

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

l'adoption du plan d'affectation (PA) « St-George », la désaffectation partielle du DP 293 et son transfert à la parcelle 3303, la décadastration partielle des parcelles 3303 et 5469 et leur transfert au domaine public ainsi que l'adoption de la réponse à l'opposition suscitée dans le cadre de l'enquête publique



PREAMBULE

	2
I. Situation	3
II. Légalité du projet	4
III. Etude urbanistique et schéma directeur paysager	4
IV. Objectifs du plan de quartier	5
V. Projet : développement de la Fondation St-George	6
VI. Projet : développement du Parc St-George	6
VII. La ceinture verte paysagère	7
VIII. La mutualisation des places et plan mobilité	7
IX. Opération foncière	7
X. Opposition	8
XI. Conclusion	9

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Depuis son rachat en 1984 par la Fondation St-George (ci-après la Fondation), le site concerné par le présent plan d'affectation accueille une institution qui prend en charge des personnes en situation de handicap mental.

En 2009-2010, une étude urbanistique a été conduite à la demande de la Commune d'Yverdon-les-Bains et avec la participation du Canton. Il en est résulté notamment un Schéma directeur paysager) qui localise une extension possible de la zone à bâtir (besoins en nouvelles surfaces à long terme) et les principes paysagers de mise en valeur du site dans le respect de son histoire.

En 2010 et dans les conditions définies par l'étude urbanistique, la Fondation et la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS) de l'Etat de Vaud (anciennement Service de la prévoyance et de l'aide sociale - SPAS) ont organisé un concours d'architecture pour la création de nouveaux bâtiments. Le lauréat du concours a réalisé la nouvelle salle polyvalente, ainsi qu'un bâtiment d'hébergement supplémentaire et la transformation complète de la ferme.

En 2012, la Fondation et la DGCS ont organisé des mandats d'étude parallèle pour la mise en conformité aux normes incendies et la réhabilitation des deux principaux bâtiments historiques : la maison de maître de 1760 et son extension de 1871.

A l'issue de ces années d'études et de travaux, le site de St-George a un nouveau visage, avec des bâtiments neufs ou fraîchement rénovés et un parc entièrement renouvelé, au bénéfice de ses habitant·e·s, mais aussi dans le respect du patrimoine urbain. Dans cette perspective de développement et de transformation, le plan d'extension partiel « Campagne St-George » (PEP), dont la conception générale date de 1990, ne répond plus aux enjeux. Le nouveau plan d'affectation (PA) traduit donc dans le droit, la volonté de développer le site dans le respect de ses valeurs historiques et paysagères, voire de l'améliorer.

Cette révision précise les possibilités rationnelles d'extension de la Fondation St-George. Pour le reste, la Municipalité la considère comme une mise en conformité de l'état existant au respect de ces valeurs. À ce titre, le PA prévoit le changement d'affectation de la parcelle appartenant à la société Parc St-George SA (anciennement Age3) en l'affectant à la zone d'habitation de moyenne densité, conformément à la politique cantonale du logement et la fiche d'application sur les logements d'utilité publique (ci-après LUP).

La Fondation est l'unique institution de ce type dans le Nord vaudois. À moyen terme, ses besoins futurs en hébergement et en place d'ateliers sont relativement importants : une trentaine de nouveaux résidents permanents et des nouvelles structures d'accueil pour des places externes supplémentaires. Ce développement, en étroite collaboration avec la DGCS, implique la construction de nouveaux bâtiments et/ou la rénovation/la mise à niveau du parc immobilier existant sur un site de grande qualité.

Le présent préavis fait suite à l'enquête publique n° 2022-9601 qui s'est déroulée du 3 septembre au 2 octobre 2022 et portait sur le PA « St-George » et son règlement d'application, sur la désaffectation partielle du DP 293 et son transfert à la parcelle 3303, ainsi que sur la décadastration partielle des parcelles 3303 et 5469 et leur transfert au domaine public. Cette enquête publique n'a généré qu'une opposition, émanant de de la société Parc St-George SA, représentée par Me J.-C. Perroud. L'opposante requiert plus de droits à bâtir pour utiliser de manière accrue le troisième niveau du bâtiment. Aucun accord n'a été trouvé à l'issue de la séance de conciliation qui s'est tenue le 30 janvier 2023.

Sur la base du présent préavis, il est donc proposé au Conseil communal d'adopter le PA et son règlement, la désaffectation partielle du DP 293 et son transfert à la parcelle 3303, ainsi que la décadastration partielle des parcelles 3303 et 5469 et leur transfert au domaine public (cf. Annexes 1a-1c) et d'adopter la réponse à l'opposition suscitée dans le cadre de l'enquête publique.

I. Situation

Situé en limite est de la ville, sur la rue Edouard-Verdan, le lieu dit « Campagne St-George » est chargé d'histoire. Il a abrité successivement une chapelle, une blanchisserie, une teinturerie et, plus récemment, un pensionnat de jeunes filles.

Constitué de deux maisons de maître, d'une ferme avec son rural, de jardins et d'un parc historique, le domaine, dont les premières traces remontent au début du XIX^{ème} siècle, appartient au patrimoine architectural et paysager yverdonnois. En dépit de la création d'un foyer supplémentaire en 1993, de la démolition d'un logement de maître en 2004 et de la construction de nouveaux locaux pour les besoins de l'institution en 2005, l'esprit de hameau introverti sur sa cour et enveloppé de jardins plus ou moins élaborés est encore largement perceptible. Les premières études du plan d'affectation sont lancées en 2009. La Fondation St-George vend en 2010 une partie de son domaine (parcelle n°5469) à la société Age 3 (actuellement Parc St-George SA).

Le périmètre du plan d'affectation totalise une superficie d'un peu plus de 43'500 m². Il est circonscrit par la rue Edouard-Verdan (DP 293, 292) au sud et à l'ouest, par un tronçon de la route de St-Croix (DP 291) au nord et par le PA Verdan à l'est. Le PA St-George se situe à cheval sur le territoire des communes d'Yverdon-les-Bains et de Montagny-près-Yverdon (parcelle n° 459).



Fig. 1. Plan de situation définissant le périmètre et la situation foncière communale et cadastrale du PA

La situation foncière est définie par les parcelles n° 459 et 3303 appartenant à la Fondation St-George et la parcelle n° 5469 appartenant à la société Parc St-George SA, situées actuellement dans une zone d'intérêt public. Ces terrains sont actuellement contenus dans le plan d'extension partiel « Campagne St-George ».

II. Légalité du projet

Situé en zone à bâtir, le PA « St-George » s'inscrit dans la stratégie globale du plan directeur communal (PDC) du 28 mai 1997 et dans le cadre du plan général d'affectation (PGA) modifié pour la dernière fois le 20 septembre 2016. Il est en totale adéquation avec le Plan directeur cantonal (PDCn), ainsi qu'avec les principes définis par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), telle qu' en vigueur depuis le 1er septembre 2018.

III. Etude urbanistique, schéma directeur paysager et avant-projet paysager

Dans un premier temps, une étude urbanistique (ou étude de faisabilité), a été lancée sur le secteur de la « Campagne St-George ». Elle a permis d'analyser les qualités du site (éléments paysagers marquants, qualité d'espaces extérieurs, la typologie arborisation, les cheminements à l'intérieur du site), et d'aboutir à un schéma directeur paysager identifiant les enjeux fonctionnels, sociaux et sensibles.

Dans un second temps, l'avant-projet paysager a permis de définir les grandes options du PA et de définir le périmètre constructible à développer le moins impactant pour le paysage (cf. traitillé rouge qui deviendra l'aire de hameau).

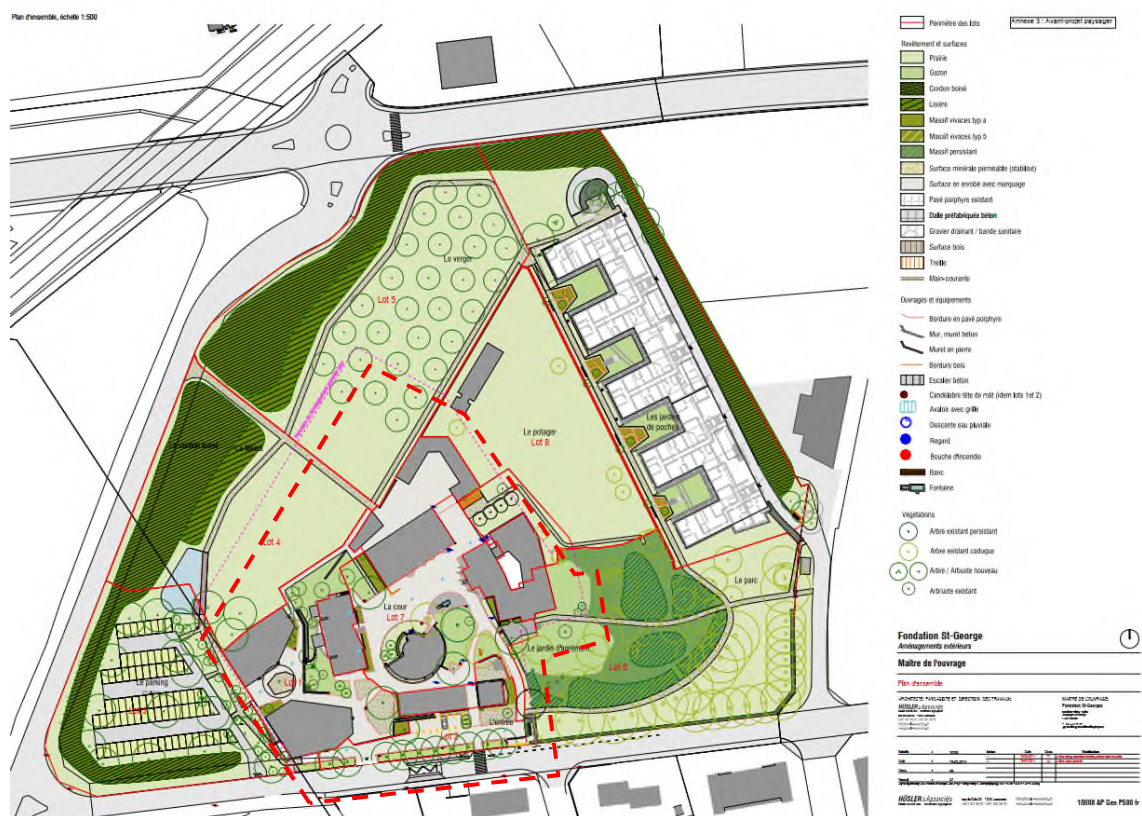


Fig. 2. Plan d'avant-projet paysager définissant l'emprise potentiel du futur périmètre constructible pour l'extension de la Fondation St-George

IV. Objectifs du plan de quartier

Les résultats de l'avant-projet paysager de 2014 ont permis de définir les objectifs principaux pour le développement du secteur. Ces derniers ont guidé l'ensemble des réflexions lors de l'élaboration du PA et se résument comme suit :

Le plan d'affectation (PA) « St-George » est conçu pour :

- permettre à la Fondation de se développer en étendant la zone à bâtir, mais sans nuire au site ;
- compenser cette extension par une exigence accrue en termes de qualité des espaces libres et de biodiversité ;
- traduire dans le droit le concept urbanistique et paysager, ainsi que les avant-projets.

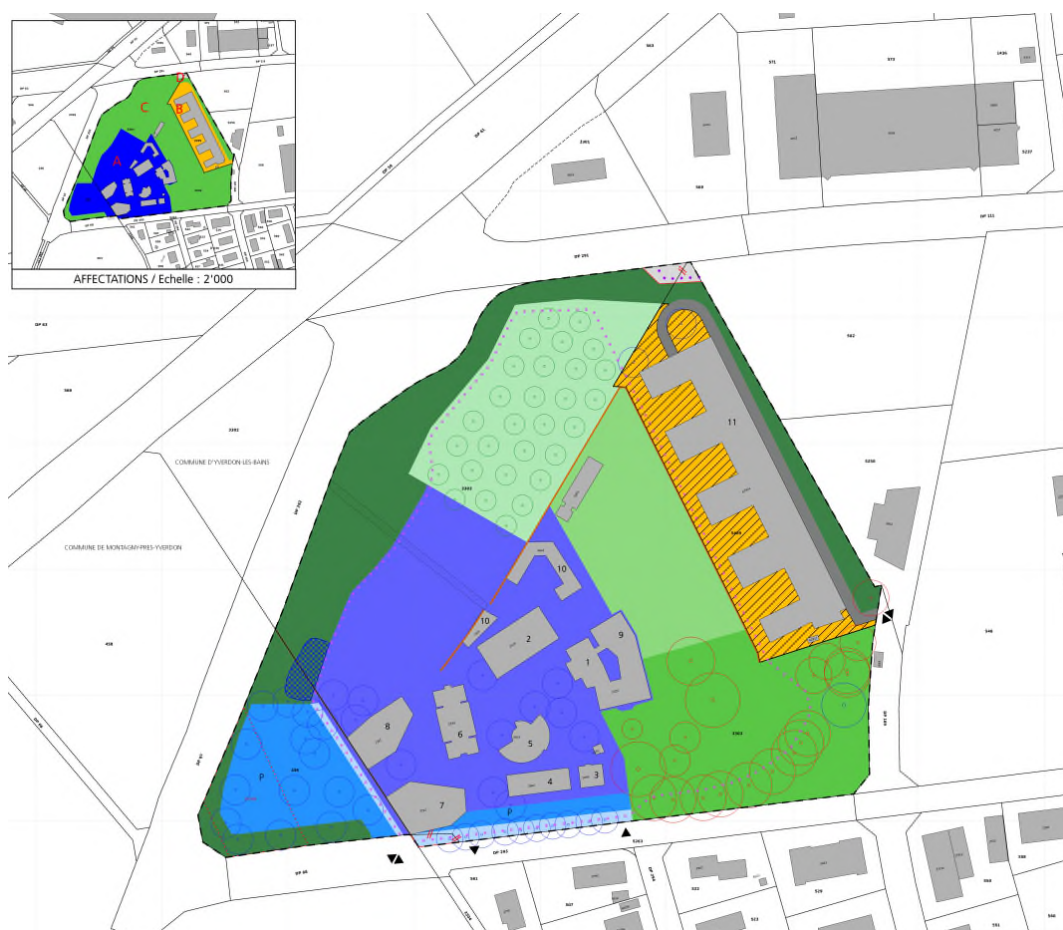


Fig. 3. Plan d'affectation St-George

De manière générale, le PA distingue quatre zones (cf. Figure 3 ci-dessus) :

- 1) **La zone affectée à des besoins publics (15 LAT)** qui se compose des aires suivantes :
 - l'aire de hameau (bleu foncé) ;
 - l'aire d'accès, circulation et stationnement (bleu moyen) ;
 - l'aire de transition (bleu clair).

2) **La zone d'habitation de moyenne densité (15 LAT)** qui comprend (orange) :

- l'aire des constructions ;
- l'aire d'accès, circulation et stationnement.

