

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

Personne de contact : Denis Richter
T 021 316 74 30
E denis.richter@vd.ch
N/réf. DRR-JGD/186785

Lausanne, le 4 juillet 2022

Commune d'Yverdon-les-Bains
Plan d'affectation Ancien Stand
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Ancien Stand.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	12.07.2019	Documents usuels
Réception du dossier pour examen préalable	19.11.2021	Cf Composition du dossier
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan accompagné de trois coupes au 1 :1000	12 novembre 2021
Règlement	12 novembre 2021
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	12 novembre 2021
Diverses annexes	Diverses dates

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice		DGTL-DAM DGTL- DIP SPEI-UER	
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DIP		
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DIP/AF	
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Equipements	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Zone centrale 15 LAT	DGTL-DIP		
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Mobilité	Accès		DGMR-P	
Patrimoine culturel	Archéologie		DGIP-ARCHE	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Sites pollués		DGE-ASS/AI	

Protection de l'homme et de l'environnement	Etude d'impact sur l'environnement	DGE-CIPE		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Pollution air	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit			DGE-ARC
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Rayonnement non ionisant		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux	DGE-EAU		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels	DGE-GEODE/DN		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

Au vu du traitement non conforme des thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Le traitement des thématiques concernées peut être mis en conformité en suivant les compléments du service. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

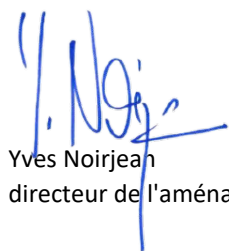
- Loi sur les routes (LRou) ;
- Foncières (conventions et servitudes de passage public).

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos
meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Denis Richter
urbaniste

Copie

Bureau mandaté
Services cantonaux consultés

Personne de contact : Denis Richter
T 021 316 74 30
E denis.richter@vd.ch
N/réf. DRR/186785

Lausanne, le 4 juillet 2022

Commune d'Yverdon-les-Bains
Plan d'affectation Ancien Stand
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)
--

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2 CONTEXTE

Le site Gare-Lac est un secteur stratégique pour le développement d'Yverdon-les-Bains, en raison du potentiel des terrains disponibles et de leur proximité de la gare, du centre-ville et du lac.

Le périmètre du plan d'affectation Ancien Stand (PA Ancien Stand), d'une surface de 36'482 m², est délimité au nord par l'Avenue de l'Hippodrome, à l'est par la Rue de l'Ancien Stand et le Canal Oriental, au sud par les voies CFF et à l'ouest par les halles CFF.

2.1 PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

2.1.1 Planification directrice

Le PA Ancien Stand modifie certains aspects du plan directeur localisé Gare-Lac (PDL Gare-Lac), approuvé le 8 juillet 2015 par le Conseil d'Etat, contenus dans le chapitre L'Ilot urbain (Ville nouvelle), notamment les périmètres d'implantation, le nombre maximal de niveaux et les gabarits (hauteurs).

Du fait de ces modifications, la Direction aménagement de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DAM) demande de :

- Adapter les aspects du PDL Gare-Lac qui divergent du PA Ancien Stand, pour rendre le conforme et suivre la procédure y relative prévue par les articles 16 et ss LATC.

2.1.2 Stabilité des plans

Le plan de quartier en vigueur a été approuvé par le Conseil d'Etat le 22 août 1995. De ce fait, une révision est rendue nécessaire, vu que les circonstances ont passablement été modifiées depuis cette date.

2.1.3 Dimensionnement

La zone à bâtir du 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 (PDCn).

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 AggloY, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2036 est de 14'190 habitants.

Dans le cas où au moment de l'approbation de la présente planification, l'enveloppe précitée est atteinte, voire dépassée, la Direction générale du territoire et du logement recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan d'affectation.

2.1.4 Plus-value

Le chapitre 5.4 du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT précise que « Toutes les trois parcelles du périmètre du PA Ancien-Stand sont concernées ... » par la perception d'une taxe sur la plus-value.

2.1.5 Equipements

Selon le chapitre 5.12 du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT, « Le périmètre est équipé de manière adaptée aux besoins prévisibles au sens de l'art. 19 LAT ».

2.1.6 Information et participation

Selon le chapitre 5.12 du rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT, l'information et la participation de la population sera assurée.

2.2 AFFECTATION

2.2.1 Zone centrale 15 LAT

Le projet de plan modifie l'affectation du secteur Ancien Stand en zone centrale 15 LAT pour de l'habitation, des activités tertiaires, administratives et de services, des activités artisanales et commerciales ainsi que des installations publiques et parapubliques. Il prévoit un indice d'utilisation (IUS) de 1,795, conforme aux densités minimales en périmètre d'agglomération.

3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

3.1 PLAN

- Revoir la structuration de la légende et les catégorisations des différentes aires pour que celle-ci corresponde à la typologie Normat 2.

3.2 RÈGLEMENT

La DGTL-DAM demande de :

- Art. 23 : supprimer la mention du cahier des prescriptions paysagères. Si les prescriptions sont obligatoires, elles doivent être directement intégrées dans le règlement et faire ainsi pleinement partie de la planification ;
- Art. 24, tous les alinéas ne sont pas des règles concrètes et applicables. Vérifier les alinéas dans ce sens (exemple : alinéa 1 et 4).
- Rajouter à l'art. 42 une référence à l'article 85 LATC.
- Inverser les alinéas de l'art. 44 Approbation du fait qu'en premier lieu le Département approuve en le PA et cette approbation abroge le plan de quartier de 1995 puis, pour finir, le service en charge de l'aménagement du territoire constate la mise en vigueur du PA.
- Vérifier et unifier la terminologie entre le plan et le règlement (ex : gabarit maximal et hauteur des constructions).

Pour le reste, la DGTL-DAM renvoie aux demandes de la DGTL-DIP/AF.

4 NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL

(interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

5 RÉPONDANT DAM

Denis Richter

Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)

Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières

Le périmètre du projet comprend trois parcelles : deux appartiennent à la Commune, la troisième à Poste Immobilier SA. La Commune est également autorité compétente en regard de la LATC et de la LRou (loi sur les routes).

Le rapport 47 OAT relève qu'une convention entre les deux propriétaires (Commune-propriétaire et Poste Immobilier SA) sera signée avant l'enquête publique en vue de constituer une parcelle unique et de se répartir les DDP. La constitution, d'une part, de servitudes de passage publiques à pied, à mobilité douce et pour véhicules de service et, d'autre part, de servitudes d'usage publiques pour les cœurs d'îlots est également envisagée en accord avec la Commune-entité publique. Les servitudes de passage publiques seront portées à l'enquête publique conformément à la LRou et simultanément à celle du plan d'affectation.

Le chapitre 5.4 du rapport 47 OAT précise également que « les surfaces extérieures aux îlots seront aménagées et entretenues par les futurs propriétaires des DDP. ». Il convient de rappeler que les DDP sont des servitudes, qu'on ne peut être propriétaire mais seulement bénéficiaire. A relever que les DDP seront constitués aux emplacements de chacun des îlots constructibles, sous-entendu que ces DDP ne concerneront pas les espaces à l'extérieur des îlots. Se pose alors la question de l'entretien de cette surface extérieure à la charge des bénéficiaires des DDP.

