

VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

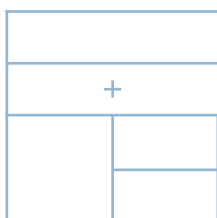
MODIFICATIONS DU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ “GARE-LAC”

RAPPORT D'AMENAGEMENT

SELON ART. 11 RLAT

CONSULTATION PUBLIQUE

10 JANVIER 2024



FISCHER MONTAVON + ASSOCIÉS
ARCHITECTES-URBANISTES SA



VILLE D'YVERDON-LES-BAINS

MODIFICATIONS DU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ "GARE-LAC"

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT SELON ART. 11 RLAT

CONSULTATION PUBLIQUE
10 JANVIER 2024

MANDATAIRE

FISCHER MONTAVON + ASSOCIES
ARCHITECTES-URBANISTES SA
RUELLE VAUTIER 10
1400 YVERDON-LES-BAINS
T_024.445.40.47
INFO@FM-A.CH

POUR TRAITER :

REBECCA PARISOD, GÉOGRAPHE UNIL, URBANISTE FSU REG A
XAVIER FISCHER, ARCHITECTE EPFL SIA URBANISTE FSU REG A

RPARISOD@FM-A.CH
XFISCHER@FM-A.CH

LES PRINCIPES DU PDL "GARE-LAC" DANS LE PA

Le concept du Plan directeur localisé (PDL) "Gare-Lac" approuvé le 8 juillet 2015 par le Conseil d'Etat prévoit la mise en place d'îlots urbains pour composer la nouvelle strate urbaine de Gare-Lac et lui donner une identité morphologique forte et reconnaissable avec une cohérence d'ensemble.

Le concept hiérarchise clairement les espaces ouverts en distinguant les cœurs d'îlots verdoyants, plus intimes, calmes, des rues et places minérales et publiques, ainsi que des grands axes urbains limitrophes, à caractère structurant.

Respectant ces principes, le Plan d'affectation (PA) "Ancien-Stand" décline cette forme urbaine, en fonction de l'échelle et des caractéristiques du lieu (programme, accessibilité, bruit, etc.).

L'approche à l'échelle non pas du PDL "Gare-Lac" mais plus détaillée du quartier de l'"Ancien-Stand" confirme que la forme d'îlots urbains retenus est particulièrement adaptée à ce contexte, ainsi que la densité prévue.

Les études de bruit montrent par exemple que les îlots permettent d'avoir des poches calmes (voir notice d'impact sur l'environnement réalisée par Ecoscan et synthèse dans le rapport selon article 47 OAT du PA "Ancien-Stand") contrairement à d'autres formes urbaines moins contrastées et susceptibles de diffuser le bruit.

MODIFICATIONS MINEURES DU PDL

Comme indiqué précédemment le Plan directeur localisé (PDL) "Gare-Lac" a été approuvé par le Conseil d'état en 2015. L'horizon de planification des 15 ans n'est donc pas encore atteint. Néanmoins, l'établissement d'une planification d'affectation permettant de préciser les objectifs du secteurs est une circonstance à même de justifier une modification anticipée du PDL "Gare-Lac". L'approche à l'échelle du quartier révèle que **des adaptations du PDL "Gare-Lac" et des assouplissements permettent de mieux s'adapter aux contextes et réalités différentes des pièces qui le composent. Il est d'ailleurs possible que d'autres modifications suivent, résultant de futures planifications d'affectation sur d'autres périmètres.**

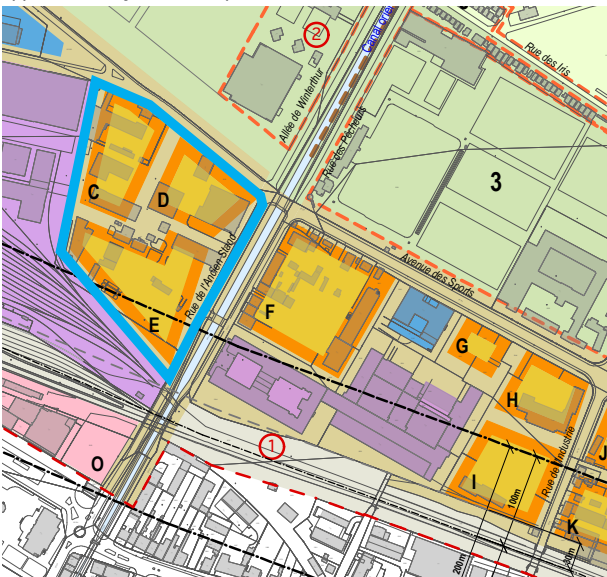
Sans s'écarter du concept, quelques points du PDL "Gare-Lac" sont modifiés. On peut les lister ci-dessous :