3) **La zone de verdure (15 LAT)** qui comprend :

- l'aire de ceinture paysagère (vert foncé) ;
- l'aire de parc historique (vert un peu plus clair) ;
- l'aire de potager (vert encore plus clair) ;
- l'aire de verger (vert le plus clair).

4) **La zone de desserte (15 LAT)**

Cette zone est destinée à la création d'une voie de mobilité douce, conformément au prochain chapitre.

Finalement, la nouvelle planification n'engendre aucune plus-value (cf. chapitre 4.2, pp. 21-22, du rapport 47 OAT – [Annexe 2](#)).

V. Projet : développement de la Fondation St-George

Comme on l'a évoqué en introduction, la Fondation est l'unique institution de ce type dans le Nord vaudois. À moyen terme, ses besoins futurs en hébergement et en place d'ateliers sont relativement importants : une trentaine de nouveaux résidents permanents et des nouvelles structures d'accueil pour des places externes supplémentaires. Les prochaines évolutions de l'institution, qui sont dépendantes de la modification du plan, devront permettre l'accueil de 11 nouvelles personnes. Selon le plan du projet, les 5 premières places devraient pouvoir ouvrir à l'horizon 2025 et les 6 suivantes en 2027.

Ce développement, en étroite collaboration avec la DGCS, implique la construction de nouveaux bâtiments et/ou la rénovation/la mise à niveau du parc immobilier existant sur un site de grande qualité. Ce développement se reflète tant dans la planification que dans le projet architectural qui la concrétise. Le plan définit l'emprise des nouveaux bâtiments dans l'aire de hameau totalisant 2'800 m². Les droits à bâtir maximum autorisés sont de 6'400 m².

Suite aux avis favorables du Canton (cf. [Annexes 3a-3d](#)) et de la Commune sur l'avancée du projet de modification du PA, la Fondation St-George s'est employée à l'avancement du projet de transformation. La Fondation souhaite pouvoir mettre en œuvre la construction dès la mise en vigueur du PA et l'obtention de l'autorisation de construire, si possible au premier semestre 2024. Il est dès lors souhaitable que le PA entre en vigueur dans les meilleurs délais.

VI. Projet : développement du Parc St-George

En 2014, la société Parc St-George SA a obtenu son dernier permis de construire (permis 2013-8546, synthèse CAMAC 144'277) et a épuisé l'entier de ses droits à bâtir (en comptabilisant les bonus énergétiques supplémentaires) pour la construction d'un projet de LUP pour personnes âgées et personnes handicapées.

À la demande du propriétaire, puis de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la zone d'affectation a été modifiée car les LUP doivent désormais être affectés à la zone d'habitation de moyenne densité ou à la zone mixte (15 LAT). Le changement

d'affectation représente la principale modification du plan d'affectation dans ce secteur et constitue une augmentation de la valeur du bien-fonds ; il offre au surplus plus de liberté quant à la typologie de logement.

Les droits à bâtir maximum autorisés par le PA sont de 7'900 m², ce qui représente une légère augmentation permettant de réaliser des modifications en attique.

VII. La ceinture verte paysagère

Cet espace est constitué de différents éléments marquant le paysage : le cordon boisé, le verger, le potager, le parc historique et le biotope humide. Le cordon boisé constitué d'arbres remarquables marque la périphérie et la limite de la « Campagne St-George ». Il forme une enveloppe verte continue tout autour de la campagne, réduisant dans le quartier les impacts liés aux îlots de chaleur. Les limites sont ainsi clarifiées et bien définies spatialement.

Les éléments patrimoniaux sont identifiés et confortés dans le nouveau plan d'affectation, lequel prend également en compte le paysage et les abords des constructions.

VIII. La mutualisation des places et le plan mobilité

Le plan d'affectation permet d'améliorer l'organisation du stationnement avec la création d'un parking, actuellement réalisé à bien-plaire sur les espaces libres.

Le règlement permettra à la Municipalité d'exiger un plan mobilité dans le cadre de la procédure de permis de construire pour réguler le nombre de places de stationnement du futur parking ; en effet, les stationnements doivent être dimensionnés selon les normes en vigueur. En fonction du projet soumis à permis de construire, il sera possible d'évaluer les possibilités de mutualisation, de covoiturage, et éventuellement l'installation de vélos en libre-service.

IX. Opération foncière

Une opération foncière (cf. fig. 4 ci-après) impliquant la Commune d'Yverdon-les-Bains, la Commune de Montagny-près-Yverdon, la Fondation St-George et la société Parc St-George SA sera réalisée au nord et au sud du PA.

Au sud, les aménagements de la Fondation empiètent sur le DP 293 de la commune d'Yverdon-les-Bains vis-à-vis du bâtiment ECA n° 7192 pour environ 70 m². La surface en question sera cédée par la Commune à la Fondation et sera rattachée à la parcelle n° 3303.

Au nord, une surface sera cédée respectivement par la Fondation et par Parc St-George SA au DP 291. Cette emprise permettra, à terme, de réaliser la liaison d'agglomération prévue par la mesure 2-1a du Plan d'agglomération AggloY.

Ces opérations foncières, qui font partie intégrante du dossier d'enquête publique, sont garanties par des conventions signées avec les deux propriétaires.



Fig. 4. Principe d'échange foncier prévu par la planification.

X. Opposition

L'enquête publique qui s'est déroulée du 3 septembre au 2 octobre 2022 a suscité une seule opposition (cf. [Annexe 4](#)).

Opposition du 3 octobre 2022, de la société Parc St-George SA, rue Edouard Verdan 24 E, à Yverdon-les-Bains, représentée par Me Jean-Claude Perroud, avocat

L'opposante, propriétaire de la parcelle n° 5469 d'une surface de 7'218 m², se plaint d'une incohérence du plan d'affectation liée aux droits à bâtir alloués à sa parcelle. Au regard du développement du PA Verdan contigu, l'opposante souhaite pouvoir potentiellement utiliser la totalité du troisième niveau de son bâtiment en fermant les coursives extérieures du dernier étage et en convertissant un espace ouvert adjacent du dernier étage sur la façade nord-est. À cet effet, elle requiert une augmentation de 7'900 à 8'550 m² de la surface de plancher déterminante (ci-après : SPd) allouée, soit une augmentation de 650 m². Elle se prévaut à cet égard de l'objectif de densification voulu par la révision de la LAT entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

Une séance de conciliation s'en est suivie le 30 janvier 2023, en présence de représentants de la Fondation St-George. Au cours de celle-ci, l'historique de la démarche a été rappelé et la question des droits à bâtir réexaminée.

En résumé, la construction actuelle épuise la totalité des droits à bâtir accordé selon le PEP actuellement en vigueur, y compris les bonus énergétiques (art. 40d al. 3 RLATC et 97 al. 3 LATC). En se basant sur la nouvelle planification, la SPd serait augmentée à 7'900 m², soit un gain d'environ 387 m² qui permettrait déjà une certaine densification. En sus de cette augmentation des droits à bâtir, la nouvelle planification bénéficiera également à l'opposante dès lors que, conformément à sa demande, la Commune avait déjà accepté d'amender le projet en libéralisant le logement – nécessairement à vocation sociale selon la planification actuelle – à hauteur de 50% (art. 11.1 RPA).

Interpellée sur la justification du besoin en SPd supplémentaire, l'opposante a indiqué qu'elle n'avait pour l'heure aucun projet de développement concret en vue, mais qu'elle souhaitait profiter de l'opportunité du PA pour, selon elle, mettre en adéquation les droits à bâtir alloués avec le concept du plan (trois étages complets).

L'opposante a été questionnée sur la façon dont elle entendait valoriser la fermeture des coursives. Il a été relevé que le fait d'utiliser un gabarit maximum relevait d'un choix de l'architecte, ce qui a impliqué des attiques sur le toit ; s'il avait opté pour un gabarit plus petit, il aurait été possible de réaliser trois niveaux complets. Il a également été relevé que les avantages concédés à la demande de l'opposante (libéralisation de 50% des logements) ne pouvaient être assurés si le plan n'était pas adopté. Les représentants de la Fondation St-George ont insisté sur la nécessité de réaliser rapidement son projet, au vu du besoin accru du Canton en hébergements et places d'atelier.

Le 28 février 2023, Parc St-George SA a formulé une nouvelle proposition, réduisant à 8'020 m² sa demande d'augmentation de SPd, soit 120 m² supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Toutefois, le PA projeté procure déjà une augmentation de 387 m² des droits à bâtir de l'opposante par rapport à la situation actuelle, ce qui constitue une augmentation significative qui lui permettra de combler une grande partie des vides du troisième étage. Ce faisant, le plan respecte l'objectif de densification imposé par l'art. 1 al. 2 let. a^{bis} et b LAT.

On relève à cet égard que la construction actuelle correspond à un Indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) de 1.04 (7'513 SPd/7'218m²) alors que, selon la mesure A11 PDCN, l'IUS pour les nouvelles zones d'habitation et mixtes ne doit pas être inférieur à 0.625 pour 125 habitant·e·s. Le Contrôle des habitants ayant comptabilisé 126 habitant·e·s dans la zone concernée, la planification projetée, qui accroîtra encore celui-ci, est déjà largement supérieure aux exigences cantonales.

A cela s'ajoute que l'opposante n'a aucun projet concret et qu'un tel projet est peu probable pour les années à venir, dans la mesure où le bâtiment a été construit en 2012. Le cas échéant et pour autant qu'elle s'avère alors judicieuse en fonction de l'ensemble des circonstances, une modification de la planification pourra être envisagée ultérieurement, sous forme d'addenda au PA. Faire droit, à ce stade, à la demande de l'opposante, impliquerait un retard de plusieurs mois dans la procédure de planification, au détriment de l'intérêt public à disposer le plus rapidement possible de locaux d'hébergement et de places d'ateliers pour personnes en situation de handicap.

Dans ces conditions, la Municipalité estime que les intérêts de l'opposante ont été pris en considération de manière adéquate.

La Municipalité propose dès lors au Conseil communal de lever l'opposition formée par Parc St-George SA.

XI. Conclusion

Sur la base du présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition de Parc St-George SA et d'adopter le plan d'affectation « St-George » et son règlement, la désaffectation partielle du DP 293 et son transfert à la parcelle 3303, ainsi que la décadastration partielle des parcelles 3303 et 5469 et leur transfert au domaine public.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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: Le plan d'affectation « St-George » et son règlement, la désaffectation partielle du DP 293 et son transfert à la parcelle 3303 ainsi que la décadastration partielle des parcelles 3303 et 5469 et leur transfert au domaine public sont adoptés.
- Article 2: La réponse à l'opposition déposée à l'encontre du projet soumis à l'enquête publique du 3 septembre au 2 octobre 2022 est adoptée.
- Article 3: La décision d'approbation préalable du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) est réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  P. Dessemontet



La Secrétaire adjointe :  A. Rizzoli

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

Annexes :

- (1) : Plan d'affectation « St-George » composé des pièces suivantes
 - (1a) Plan d'affectation « St-George »
 - (1b) Désaffectation partielle du DP 293 et son transfert à la parcelle 3303 ainsi que la décadastration partielle des parcelles 3303 et 5469 et leur transfert au domaine public
 - (1c) Règlement du PA « St-George »
- (2) : Rapport justificatif (47 OAT) du plan d'affectation, du mois d'août 2022
- (3) : Examen préalable du Canton
 - (3a) : Examen préalable n° 1, du 25 juillet 2013
 - (3b) Rapport de synthèse d'examen préalable complémentaire, du 24 octobre 2014
 - (3c) Examen préalable du 22 février 2019
 - (3d) Examen préalable complémentaire, du 19 avril 2022
- (4) : Opposition de la société Parc St-George SA, représentée par Maître Jean-Claude Perroud

PLAN D'AFFECTATION

ST-GEORGE

Enquête publique

Échelle 1 : 500

Août 2022

Approuvé par le Municipalité d'Yverdon-les-Bains dans sa séance du **12.07.2022**
Le Syndic: *M. N. N.*

Approuvé par le Conseil Communal d'Yverdon-les-Bains dans sa séance du **22.02.2022**
Le Syndic: *M. N. N.*

Approuvé par le Conseil Communal de Montagny-près-Yverdon dans sa séance du **22.02.2022**
Le Syndic: *M. N. N.*

Approuvé par le Département compétent
Lausanne, le **19.08.2022**
La Secrétaire: *M. N. N.*

Adopté par le Conseil Communal de Montagny-près-Yverdon dans sa séance du **19.08.2022**
Le Président: *M. N. N.*

Adopté par le Conseil Communal de Yverdon-les-Bains dans sa séance du **19.08.2022**
Le Président: *M. N. N.*

Le Secrétaire: *M. N. N.*

La Cheffe du département: *M. N. N.*

Entré en vigueur le: **19.08.2022**

Jaquier Pointet SA
Géomètres brevetés
Rue des Pêcheurs 7
Case postale
1401 Yverdon-les-Bains
024 424 60 70
info@japo.ch
www.japo.ch

Légende

Affectations / Echelle : 2'000

- A. Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- B. Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT
- C. Zone de verdure 15 LAT
- D. Zone de desserte 15 LAT

Paysage

- Arbres protégés
- Arbres majeurs obligatoires
- Arbres fruitiers obligatoires
- Biotopie humide

Constructions

- Bâtiments existants
- Bâtiments de dépôt (non chauffés)
- Bâtiments protégés
- Serre
- Mur protégé

Patrimoine

- Région archéologique

Mobilité

- Promenade St-George
- Liaison publique de mobilité douce d'agglomération
- Chemin agricole
- Accès véhicules
- P Stationnement en surface

Affectations

A. Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Aires

- Aire de hameau
- Aire d'accès, circulation et stationnement
- Aire de transition

B. Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT

Aires

- Aire des constructions
- Aire d'accès, circulation et stationnement

C. Zone de verdure 15 LAT

Aires

- Aire de ceinture paysagère
- Aire de parc historique
- Aire de potager
- Aire de verger

PROPRIÉTAIRES :

Sur la Commune d'Yverdon-les-Bains

Parcelle n°3303 : Fondation Saint-George

Parcelle n°5469 : Parc St-George SA

Sur la Commune de Montagny-près-Yverdon

Parcelle n°459 : Fondation Saint-George

Bâtiments SPd selon SIA 421

ZONE AFFECTÉE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT
AIRE DE HAMEAU

Bâtiments protégés (non comptabilisés dans la SPd max)

1	1290 m ²
2	1430 m ²

Bâtiments existants :

3	160 m ²
4	210 m ²
5	290 m ²
6	1030 m ²
7	450 m ²
8	770 m ²
9	290 m ²

Dépôts non chauffés (maximum autorisés) :

10	400 m ²
SPd bât. 3-10	3600 m ²

Bâtiments nouveaux : 2'800 m²

SPd max autorisée 6'400 m²

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITÉ 15 LAT

Bâtiments existants :