En regard des art. 50 LATC et 4 LAF (coordination aspects fonciers et aménagement du territoire), la DGTL-DIP/Améliorations foncières formule les demandes suivantes :

Convention :

- Le chapitre 5.4 du rapport 47 OAT sera adapté en fonction de la dernière version du projet de convention actuellement en cours de rédaction.
- Le projet de convention signé sera transmis avec le dossier pour l'approbation du plan d'affectation par le Département compétent.

Règlement :

- Retirer la liste des propriétaires du règlement : cette liste est liée à la base cadastrale du plan certifiée par l'ingénieur-géomètre breveté à une date précise.

Plan :

- Conformément à l'art. 15 RLAT, le plan d'affectation comprendra le tableau des propriétaires et le cartouche du géomètre ; il portera également les limites parcellaires existantes et les modifications parcellaires (trait noir biffé de deux traits rouges : limite parcellaire existante et supprimée) ; le cartouche du géomètre sera complété par « Projet de modification de l'état parcellaire du (date) certifié par (ingénieur géomètre breveté : Certifié le, Signature:).

Référence : Denis Leroy

Division sites et projets stratégiques (DGTL-DIP) et Unité économie régionale du service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI-UER)

Préavis selon le système de gestion des zones d'activités (SGZA)

PRÉAMBULE

Le projet de PA Ancien-Stand (version du 12 novembre 2021) est transmis à la Direction des projets territoriaux de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et à l'Unité économie régionale du Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI) pour préavis dans le cadre de l'examen préalable. S'agissant de la reconversion d'une zone d'activités en zone d'habitation et mixte, ce projet doit être examiné du point de vue du SGZA.

Le PA Ancien Stand est un sous-secteur du périmètre Gare-Lac où le PDL Gare-Lac du 8 juillet 2015 prévoit de développer des logements et des activités pour respectivement 75% et 25% des SPd (objectif de densité : IUS 1.7). La surface du PA est de 3.8 ha environ.

Il est prévu d'y accueillir au maximum 65'500 m² de SPd, soit :

- au minimum 32'750 m² (50%) et au maximum 46'300 m² (66%) de SPd pour du logement.
- au maximum 2'400 m² de SPd pour des commerces à forte clientèle.
- au minimum 450 m² de SPd, implantés au rez-de-chaussée, pour un équipement d'utilité publique destiné à la petite enfance.

La part dédiée aux activités tertiaires, administratives et de services, aux activités moyennement gênantes telles que des activités artisanales et commerciales, et aux installations publiques et parapubliques (écoles, crèches, maisons de quartier, installations sportives, etc.), est comprise entre 16'800 m² (25%) et 32'750 m² (50%).

Le foncier est pour l'essentiel propriété de la commune, une parcelle de 3'800 m² appartient à La Poste. Le projet intégrera divers cheminements et espaces publics, dont une passerelle au-dessus des voies CFF, qui assureront les connections entre la centralité de la gare et l'espace du lac.

BASES LÉGALES ET MESURES DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL

LAT : art. 15

OAT : art. 30a

PDCn : ligne d'action D1, mesure D11 et D12, D13

JUSTIFICATION DU BESOIN DE PLANIFIER

Introduction :

Les communes doivent veiller à maintenir suffisamment de zones d'activités pour répondre aux besoins de l'économie. Dans cette optique, les projets de reconversion de zone d'activité en zone d'habitation et mixte doivent répondre à un besoin avéré. Ils ne doivent pas péjorer une situation de pénurie de zones d'activités, en application du plan directeur cantonal (PDCn 4^e adaptation), ligne d'action D1, mesure D12.

Selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base » de 2016, le bilan des besoins et des réserves à l'échelle du périmètre d'agglomération AggloY montre une légère situation d'excédent de zones d'activités à l'horizon de 2030. Les disponibilités en surfaces d'activités sont de 61,9 ha pour des besoins évalués entre 35,6 à 61,1 ha selon des scénarios de croissance respectivement bas et haut, une fois déduite la reconversion du secteur Gare-Lac (étude de base SGZA, p. 25).

Analyse du projet :

S'agissant d'un projet de reconversion d'une zone d'activités, inscrite dans un PDL adopté par le Conseil d'Etat, dans un secteur dont les réserves sont équilibrées, la reconversion est possible avant validation des stratégies régionales/cantonale de gestion des zones d'activités, pour autant que le projet réponde aux conditions ci-dessous, conformément à l'examen préliminaire du 12 juillet 2019.

Définir le type de mixité conformément au PDL, dans une vision globale de la répartition de la mixité entre les différents quartiers de Gare-Lac :

Pour les îlots C, D et E du PDL Gare-Lac, le PDL indique un objectif de 75% habitat et 25% emplois (indicatif). Il précise aussi que « Pour les îlots C, D, E et G, la part habitants-emplois est indicative. La Ville souhaite en effet développer sur ces sites divers programmes en partenariat tels que des logements étudiants, un pôle administratif ou un établissement scolaire ». Les parts respectives de surfaces pour des emplois et des habitants du PA Ancien-Stand est donc conforme au PDL. En ce qui concerne le dimensionnement des surfaces de logements, celui-ci est lié au potentiel d'accueil en habitants de l'agglomération d'Yverdon, conformément à la mesure A11 du PDCn. Cette question fait l'objet d'un préavis distinct. Pour ce qui est des surfaces d'activités/installations publiques, les parts de surfaces comprises entre 25% et 50%, donc potentiellement supérieures à l'indication du PDL, permettent de tirer parti de la proximité de la gare. Cependant, si le règlement n'autorise pas de logements sur les fronts bâtis des aires de construction I et IV, il les autorise à partir du 3^e étage sur l'aire de construction III. Or le front bâti du secteur III, par sa visibilité depuis le centre-ville et la voie CFF, serait très adapté pour accueillir un programme tertiaire emblématique, de type pôle administratif. Il convient également de tenir compte de l'exposition aux nuisances des logements qui surplomberont les voies CFF.

- Réserver aux activités/installations publiques l'ensemble de l'aire IV et tout le côté de l'aire de construction III adjacente aux voies CFF. Inscrire cette disposition dans le règlement ou, à défaut, le prévoir dans les cahiers des charges des concours d'investisseurs.

Garantir la relocalisation des entreprises existantes :

Le rapport 47 OAT mentionne qu'une procédure d'affectation est conduite en parallèle à la présente procédure d'affectation du PA "Ancien-Stand" pour garantir la relocalisation des activités au moment de l'approbation du PA "Ancien-Stand".

- Garantir la relocalisation des entreprises existantes sur un terrain dont l'affectation sera en vigueur au moment de l'approbation du plan. Indiquer dans le rapport 47OAT de quel(s) terrain(s) il s'agit.

Dans le cas où le projet prévoit des surfaces commerciales :

- Justifier ces surfaces de vente sur la base de la mesure D13 du PDCn et de la Stratégie AggloY concernant les ICFF.