- le PA "Ancien-Stand" tient compte du **bâtiment existant du Service des Energies**, qui date des années 90. Le PA "Ancien-Stand" n'impose pas son maintien, mais les aires de construction ainsi définies dans le PA permettent sa préservation et extension éventuelle. En conséquence, **la forme des îlots du PDL "Gare-Lac" est adaptée**. Cela permet la création d'un petit parc à proximité de la future passerelle. L'adaptation des formes met en valeur le futur axe structurant de mobilité douce **depuis la future passerelle de la gare**, complémentaire à celui du Canal et améliore ainsi la perméabilité piétonne du quartier.
- afin de préserver **plus de m2 d'espaces publics et plus de m2 pour la verdure et la pleine terre**, les constructions ponctuelles de deux niveaux sont évitées dans les cœurs d'îlots du PA "Ancien-Stand". En conséquence, **des gabarits ponctuellement plus élevés que prévu dans le PDL "Gare-Lac" sont proposés**.
- le **stationnement de tout le périmètre du PA "Ancien-Stand" est regroupé du côté du contexte bruyant** des ateliers mécaniques CFF. Cela forme un écran antibruit et rendent **les rues entièrement piétonnes**. Cela offre plus d'espaces pour la mobilité active et une plus grande souplesse pour l'arborisation.
- secondairement, un **assouplissement de l'emplacement** de l'arborisation structurante, les accès parking et les parkings, les itinéraires de mobilité douce, ainsi que le régime de circulation (possibilité d'introduire une zone piétonne au lieu d'une zone de rencontre par exemple) est effectué. Cela ne remet par en question leur existence, mais permet une adaptation au contexte. Pour le PA "Ancien-Stand" par exemple, trois parkings sont localisés sur le plan du PDL "Gare-Lac", alors que le regroupement en un seul est très avantageux dans ce cas. Concernant les perméabilités piétonnes à travers les bâtiments des îlots, le PA "Ancien-Stand" les assure, mais au nombre de trois et non quatre comme prévu dans le PDL "Gare-Lac", en raison de la protection contre le bruit, ou encore en raison de la modification de la forme de l'îlot D au profit d'un espace public plus grand entre le bâtiment SEY et l'îlot D.

AJUSTEMENT DES FORMES ET GABARITS SANS AUGMENTATION DE LA DENSITE

La densité du PA "Ancien-Stand" a été définie dans le cadre du PDL "Gare-Lac". Le PA "Ancien-Stand" s'est appuyé sur le PDL "Gare-Lac" comme décrit aux autres chapitres du rapport selon article 47 OAT du PA "Ancien-Stand". Il comprend les îlots C, D et E du PDL "Gare-Lac" et respecte les SPd maximum pour ces îlots, soit **65'484 m2 SPd, arrondi à 65'500 m2**. Le PA "Ancien-Stand" atteint une densité de 359 hab/emplois à l'hectare. La cible quantitative de 65'500 SPd inclut également les bonus de SPd selon l'art 97 LATC pour les bonnes performances énergétiques recherchées par le PA "Ancien-Stand" et qui sont aujourd'hui un enjeu majeur.

Extraits du PDL "Gare-Lac" en vigueur,
approuvé le 8 juillet 2015 par le Conseil d'Etat



CUS et SBP (SPd) par îlot

Ilot	Parcelle	SBP (CUS 1.7)	CUS à l'îlot
A	7'494 m2	12'740 m2	2.41
B	12'506 m2	21'260 m2	2.15
C	10'750 m2	18'275 m2	2.44
D	9'086 m2	15'446 m2	2.46
E	18'684 m2	31'763 m2	2.54
F	16'980 m2	28'866 m2	2.00
G	4'034 m2	6'858 m2	2.91
H	7'334 m2	12'468 m2	2.36
I	9'770 m2	16'609 m2	2.06
J	9'014 m2	15'324 m2	2.27
K	9'133 m2	15'526 m2	2.75
L	10'616 m2	18'047 m2	2.26
M	9'780 m2	16'626 m2	2.59
N	14'607 m2	24'832 m2	2.41