11	7'900 m ²
----	----------------------

SPd max autorisée 7'900 m²



Plan établi sur la base des données cadastrales du 24.02.2022, fournies par le bureau Jaquier Pointet SA, ingénieurs géomètres brevetés à Yverdon-les-Bains.
Authentifié le : **19.08.2022**
Signature : *M. N. N.*

MONTAGNY-PRES-YVERDON



PLAN D'AFFECTATION
« ST-GEORGE »

REGLEMENT

(Enquête publique)

Approuvé par la Municipalité d'Yverdon-les-Bains

le **13.07.2022**

Syndic

Secrétaire

Approuvé par la Municipalité de Montagny-près-Yverdon

le **22.08.2022**

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du **3.09.2022** au **2.10.2022**

Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains

le

Président

Secrétaire

Adopté par le Conseil communal de Montagny-près-Yverdon

le

Président

Secrétaire

Approuvé par le Département compétent

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Entré en vigueur le

SERVICE DE L'URBANISME, Yverdon-les-Bains
FONDATION ST-GEORGE, Yverdon-les-Bains
HUSLER & ASSOCIES Sàr, Lausannel
TEAM+, Bulle
WIDMER ARCHITECTES Sàrl, Lausanne
JAQUIER POINTET SA, Yverdon-les-Bains

SOMMAIRE

1.	GENERALITES	p. 5
	Objectifs	Art. 1.1
	Périmètre et affectations	Art. 1.2
	Capacité constructive	Art. 1.3
	Degré de sensibilité au bruit	Art. 1.4
	Contenu	Art. 1.5
2.	DEFINITIONS	p. 6
	Surface de plancher déterminante (SPd)	Art. 2.1
	Surface bâtie déterminante (SBd)	Art. 2.2
	Stationnement	Art. 2.3
	Hauteur (toit plat)	Art. 2.4
	Attiques	Art. 2.5
	Constructions souterraines	Art. 2.6
	Arbres majeurs	Art. 2.7
3.	QUALITES ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	p. 6
	Qualité globale	Art. 3.1
4.	PERMIS DE CONSTRUIRE	p. 7
	Dossier d'enquête	Art. 4.1
	Plan de mobilité	Art. 4.2
5.	MISE EN ŒUVRE	p. 7
	Espaces libres	Art. 5.1
6.	REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	p. 7
	Espaces libres	Art. 6.1
	Patrimoine paysager	Art. 6.2
	Arborisation obligatoire	Art. 6.3
	Archéologie	Art. 6.4

	Gestion de l'eau	Art. 6.5
	Mobilité douce	Art. 6.6
	Chemin agricole	Art. 6.7
	Accès voitures	Art. 6.8
7.	ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT	p. 9
	Destination	Art. 7.1
8.	AIRE DE HAMEAU	p. 9
	Aire de hameau	Art. 8.1
	Bâtiments protégés	Art. 8.2
	Bâtiments existants	Art. 8.3
	Dépôts non chauffés	Art. 8.4
	Implantation des nouveaux bâtiments	Art. 8.5
	Constructions souterraines	Art. 8.6
	Ordre des constructions	Art. 8.7
	Distance	Art. 8.8
	Hauteur	Art. 8.9
	Toiture	Art. 8.10
9.	AIRE D'ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	p.10
	Aire d'accès, circulation et stationnement	Art. 9.1
10.	AIRE DE TRANSITION	p. 10
	Aire de transition	Art. 10.1
11.	ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT	p. 10
	Destination	Art. 11.1
12.	AIRE DES CONSTRUCTIONS	p. 10
	Implantation des constructions	Art. 12.1
	Ordre des constructions	Art. 12.2
	Distance	Art. 12.3
	Hauteur	Art. 12.4
	Toiture	Art. 12.5
13.	AIRE D'ACCES, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	p. 11
	Aire d'accès, circulation et stationnement	Art. 13.1

14.	ZONE DE VERDURE 15 LAT	p. 11
	Destination	Art. 14.1
15.	AIRE DE CEINTURE PAYSAGERE	p. 11
	Aire de ceinture paysagère	Art. 15.1
	Biotope humide	Art. 15.2
16	AIRE DE PARC HISTORIQUE	p. 11
	Aire de parc historique	Art. 16.1
17.	AIRE DE POTAGER	p. 12
	Aire de potager	Art. 17.1
	Serre	Art. 17.2
18.	AIRE DE VERGER	p. 12
	Aire de verger	Art. 18.1
19.	ZONE DE DESSERTÉ 15 LAT	p. 12
	Destination	Art. 19.1
20.	CAS PARTICULIER ET ENTRÉE EN VIGUEUR	p. 12
	Dérogations	Art. 20.1
	Prescriptions complémentaires	Art. 20.2
	Abrogation et mise en vigueur	Art. 20.3

1. GENERALITES

Objectifs

- 1.1 al. 1 Le plan d'affectation (PA) « St-George » est conçu pour :
- sauvegarder durablement un ensemble architectural et paysager de qualité ;
 - permettre l'implantation mesurée de nouveaux bâtiments ;
 - réaliser un aménagement cohérent du site.

Périmètre et affectations

- 1.2 al. 1 Le PA régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone affectée à des besoins publics 15 LAT, une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, une zone de verdure 15 LAT et une zone de desserte 15 LAT.
- al. 2 La zone affectée à des besoins publics 15 LAT comprend :
- l'aire de forte densité ;
 - l'aire de hameau ;
 - l'aire d'accès, circulation et stationnement ;
 - l'aire de transition.
- al. 3 La zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT comprend
- l'aire des constructions ;
 - l'aire d'accès, circulation et stationnement.
- al. 4 La zone de verdure 15 LAT comprend :
- l'aire de ceinture paysagère et de biotope humide ;
 - l'aire de parc historique ;
 - l'aire de potager ;
 - l'aire de verger.
- al. 5 La zone de desserte 15 LAT

Capacité constructive

- 1.3 al. 1 La SPd maximale par aire constructible est indiquée dans le tableau annexé au plan.
- al. 2 La SPd des bâtiments protégés (no 1 et 2) n'est pas comptabilisée dans la SPd maximale, dès lors que ces bâtiments doivent être maintenus. En cas de destruction accidentelle, la SPd des bâtiments protégés peut être compensée ailleurs dans l'aire de hameau.

Degré de sensibilité au bruit

- 1.4 al.1 Le degré de sensibilité II, tel que défini par l'OPB, est attribué à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT ainsi qu'à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT. Le degré de sensibilité III est attribué à la zone de verdure.

Contenu

- 1.5 al.1 Le PA comprend :
- le plan à l'échelle 1/500 qui fixe les aires de constructions et d'aménagement, les accès carrossables et l'arborisation obligatoire ;
 - le règlement, qui spécifie l'affectation et les mesures de construction ou d'aménagement.

2. DEFINITIONS

SPd

- 2.1 al. 1 La surface de plancher déterminante (SPd) est calculée selon la norme SIA 504.421.

SBd

- 2.2 al. 1 La surface bâtie déterminante (SBd) est calculée selon la norme SIA 504.421:2004.

Stationnement

- 2.3 al. 1 Les besoins de stationnement voitures et vélos sont calculés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.
- al. 2 Les équipements collectifs liés aux deux-roues mentionnés à l'art. 32 RLATC sont dimensionnés au moyen de la dernière version de la norme VSS applicable.

Hauteur (toit plat)

- 2.4 al. 1 La hauteur maximale des bâtiments à toit plat correspond au niveau de la dernière dalle brute.
- al. 2 La hauteur maximale de l'acrotère est de 35 cm, mesurée depuis le niveau fini de la toiture.
- al. 3 Le garde-corps des toitures est transparent.

Attiques

- 2.5 al. 1 L'attique est un étage implanté sur un toit plat qui ne dépasse pas la hauteur maximale autorisée.
- al. 2 Les superstructures techniques d'une hauteur de 1 m au plus ne sont pas considérées comme attique.

Constructions souterraines

- 2.6 al. 1 Les constructions souterraines sont des bâtiments ou des parties de bâtiments qui ne dépassent pas, couvertures comprises, le terrain aménagé (TA) ou le terrain naturel (TN) si celui-ci est conservé.
- al. 2 L'épaisseur de matériaux entre la dalle brute et le TA doit garantir la réalisation des aménagements.

Arbres majeurs

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

3. QUALITÉS ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Qualité globale

- 3.1 al. 1 Les constructions et installations sont conçues de telle sorte qu'elles forment avec leurs abords un ensemble de qualité (art. 86 LATC).
- al. 2 Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment :
- de l'organisation d'un concours de projet ;
 - de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ;
 - de l'écocertification de la construction ou des espaces libres.

4. PERMIS DE CONSTRUIRE

Dossier d'enquête

- 4.1 al. 1 En plus des éléments mentionnés par la RLATC et le règlement communal, le dossier d'enquête comprendra un plan des espaces libres (art. 5.1 al. 2), à une échelle comprise entre 1/50 et 1/200, comportant tous les éléments nécessaires à la compréhension du projet, notamment :
- les accès et les voies carrossables ;
 - les revêtements de sols, notamment la nature des surfaces minérales et des transitions entre surfaces (ex. bordures) ;
 - le profil du TN (cotes avant travaux) et celui du TA (cotes après travaux), les mouvements de terrain et les murs de soutènement (matériaux) ;
 - la localisation des plantations et de leur essence (plan de plantation) ;
 - la gestion des eaux de pluie ;
 - le mobilier et l'éclairage.
- al. 2 Pour les projets situés à cheval sur Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon, les demandes de permis de construire devront être déposées simultanément dans les deux communes.

Plan de mobilité

- 4.2 al. 1 La Municipalité peut exiger que le dossier d'enquête publique des constructions soit accompagné d'un concept ou plan de mobilité fixant les modalités d'accès et de stationnement des employés et des visiteurs.
- al. 2 Le plan de mobilité doit être opérationnel au plus tard 2 ans après la réception du permis de construire.

5. MISE EN OEUVRE

Espaces libres

- 5.1 al. 1 La réalisation des espaces libres (art. 6.1) est impérative et est simultanée à celle des bâtiments.
- al. 2 Les objectifs et règles spécifiques énoncés dans le présent règlement seront concrétisés dans un projet conforme à la norme SIA 105 et piloté par un bureau de conception du paysage (art. 4.1 al. 2).
- al. 3 La préservation de la qualité écologique des espaces libres privés sera garantie par le schéma directeur paysager.

6. REGLES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Espaces libres

- 6.1 al. 1 Les espaces libres sont constitués de la zone de verdure, ainsi que de l'aire d'accès, circulation et stationnement, de l'aire de transition et des espaces non construits de la zone d'installations parapubliques.
- al. 2 Leur réalisation est homogène et de haute qualité. Sont notamment recherchées :
- l'unité des matériaux, du mobilier et des plantations ;

- les surfaces perméables ;
 - les essences indigènes en station, essentiellement feuillues, sur la base de critères d'entretien extensif et écologique.
- al. 3 Le développement des végétaux sera libre et les travaux d'entretien ultérieurs respecteront cette caractéristique, sans nécessiter de taille autre qu'une taille d'entretien ou de formation.
- al. 4 Les essences exotiques invasives figurant sur les listes noires ou grises officielles ne sont pas autorisées.

Patrimoine paysager

- 6.2 al. 1 Sont strictement protégés et doivent être maintenus et entretenus dans les règles de l'art :
- le parc historique contenu dans l'aire de parc historique ;
 - les arbres majeurs indiqués en rouge sur le plan ;
 - la fontaine indiquée en rouge sur le plan ;
 - le mur indiqué en rouge sur le plan ;
 - le pavillon indiqué en rouge sur le plan (ECA 2330).

Arborisation obligatoire

- 6.3 al. 1 L'arborisation figurant en bleu et en vert sur le plan indique le nombre d'arbres majeurs et d'arbres fruitiers haute-tige obligatoires.
- al. 2 L'emplacement définitif sera fixé par le plan d'enquête.

Archéologie

- 6.4 al. 1 Le PA se trouve en bordure de la région archéologique 371/305 au sens de l'art. 67 LPNMS.
- al. 2 Un suivi archéologique est nécessaire avant tous travaux de terrassements (y compris sondages géotechniques ou autres) et les terrassements seront effectués sous surveillance archéologique. Les éventuels vestiges feront l'objet d'une documentation adéquate, sous contrôle du service en charge de l'archéologie.
- al. 3 Le cas échéant, la possibilité d'une fouille archéologique reste réservée (art. 68 et ss LPNMS).

Gestion de l'eau

- 6.5 al. 1 Dans la mesure du possible, les eaux de pluie sont récoltées à ciel ouvert. Elles sont évacuées en priorité par infiltration si les conditions locales le permettent.

Mobilité douce

- 6.6 al. 1 La Promenade St-George et la liaison mobilité douce agglôY indiquées sur le plan sont obligatoires.

Chemin agricole

- 6.7 al. 1 Le revêtement du chemin agricole indiqué sur le plan est perméable et sans limite construite tels que bordures ou autres.

Accès voitures

- 6.8 al. 1 Les accès aux parkings figurant sur le plan sont obligatoires

7. ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

Destination

- 7.1 al. 1 La zone affectée à des besoins publics 15 LAT est destinée aux équipements d'intérêt public et aux équipements privés reconnus d'utilité publique, tels que précisés ci-après, ainsi qu'aux aménagements qui les complètent.
- al. 2 Elle est divisée en aire de hameau, aire de forte densité, aire de transition et aire d'accès, circulation et stationnement.
- al. 3 L'aire de transition et l'aire d'accès, circulation et stationnement sont inconstructibles, sous réserve des équipements auxquels elles sont destinées.
- al. 4 Les dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC ne sont pas autorisées sous réserve des couverts à vélos.

8. AIRE DE HAMEAU

Aire de hameau

- 8.1 al. 1 L'aire de hameau est destinée aux équipements médicaux, sociaux ou éducatifs ainsi qu'à l'hébergement des résidents selon les SPd indiquées sur le tableau annexé au plan (bâtiments protégés, bâtiments existants et bâtiments nouveaux).
- al. 2 Des logements de fonction liés à une nécessité de gardiennage des résidents sont autorisés. Leur surface cumulée sera au maximum de 150 m².

Bâtiments protégés

- 8.2 al. 1 Les bâtiments protégés (no 1 et 2 sur le plan) ne peuvent, sans autorisation spéciale du service cantonal en charge des monuments historiques (art. 120 LATC), être reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination.

Bâtiments existants

- 8.3 al. 1 Les bâtiments existants (no 3 à 9 et 11 sur le plan) peuvent être transformés ou démolis.

Dépôts non chauffés

- 8.4 al. 1 Les dépôts existants (no 10 sur le plan) ne peuvent être affectés à un autre usage, ni transformés pour être chauffés. En cas de démolition, leur SPd (400 m²) ne peut être affectée à un autre usage.

Implantation des bâtiments nouveaux

- 8.5 al. 1 Les bâtiments nouveaux sont implantés librement à l'intérieur de l'aire, en harmonie avec les bâtiments existants.
- al. 2 La SBd des nouvelles constructions est limitée à 750 m² par bâtiment.