La surface de vente d'au maximum 2'400 m² de SPd pour des commerces « à forte clientèle » est inférieure au seuil pour lequel la vérification de la conformité à la mesure D13 du plan directeur cantonal est obligatoire. Il s'agit cependant de montrer que le programme commercial « à forte clientèle » est conforme à la « Stratégie pour les ICFF de l'agglomération yverdonnoise » de février 2016. Celle-ci recommande dans les principes d'action p. 36 de « Limiter l'implantation d'installations commerciales au sein du PDL Gare-Lac uniquement aux besoins du commerce de proximité pour éviter l'émergence d'un pôle supplémentaire et la dispersion de la ressource urbaine.

- Compléter le rapport 47 OAT sous l'angle de la conformité du programme commercial à la « Stratégie pour les ICFF de l'agglomération yverdonnoise » de février 2016. Préciser dans le règlement que les surfaces de vente sont réservées aux commerces de proximité.

Cette reconversion de zone d'activités devra être intégrée à la stratégie régionale des zones d'activités. Elle n'est cependant pas conditionnée à la mise en vigueur du plan directeur régional de gestion des zones d'activités.

Conclusion

En application de la LAT, de l'OAT, du PDCn, et tenant compte de ce qui précède, la Direction des projets territoriaux de la DGTL et l'Unité Economie régionale du SPEI émettent un préavis favorable au projet de plan d'affectation Ancien-Stand, aux conditions développées ci-dessus.

Jean-Philippe Dind, DIP-DGTL et Olivier Roque, UER-SPEI.

Direction du logement (DGTL-DIL)

PRÉAMBULE

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation « Ancien Stand » (ci-après : PA) de la Commune d'Yverdon-les-Bains.

ANALYSE

Le site Gare-Lac est un secteur stratégique pour le développement d'Yverdon-les-Bains, en raison du potentiel des terrains disponibles et de leur proximité de la gare, du centre-ville et du lac.

Le plan directeur localisé (PDL) Gare-Lac a été adopté en juillet 2015. L'objectif principal de ce document est de développer un nouveau quartier, entre la gare et le lac, dans la strate "ville nouvelle" de 23 hectares.

Le PA "Ancien-Stand" s'inscrit dans la vision stratégique du PDL Gare-Lac, qui ambitionne de connecter la ville avec le lac par la création d'une nouvelle strate urbaine, dense et vivifiante, ainsi que par des liaisons attractives, à qualifier ou à créer.

Le périmètre du PA "Ancien-Stand" est aujourd'hui affecté par le Plan de quartier "Ancien Stand" approuvé le 22 août 1995 par le Conseil d'Etat. Le Plan de quartier en vigueur comprend plusieurs zones d'affectation destinées à des activités industrielles, tertiaires et du logement.

Dans le projet de PA "Ancien-Stand" tout le périmètre est affecté à la zone centrale. Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités moyennement gênantes et aux installations publiques et parapubliques.

L'art. 5 du règlement définit que « Dans tout le périmètre du PA au minimum 32'750 m² et au maximum 46'300 m² de SPd sont affectées à du logement. Un pourcentage minimum par rapport à la SPd totale habitable est destiné à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) avec inscription d'une mention au registre foncier :

- au minimum 50% pour les droits à bâtir rattachés aux propriétés communales existantes au moment de la mise à l'enquête du PA, calculés au prorata des surfaces foncières à l'intérieur du périmètre du plan ;
- au minimum 30 % pour les autres droits à bâtir.

CONCLUSIONS

La DIL salue la volonté de la commune de prévoir des LUP dans le plan d'affectation. La proportion de SPd dévolue aux LUP est comprise entre 15'600 m² et 22'100 m². Elle représente

potentiellement entre 150 et 220 LUP. Dans la mesure où le périmètre sera probablement découpé en plusieurs parcelles consécutivement aux appels à investisseurs, il convient pour la commune de requérir auprès du Registre foncier, dès l'approbation du PA, les mentions suivantes :

Parcelles 2230 et 2233, propriétés de la commune d'Yverdon-les-Bains : « Mention logements : Quota de 50% des surfaces de plancher déterminantes à des fins de logements d'utilité publique au sens de la LPPPL (art. 28 al. 2 RLPPPL) ».

Parcelle 223, propriété de la Poste Immobilier SA : « Mention logements : Quota de 30% des surfaces de plancher déterminantes à des fins de de logements d'utilité publique au sens de la LPPPL (art. 28 al. 2 RLPPPL) ».

En fonction des appels à investisseurs, les futures mutations de parcelles liées à la progression des mises en œuvre seront ensuite grevées de la même mention, garantissant ainsi l'obtention des quotas LUP exigés. Concernant les parcelles communales, les éventuels ventes ou cession de DDP permettront le cas échéant de préciser le(s) genre(s) de LUP souhaité(s).

Pour rappel, les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements pour les étudiants (LE).

Si nécessaire, la DIL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire ou en phase préalable.

La DIL reconnaît les LUP au sens de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) lors de la demande de permis de construire. Pour les diverses catégories de LUP précisées ci-dessus, il est conseillé de consulter la DIL en amont pour permettre l'examen de la possibilité d'octroi des mesures de facilitation de financement de LUP (prêts sans intérêts, cautionnements ou aides à fonds perdus).

Référence : Noemi Redondo

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

2. PRÉAVIS

2.1 RAPPORT 47 OAT

Le projet est en accord avec la planification énergétique communale, laquelle prévoit que le secteur du PA soit approvisionné par un réseau de chauffage à distance alimenté majoritairement par des énergies renouvelables, en particulier les rejets de chaleur de la STEP.

La DGE-DIREN recommande de prévoir un maximum d'installations solaires en combinaison avec les toitures végétalisées et encourage la réalisation d'un regroupement de consommation propre, afin de couvrir un maximum des besoins en électricité des bâtiments en autoconsommation.

2.2 RÈGLEMENT DU PA

Demande

- En accord avec la planification énergétique communale, l'article 32 al. 2 sur le raccordement au réseau de chauffage à distance doit préciser que tous les bâtiments du PA sont concernés par cette obligation de raccordement selon les conditions de l'art. 25 LVLÉne. La DGE-DIREN propose la modification suivante :
- Art. 32 al. 2 : Les bâtiments sont situés dans un périmètre d'alimentation d'un réseau de chauffage à distance alimenté majoritairement par des énergies renouvelables et ont l'obligation de s'y raccorder selon les conditions de l'article 25 alinéa 2 de la LVLÉne.

Recommandations

L'article 32 al. 1 concernant l'étiquette énergétique des bâtiments fait référence à la norme SIA 2031. La DGE-DIREN recommande de faire référence au CECB qui est l'étiquette énergie officielle sur le canton de Vaud.

