le PA "Pêcheurs". De manière générale, une perméabilité piétonne doit être assurée à travers les îlots résidentiels.
- Les accès au stationnement se font exclusivement par la rue de l'Industrie ou l'avenue des Sports. Aucune circulation automobile (à l'exception des véhicules d'urgences, livraisons ponctuelles, etc.) n'est autorisée dans le périmètre.
- Les surfaces souterraines sont minimisées en dehors des surfaces bâties pour assurer un maximum de pleine terre et des espaces ouverts de qualité. Des objectifs ambitieux d'arborisation doivent être poursuivis dans l'aménagement de ceux-ci.
- Le cas échéant, un ou plusieurs bâtiment-s de plus grande hauteur peuvent être considérés pour marquer des angles particuliers à l'échelle communale, tout en offrant la possibilité de réduire les emprises au sol / la hauteur générale des autres bâtiments résidentiels

Processus de mise en œuvre

La mise en œuvre du PA Industrie doit être coordonnée avec l'organisation d'autres procédures connexes (concours, MEP pour l'école et/ou pour la morphologie générale du quartier...). Les réflexions sont en cours à l'interne à la Ville, pour élaborer un scénario pertinent. À ce stade de l'étude, aucune piste n'est encore privilégiée.