Constructions souterraines

- 8.6 al. 1 Les constructions souterraines sont autorisées jusqu'à 3 m de la façade du bâtiment.

Ordre des constructions

- 8.7 al. 1 Les bâtiments sont édifiés selon l'ordre non contigu.

Distance

- 8.8 al. 1 La distance entre bâtiments respecte les prescriptions de protection incendie.

Hauteur

- 8.9 al. 1 La hauteur des constructions est limitée à la cote d'altitude de 445 m.

Toiture

- 8.10 al. 1 Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 5° sont végétalisées, y compris en présence d'installations solaires.

9. AIRE D'ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Aire d'accès, circulation et stationnement

- 9.1 al. 1 Cette aire est destinée à la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules, ainsi qu'au stationnement des véhicules.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit un revêtement de sol perméable ou semi-perméable et le bon développement des arbres indiqués sur le plan.

10. AIRE DE TRANSITION

Aire de transition

- 10.1 al. 1 Cette aire marque l'entrée principale du site et l'accueil des visiteurs. Elle ménage aussi un espace tampon entre le parking et les bâtiments.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit :
- la continuité de la promenade St-George ;
 - la protection physique et visuelle de l'aire de hameau, mais sans clôture.

11. ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT

Destination

- 11.1 al. 1 La zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT est destinée à des logements d'utilité publique (LUP) pour au moins 50% des SPd définies au plan. Le solde est destiné au logement libre ainsi qu'à des activités à vocation publique ou parapublique telles que des lieux d'accueil pré ou parascolaire, des cabinets médicaux liés aux logements protégés, etc.

12. AIRE DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions

- 12.1 al. 1 Les bâtiments s'implantent à l'intérieur de l'aire.
- al. 2 Les constructions souterraines et semi-enterrées ne dépassent pas le périmètre des bâtiments. Les voies de secours sont réservées.

Ordre des constructions

- 12.2 al. 1 Les bâtiments sont édifiés selon l'ordre contigu.

Distance

- 12.3 al. 1 La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est d'au moins 6 m.

Hauteur

- 12.4 al. 1 La hauteur des constructions est limitée à la cote d'altitude de 441.85 m.

Toiture

- 12.5 al. 1 Les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 5° sont végétalisées, y compris en présence d'installations solaires.

13. AIRE D'ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Aire d'accès, circulation et stationnement

- 13.1 al. 1 Cette aire est destinée à la circulation des piétons, des cyclistes et des véhicules, ainsi qu'au stationnement des véhicules.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit un revêtement de sol perméable ou semi-perméable et le bon développement des arbres indiqués sur le plan.

14. ZONE DE VERDURE 15 LAT

Destination

- 14.1 al. 1 La zone de verdure 15 LAT est destinée aux aménagements paysagers décrits ci-après.
- al. 2 Elle est divisée en aire de ceinture paysagère, aire de parc historique, aire de potager et aire de verger.
- al. 3 Elle est inconstructible, sous réserve des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, qui sont autorisées dans l'aire de potager.
- al. 4 Le stationnement véhicules motorisés n'est pas autorisé.

15. AIRE DE CEINTURE PAYSAGÈRE ET BIOTOPE HUMIDE

Aire de ceinture paysagère

- 15.1 al. 1 Cette aire est destinée au maintien et au renforcement d'un cordon boisé et à un biotope humide.
- Elle est composée d'un cordon boisé d'au moins 6 à 10 mètres de large, ainsi que d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté de l'aire du hameau.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit :
- la densification du cordon boisé existant par des essences arborées et arbustives indigènes ;
 - la protection physique et visuelle du site ;
 - la qualité écologique.
- al. 3 Des liaisons pour la mobilité douce pourront y prendre place. Leur emprise devra être limitée au maximum et les matériaux utilisés garantiront la perméabilité du sol.

Biotope humide

- 15.2 al. 1 L'aménagement et l'entretien du biotope humide garantissent :
- une intégration harmonieuse au site, notamment par un nivellement adapté ;
 - la qualité écologique.

16. AIRE DE PARC HISTORIQUE

Aire de parc historique

- 16.1 al. 1 Cette aire est destinée à la protection du parc historique.
- al. 2 Elle fait l'objet d'un projet homogène qui garantit :
- le maintien et le renouvellement du patrimoine paysager, notamment de l'alignement d'arbres indiqués sur le plan ;
 - la qualité écologique.

17. AIRE DE POTAGER

Aire de potager

- 17.1 al. 1 Cette aire est destinée à un potager.

Serre

- 17.2 al. 1 La serre existante peut être maintenue et reconstruite dans ses dimensions actuelles. Elle n'est pas comprise dans la SPd totale indiquée sur le tableau annexé au plan.
- al. 2 La reconstruction peut être réalisée à un autre emplacement et doit reposer sur le TN, à l'exclusion de fondations importantes.

18. AIRE DE VERGER

Aire de verger

- 18.1 al. 1 Cette aire est destinée à un verger.
- al. 2 Elle est exploitée de manière extensive.

19. ZONE DE DESSERTE 15 LAT

- 19.1 al. 1 Cette zone est destinée à la création des dessertes publiques pour les véhicules et les piétons ainsi qu'au stationnement à l'intérieur de la zone à bâtir.
- al. 2 La législation en la matière est applicable.

20. CAS PARTICULIERS ET ENTRÉE EN VIGUEUR

Disponibilité des terrains

- 20.1 al. 1 Les droits à bâtir définis par le présent plan d'affectation doivent être réalisés dans un délai de 12 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement.
- al. 2 À l'échéance susmentionnée, au moins 51% des droits à bâtir prévus par le présent plan d'affectation seront utilisés sur la base des autorisations accordées. Le délai est suspendu en cas de recours.
- al. 3 À l'échéance du délai mentionné à l'alinéa 1, la Municipalité appliquera la sanction suivante :
- Taxation du terrain selon les modalités prévues à l'art. 52 LATC.

Dérogations

- 20.2 al. 1 La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement dans le cadre fixé par l'art. 85 LATC.

Prescriptions complémentaires

- 20.3 al. 1 Les planifications communales respectives s'appliquent à titre supplétif.

Abrogation et mise en vigueur

- 20.4 al. 1 Le PA déploie ses effets dès son entrée en vigueur par le Département compétent.
- al. 2 Il abroge toutes les dispositions antérieures à son entrée en vigueur et plus particulièrement le Plan d'extension partiel de la Campagne St-George du 25 septembre 1981 et l'Addenda du 6 novembre 1991.



Yverdon-les-Bains

MONTAGNY-PRES - YVERDON



PLAN D'AFFECTATION
« ST-GEORGE »

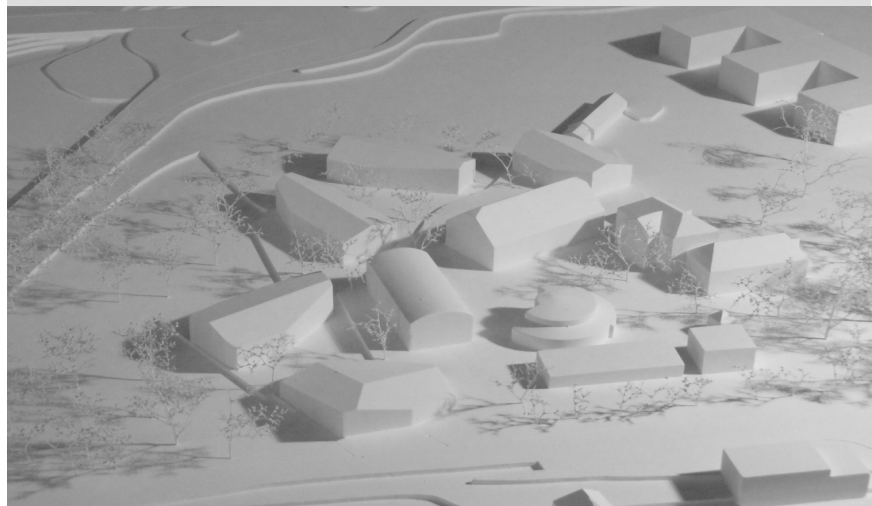
RAPPORT D'AMENAGEMENT

selon l'art. 47 OAT

(ENQUÊTE PUBLIQUE)

Août 2022

SERVICE DE L'URBANISME, Yverdon-les-Bains
FONDATION ST-GEORGE, Yverdon-les-Bains
HUSLER & ASSOCIES Sàr, Lausanne
TEAM+, Bulle
WIDMER ARCHITECTES Sàrl, Lausanne
JAQUIER POINTET SA, Yverdon-les-Bains



RAPPORT D'AMENAGEMENT

1	PRESENTATION DU DOSSIER	7
1.1	Contexte	7
1.2	Planifications de rang supérieur	9
1.3	Planifications communales en vigueur	10
1.4	Contraintes légales importantes	10
1.5	Chronologie	11
1.6	Composition du dossier	11
2	RECEVABILITE	12
2.1	Acteurs du projet	12
2.2	Information, concertation, participation	12
2.3	Etat de l'équipement	13
2.4	Démarches liées	13
3	JUSTIFICATION	14
3.1	Nécessité de légaliser	14
3.2	Equipement des terrains	19
4	CONFORMITE	20
4.1	Protection du milieu naturel	20
4.2	Taxe sur la plus-value	21
4.3	Création et maintien du milieu bâti	22
4.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	23
4.4	Maintien des sources d'approvisionnement	23
5	DISPONIBILITE DES TERRAINS ET GARANTIES	23
6	CONCLUSION	24
7	LISTE DES ANNEXES	25

Personnes de référence

Julien Woessner, Service de l'urbanisme, Yverdon-les-Bains

Denis Richter, DGTL, Etat de Vaud

Thierry Racine, Directeur de la Fondation St-George, Yverdon-les-Bains

Eunice Fotiadis, Administratrice de la Fondation St-George, Yverdon-les-Bains

Markus Schmid, propriétaire, Age 3, Parc St-George SA, Yverdon-les-Bains

Gilles Claivaz, Jaquier Pointet SA, Yverdon-les-Bains

Christophe Hüsler, Hüsler Sàrl Architecte-paysagistes, Lausanne

Christian Jaeger, ingénieur conseil (mobilité), Team+, Bulle

Duc Nguyen, architecte, Widmer architectes sàrl, Lausanne

Abréviations

agglôY	Projet d'agglomération yverdonnoise (2007-2010)
PA2	Projet d'agglomération yverdonnoise 2ème génération (2011-2012)
AEE	Aperçu de l'état de l'équipement
DP	Domaine public
DGE	Direction générale de l'environnement
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
PDCOM	Plan directeur communal
PGA	Plan général d'affectation
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
PA	Plan d'affectation
RPA	Règlement plan d'affectation
SDT/DGTL	Service du développement territorial / Direction générale du territoire et du logement, Canton de Vaud
SIPAL/DGIP	Service immobiliers, patrimoine et logistique / Direction générale des immeubles, du patrimoine et du logement, Canton de Vaud
SM	Service de la mobilité, Canton de Vaud
DGCS(SPAS)	Direction générale de la cohésion sociale (anciennement Service de prévoyance et d'aide sociales), Canton de Vaud
SPd	Surface de plancher déterminante définie par les normes SIA 421 et 416
URB	Service de l'urbanisme, Yverdon-les-Bains
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

Définitions

Concept urbanistique et paysager : le concept définit l'image souhaitée du quartier, notamment la répartition entre les pleins et les vides, la manière d'y circuler à pied, à vélo ou en voiture, la présence du végétal et de la nature en général, les ambiances envisagées, les usages internes aux constructions et ceux des espaces libres, la part entre espaces publics et privés, les rapports avec le contexte et l'existant.

Plan d'affectation : le PA traduit au plan légal le concept urbanistique, paysager et architectural. Il comporte un plan et un règlement, qui sont contraignants pour les autorités et les particuliers.

Programme d'aménagement : le programme décrit le contenu fonctionnel et esthétique d'un aménagement urbain et paysager, incluant notamment la nature des édifices et des espaces libres, les modes d'occupation en quantité et qualité, voire le zonage et parfois certains aspects du règlement d'urbanisme.

Equipement : l'équipement permet la mise en valeur et la commercialisation des parcelles affectées par le PA. Au sens large, il comprend les infrastructures souterraines, la gestion des eaux de pluie et l'aménagement des espaces publics (sols, lumière, végétation, mobilier, petites constructions). Il distingue les travaux collectifs, qui incombent à plusieurs partenaires, des travaux individuels, qui incombent aux propriétaires.

Espace public : l'espace public comprend tous les espaces libres (à savoir les espaces non construits) accessibles au public ou affectés à des usages publics, et ce qui est visible depuis ces espaces (paysage urbain). Il peut être de propriété publique ou privée, ou attribué au domaine public.

1 PRESENTATION DU DOSSIER

1.1 Contexte

La Campagne St-George

Le lieu dit « Campagne St-George » est chargé d'histoire. Il a abrité successivement une chapelle, une blanchisserie, une teinturerie et, plus récemment, un pensionnat de jeunes filles.

Depuis son rachat en 1984 par la Fondation St-George (ci-après la Fondation), le site accueille une institution qui prend en charge des personnes en situation de handicap mental.

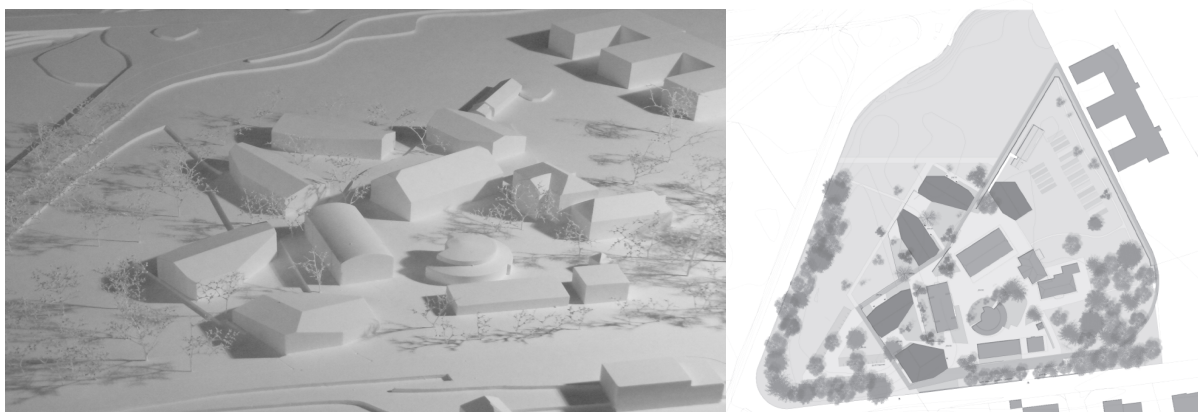
Constitué de deux maisons de maître, d'une ferme avec son rural, de jardins et d'un parc historique, le domaine, dont les premières traces remontent au début du XIX^{ème} siècle, appartient au patrimoine architectural et paysager yverdonnois. En dépit de la démolition d'un logement de maître (n°16) en 2004, de la création d'un foyer supplémentaire en 1993 et de la construction de nouveaux locaux pour les besoins de l'institution en 2005, l'esprit de hameau introverti sur sa cour et enveloppé de jardins plus ou moins élaborés est encore largement perceptible.