La DGE-DIREN rend attentif que selon les consommations prévues pour le site, ce dernier pourrait être identifié en tant que « nouveau site grand consommateur » au sens de la loi sur l'énergie révisée (sites consommant plus de 5 GWh/an thermique ou 0.5 GWh/an électrique - articles 28c et 28d LVLÉne et article 49a du règlement d'application). Les nouveaux sites grands consommateurs doivent demander une autorisation spéciale dans le cadre du permis de construire en présentant (LVLÉne, art. 28d al. 1 et RLVLÉne, art. 49a) :

- Un concept de monitoring
- Une étude énergétique qui justifie le choix technologique fait (montrer que la variante choisie est bien la meilleure d'un point de vue environnemental)

Ces deux documents doivent être annexés au formulaire EN-VD-15 lors de la demande de permis de construire :

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/environnement/energie/fichiers_pdf/EN-VD-15_Grands_consommateurs_nouveaux_sites.pdf

3. RÉPONDANTE

Céline Pahud

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. Bases légales

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2. Généralités

3. Préavis

Degré de sensibilité au bruit (DS):

Les DS permettent de fixer les valeurs limites des zones auxquelles ils sont attribués.

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution du degré de sensibilité DSIII à l'ensemble du périmètre du PA (art.3 du règlement).

Utilisation accrue des voies de communication (art. 9 OPB)

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

La notice d'impact sur l'environnement du 2.11.2021 du bureau Ecoscan (ci-après NIE) montre que les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PA sont respectées.

Bruit d'exploitation du PA

Accès / parking :

Les nouveaux accès et installations de parking doivent respectées les exigences de l'art. 7 OPB

La NIE relève qu'en l'absence de lieu sensible à proximité, les exigences de l'OPB sont respectées pour l'accès planifié dans le PA au nord par la rue de l'Arsenal.

La NIE précise qu'une attention devra être portée vis-à-vis des lieux sensibles de l'ilot I en cas de parking semi-ouvert.

- Une vérification de la faisabilité du parking doit toutefois être faite vis-à-vis des logements potentiels du PA au nord l'ilot I (selon la norme VSS 40578).

Exposition du PA au bruit routier, ferroviaire et artisanal / industriel :

Art 31 OPB

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte.

L'annexe No 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier.

L'annexe No 4 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit des chemins de fer.

L'annexe No 6 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit artisanal et industriel (atelier CFF).

- Bruit routier :

La NIE montre qu'il existe des risques de dépassements des exigences légales de 2 dB(A) de nuit vis-à-vis du bruit routier (rue de l'Arsenal, la rue de l'Ancien Stand et de l'avenue des Sports).

Selon la NIE : « La commune s'engage, soit à poser un revêtement performant d'une efficacité de - 3 dB sur le tronçon la rue de l'Arsenal au nord du PA, soit une réduction de vitesse à 30 km/h de nuit. ».

- La faisabilité de la pose d'un phono absorbant performant type SDA4 doit être vérifiée et cet engagement doit être confirmé par un document communal.
- La mesure de réduction de vitesse doit être analysée et faire l'objet d'une procédure spécifique d'assainissement coordonnée à celle du PA. A ce stade des connaissances, elle ne permet pas à elle seule de garantir le gain de 2 dB(A) recherché et nécessite d'être combinée avec la pose d'un phono absorbant par exemple.

- Bruit ferroviaire :

La NIE montre que les valeurs limites de nuit sont atteintes sans être dépassées de nuit vis-à-vis du bruit ferroviaire, en particulier pour le front sud.

Commentaire DGE-ARC : Il convient de relever que la proximité avec les ateliers CFF implique une circulation importante des trains de nuit. Le quartier se trouve donc fortement exposé ; au rail (valeur limite atteinte de nuit sur le front sud).

- Bruit industriel :

La NIE se base sur les hypothèses d'exploitation actuelles et une étude 2019 pour évaluer le bruit des ateliers CFF.

Elle montre des risques de dépassements des exigences de l'OPB de nuit pour du logement sur la continuité des fronts ouest et sud.

L'article 7 du règlement de PA impose des restrictions pour les aires de construction ouest I et IV pour lesquels les fronts bâtis ouest « ne comprendront pas de logement ». Pour l'aire III, le front bâti sud, l'article limite les logements à partir du 3^{ème} étage avec des mesures architecturales conformes à l'OPB.

Avec ces dispositions la NIE montre que les exigences légales peuvent être respectées, sous réserve du respect des hypothèses retenues.

- Continuité des constructions et césures : L'évaluation acoustique tient compte de fronts bâti continus formant des écrans de protection contre le bruit pour les logements en second front bâti. Compte tenu des sources de bruit particulièrement gênantes la nuit (bruits de choc intenses...), la DGE-ARC demande que des dispositions soient prises dans le règlement afin d'assurer une continuité des fronts bâtis selon le plan de PA, et, sans césures.
- Ordre des constructions : Des dispositions devront garantir la réalisation de ces fronts bâtis I, III et IV en priorité, afin d'assurer la protection des locaux à l'intérieur du PA.

Commentaire DGE-ARC :

Malgré les dispositions de protection contre le bruit visant le respect de la législation en matière de bruit, la DGE relève que la cohabitation d'habitation à proximité des ateliers CFF avec une activité bruyante nocturne pourrait se révéler difficile, quand bien même les exigences légales seraient respectées.

En effet, les bases légales (OPB) tiennent compte de facteurs de correction qui caractérisent mal la gêne liée aux bruits de choc inhérents à cette activité ferroviaire. La NIE montre des niveaux sonores élevés de 110 dB(A) pour les manœuvres, 96 dB(A) pour le transbordeur.

L'environnement extérieur du quartier restera bruyant, même avec des mesures de protection contre le bruit garantissant un confort minimal à l'intérieur des bâtiments.

Aussi la DGE-ARC recommande de privilégier le maintien d'un secteur d'activité pour le PA. A minima, une fermeture étanche du quartier vis-à-vis de ces activités industrielles nocturnes au nord et au sud, avec une part de logements réduite à la partie nord-est.

4. Coordonnées du répondant DGE-ARC

Bertrand Belly

Protection de l'air

1. Bases légales

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.318.142.1 Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair) du 16.12.85

2. Généralités

-

3. Préavis

La DGE-ARC préavise favorablement le Plan d'affectation « Ancien Stand » et valide les conclusions du Rapport d'impact sur l'environnement quant à la protection de l'air.

3.1. Rapport d'aménagement (47 OAT)

-

3.2. Plan

-

3.4. Règlement

-

4. Coordonnées du répondant DGE-ARC

Clive Muller

Protection contre les accidents majeurs

1. Bases légales

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91

2. Généralités

Le périmètre du projet est exposé aux risques d'accidents majeurs en raison de la présence des voies ferrées au sud et de la patinoire au nord.

3. Préavis

La DGE-ARC demande à ce que l'article 33 du règlement mentionne la problématique des objets sensibles.

Pour une meilleure compréhension, nous proposons de formuler l'article de la manière suivante:

1 Le périmètre du projet est exposé aux risques d'accidents majeurs en raison de

la présence des voies ferrées au sud et de la patinoire au nord.

2 Une évaluation OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs) doit accompagner les demandes de permis de construire. Cette dernière précise le niveau de contrainte et les éventuelles mesures complémentaires à mettre en oeuvre pour abaisser le niveau de risque, telles que:

- sécurisation des voies de fuite ;
- identification des plans d'évacuation à tous les niveaux ;
- orientation des voies de fuite à l'opposé de la source de risque ;
- position des prises d'air en toiture le plus haut possible orientée à l'opposé de la source de risque.