Total 149'788 m2 254'640 m2 2.34

îlots C + D + E = 65'484 m2 SPd, arrondi à 65'500 m2 SPd

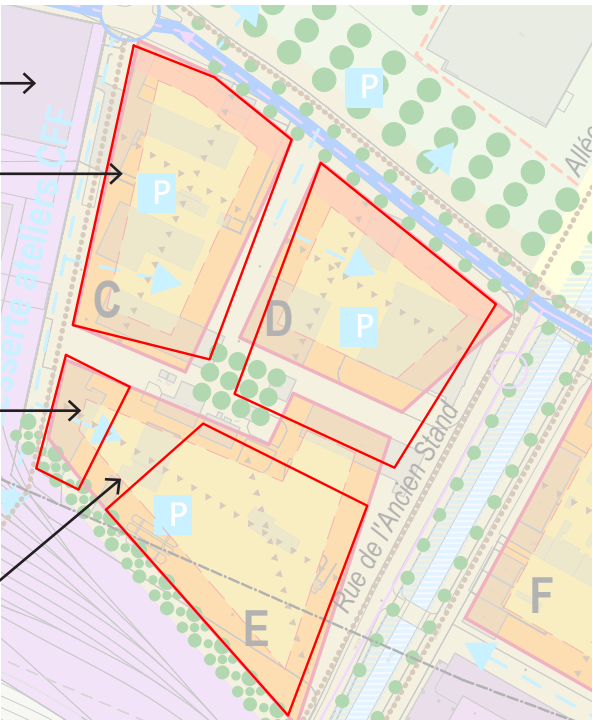
Extrait du PDL "Gare-Lac" en vigueur.
Illustration des aires de construction du PA
"Ancien-Stand" en rouge par dessus à titre
comparatif.

Ateliers mécaniques
CFF

Le PA "Ancien-
Stand" prévoit le
regroupement des
besoins du station-
nement en silo ici.

Bâtiment existant
du Service des
Energies (SEY):
préservation et
extension rendue
possible par le PA
"Ancien-Stand"

Accroche de la fu-
ture passerelle sur
les voies CFF mise
en valeur dans le
PA "Ancien-Stand"



Aire de construction selon le plan d'affectation "Ancien-Stand"

Le PDL "Gare-Lac" prévoit des gabarits de 6 niveaux maximum le long de l'Avenue de l'Hippodrome et entre 4 et 6 niveaux ailleurs.

Des bâtiments d'un à deux niveaux au maximum peuvent être implantés dans les coeurs d'îlots.

Schémas illustratifs du PDL "Gare-Lac"



Comme on le voit sur cette illustration, le PDL "Gare-Lac" prévoit des constructions (plus basses, soit deux niveaux au maximum), dans les coeurs d'îlots.



Le PA "Ancien-Stand" ne permet pas la construction de bâtiments au milieu des îlots.

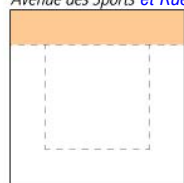
Afin de préserver plus de m2 d'espaces extérieurs et plus de m2 pour la verdure et la pleine terre, dans le cadre du PA "Ancien-Stand", la ville a décidé d'adapter les niveaux du PDL "Gare-Lac" à certains endroits. Il s'agit d'un maximum possible, qui dans la réalité peut se traduire dans des projets de construction avec des gabarits plus bas selon leur profondeur et les ouvertures prévues, comme le montrent les tests ci-après. Ces possibilités seront approfondies dans les futurs concours d'architecture. En effet, la Ville souhaite une exemplarité dans le développement et la conduite des futures constructions. Pour ce faire, elle prévoit la mise en place de concours d'architecture pour toutes les constructions de bâtiments situées dans le périmètre, afin d'assurer le meilleur résultat possible.

- le projet de modification du PDL prévoit 7 niveaux le long des axes principaux (Avenue de l'Hippodrome et Rue de l'Ancien-Stand) ;
- et au sein des îlots, les bâtiments peuvent être de 6 niveaux.

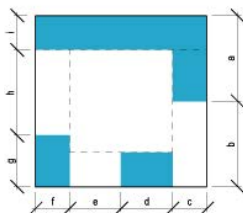
De cette façon, le concept d'îlot est préservé, et une plus grande souplesse est offerte grâce à la marge sur les gabarits.