Plan de la « Campagne St-George » de 1838

En 2009-2010, une **Etude urbanistique** a été conduite à la demande de la commune et avec la participation du Canton. Il en résulte notamment un **Schéma directeur paysager** (Annexe 2) qui localise une extension possible de la zone à bâtir (besoins en nouvelles surfaces à long terme) et les principes paysagers de mise en valeur du site dans le respect de son histoire.

En 2010 et dans les conditions définies par l'Etude urbanistique, la Fondation et la DGCS (anciennement SPAS) ont organisé un **concours d'architecture** pour la création de nouveaux bâtiments. Le lauréat du concours a réalisé la nouvelle salle polyvalente, ainsi qu'un bâtiment d'hébergement supplémentaire et la transformation complète de la ferme.



En 2012, la Fondation et la DGCS (anciennement SPAS) ont organisé des **mandats d'étude parallèle** pour la mise en conformité aux normes incendies et la réhabilitation des deux principaux bâtiments historiques : la maison de maître de 1760 et son extension de 1871.

A l'issue de ces années d'études et de travaux, le site de St-George a un nouveau visage avec des bâtiments neufs ou fraîchement rénovés et un parc entièrement renouvelé, au bénéfice de ses habitants, mais aussi dans le respect du patrimoine urbain. Dans cette perspective de développement et de transformation, le plan d'affectation en vigueur, dont la conception générale date de 1990, ne répond plus aux enjeux. Le nouveau PA traduit donc dans le droit du sol, la volonté de développer le site dans le respect de ses valeurs historiques, voire de l'améliorer.

Le périmètre du PA concerne les parcelles suivantes :

- ☰ • 3303 (35'178 m²) et 459 (3'890 m²), propriétés de la Fondation ;
- 5469 (7'218 m²), propriété de Parc St-George SA.

Un ensemble de 50 appartements protégés destinés à des personnes âgées a été réalisé sur la parcelle 5469. Cette construction a épuisé les droits à bâtir sur cette parcelle, ce que confirme le nouveau PA.



Situation 1/5000 (orthophoto 2007)

La Fondation est un établissement socioéducatif reconnu par la DGCS. Elle est née de l'initiative de parents d'enfants handicapés, souhaitant développer dans le Nord vaudois une offre basée sur les préceptes de la pédagogie et de la sociothérapie anthroposophiques. Elle prend en charge des personnes adultes en situation de handicap mental pouvant présenter des handicaps physiques et/ou psychiques et/ou comportementaux associés. Elle leur offre une intégration sociale qui favorise l'autonomie, ainsi qu'un apprentissage manuel et artisanal ou une vie culturelle et spirituelle au sein d'un organisme thérapeutique.

Actuellement, le site héberge un peu plus de 50 personnes et propose 8 ateliers (artisanat, services, développement personnel) qui accueillent près de 70 personnes par jour.

1.2 Planifications de rang supérieur

Le PA est conforme au PDCn :

A11 : Légaliser des zones à bâtir

Le maintien des activités de la Fondation impose à moyen terme la réalisation de nouveaux bâtiments, ainsi que la rénovation des bâtiments anciens. La densification du hameau est en cours et les rénovations sont programmées. Le PA étend toutefois la zone à bâtir de façon mesurée, pour répondre aux besoins des 15 prochaines années au moins.

A23 : Mobilité douce

Le PA inscrit définitivement une liaison mobilité douce prévue par la mesure 2-1.a du PA 2.

C11 : Patrimoine culturel et développement régional

La région archéologique n°371/305 et les bâtiments historiques protégés sont reportés sur le plan.

C24 : Paysage dignes de protection et constructions caractéristiques

Les éléments patrimoniaux sont identifiés et confortés dans le nouveau PA, lequel prend en plus en compte le paysage et les abords des constructions. Le RPA confirme aussi le caractère de hameau propre au site. Enfin, un avant-projet de tous les espaces libres a été exigé par la Municipalité en parallèle au PA (Annexe 3). Il sera réalisé progressivement.

F 51 : Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie

Le RPA encourage les énergies renouvelables lors de la construction ou de la rénovation de bâtiments. Le concept énergétique du site a été réalisé.

R12 : Projet d'agglomération yverdonnoise

Le PA est conforme au projet d'agglomération yverdonnoise, notamment le Concept mobilité douce et paysage (2010).

1.3 Planifications communales en vigueur

Le PA est conforme au PDCom, qui destine en partie le site aux équipements collectifs construits, ainsi qu'aux parcs et promenades pour le reste. Le parc historique, rattaché aux bâtiments, est protégé.

Le PGA de Montagny-près-Yverdon destine la partie du périmètre localisé sur la commune à une zone de verdure. Conformément au projet d'étude préliminaire, cette zone est destinée à accueillir un parking à ciel ouvert. La révision du PA actuel a été approuvée par la Municipalité de Montagny.

1.4 Contraintes légales importantes

Les bâtiments ECA 2324 et 2325 - le grand rural et la maison de maître - figurent en note 3 du recensement architectural. En raison des transformations et altérations successives, cet ensemble n'a plus une valeur justifiant le classement comme monument historique. Son intérêt local justifie toutefois qu'il figure à l'**Inventaire cantonal des monuments historiques non classés** (1977 et 1979). Les bâtiments peuvent donc être modifiés sans altération de leur qualité réceptive, sous réserve de l'autorisation spéciale de la DGIP.

Le PA « St-George » touche une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS. Il s'agit de la région n°371/305 de la commune de Montagny-près-Yverdon. Des vestiges d'un ancien tracé, probablement d'époque romaine, reliant la cité d'Yverdon-les-Bains ont été repérés dans ce périmètre. Avant tout travaux d'excavation, notamment dans le cadre du projet de parking et de l'aménagement du cordon boisé, une opération diagnostic doit être effectuée (sondages, suivi, etc.) afin d'établir les mesures compensatoires dues aux travaux. Les art. 68 et suivants LPNMS restent réservés.

1.5 Chronologie

mai 2010	Etude urbanistique, yc Schéma directeur paysager
juillet-novembre 2010	Concours d'architecture
septembre 2010	Accord de la commune de Montagny-près-Yverdon pour réviser le PEP 568
juillet 2011	Avis préalable du SDT
janvier 2012	Convention de planification avec la Municipalité d'Yverdon-les-Bains
août 2009 – juin 2012	Elaboration du PA
juillet 2013	Réception examen préalable
printemps 2014	Discussion avec SIPAL-Patrimoine et DGE-Biodiversité
Novembre 2018	Demande par la Commune d'Yverdon d'un contrôle de conformité du Plan d'Affectation St-George au SDT
Février 2019	Retour de l'Examen préalable au sens de l'art. 37 LATC – avis favorable avec modifications mineures
Janvier 2021 à juin 2022	Reprise du dossier et finalisation en vue de la mise à l'enquête
Septembre 2022	Mise à l'enquête publique

1.6 Composition du dossier

Le dossier contient :

- le plan au 1/500 ;
- le règlement du PA ;
- le présent rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT ;

En annexe :

- Extrait de l'étude urbanistique, analyse du site, mai 2010 (Annexe 1)
- Extrait de l'étude urbanistique, schéma directeur paysager, mai 2010 (Annexe 2)
- Avant-projet paysager, juillet 2014 (Annexe 3)
- Evacuation des eaux – Analyse de la possibilité de raccordement au réseau existant, juillet 2014 (Annexe 4)

2 RECEVABILITE

2.1 Acteurs du projet

La Fondation est l'initiatrice du projet. Elle a vendu sa parcelle 5469 à Age 3, Parc St-George SA en 2010. Les deux propriétaires ont signé une convention de planification avec la Municipalité d'Yverdon-les-Bains.

La Municipalité d'Yverdon-les-Bains, par le Service de l'urbanisme, conduit la procédure de planification. Elle élabore le RPA et supervise les lignes directrices du PA. Elle est l'interlocuteur des mandataires et du Canton.

La Fondation assure les contacts avec la Municipalité de Montagny-près-Yverdon.

Le concept global, la planification et les avant-projets sont attribués aux bureaux suivants :

Urbanistes	Association Viridis architecture, Fribourg (étude urbanistique) Jaquier Pointet SA, Yverdon-les-Bains (finalisation PA)
Architecte-paysagiste	Hüsler & Associés Sàrl, Lausanne
Architecte	Widmer architectes Sàrl, Lausanne
Ingénieur mobilité	Team+, Bulle
Géomètre	Jaquier Pointet SA, Yverdon-les-Bains

Cette équipe interdisciplinaire est pilotée par M. Gilles Claivaz, urbaniste au bureau Jaquier Pointet SA.

2.2 Information, concertation, participation

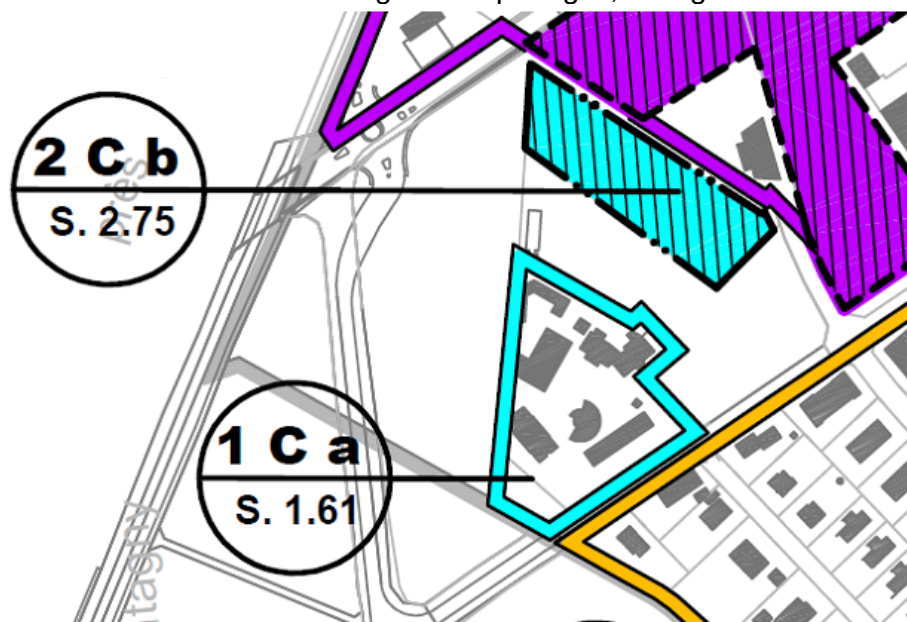
Les services de l'urbanisme assurent la gestion du projet et les relations avec le Canton. Les personnes suivantes ont été contactées:

- Mme Nathalie Grossenbacher/ M. Denis Richter, SDT/DGTL : préavis favorable pour la révision du PA.
- M. Vincent Vouillamoz, SPAS (DGCS) : estimation des besoins en SPd à l'horizon 2030.
- Mme Elisabeth Bavaud, DGIP-MS : mesures de protection particulières sur les bâtiments et adaptations après examen préalable.
- M. Franco Ciardo, DGE-Biodiversité : adaptations après examen préalable.

Les impacts sur le voisinage, imputables à la densification et au trafic supplémentaire, sont faibles. Néanmoins, en application du cadre légal, une information destinée à la population sera organisée à l'occasion de la mise à l'enquête publique du PA.

2.3 Etat de l'équipement

Les deux parcelles constructibles incluses dans le périmètre du PA étaient en 2004 respectivement entièrement équipée et partiellement équipée. Aujourd'hui, la seconde, sur laquelle se sont construits des logements protégés, est également entièrement équipée.



ZONES		ETAT DE LA CONSTRUCTION				ETAT DE L'EQUIPEMENT		
		1 SURFACES BÂTIES OU LARGEMENT BÂTIES	2 SURFACES NON BÂTIES			a	b	c
		Terrains déjà bâtis ou largement bâtis	Terrains propres à la construction de suite	Terrains propres à la construction dans les 5 ans	Terrains propres à la construction après 5 ans	Terrains équipés	partiellement équipés	non équipés
C	Zones d'utilité publique							

Extrait AEE 2004

2.4 Démarches liées

Le présent rapport d'aménagement fait référence à des études préalables ou parallèles qui figurent pour la plupart en annexe :

- Etude urbanistique, projet d'appui, mai 2010 (Extraits aux annexes 1 et 2)
- Convention de planification, janvier 2012
- Avant-projet paysager, septembre 2012 (Annexe 3)
- Concours d'architecture – rapport du jury, novembre 2010
- Recensement architectural du canton de Vaud, novembre 1976
- Evacuation des eaux – Analyse de la possibilité de raccordement au réseau existant, juillet 2014 (Annexe 4)

3 JUSTIFICATION

3.1 Nécessité de légaliser

Réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir

La Fondation est l'unique institution de ce type dans le Nord vaudois. A moyen terme, ses besoins futurs en hébergement et en place d'ateliers sont relativement importants : une trentaine de nouveaux résidents permanents et des nouvelles structures d'accueil pour des places externes supplémentaires. Ce développement implique la construction de nouveaux bâtiments et/ou la rénovation/mise à niveau du parc immobilier existant sur un site de grande qualité (Annexe 1). Le PA a donc pour objectifs de :

- permettre à la Fondation de se développer en étendant la zone à bâtir, mais sans nuire au site,
- compenser cette extension par une exigence accrue en termes de qualité des espaces libres et de la biodiversité,
- traduire dans le droit du sol le concept urbanistique et paysager, ainsi que les avant-projets (Annexes 2 et 3).

Le périmètre du nouveau PA a été adapté pour en extraire le DP, ainsi que la zone intermédiaire sise au Nord, qui est désormais régie par le PGA entré en vigueur en 2003. Il est défini par la rue Edouard Verdan à l'ouest et par la route de Ste-Croix au nord.