3 Les « objets sensibles » comme les écoles, jardins d'enfants, crèches, EMS, pénitenciers ou toute autre installation abritant des personnes difficiles à évacuer sont en principe proscrits à l'intérieur du périmètre de consultation du risque OPAM.

Direction Générale de l'Environnement – Protection contre le rayonnement non ionisant

1. Bases légales

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

2. Généralités

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. Préavis

Téléphonie mobile :

La modification de zones comportant des lieux à usage sensible au sens de l'ORNI ne peut être faite que si la valeur limite de l'installation est respectée pour les antennes existantes de téléphonies mobiles.

Selon la NIE, la station de base de téléphonie mobile No 2 VD670-1 de Sunrise est susceptible d'impacter le périmètre du projet.

Selon nos informations, cette station n'est pas correctement située sur le plan documenté dans la NIE. Elle est correctement située aux coordonnées moyennes 2'539'046 / 1'181'701 sur le guichet cartographique de la confédération.

En fonction des informations de la DGE (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour ce projet.

- La DGE-ARC demande que la NIE et le rapport 47OAT soit adaptés en conséquence.

4. Coordonnées du répondant DGE-ARC

Bertrand Belly

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

SITE POLLUÉ

Procédure selon l'OSites

Tel que mentionné dans le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT (v/réf. Ville d'Yverdon-les-Bains, Plan d'affectation "Ancien-Stand", Rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, version pour examen préalable, du 12 novembre 2021, établi par le bureau Fischer Montavon + Associés Architectes-urbanistes SA [1]), la parcelle n° 2233 de la Commune d'Yverdon-les-Bains est inscrite au cadastre cantonal des sites pollués en raison des activités à risque qui s'y sont déroulées (site pollué n° EVA 387.078, ancienne usine à gaz de la Ville d'Yverdon-les-Bains).

Le site pollué a fait l'objet d'investigations préalables au sens de l'Ordonnance sur les sites contaminés (OSites) ayant abouti à une détermination sur le statut du site selon l'art. 8 OSites en tant que "site pollué nécessitant un assainissement" (courrier de la DGE-DIREV-ASS du 12 septembre 2019).

A ce jour cependant, aucune investigation de détail au sens de l'OSites n'a été réalisée permettant de définir les buts et l'urgence de l'assainissement.

La Ville d'Yverdon-les-Bains avait initialement exprimé sa volonté de suivre une procédure extraordinaire d'investigations selon l'OSites tel que présentée dans l'aide à l'exécution "Projets de construction et sites pollués" (OFEV, 2016) en élaborant un projet d'assainissement sans investigation de détail avant la demande de permis de construire des futures constructions du plan de quartier "Ancien stand". Par courrier du 28 septembre 2021, la Ville d'Yverdon-les-Bains a toutefois décidé de reprendre une procédure ordinaire au sens de l'OSites du dossier site pollué lié au site pollué de l'ancienne usine à gaz et de procéder.

Par conséquent, la prochaine étape de la procédure OSites attendue de la part du détenteur du site (la Ville d'Yverdon-les-Bains) consiste en l'élaboration d'une investigation de détail. Les résultats d'une telle investigation de détail devront par ailleurs répondre à l'art. 15 OSites et définir si l'on peut s'écarter du but d'un assainissement.

Ainsi, en fonction des résultats de l'investigation de détail selon l'OSites, les considérations suivantes devront être engagées lors de tous projets de construction :

- En cas de confirmation de la nécessité d'assainissement du site pollué, un projet d'assainissement au sens de l'OSites devra être élaboré et transmis à l'autorité cantonale compétente (DGE-DIREV-ASS) pour approbation. Le projet d'assainissement constitue une condition préalable à la demande de permis de construire.
- Si le statut de nécessité d'assainissement aux sens de l'OSites n'est en revanche pas confirmé, une évaluation de la mise en danger au sens de l'art. 3 de l'OSites sera exigée par l'autorité cantonale compétente (DGE-DIREV-ASS). Cette étude devra accompagner le dossier de mise à l'enquête dans le cadre de la demande de permis de construire.

Sur la base de ce constat, la DGE-DIREV-ASS estime que la phrase " Le projet de PA "Ancien-Stand" part du principe que le site de l'ancienne usine à Gaz est entièrement assaini" mentionnée dans le dernier paragraphe de la page 19 du rapport d'aménagement selon art. 47 OAT (chapitre 3.8, Pollution) porte à confusion puisque la confirmation du besoin d'assainissement, voire le but sera défini dans le cadre de l'investigation de détail qui n'a pas encore été élaboré.

Projet d'aménagement

La DGE-DIREV-ASS constate au chapitre 4.12 du rapport d'aménagement selon art. 47 OAT qu'il est prévu une perméabilisation des espaces extérieures, espaces qui sont actuellement majoritairement imperméables. Cette modification de contexte par rapport à l'infiltration des eaux météoriques entraîne un risque de péjoration de la situation du site pollué par lessivage et mobilisation de la pollution résiduelle en sous-sol. Par conséquent, une évaluation de la mise en danger au sens de l'art. 3 de l'OSites sera exigée par la DGE-DIREV-ASS pour pouvoir se déterminer sur ces projets d'aménagements extérieurs.

Référence : Thierry Marchon

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

Le périmètre du PA n'est pas exposé aux dangers naturels.

La DGE-EAU spécifie seulement le point suivant : Il n'y a pas de danger d'inondation depuis les cours d'eau sur le périmètre du plan. Le ruissellement de surface est très justement signalé et traité dans le cadre de la gestion des eaux météoriques.

Référence : Lucie Fournier

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1. BASES LÉGALES

- LPDP, LATC, LEaux, Oeaux

2. PRÉAVIS

2.1 DANGERS D'INONDATIONS

Il n'y a pas de danger d'inondation depuis les cours d'eau sur le périmètre du plan. Le ruissellement de surface est très justement signalé et traité dans le cadre de la gestion des eaux météoriques.

2.2 GESTION DES EAUX MÉTÉORIQUES

La gestion des eaux météoriques fait l'objet d'une étude très complète dont les principes et conclusions, et en particulier :

- le principe d'évacuation des eaux sans rétention à la parcelle, de manière à évacuer les pointes de débits urbains aux cours d'eau avant le passage des crues ;s
- le schéma d'évacuation des eaux pluviales,

sont validées sans réserve. Les éléments de conception et de dimensionnement demeurent de la responsabilité du requérant et de son mandataire.

2.3 ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX

L'ERE du canal oriental est hors du périmètre du plan.

3. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

J.-C. Dufour

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN, 4, 4a, 5 et 12 LPNMS, 21 et 22 LFaune et 8 RLFaune

- PDCn : mesures E11 « Patrimoine naturel et développement régional », E22 « Réseau écologique cantonal (REC) » et E24 « Espace réservé aux eaux ».

2. GÉNÉRALITÉS

La commune d'Yverdon-les-Bains souhaite établir un PA dans le secteur de l'Ancien Stand, dans le périmètre du plan directeur localisé Gare-Lac. Le projet a fait l'objet d'un avis préliminaire de la DGTL en juillet 2019, mais il n'a pas fait l'objet d'une coordination à ce jour avec la DGE-BIODIV, dont le présent préavis contient donc les premières remarques sur le dossier.