Les grands dégagements autour du quartier de l'Ancien-Stand (parc des Rives, Rue de l'Ancien-Stand avec Canal Oriental, et faisceaux des voies CFF) sont propices à l'implantation de bâtiments de 7 niveaux à leurs abords. La cible quantitative maximum et les gabarits maximaux fixés permettent des ouvertures et des variations de niveaux comme illustré ci-contre.

Avenue des Sports et Rue de l'Ancien-Stand



R+3 ou 4
R+5 ou 6



R+3 ou 4
R+5
 $a \leq b$
 $f + d \leq e + c$
 $g + i \leq h$

Le PDL "Gare-Lac" en vigueur prévoit des gabarits de 6 niveaux (R+5) le long de l'Avenue des Sports (et l'Avenue de l'Hippodrome). La modification permet des gabarits de 7 niveaux (R+6) le long des axes principaux pour préserver plus de m2 d'espaces extérieurs.

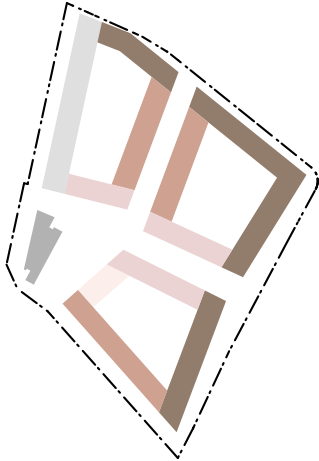
Ailleurs, le PDL "Gare-Lac" en vigueur prévoit des gabarits qui varient entre 4 et 6 niveaux. Pour chaque front bâti, au maximum la moitié de la longueur peut comprendre des gabarits de 6 niveaux. La modification du PDL permet des variations de 4 et 6 niveaux partout.

Des tests ont été effectués avec des profondeurs de bâtiments de 16 m partout (qui illustre les césures les plus généreuses). D'autres tests comprennent des profondeurs de 14 m pour les constructions orientées nord-sud et 16 m pour celles orientées est-ouest.

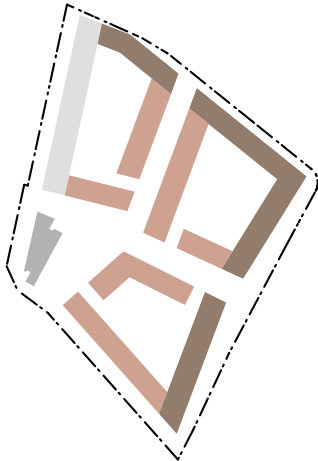
Illustration des variations de gabarits possible dans le PA "Ancien-Stand" avec la cible quantitative maximum (65'500 m2 SPd) et dans le respect de toutes les dispositions réglementaires prévues, notamment l'obligation de traversées piétonnes dans les coeurs d'îlots. A noter que le PA "Ancien-Stand" permet une profondeur jusqu'à 20 mètres et, plus la profondeur du bâti est grande, plus les bâtiments seront bas.

Profondeurs de 14 m pour les constructions orientées nord-sud et 16 m pour celles orientées est-ouest

îlots fermés à l'exception des 3 passages permettant une traversée piétonne publique au rez-de-chaussée comme l'impose l'art. 13