Périmètre des plans d'affectation en vigueur / en étude

Disponibilité du site

En plus de la LPNMS, le PA et l'art. 22 RPGA imposent le maintien des constructions dignes de protection (en rouge) :

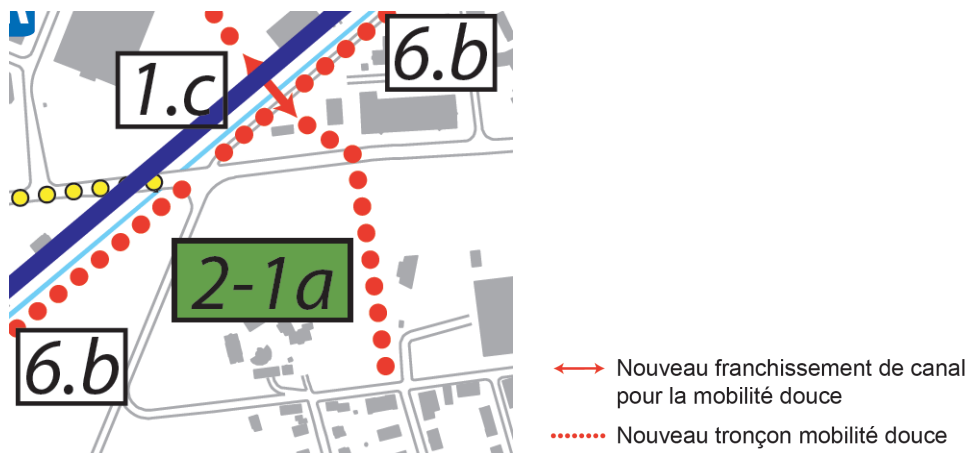


Objets dignes d'être protégés

Pas de contrainte environnementale. En particulier, le sol n'est pas pollué.

Le site bénéficie actuellement d'une bonne desserte multimodale. Les TP et MD seront encore renforcés dans le futur.

- **Accessibilité TIM** : la jonction Ouest et la route de Ste-Croix garantissent une excellente accessibilité depuis l'extérieur.
- **Stationnement** : un parking sera aménagé (Annexes 2 et 3) pour environ 60 véhicules, conformément aux normes VSS.
- **Accessibilité MD** : la mesure 2-1.a du PA2 (6a selon PA4) maintient la réalisation d'une liaison MD, mais renonce à la nouvelle infrastructure routière prévue par le projet de 2007.



AggloY, plan des mesures 2012

- *Accessibilité TP* : le site est desservi par la ligne 602 (Montagny-près-Yverdon – Gare CFF – Parc scientifique et technologique) avec une cadence à 15 minutes. Un arrêt se situe exactement en face de l'entrée de la Fondation.

Gestion des eaux de surface

Voir Annexe 4

Mesures d'accompagnement

Le PA ne présente pas de contrainte foncière qui justifie la mise en place de mesures lourdes. Il fait l'objet d'une **convention de planification** signée entre les deux propriétaires et la Municipalité d'Yverdon-les-Bains qui définit :

- les compétences des parties et des mandataires,
- le périmètre du PA,
- les objectifs des études,
- le programme,
- les aspects fonciers,
- le financement.

Par cette convention, la commune s'engage à soutenir l'affectation et le changement d'affectation du site. Les propriétaires, quant à eux, s'engagent pour une mise en œuvre exemplaire du concept issu de l'Etude urbanistique à chaque phase de développement du site – concept, avant-projet, projet définitif, réalisation, gestion – et dans tous les aspects – urbanisme, paysage, architecture.

Une opération foncière impliquant la commune d'Yverdon-les-Bains, la commune de Montagny-près-Yverdon, la Fondation et Parc St-George SA sera réalisée au nord et sud du PA.

Au sud sur le DP 68 de la commune de Montagny, la Fondation prévoit un réaménagement de son parking et l'accès à celui-ci empiètera sur ledit DP. D'entente avec la municipalité de Montagny, il a été convenu que cette situation serait réglée par la signature d'une convention d'empiètement sur le DP. Toujours au sud, les aménagements de la Fondation empiètent sur le DP 293 de la commune d'Yverdon-les-Bains vis-à-vis du bâtiment ECA 7192 pour environ 70 m². Dans ce cas, la surface en question sera cédée par la commune à la Fondation et rattachée à la parcelle 3303.

Au nord, une surface sera cédée respectivement par la Fondation et Parc St-George SA au DP 291. Cette emprise permettra, à terme, de réaliser la liaison d'agglomération prévue par la mesure 2-1a

Ces différentes opérations foncières seront réalisées en parallèle à la mise à l'enquête du PA.

Caractéristiques du projet

Le PA a pour objectifs prioritaires la sauvegarde ainsi que la protection, dans le cadre de l'extension des installations parapubliques de la Fondation, du patrimoine architectural et paysager de la « Campagne St-George » mise en évidence par l'étude préliminaire (Annexe 1).

Deux lectures ont influencé l'élaboration du PA : **une lecture côté urbain et une lecture côté nature.**

Les espaces libres sont dictés par le **Schéma directeur paysager** de l'Etude urbanistique (Annexe 2) et sont précisés par l'avant-projet paysager (Annexe 3) élaboré simultanément au PA. La conception traite de la relation entre le bâti et les espaces libres. Elle cherche aussi à améliorer l'usage collectif de ces espaces et à préserver l'intimité des résidents. Le projet se fonde sur les entités existantes et les renforce :

- le cordon boisé,
- le parc,
- le jardin d'agrément et les jardins de poches,
- le potager,
- le verger et l'étang,
- le parking et l'entrée,
- la cour.

La Promenade St-George, privée, relie toutes ces entités par un parcours circulaire. Le mur ancien, protégé par le RPA, garantit l'intimité des résidents des deux sites bâtis tout en différenciant la vocation des entités. La **zone de verdure** garantit le maintien des entités non construites.

Une liaison mobilité douce, publique, est également prévue dans le cadre du projet d'agglomération (voir chapitre 3.1 et Illustration VII). Sa faisabilité est garantie sur le périmètre du PA St-George par la cession du terrain nécessaire au DP. Le solde du tracé est reporté sur le périmètre du PA Verdan.

Le PA assure le maintien de l'organisation en hameau centrée sur la cour. Il définit une **aire de hameau** – qui est étendue au nord - et déjà partiellement bâtie. La **zone constructible (d'installations parapubliques)** passe de 9'400 m² à 13'600 m², au profit de l'aire de hameau. Cela impacte uniquement la surface sur laquelle les constructions peuvent être réalisées mais pas les droits à bâtir. Ceux-ci sont définis par le tableau figurant sur le plan et reproduit ci-dessous.

La **SPd totale** est désormais fixée en additionnant la SPd de chaque bâtiment existant et celle correspondant aux besoins à 15 ans. Le solde disponible peut prendre place dans l'aire de hameau étendue par le PA. La SPd des bâtiments protégés n'est pas comptée dans la SPd totale, puisque ces bâtiments ne peuvent être ni démolis ni agrandis. La Fondation et la DGCS définissent leur besoin supplémentaire à environ 2'800 m² de SPd, ce qui correspond aux bâtiments nouveaux du tableau annexé au plan.

A noter que l'aire de forte densité a été remplacée par une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT selon la dénomination NORMAT 2. Le secteur est déjà réalisé et habité et il n'y a donc pas de potentiel supplémentaire selon la mesure A11 du PDCn. En effet, les droits à bâtir figurant dans la nouvelle planification sont équivalents à ceux de la planification en vigueur. Ce changement d'affectation est essentiellement motivé par une volonté de mise

en conformité au cadre légal. En effet, suite à plusieurs jurisprudences, le Canton considère désormais que les logements, y compris d'utilité publique, ne sont plus conformes à la zone affectée à des besoins publics. Ce changement permettra, en outre, une plus grande flexibilité dans l'utilisation des logements. Il est précisé pour la bonne compréhension que la zone A1 du plan d'extension partiel de la campagne St-George actuellement en vigueur admet les équipements médicaux, sociaux ou éducatifs et que les logements des bâtiments réalisés sur la parcelle n° 5469 accueillent actuellement des personnes autonomes bénéficiant de prestations ambulatoires à caractère médical, social ou éducatif. En application de l'article 80 LATC, toutes les activités qui seraient rendues non conformes suite à l'entrée en vigueur de la présente planification bénéficieront de la situation acquise.

Droits à bâtir définis par le PA

Bâtiments SPd selon SIA 421

ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

AIRE DE HAMEAU

Bâtiments protégés (non comptabilisés dans la SPd max) :

1	1'290 m ²
2	1'430 m ²

Bâtiments existants :

3	160 m ²
4	210 m ²
5	290 m ²
6	1'030 m ²
7	450 m ²
8	770 m ²
9	290 m ²

Dépôts non chauffés (maximum autorisé) :

10	400 m ²
----	--------------------

SPd bât. 3-10 3'600 m²

Bâtiments nouveaux 2'800 m² :

SPd max autorisée 6'400 m²

ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE 15 LAT

Bâtiments existants :

11	7'900 m ²
----	----------------------

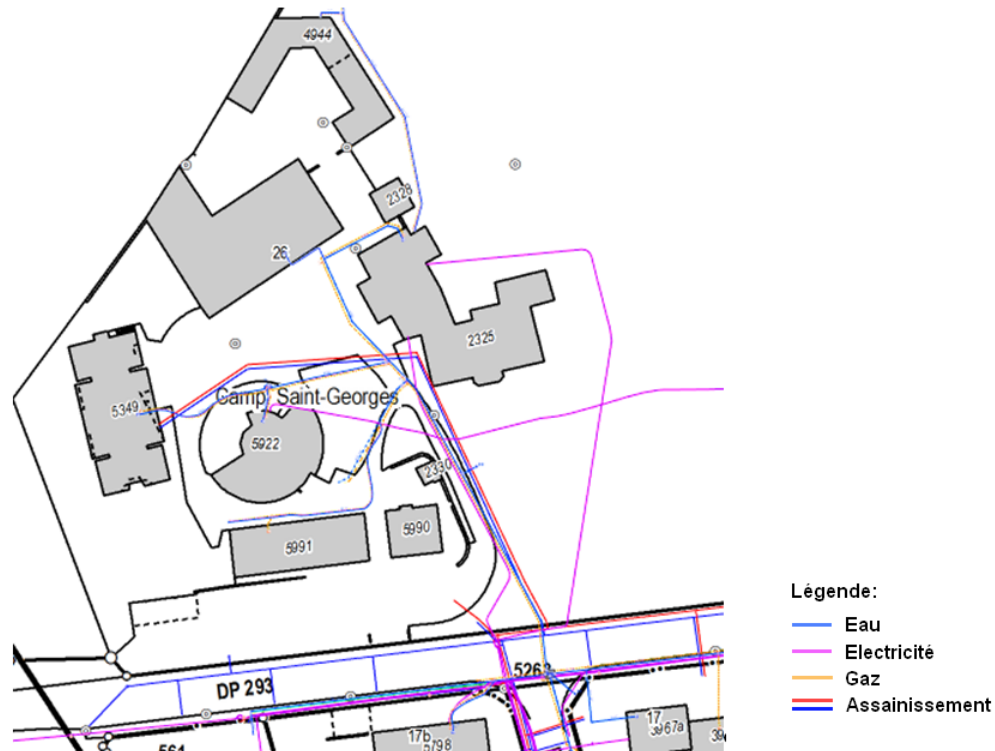
SPd max autorisée 7'900 m²

Le projet de PA définit une aire destinée à accueillir le futur parking de la Fondation, le stationnement des véhicules et les accès étant pour l'heure insuffisants et chaotiques. Les besoins de stationnement pour les véhicules motorisés et les deux-roues sont calculés selon les normes VSS en vigueur.

3.2 Equipement des terrains

Infrastructures actuelles et futures

Le site est déjà bien équipé. Le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'eau, d'énergie et d'évacuation des eaux existant n'engendrera pas de frais disproportionnés.



Cadastre souterrain

Impacts

Le projet de PA est conforme aux lois et ordonnances suivantes :

- loi sur la protection de l'environnement (LPE) ;
- ordonnance relatives à la pollution de l'air (OPair) ;
- ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) ;
- loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR).

Conformément à l'OPB, le degré de sensibilité II est applicable à l'aire de hameau. Pour le reste du périmètre du PA, le degré de sensibilité III est applicable. Les valeurs limites d'immission (VLI) sont applicables.

4 CONFORMITE

4.1 Protection du milieu naturel

Le PA n'est inclus dans aucun inventaire et n'est touché par aucune mesure de protection spéciale du milieu naturel. La Municipalité d'Yverdon-les-Bains, tout comme la Fondation, souhaitent toutefois sauvegarder et valoriser durablement les milieux naturels du site, en compensation de l'extension de la zone à bâtir.

Liste des objets existants et futurs

	Objet	Valeur écologique	PEP	PA	Projet
EXISTANT	<i>Cordon boisé 1 (423 ml sur parcelle 3303)</i>	Moyenne	LPNMS	Art. 15.1 RPA Aire de ceinture paysagère	AP paysager, 2012
	<i>Cordon boisé 2 (157 ml sur parcelle 5469)</i>	Moyenne	LPNMS	Art. 15.1 RPA Aire de ceinture paysagère	En cours
	<i>Parc (5'700 m2)</i>	Elevée	LPNMS Art. 10 RPEP Zone de parc RPA	Art. 6.2 et 16.1 RPA Aire de parc historique	AP paysager, 2012
	<i>Ligneux divers</i>	Faible	---	Art. 8.1ss RPA Aire de hameau	Suppression
	<i>Agriculture</i>	Faible	Art. 9 RPEP Zone B de verdure	Art. 8.1ss RPA Aire de hameau Art. 18.1 RPA Aire de verger	AP paysager, 2012
	<i>Mur ancien</i>	Moyenne	Art. 12 RPEP	Art. 6.2 RPA	---
	FUTUR	<i>Arborisation</i>	Potentiel élevé	---	Art. 2.7, 6.1 et 6.3 RPA Arborisation obligatoire
<i>Verger</i>		Potentiel élevé	---	Art. 18.1 RPA Aire de verger	AP paysager, 2012
<i>Biotope humide</i>		Potentiel élevé	---	Art. 15.2 RPA Biotope humide	AP paysager, 2012

Le PA traduit dans le droit du sol le Schéma directeur paysager (Annexe 2). Les avant-projets seront développés au niveau projet et leur réalisation garantie par la convention d'équipement.

Le RPA fixe des règles sur l'arborisation obligatoire, le maintien et le renforcement des fonctions des différentes entités (aires), la gestion des eaux pluviales et les accès motorisés. Le développement du site entraînera peu de suppressions, qui seront largement compensées par le renforcement des structures existantes et la réalisation de nouvelles, toutes favorable à la biodiversité. A terme, un plan de gestion pourra être convenu avec la Fondation et la DGE.



Orthophoto des objets existants

4.2 Taxe sur la plus-value

Selon l'article 64 de la LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value.

Afin de vérifier s'il y a une plus-value effective sur ces parcelles, il faut déterminer quels sont les droits à bâtir selon la planification en vigueur et ceux selon la présente planification. En l'occurrence la situation est la suivante :

Parcelle 3303

La zone à considérer est le secteur a2 selon le PEP Campagne St-George. Ce secteur a une surface de 5'151 m². L'indice de masse est de 3 m³/m². Dans une optique de comparaison, l'on considérera qu'un étage-type a une hauteur de 2.7m. L'IUS serait ainsi de 1.11. Cela signifie que l'on peut admettre que l'équivalent SPd est d'environ 5'723 m².

Selon le PA St-George, la SPd maximale autorisée pour les bâtiments existants et les futurs bâtiments compris dans le secteur en question (bâtiments 1 à 8 + la réserve pour les nouveaux bâtiments) est de 5'610 m².