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (Fischer Montavon + associés, 12.11.2021)
- Plan (Fischer Montavon + associés, 12.11.2021)
- Règlement (Fischer Montavon + associés, 12.11.2021)
- Notice d'impact sur l'environnement (Ecoscan SA, 02.11.2021)
- Cahier de prescription paysagères (Atelier du paysage Sàrl, 12.11.2021)

3. PRÉAVIS

3.1 Situation

Le périmètre du plan ne comprend pas d'inventaire fédéral ou cantonal de protection du paysage ou de milieux naturels. En revanche, il s'insère dans une région où l'utilisation du sol est intensive. C'est pourquoi la DGE-BIODIV recommande que les compensations prévues par l'art. 18b LPN soient mises en œuvre sous forme d'articles spécifiques dans le règlement.

Le périmètre du PA se superpose à un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) du réseau écologique cantonal (REC). Plusieurs espèces prioritaires au niveau national sont présentes dans le secteur notamment la germandrée en grappe, le martinet noir, l'hirondelle de fenêtre ou encore le murin de Bechstein.

3.2 NIE

La NIE paraît complète pour ce qui est des types de milieux naturels existants. Elle ne prend toutefois pas en compte la faune présente dans les constructions et dans les friches actuelles, qui compte notamment plusieurs espèces protégées comme l'hirondelle de fenêtre, le martinet noir et des chauves-souris. La transformation du quartier aura un impact sur ces espèces suite à la démolition des constructions actuelles et à l'intensification des constructions et de l'utilisation du site. Cet impact devrait être pris en compte dans le projet. La NIE reste vague sur l'élimination des arbres et bosquets actuels, protégés par le règlement communal, se contentant d'affirmer que le projet futur les remplacera avantageusement.

Demande

- Compléter la notice avec la prise en compte de la faune ailée et de l'arborisation protégées. A défaut, compléter le rapport 47 OAT sur ce point.

3.3 CAHIER DE PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES

La DGE-BIODIV salue de manière globale les principes et les objectifs ambitieux retenus pour les aménagements. Elle relève toutefois que la densité du futur quartier et la hauteur des futurs bâtiments laisseront des surfaces trop restreintes pour que celles-ci puissent atteindre des objectifs différents difficiles à concilier (circulation de la faune, plantages, gazon, voies piétonnières, banc, éclairage, etc.). Les objectifs en lien avec la biodiversité, en particulier, sont exigeants en termes d'espace et de tranquillité. C'est le cas de la liaison biologique le long des voies CFF, qui ne pourra jouer son rôle pour la faune que dans la mesure où les dérangements ou l'utilisation des surfaces ne seront pas trop intensifs. Idem pour les berges du canal, lui aussi un élément important de l'infrastructure écologique dans le tissu urbain : des aménagements et une fréquentation du public trop intensifs sur ses berges compromettraient la fonctionnalité de cette liaison.

Recommandations

- Promenade écologique et paysagère : pour assurer sa fonctionnalité écologique, les aménagements devraient être limités au strict nécessaire et l'entretien être aussi extensif que possible, vu l'étroitesse de cette bande (pas de gazon tondu, ni de plantages, ...) ; la promenade publique devrait être située plus près des constructions, de manière à ménager la plus grande largeur possible dévolue à la liaison biologique. Prévoir la création de structures comme des tas de branches ou de pierres dans certains secteurs notamment dans la zone « Promenade écologique et paysagère ». Adapter le document en ce sens.
- Place : Compléter les objectifs d'aménagements de la place et des berges du canal en intégrant l'objectif du renforcement de la fonction de liaison biologique du cours d'eau et de ses rives, que les aménagements ne doivent pas compromettre.

3.4 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT

Demande

- Le rapport 47 OAT est relativement complet en matière de protection de la nature. Il devrait toutefois être complété brièvement avec la prise en compte de l'avifaune protégée actuellement présente, et les mesures de remplacement intégrées au projet (installation de nichoirs sur les bâtiments).

3.5 PLAN

Recommandations

- Augmenter dans la mesure du possible la largeur de la promenade écologique,
- Représenter l'arborisation actuelle qui sera éliminée, et l'arborisation future (à titre indicatif).

3.6 RÈGLEMENT

La DGE-BIODIV salue la prise en compte de la biodiversité par des mesures variées et concrètes agissant aux différents niveaux nécessaires : végétalisation, lumière, substrat, entretien, pose de nichoirs, etc.

Le règlement pourrait toutefois être précisé sur certains points, comme la prise en compte de la valeur actuelle du périmètre pour la faune ailée, notamment l'avifaune et les chiroptères, en prévoyant des mesures de limitation de l'impact des travaux et des mesures de remplacement concrètes à intégrer aux nouvelles constructions.

Demandes

- Art. 19 : compléter en prévoyant l'installation de structures pour la petite faune et le maintien de surfaces pionnières pourraient être apportés.
- Art. 37 : compléter en précisant que les nichoirs devront être installés sur les futurs constructions.
- Ajouter un article ou un alinéa mentionnant que tous travaux sur des toitures ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des nids d'hirondelles et martinets ou à des colonies de chauves-souris durant leur période de reproduction sont soumis à autorisation du service cantonal en charge de la protection de la nature en vertu des art. 22 LFaune et 8 RLFaune.

Recommandation

- Compléter par un article ou un alinéa précisant que les clôtures devront être perméables à la petite faune.

4. CONCLUSIONS

La DGE-BIODIV tient à saluer la qualité du dossier au niveau des objectifs et des principes d'aménagement. Elle préavise favorablement le plan d'affectation et sa mise à l'enquête publique, sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessus. Elle recommande à la Municipalité de prendre en compte les recommandations ci-dessus, qui visent à augmenter l'efficacité des mesures en faveur de la biodiversité.

5. RÉPONDANT DU SERVICE

Franco Ciardo

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Division monuments et sites (DGIP-MS)
--

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Joy Guardado

Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)
--

BASES LÉGALES

- la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN, 1966)

- la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, 1969) et son règlement d'application (RLPNMS, 1989).
- Plan directeur cantonal (PDCn), mesure C11 / E11
- Agglo-Y / PDL Gare - Lac

L'Archéologie cantonale (AC) constate que les enjeux liés à l'archéologie apparaissent bien dans le PA "Ancien Stand" de la commune d'Yverdon-les-Bains. Ils apparaissent ainsi furtivement dans le rapport selon art. 47 OAT (chap. 5.1 Protection du milieu naturel et du patrimoine) ainsi que dans dans la NIE (chap.5.17.3, sans mesures). Le plan comme le règlement ne mentionne pas cette problématique.

Comme mentionné dans le PA, le projet n'est pas inscrit dans une région archéologique, il se situe toutefois à proximité immédiate des deux régions 387/301 et 387/351 de la commune d'Yverdon au sens de l'art 67 LPNMS. Cette zone bâtie de près de 4 ha se situait probablement dans le lac à certaines périodes. Il est toutefois possible d'y découvrir des éléments ponctuels, comme des épaves de bateaux, voire des restes de jetées et de palissades. Une barque gallo-romaine a par exemple été découverte lors de la construction de la poste. Des vestiges non connus, mais protégés au sens de l'art. 46 LPNMS pourraient donc apparaître lors des travaux.