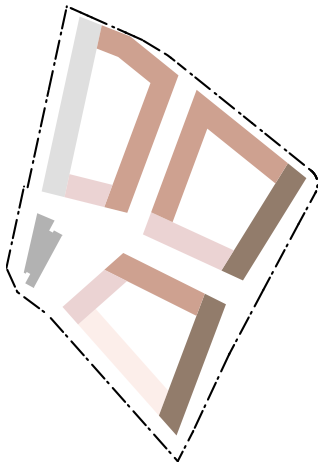


îlots avec césures verticales totales en plus des passages selon art. 13

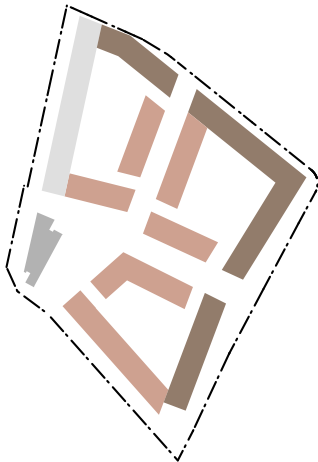


Profondeurs de bâtiments de 16 m partout

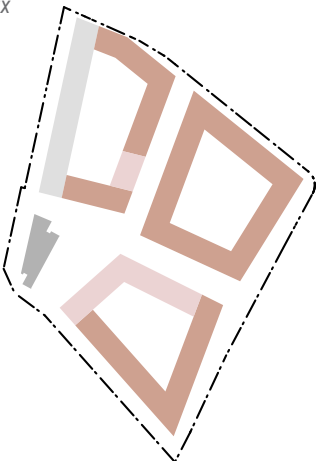
îlots fermés à l'exception des 3 passages permettant une traversée piétonne publique au rez-de-chaussée comme l'impose l'art. 13



îlots avec césures verticales totales en plus des passages selon art. 13



îlots fermés à l'exception des 3 passages permettant une traversée piétonne publique au rez-de-chaussée comme l'impose l'art. 13, sans 7 niveaux



légende

- Bâtiment existant 4 niveaux
- Parking silo, non comptabilisé dans SPd
- 4 niveaux
- 5 niveaux
- 6 niveaux
- 7 niveaux

L'exemple de Richti Areal ci-dessous s'avère particulièrement pertinent car il présente les mêmes rapports d'échelles et est considéré comme un quartier de très bonne qualité.

Les dimensions des rues et des îlots sont comparables à celles du PA "Ancien-Stand".

Schéma PA "Ancien-Stand"

Favrohof (Richti Areal, Zurich)

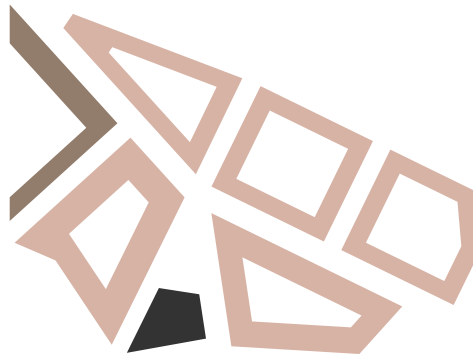
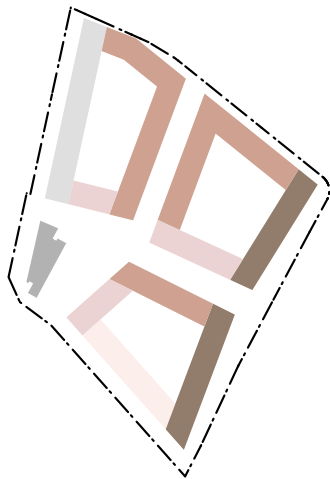
Profondeurs de bâtiments de 16 m partout

Réalisation 2012-2014

Pourtours avec traversées piétonnes au rez-de-chaussée, et hauteurs variables

Localisation : Escherweh / Favreweg / Richtiarkade / Richtiring, Wallisellen

Fonction : 118 appartements, espaces commerciaux au rez et parking souterrain



légende

- Bâtiment existant 4 niv
- Parking silo
- 4 niveaux
- 5 niveaux
- 6 niveaux
- 7 niveaux
- 18 niveaux

Gabarits PA "Ancien-Stand"

Gabarits "Richti Areal"

Dimensions de la rue nord-sud (de la Rue de l'Hippodrome à la future passerelle piétonne) du PA "Ancien-Stand" : min. 15 m de large, longueur maximale 100 m, gabarits de part et d'autre, entre 5 et 6 niveaux

Dimensions de certaines rues du quartier Richti Areal comparable à celle du PA "Ancien-Stand" : min. 15 m de large, longueur maximale 100 m, gabarits de part et d'autre, entre 5 et 6 niveaux



Photos du quartier Richti Areal, Wallisellen (ZH)

L'écoquartier de Bonne à Grenoble comprend plusieurs îlots à la même échelle que ceux de l'Ancien-Stand (îlot II). Ces îlots sont densément arborisés et la qualité de vie y est très bonne. Ci-dessous, l'îlot B, Allée Henri Frenay. Fonction : bâtiments d'habitations.