Il y aurait donc une diminution de 113 m² de SPd autorisées selon la nouvelle planification.

Parcelle 5469

La surface de cette parcelle est de 7'218 m², affectés dans la zone A1 du PEP Campagne St-George. L'indice de masse y est également de 3m³/m². Nous appliquerons le même raisonnement que pour la parcelle 3303. L'équivalent SPd est donc de 8'020 m².

Selon le PA St-George, la SPd maximale autorisée y est de de 7'900m². Il y aurait donc une diminution de 120 m² de SPd autorisées selon la nouvelle planification.

Il apparaît au final, que la nouvelle planification n'engendre pas d'augmentation des droits à bâtir et donc aucune plus-value.

4.3 Création et maintien du milieu bâti

Organisation spatiale

Le PA définit une zone à bâtir affectée exclusivement aux installations parapubliques. Il dessine un hameau autour d'une cour : l'aire de hameau.

Le projet permet une insertion harmonieuse des constructions dans le tissu bâti existant par les principes suivants :

- dimensionnement mesuré de la zone à bâtir,
- maintien et mise en valeur des constructions dignes d'être protégées,
- implantation des constructions adaptée au bâti existant (hauteur, volumétrie),
- traitement de la relation entre l'espace bâti et les espaces libres,
- concours d'architecture.

Eléments patrimoniaux

Voir Disponibilité du site et 1.5 Contraintes légales importantes

a : Grand rural : note *4* au recensement architectural cantonal et inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historique non classés, fiche 371.

b : Bâtiments « Source » et « Parc » : note *3* au recensement architectural cantonal et inscrit à l'inventaire cantonal des monuments historiques non classés, fiche 371.

c : Fontaine : protégé par le PA actuel.

d : Pavillon : protégé par le PA actuel.

e : Mur : protégé par le PA actuel, fait partie de l'organisation générale du site historique.

Partiellement détruit par un incendie en août 2011, le Grand rural a été reconstruit. Les maisons de maître « La Source » et « Le Parc » ont fait l'objet d'une rénovation et d'une mise en conformité AEAI.

Modifications après Examen préalable

Suite à l'examen préalable du SIPAL-Patrimoine, une séance a eu lieu sur place le 24 janvier 2014. Le SDT a transmis par courrier du 18 mars 2014 la prise de position du SIPAL-Patrimoine (désormais DGIP-MS) et de la DGE-Biodiversité, ainsi qu'un extrait du plan du PA manuscrit avec des indications.

Divers échanges ont ensuite eu lieu sur la base de l'avant-projet paysager modifié selon ces indications. Le biotope humide a ainsi été éloigné du bâtiment pour des raisons de sécurité, au vu des risques d'accident encourus pour les résidents les plus lourdement handicapés. Le chemin a également été éloigné pour préserver l'intimité de ces derniers. Sous réserve de ces éléments, l'avant-projet a été adapté puis communiqué aux services précités pour approbation.

Le PA a ensuite été adapté sur cette base.

4.4 Développement de la vie sociale et décentralisation

Le projet renforce l'offre en hébergement et places d'accueil parapubliques dans la région, pour des personnes qui ne trouvent aucune offre alternative. Il est d'intérêt public et soutenu par la DGCS.

4.5 Maintien des sources d'approvisionnement

Le PA :

- ne porte pas atteinte à des sols affectés à l'agriculture ou à des surfaces d'assolement,
- n'englobe pas de mine ou de carrière,
- n'empiète pas sur des périmètres réservés pour des infrastructures, installations et constructions d'intérêt public.

5 DISPONIBILITE DES TERRAINS ET GARANTIES

La loi cantonale (LATC) fixe à l'art. 52 que les communes doivent assurer la disponibilité des terrains constructibles. Concrètement, cela signifie que les nouvelles planifications doivent contenir des dispositions garantissant la réalisation des droits à bâtir octroyés. En l'occurrence, le PA St-George permet la réalisation de 2'800 m² de nouvelles surfaces de plancher déterminantes.

Le règlement du PA fixe ainsi qu'au moins 51% des droits à bâtir alloués par la planification devront être réalisés dans un délai de 12 ans après l'entrée en vigueur de ladite planification. La part minimale requise est nettement inférieure à celle qui est généralement demandée mais cela s'explique par les caractéristiques de la Fondation et son fonctionnement. Elle a actuellement d'importants projets de développement à court terme mais elle n'est pas seule à décider de sa stratégie dans ce domaine car elle est dépendante de politiques publiques, notamment sur les placements dans ce type d'institution. Ainsi, des changements de paradigme dans cette politique pourraient avoir un impact sur la nécessité voire la capacité de bâtir dans le délai imparti.

Ces caractéristiques justifient un traitement particulier sur cette question.

6 CONCLUSION

Sur la base de ce qui précède, les Municipalités d'Yverdon-les-Bains et de Montagny-près-Yverdon concluent à la conformité du PA avec le droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieur.

7 LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 *Extrait de l'étude urbanistique – Analyse du site, mai 2010*
- Annexe 2 *Extrait de l'étude urbanistique – Schéma directeur paysager, mai 2010*
- Annexe 3 *Avant-projet paysager, septembre 2012*
- Annexe 4 *Evacuation des eaux – Analyse de la possibilité de raccordement au réseau existant, juillet 2014*

**Communes d'Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon
Plan de quartier (PQ) "St-George"
Examen préalable n° 1**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE D'EXAMEN PRÉALABLE
(art. 56 LATC)**

1.	PRESENTATION.....	2
1.1	Contexte.....	2
2.	RECEVABILITE DU PROJET.....	2
3.	JUSTIFICATION DU PROJET.....	2
3.1	Nécessité de légaliser.....	2
3.2	Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper.....	2
4.	CONFORMITE DU PROJET.....	2
4.1	Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1 ^{er} août 2008.....	3
4.2	Conformité au Projet d'agglomération.....	3
4.3	Conformité au Plan directeur communal (PDCom).....	3
4.4	Protection du milieu naturel.....	3
4.5	Création et maintien du milieu bâti.....	3
4.6	Forme des documents.....	4
4.7	Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT).....	4
5.	PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET.....	4
6.	SUITE DE LA PROCEDURE.....	5
	PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX.....	6
	SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT).....	6
	DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE).....	9
	SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL).....	15
	ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA).....	16
	SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV).....	17
	SERVICE DE LA MOBILITE (SM).....	18
	SERVICE DES ROUTES (SR).....	18
	SERVICE DE PREVOYANCE ET D'AIDE SOCIALES (SPAS).....	18

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1. PRESENTATION

1.1 Contexte

Diverses études et travaux ont été menés sur le site de St-George. A l'issue de ceux-ci, le secteur aura un nouveau visage avec des bâtiments neufs ou rénovés et un parc entièrement renouvelé. Dans cette perspective de développement et de transformation, le plan d'affectation en vigueur, dont la conception générale date de 1990, ne répond plus aux enjeux. Le nouveau PQ traduit donc dans le droit du sol la volonté de développer le site dans le respect de ses valeurs historiques, voire de l'améliorer.

La parcelle n° 5469 est actuellement en construction pour un ensemble de 50 appartements protégés destinés à des personnes âgées. Cette construction épuise le droit à bâtir de cette parcelle.

2. RECEVABILITE DU PROJET

La recevabilité du projet a été vérifiée; il est établi par une personne qualifiée au sens de l'article 5a LATC. Les conditions formelles exigées par les articles 12 et 13 RLATC sont respectées.

- Le SDT rappelle que le plan cadastral mis à jour sera authentifié par la signature d'un ingénieur géomètre breveté avant l'enquête publique.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Nécessité de légaliser

La Fondation St-George est l'unique institution de ce type dans le Nord vaudois et ses besoins à moyen terme en matière d'hébergement et de places d'ateliers sont importants.

Le PQ a pour but de permettre à la Fondation de se développer tout en sauvegardant et protégeant le patrimoine architectural et paysager du secteur.

3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper

Selon la page 10 du rapport, les parcelles incluses dans le périmètre du PQ sont entièrement équipées.

- Conformément aux préavis de la DGE-ASS et de la DGE-EAU, l'impact du PQ sur le réseau d'évacuation d'eau existant doit être établi tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Le rapport sera complété en conséquence.

4. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés qui ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon

l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1^{er} août 2008

La conformité du présent dossier avec le PDCn a été vérifiée par le SDT.

4.2 Conformité au Projet d'agglomération

Le projet de PQ est conforme au projet d'agglomération dans le sens où:

- son périmètre n'est pas recensé dans les mesures non infrastructurelles;
- le PQ intègre la réservation pour la réalisation de la mesure 2-1a Nouvelle liaison assurant la desserte mobilité douce (cycles et piétons) en l'avenue Edouard-Verdan et la route de Sainte-Croix;
- le PQ n'est pas touché par une autre mesure infrastructurelle du projet d'agglomération.

4.3 Conformité au Plan directeur communal (PDCom)

L'affectation du secteur n'ayant pas été modifiée, elle reste conforme au PDCom.

4.4 Protection du milieu naturel

La DGE-BIODIV demande certaines adaptations, notamment en lien avec le domaine biologique, les éléments boisés et diverses plantations.

- Le rapport, le plan et le règlement seront revus selon les demandes de la DGE-BIODIV.

4.5 Création et maintien du milieu bâti

Cheminements mobilité douce

Le SDT-AF s'interroge sur le caractère public éventuel du cheminement mobilité douce de l'AggloY et la promenade Saint-George.

- Si des servitudes de passage public en sens de la loi sur les routes devaient être créées, elles seront mises à l'enquête publique simultanément à celle du PQ. De plus, le rapport, le plan et le règlement seront complétés en conséquence.

Environnement

La DGE-ARC relève qu'il existe en limite de la parcelle n° 5469 une station de base de téléphonie mobile. Néanmoins, selon les informations disponibles, il n'y a pas de contrainte particulière pour la nouvelle zone définie dans le PQ.

Archéologie

Une région archéologique est partiellement comprise dans le périmètre du PQ. Des compléments doivent être apportés.

- Le rapport, le plan et le règlement du PQ seront corrigés selon la demande du SIPAL-ARCHE.

Aménagement

- Selon le préavis du SPAS, il semble que des différences existent entre des bâtiments projetés et leur représentation dans le plan. A vérifier.

Le SIPAL-MS demande que le périmètre de l'aire de hameau ne soit pas étendu au-delà du mur protégé en anticipation du développement potentiel de la fondation, mais que l'affectation de cette aire soit limitée au périmètre constructible à court terme, selon la page 37 du schéma directeur paysager.

La DGE-BIODIV demande de redimensionner l'aire de hameau de manière à maintenir un dégagement suffisant pour l'aire de verger et l'étang.

- L'aire de hameau sera redimensionnée selon les demandes ci-dessus.

Un certain nombre de demandes ont été formulées pour le règlement de la part du SDT-AC.

- Revoir le règlement.

4.6 Forme des documents

Les demandes relatives à la forme des documents sont mentionnées dans les préavis des services.

4.7 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol. Cette directive concerne autant les plans d'affectation que leur règlement. Conformément au chapitre 8.2 de ladite directive, le SDT fait la demande suivante:

- La livraison au SDT des fichiers concernés pour la planification qui fait l'objet de cet examen préalable se fera au plus tard avant l'approbation préalable. Toutefois, le SDT recommande de livrer lesdits fichiers avant la mise à l'enquête publique. En effet, si les fichiers informatiques remis au moment de l'approbation préalable ne correspondent pas aux standards fixés, l'approbation préalable sera suspendue jusqu'à l'obtention de fichiers informatiques conformes, retardant d'autant l'approbation de la planification concernée.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Un certain nombre de points doivent être revus avant que le dossier puisse être préavisé favorablement, les plus importants étant:

- compléments en matière d'équipements;
- compléments pour la thématique archéologie;
- compléments et corrections en matière de protection du milieu naturel;
- redimensionnement de l'aire de hameau;
- correction du règlement.

Les éventuelles procédures liées aux servitudes devront être coordonnées avec la présente procédure.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

En l'état, la procédure ne peut être poursuivie.

Le dossier corrigé sera transmis en 5 exemplaires au SDT pour examen préalable complémentaire qui sera soumis aux services suivants: DGE-ASS, DGE-BIODIV, SIPAL-MS, SIPAL-ARCHE.

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

Philippe Gmür
chef du Service du développement territorial



**Service
du développement
territorial**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: Sandrine Portmann
T 021 316 74 54
E sandrine.portmann@vd.ch
V/réf. JAU/mmo
N/réf. SPN/dt - 179042

Lausanne, le 25 juillet 2013

**Communes d'Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon
Plan de quartier (PQ) "St-George"
Examen préalable n° 1**

PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. Remarques de forme et de détail

1.1 Plan

Légende

- Supprimer le sous-titre "zone d'affectation".
- o Il est difficile de distinguer les différentes nuances de vert dans la zone de verdure. A réexaminer.
- Différents éléments ("bâtiments existants", "bâtiments de dépôts", "serre",...) apparaissent sur le plan mais ne sont pas traités dans le règlement. A corriger (cf. également demandes pour le règlement ci-dessous). De plus, certaines dénominations ne sont pas cohérentes entre le plan et le règlement. A revoir;
- Supprimer les "bâtiments en construction" dans la légende et dans le plan et les intégrer aux bâtiments existants.

Tableau des SPd

- Deux bâtiments portent le numéro 10. A revoir;
- A quoi font référence la "réserve suppl." de 2'800 m²? Aux bâtiments protégés? A des constructions nouvelles? Dans ce dernier cas, la valeur ne correspond pas à celle donnée dans le règlement. A revoir (cf. également demande pour art. 1.3, al. 2).

Plan

- Le périmètre du PQ empiète sur les DP 292, 67, 68 et 293. Exclure les DP du périmètre du PQ;
- Les bâtiments 1 et 9 sont situés à cheval sur deux zones. Afin de lever toute ambiguïté, il serait souhaitable de mieux détourner les bâtiments.