Vu la surface importante impactée et comme prévu expressément par le PDL Gare-Lac au chapitre Patrimoine Archéologique et Bâti pour ces secteurs, un diagnostic archéologique (surveillance et/ou sondages) devra être mis en place dans le cadre de la réalisation du quartier. Le PA doit donc être modifié comme suit :

RAPPORT selon 47 OAT

Le rapport est éventuellement à modifier en ce sens : La présence de vestiges non répertoriés n'étant pas exclue, un diagnostic archéologique préalable sera requis pour ce projet (surveillance, sondages). En cas de mise à jour de vestiges, et s'ils ne peuvent être ménagés par le projet, les modalités des fouilles de sauvetage nécessaires avant travaux seront mises au point entre la DGIP et le maître d'ouvrage.

NIE chap. 5.17.13: à refaire passablement :

Les régions archéologiques sont soumises au chapitre VI de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

Supprimer : Article 69 LPNMS : Article 73 LPNMS :

Les régions archéologiques sont des périmètres définis par la Direction générale des immeubles et du patrimoine - DGIP - Archéologie cantonale (ci-après DGIP - AC), au sens de l'article 67 LPNMS. Toute atteinte au sous-sol d'une telle région nécessite une autorisation spéciale de la DGIP - AC. Les périmètres sont tracés de manière à recouvrir les secteurs où les vestiges souterrains ont la plus grande probabilité de s'étendre, selon les connaissances du jour.

Relevé de l'état initial

Le projet ne porte pas atteinte aux régions archéologiques, au sens de l'article 67 LPNMS. A proximité du projet, se trouvent les régions archéologiques n°387/301 et 387/351.

Cette zone bâtie de près de 4 ha se situait probablement dans le lac à certaines périodes. Il est toutefois possible d'y découvrir des éléments ponctuels, comme des épaves de bateaux, voire des restes de jetées et de palissades. Une barque gallo-romaine a par exemple été découverte lors de la construction de la poste. Des vestiges non connus, mais protégés au sens de l'art. 46 LPNMS pourraient donc apparaître lors des travaux.

Impacts du projet

Le projet prévoit l'implantation de constructions sur la totalité des parcelles déjà bâties. La présence de vestiges non répertoriés n'étant pas exclue, un diagnostic archéologique préalable sera requis pour ce projet (surveillance, sondages). En cas de mise à jour de vestiges, et s'ils ne peuvent être ménagés par le projet, les modalités des fouilles de sauvetage nécessaires avant travaux seront mises au point entre la DGIP et le maître d'ouvrage.

REGLEMENT

Ajouter un article concernant l'archéologie dans les Règles valables pour tout le périmètres (dans dispositions environnementales et patrimoine ?).

Il mentionnera la nécessité d'investigations préliminaires (analyses, sondages, ...).

En conclusion et sous réserve de ce qui précède l'Archéologie cantonale préavise favorablement au projet de PA "Ancien Stand" de la commune d'Yverdon-les-Bains.

Référence : Y. Dellea

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

Prévention des incendies et des éléments naturels

L'ECA prend acte du préavis de l'Unité des Dangers Naturels et n'a pas de remarque complémentaire à formuler.

Référence : Guy Müller / 1355

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division management des transports (DGMR-MT)

DGMR – Division Planification (DGMR-P)

1. STATIONNEMENT POUR VOITURES

Sur la base de l'article 24, al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS 700.11), le Règlement de la planification doit se référer aux normes correspondantes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (actuellement VSS 40281 pour les voitures et VSS 40065 pour les vélos) pour fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures et les vélos. Il doit également mentionner le nombre de places maximal que peut accueillir la planification.

Nombre maximal de place de stationnement

Le nombre de places maximal indiqué dans le règlement (334 places) s'appuie sur l'hypothèse censée demander le plus grand besoin en stationnement selon les affectations (rapport mobilité).

La DGMR-P relève que, selon le règlement, un maximum de 2400 m² de surface de plancher déterminante (SPd) pour les commerces à nombreuse clientèle est admis, affectation qui demande par unité de surface de loin le plus grand besoin en stationnement. Or, le rapport mobilité, pour définir le nombre maximal de places de stationnement que la planification peut offrir, s'appuie sur une SPd de 1550 m².

- La DGMR-P demande que le calcul du besoin maximal en places de stationnement soit adapté sur la base de la plus grande surface autorisée pour les commerces à nombreuse clientèle et, le cas échéant, le nombre maximal de places de stationnement adapté dans le règlement.

Taux appliqué aux valeurs indicatives : activités

Le projet se trouve en type de localisation A selon la norme VSS (20% à 40% des valeurs indicatives). La commune souhaite appliquer des taux inférieurs à ceux de la norme et variables selon les affectations. Or selon la norme VSS, le taux appliqué aux valeurs indicatives découle du type de localisation, c'est-à-dire de la part de mobilité douce dans l'ensemble des déplacements et de la qualité de la desserte en transports publics. Aussi, il ne devrait pas différer d'une affectation à l'autre (logement excepté, que la norme VSS traite indifféremment du type de localisation).

Le rapport et le règlement attribuent des taux différents selon le type d'activités : 10% pour les employés et les clients des services à faible clientèle, 16% pour les autres activités.

Le rapport 47 OAT ne justifie pas que les besoins en stationnement des employés d'une administration soient considérés différemment des besoins des employés d'un commerce, par exemple.

- La DGMR-P demande que les taux appliqués aux valeurs indicatives soient uniformisés ou, s'ils devaient rester différenciés, que cette différenciation soit justifiée techniquement et dans l'esprit de la norme VSS. Le cas échéant, le règlement sera adapté (nombre maximal de places de stationnement et tableau de l'art. 28).

Taux appliqué aux valeurs indicatives : logements

Le rapport mobilité justifie une distinction dans l'application des normes VSS en appliquant un taux aux valeurs indicatives (dans le rapport mobilité, taux identifié comme « taux de satisfaction ») non seulement des activités, mais aussi des logements.

La DGMR-P ne remet pas en question ce choix, tant le futur quartier est bien desservi par les transports publics et la mobilité douce. Toutefois, elle souhaite relever les points suivants :

(a) L'hypothèse part du principe que les logements mesurent 100 m² en moyenne. Or le type d'habitat qu'offre le plan d'affectation s'adresse tendanciellement à des personnes moins motorisées, plus jeunes et donc potentiellement à des ménages de plus petite taille que la moyenne. En réalité, le nombre de places retenu correspondant aux 50% du besoin pour des logements de 100 m², pourrait s'avérer dans les faits être bien plus bas, rapporté au nombre de logements (1 place pour 200 m² pourrait en réalité correspondre à 1 place pour 4 logements, par exemple).