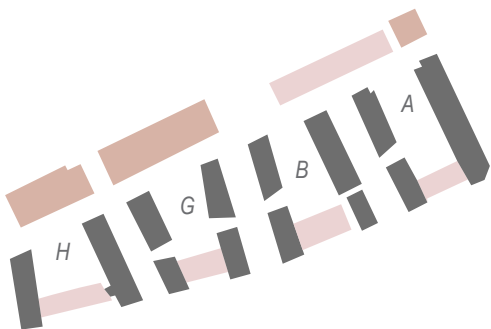
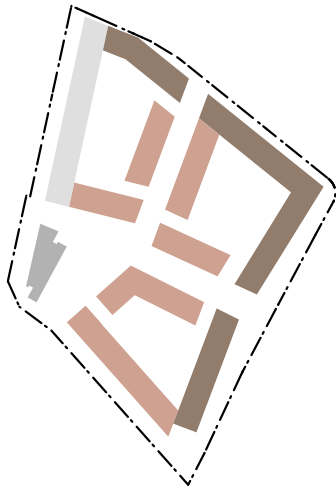
Schéma PA "Ancien-Stand"

Profondeurs de bâtiments de 16 m partout, avec hauteurs variables et césures

Schéma des îlots A, B, G et H de l'écoquartier de Bonne à Grenoble. Fonction : bâtiments d'habitations

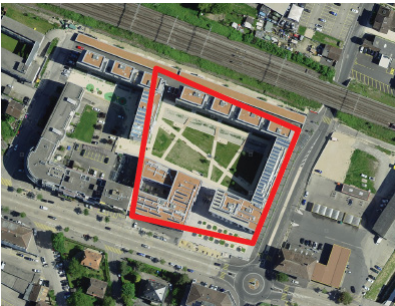
légende

- Bâtiment existant 4 niv
- Parking silo
- 4 niveaux
- 5 niveaux
- 6 niveaux
- 7 niveaux
- 8 niveaux



Photos de l'îlot B, Allée Henri Frenay de l'écoquartier de Bonne à Grenoble

La forme et les gabarits prévus dans le PA "Ancien-Stand" sont similaires à l'îlot Saint Roch Haldimand, réalisé en 2016, au sud des voies ferrées à Yverdon-les-Bains.



L'îlot Saint Roch Haldimand est composé de bâtiments de 6 et 7 niveaux. Vue aérienne extraite du guichet cartographique vaudois et photo du site. Polygone rouge à l'échelle de l'îlot II du PA "Ancien-Stand" ajouté à titre de comparaison (échelle de la cour : 59*66 m).

PROCEDURE

Une première version de la modification du PDL "Gare-Lac" a été soumise pour examen préalable.

Afin d'éviter de devoir modifier le PDL lors de chaque planification d'affectation, dans cette version, il était proposé d'assouplir le PDL en ajoutant l'indication "emplacement indicatif" à de nombreux endroits dans la légende, mais en ne modifiant pas le plan par exemple.

Cette façon de faire a été jugée contraire à l'esprit du PDL dans le rapport d'examen préalable du 11 septembre 2023.

En conséquence, le PDL a été modifié de manière plus ciblée et détaillée, dans le sens des demandes des services. La nouvelle version est soumise à consultation publique, simultanément au Plan d'affectation (PA) "Ancien-Stand".

FORME DE LA MODIFICATION DU PDL "GARE-LAC"

En conséquence, sans remettre en question la stratégie définie dans le PDL "Gare-Lac", des adaptations et assouplissements de ce dernier **assurent que la planification directrice joue bien son rôle de garant de la cohérence globale, et permette aux futurs PA de s'adapter à chaque contexte. Le PDL "Gare-Lac" est rendu ainsi légèrement moins rigide.**

Le PDL "Gare-Lac" approuvé le 8 juillet 2015 par le Conseil d'Etat fait l'objet d'adaptations pour les documents suivants:

- Le rapport "Plan directeur localisé Gare-Lac" (pages 3, 28 ,29 ,54) avec les plans suivants :
 - Le plan - PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ GARE-LAC
 - Le plan 2 - VOCATIONS
 - Le plan 3 - PERIMETRES CONSTRUCTIBLES
 - Le plan 4 - PAYSAGE ET ESPACES LIBRES
 - Le plan 6 - TIM + TP + STATIONNEMENT
 - Le plan 7 - MOBILITE DOUCE

ANNEXE

- Rapport d'examen préalable du PDL du 11 septembre 2023