(b) Selon la norme VSS, le nombre de places visiteurs équivaut aux 10% du nombre de places pour les résidents. Le « taux de satisfaction » retenu pour les visiteurs des logements (80%) ne relève pas de la même logique et semble paradoxal : si, pour certains habitants, pour des raisons diverses et variées, il n'est pas possible de renoncer à posséder un véhicule, on comprend mal comment un déplacement en voiture à destination du quartier Ancien Stand devrait être impératif pour les visiteurs, étant donné l'offre transports publics et en mobilité douce. En outre, il subsiste une offre très importante en stationnement public dans les environs immédiats (place d'Armes, Rives, Patinoire). Enfin, le soir et le dimanche (voire le samedi), une offre de stationnement sur les places destinées aux commerces et services est à disposition (affectation multiple des places de stationnement selon VSS). Aussi, le taux de 80% ne semble pas en proportion avec le taux appliqué aux habitants.

- La DGMR-P demande de justifier dans le rapport 47 OAT les options retenues à l'aune des remarques ci-dessus et, le cas échéant, d'adapter le règlement en conséquence.

Tableau art. 28 du règlement : autres

La norme VSS indique des valeurs spécifiques indicatives différentes pour les besoins des employés des commerces à nombreuse clientèle (par exemple, alimentation, pharmacies) et ceux des employés des autres commerces (par exemple, commerces spécialisés). Le règlement ne les distingue pas.

En revanche, la norme VSS prévoit les mêmes valeurs spécifiques indicatives pour les employés des entreprises de services, qu'elles soient à nombreuse clientèle ou non. Le règlement indique des valeurs différentes.

- La DGMR-P demande que le règlement soit adapté en tenant compte des remarques ci-dessus.

2. PERMÉABILITÉ PIÉTONNE ET CYCLISTE

Le plan n'indique pas de liaison piétonne reliant la rue de l'Arsenal à l'accroche de la future passerelle.

Le rapport mobilité figure la liaison sur l'est du PA, au nord en mixité avec l'accès motorisé

Le rapport 47 OAT, quant à lui, représente une telle liaison piétonne Arsenal - passerelle, entre les îlots, séparée de l'accès pour les transports motorisés.

- La DGMR demande que le principe des liaisons piétonnes et cyclistes traversant le PA soit figuré sur le plan, de préférence sur la base du principe figuré dans le rapport 47 OAT.

La DGMR-P relève que des servitudes de passage publiques au bénéfice de la commune d'Yverdon-les-Bains (sur toutes les surfaces hors bâtiments) seront mises à l'enquête parallèlement au PA Ancien-Stand.

3. RACCORDEMENT AU RÉSEAU ROUTIER

La rue de l'Ancien-Stand étant vouée à être fermée à la circulation motorisée (sauf TP), le seul accès possible pour le quartier se situe la RC 401 B-P, qui fait partie du réseau cantonal principal de base (rue de l'Arsenal).

La DGMR-P prend acte que la création d'un nouveau carrefour à perte de priorité sur la RC 401 B-P pour desservir le PA Ancien Stand n'est pas de nature à poser de problème pour l'écoulement du trafic sur le réseau cantonal. Le plan de détail d'accès sur la RC 401 sera soumis à la DGMR pour autorisation (voyer).

DGMR – Division Management des transports (DGMR-MT)

1. PLAN DE MOBILITÉ DE SITE

En regard du nombre d'emplois prévus par la planification et les options retenues en termes de stationnement (application plus stricte que la norme VSS), la DGMR-MT demande que le plan d'affectation soit accompagné d'un plan de mobilité de site.

La DGMR-MT demande que le règlement de la planification inscrive l'obligation d'élaborer un plan de mobilité de site.

Remarque de la DGTL-DAM : faute de base légale suffisamment contraignante, la demande de la DGMR est à considérer comme une recommandation.

2. PROXIMITÉ D'UNE LIGNE DE BUS

Le projet est situé à proximité du tracé de la ligne de bus 605 de l'entreprise Travys. Le dossier ne comporte pas d'éléments sur l'état de la coordination avec Travys.

- La DGMR-MT recommande de consulter l'entreprise de transport public à des fins de coordination, en particulier si l'arrêt de bus doit être déplacé.

3. PROXIMITÉ DU DOMAINE FERROVIAIRE

Le périmètre du PA "Ancien Stand" est située à proximité du domaine d'exploitation ferroviaire CFF et, par conséquent, soumis aux dispositions de l'art. 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF; RS 742.101).

Selon les documents du dossier, une coordination est en cours avec l'entreprise concernée. Les éventuelles remarques des CFF doivent intégralement être prises en considération dans le cadre de l'établissement définitif du plan d'affectation. Tous les projets de construction rendus possible par l'adoption du PA seront soumis à l'art. 18m précité et nécessiteront l'approbation de l'entreprise ferroviaire.

En cas de divergence sur l'une ou l'autre des conditions, le dossier doit être soumis par le canton à l'Office fédéral des transports (OFT), à Berne, pour décision.

La DGMR-MT attire en outre l'attention sur les dispositions de l'art. 18m, al. 3 LCdF (droit de recours de l'OFT en cas de décision contraire aux intérêts du chemin de fer)

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

Les limites des constructions le long de la rue de l'Arsenal et de la rue de l'Ancien Stand doivent être dessinées de manière continues.

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions, la DGMR demande que les données informatiques sur les limites des constructions lui soient fournies conformes au modèle de géodonnées minimum 80-VD et 42-VD. Ces géodonnées seront transmises à l'adresse interlis.dgmr@vd.ch avec la demande d'approbation des plans.

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ECONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

Economie régionale

Le SPEI s'est coordonné avec la DGTL/DIP pour établir un préavis commun. Se référer au préavis DGTL/DIP dans le présent document.

Référence : Olivier Roque

Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)

1. BASES LÉGALES

Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31), Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. GÉNÉRALITÉS

Pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE), en phase actuellement de finalisation.

Le cas échéant et conformément à l'art. 7b LDE, un éventuel projet d'extension du réseau principal de distribution de l'eau lié à ce PA devra nous être soumis pour approbation le moment venu.

3. PRÉAVIS

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez

COMMISSION INTERDEPARTEMENTALE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (CIPE)

1. Bases légales

- RS 814.011 Ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE) du 19.10.1988 (Etat au 1er octobre 2016).
- RSV 814.03.1 Règlement d'application vaudois de l'OEIE du 25.04.1990 (Etat au 1er mars 2008).

2. Procédure

Le plan d'affectation « Ancien Stand » n'est pas soumis à étude d'impact sur l'environnement (EIE) car il n'atteint pas les seuils prévus par l'OEIE, notamment pour le parking estimé à 460 places (seuil > 500 places de parking).

Une notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 2 novembre 2021 fait partie intégrante du dossier.

3. Préavis CIPE

Les services concernés de la CIPE ont évalué la NIE, et selon la CIPE, elle est conforme à l'article 9 de l'OEIE.

Les demandes et remarques émises par les services cantonaux, notamment dans les domaines de l'assainissement, du bruit, des accidents majeurs, des rayonnements non ionisants, de la biodiversité, de la ressource en eau, de la distribution en eau potable et de l'énergie, sont à prendre en compte.

4. Coordonnées du répondant CIPE

Nadia Christinet