1.2 Règlements

- Article 1.3, alinéa 2: pourquoi les bâtiments protégés ne sont-ils pas comptabilisés? A justifier et, si nécessaire, adapter;
- Article 1.5, alinéa 2: un avant-projet des aménagements paysagers n'est pas un document légalisé, le règlement ne peut donc pas y faire référence. Si des éléments de l'avant-projet doivent être réalisés, il y a lieu de les transposer dans le règlement (éventuellement dans le plan) par le biais de règles précises. En conséquence, cet alinéa doit être supprimé;
- Article 2.3, alinéa 1: à corriger selon la demande du SM.
- Article 3.1, alinéa 2: nous rappelons que l'appréciation de la qualité d'un projet est difficile à mettre en œuvre de manière objective, notamment si les critères définis à cet article ne sont pas présents.
- Article 3.2, alinéa 1: supprimer les éléments suivants "et la qualité architecturale ou paysagère" car ils ne correspondent pas à l'article 47, alinéa 2, chiffre 10;
- Article 5.1, alinéa 2: il n'est pas possible de conditionner la construction des surfaces de plancher déterminantes (SPd) maximales à la réalisation des aménagements paysagers. De plus, il ne peut pas être fait référence à un avant-projet, à supprimer;
- Chapitre 6: à renommer "Règles applicables à toutes les zones" et à déplacer après le chapitre 16;
- Article 6.1, alinéa 2: supprimer la référence à l'avant-projet (cf. demande pour article 1.5, alinéa 2);
- Article 6.4: à corriger selon le préavis du SIPAL-ARCHE;
- Article 6.5: il n'existe pas de base légale pour imposer un standard "Minergie". A supprimer;
- Article 6.6: à corriger selon le préavis de la DGE-EAU;
- Article 7.1, alinéa 1: préciser la destination de la zone d'installations parapubliques;
- Article 7.X: insérer un renvoi au tableau du plan pour la définition des SPd des aires de hameau et de parc habité;
- Article 7.2, alinéa 1: à supprimer et insérer la destination de chaque aire dans les articles adéquats. Revoir les sous-titres dans la colonne de gauche;
- Article 7.2, alinéas 2 et 3: à insérer dans le chapitre 8;
- Chapitre 8: insérer la destination de l'aire de hameau. De plus, une distinction doit être introduite entre la destination de l'aire de hameau et de l'aire "de parc habité". Par ailleurs, alors que le plan distingue les bâtiments existants et les bâtiments de dépôt, rien n'est spécifié dans le règlement. A préciser;
- Chapitre 9: le terme "parc habité" ne correspond pas vraiment à la réalité du terrain puisque la majorité de la surface affectée dans cette aire est occupée par un bâtiment qui accueille 50 appartements protégés selon le rapport 47 OAT. Revoir la dénomination en choisissant une appellation plus adéquate;

- Chapitre 9: insérer la destination de l'aire "de parc habité". De plus, une distinction doit être introduite entre la destination de l'aire de hameau et de l'aire "de parc habité". A préciser;
- Article 9.1, alinéa 2: cet alinéa mentionne un front d'implantation; mais celui-ci n'est pas indiqué sur le plan. Plan à compléter;
- Article 9.4, alinéa 2: répétition avec l'article 9.1 alinéa 2. A supprimer;
- Article 12.1, alinéa 1: préciser la destination de la zone de verdure;
- Article 13.1, alinéa 2: à compléter selon la demande de la DGE-BIODIV;
- Article 13.2, alinéa 1: le terme "noue" n'apparaît pas sur le plan. Celui-ci mentionne par contre un "biotope humide". Est-ce la même chose? A harmoniser ou adapter;
- Article 15.1, alinéa 1: cette aire est-elle réellement destinée à la culture maraîchère? Selon le rapport 47 OAT, il s'agit plutôt d'un potager nécessaire à la fondation. A adapter;
- Article 15.2, alinéa 1: le règlement mentionne plusieurs serres qui seraient constructibles dans cette aire, alors que le plan ne mentionne le périmètre que d'une serre (déjà existante). De plus, selon l'utilisation effective de cette aire (cf. remarque ci-dessus), il semble excessif de prévoir plusieurs serres. Limiter la construction à la seule serre prévue sur le plan;
- Article 16.1: à quelles cultures est-il fait référence? A préciser. De plus, le règlement mentionne un étang alors que le plan mentionne uniquement un "biotope humide". Est-ce la même chose? A harmoniser ou adapter. De plus, l'emplacement de l'étang est-il contraignant ou seul son principe l'est-il? A préciser. Par ailleurs, cet article sera complété selon la demande de la DGE-BIODIV;
- Article 16.2, alinéa 2: à compléter selon la demande de la DGE-BIODIV;
- Article 17.3, alinéa 2: compléter par les éléments suivants: "et plus particulièrement le Plan d'extension partiel de la Campagne St-George du 25 septembre 1981 et l'Addenda du 6 novembre 1991".

Division améliorations foncières (SDT-AF)

1. Bases légales

Art. 55 LATC, 4 LAF

2. Généralités

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. Préavis

Il est pris note qu'une convention de planification relative notamment aux aspects fonciers et financiers a été signée par les propriétaires et la Commune d'Yverdon-les-Bains et qu'une convention relative à la réalisation des équipements sera signée avant l'enquête publique du PQ.

Cependant, ni le règlement, ni le rapport 47 OAT n'indiquent si le cheminement mobilité douce d'agglomération et la promenade St-George seront publics. Si des servitudes de passage public au sens de la loi sur les routes sont créées, elles seront mises à l'enquête publique simultanément à celle du PQ.

Pour information, les parcelles n° 459, 3303 et 5469 font partie du syndicat d'améliorations foncières "autoroute No 28" n° 2177 (mention AF n° 6-1997/269). En cas de changement de destination du sol ou de fractionnement, les propriétaires de ces parcelles seront éventuellement tenus de restituer les subventions allouées au titre des améliorations foncières (art. 114 LAF).

3.1 *Rapport d'aménagement*

- Compléter le rapport (le cas échéant) sur le caractère public des cheminements.

3.2 *Plan*

- Ajouter dans la légende (le cas échéant) le terme public à Cheminement et Promenade.

3.3 *Règlement*

- Compléter le règlement (le cas échéant) sur le caractère public des cheminements.

4. **Coordonnées du répondant SDT-AF et date du préavis**

François Pittet, 30.01.2013

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

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. **Préavis**

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La DGE accepte l'attribution du degré de sensibilité DS II pour la zone d'installation para-publique et DS III pour l'aire de verdure (art.1.4 du règlement du PQ).

3. **Coordonnées du répondant DGE**

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Protection de l'air – immissions

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

La présente planification se situe dans une zone où les normes prescrites par l'ordonnance fédérale pour la protection de l'air pour les valeurs limites d'immissions sont dépassées pour les particules fines (PM-10) et atteintes pour le dioxyde d'azote.

3. Préavis

La DGE préavise favorablement le PQ quant aux aspects liés à la protection de l'air.

3.1 Rapport d'aménagement

La DGE relève qu'un concept énergétique du site est en cours de réalisation. Si l'utilisation du bois comme agent énergétique dans ce périmètre sensible du point de vue des immissions de polluants atmosphériques, était privilégiée, les émissions de particules fines et d'oxydes d'azote devront être réduites drastiquement par un système de traitement des effluents gazeux adéquat. Ces exigences accrues seraient précisées ultérieurement par la DGE, sur la base d'un dossier complet sur l'installation préconisée.

Conformément à l'article 40a RLATC, le dimensionnement des parkings se réfère à la norme VSS en vigueur.

3.2 Règlement

Le Règlement fixe que le besoin en stationnement sera calculé au moyen des normes VSS applicables, ce qui est conforme aux demandes de la DGE.

4. Coordonnées du répondant DGE

Clive Muller, clive.muller@vd.ch, 021/316.43.78
Sylvain Rodriguez, sylvain.rodriguez@vd.ch, 021/316.43.63

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 valeurs limites d'immissions doivent être respectées partout où des gens peuvent séjourner (article 13, ORNI). Ces valeurs doivent non seulement être respectées dans les lieux à utilisation sensible, mais aussi partout où des personnes peuvent séjourner momentanément. Les valeurs limites de l'installation (plus sévères que les valeurs limites d'immissions) doivent être respectées dans les lieux à utilisation sensible.

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.

En limite de parcelle n° 5469, il existe une station de base de téléphonie mobile YVND de l'opérateur Swisscom.

En fonction des informations de la DGE (fiches de données d'exploitation de ces stations), il n'y a pas de contrainte particulière pour la nouvelle zone définie dans le PQ (extension à l'ouest de l'aire de hameau sur la parcelle n° 3303).

4. Coordonnées du répondant DGE

Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. Bases légales

- Art 7, 10 et 11 LEaux (loi fédérale sur la protection des eaux);
- Art. 5 OEaux (ordonnance sur la protection des eaux);
- Art. 20 LPEP (loi sur la protection des eaux contre la pollution);
- Art. 49 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions).

2. Généralités

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PQ devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seront raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra, le cas échéant, être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément aux instructions "Protection des eaux lors de l'évacuation des eaux des voies de communication" de l'Office Fédéral de l'Environnement (OFEV).

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux à l'aval d'un projet urbanistique doit être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

2.1 PQ

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune d'Yverdon-les-Bains, approuvé le 3 septembre 2010, montre que le secteur du PQ (Quartier Pré Neuf – Campagne St-George selon le PGEE) est caractérisé par des problèmes de capacités des collecteurs d'eaux claires.

Selon le rapport technique, des mesures de gestion des eaux claires doivent être réalisées simultanément aux futurs projets constructifs des zones de développement.

3. Préavis

3.1 Rapport d'aménagement

- Nous demandons à ce que l'impact du PQ sur le réseau existant soit établi du point de vue quantitatif (vérification du dimensionnement des collecteurs). L'aspect qualitatif (état des collecteurs) devra également être évalué. Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire, des mesures d'assainissement seront proposées. La commune doit limiter au maximum de nouveaux apports d'eau météorique dans le réseau existant (limitation de l'imperméabilisation, rétention et/ou infiltration).
- Les futures mises à jour du PGEE tiendront compte des données induites par ce PQ.

3.2 Règlement

- Nous partageons l'avis du répondant HG.

4. Coordonnées du répondant DGE et date du préavis

Emmanuel Poget le 6.02.2013, tél. 021/316.75.36, référence: SEC 387

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

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

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

La section n'a pas de remarque à formuler.

Eaux souterraines - hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

1. Bases légales

LEaux, OEaux.

2. Généralités

Le périmètre du PQ se situe en secteur ũB de protection des eaux. En conséquence, nous n'avons pas de remarque particulière à formuler concernant la protection des eaux souterraines d'intérêt public.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux claires, il est toutefois rappelé que les eaux claires non polluées doivent être évacuées par infiltration (art. 7 LEaux). Le potentiel d'infiltration du secteur considéré est qualifié de moyen selon le PGEE communal.

3. Préavis

3.1 Rapport d'aménagement

- La problématique de la gestion des eaux n'est nullement abordée dans le rapport. A compléter.

3.2 Règlements

L'article 6.6 du règlement d'application contrevient à l'art. 7 LEaux.

- Il y a lieu de le corriger en spécifiant que les eaux claires doivent être évacuées en priorité par infiltration si les conditions locales le permettent.

4. Coordonnées du répondant DGE et date du préavis

Thierry Lavanchy, le 10.01.2013, tél. 021/316 75 43

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales

Art. 18 LPN, 1, 4 et 4a LPNMS, 1 LATC, 47 LATC.

2. Préavis

2.1 Situation

Le périmètre du projet n'est pas concerné par un inventaire de protection de la nature ou du paysage. En revanche, il abrite des cordons boisés et des bosquets protégés par la législation sur la protection de la nature. D'autre part, l'ensemble du site est reconnu comme un ensemble paysager et bâti offrant une certaine sensibilité en raison de la présence de bâtiments historiques et d'éléments du paysage agricole traditionnel.

2.2 Constat.

Rapport

Sur le plan paysager, le rapport d'aménagement contient une analyse détaillée du site. Sur cette base, il propose un projet offrant des qualités paysagères, et prévoyant des éléments diversifiés qui sont susceptibles d'avoir de bonnes qualités biologiques: cordons boisé, verger, étang, etc.

Dans le domaine biologique, en revanche, le rapport ne fournit pas d'éléments concernant les valeurs biologiques actuelles et les modifications causées par le projet. Il ne dit rien en particulier des éléments boisés qui devront être supprimés pour faire place à de nouvelles constructions. Le projet devrait être complété de manière à montrer que les éléments boisés actuels sont remplacés en surface et en qualité par les nouveaux aménagements.

Concept d'aménagement

Sur le plan, les arbres existants et projetés sont difficiles à distinguer. Le plan ne paraît pas complet pour ce qui est des arbres existants.

Côté route, à l'entrée du site, le plan prévoit des massifs plantés, alors que la fiche de détail prévoit un alignement. Le plan général devrait être adapté de manière à figurer clairement un alignement.

Pour le reste, la DGE-BIODIV approuve les principes de plantations contenus dans le concept.

Demandes

- Le rapport doit être complété pour le domaine biologique. Description des éléments actuels (surfaces, qualités biologiques) et remplacement par les nouveaux aménagements;
- Concept d'aménagement: modifier les plantations en massifs prévues le long de la route, en alignement.

2.3 Plan

Le plan prévoit plusieurs éléments paysagers susceptibles d'offrir une certaine valeur biologique. Concernant l'aire de hameau, l'extension de la surface constructible laisse une place très restreinte à l'aire de verger et à l'étang, qui seront enserrés entre le cordon boisé élargi et les futures constructions. Cette aire devrait être diminuée pour laisser un espace ouvert suffisant.

Demandes

- Représenter les éléments boisés qui devront être éliminés;
- Secteur nord-est: adapter le plan au projet en construction;
- Redimensionner l'aire de hameau de manière à maintenir un dégagement suffisant pour l'aire de verger et d'étang.

Recommandation

- Maintenir partout où cela est possible la largeur du cordon boisé à au moins 10 m, de manière à ce qu'il puisse remplir pleinement ses fonctions rôle d'écran et biologique.

2.4 Règlement

Le règlement prévoit plusieurs éléments positifs quant à la qualité écologique et paysagère des futurs aménagements: essences indigènes, écocertification, gestion des eaux, etc. Comme la qualité de ces surfaces dépendra de leur gestion à long terme, le règlement devrait prévoir le type de gestion adéquat.

Demandes

- Art. 13.1, al. 2: ajouter un 3^e §: "la qualité écologique";
- Art. 16.1: ajouter un 2^e §: "cette aire est exploitée de manière extensive";
- Art. 16.2 al. 1: remplacer "L'aménagement de l'étang garanti" par "L'aménagement et l'entretien de l'étang garantissent".

Recommandation

- Art. 15.2: renoncer aux serres.

3. Conclusion

La DGE-BIODIV préavise favorablement le projet sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessus.

Référence: Franco Ciardo, 18.07.2013

SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)

Section monuments et sites (SIPAL-MS)

1. Introduction

Le SIPAL-MS examine le projet et ses effets sur le site par rapport à l'Inventaire des sites construits à protéger en Suisse ISOS, puis en regard de la valeur historique des éléments bâtis recensés et de leurs abords. La Section vérifie aussi les conséquences du projet sur la substance des voies de communication historiques selon l'ordonnance fédérale sur l'Inventaire des voies de communication historiques (OIVS).

Inventaire des sites bâtis à protéger en Suisse (ISOS)

C'est sur l'analyse effectuée par l'ISOS que le SIPAL-MS fonde son préavis. Les dispositions des articles 4 et 46 de la loi sur la Protection de la Nature, des Monuments et des Sites (LPNMS) et des articles 3 et 28 du Règlement d'application de la loi sur la Protection de la Nature, des Monuments et des Sites (RLPNMS) sont applicables.

Yverdon-les-Bains est considéré comme une ville d'importance nationale par l'ISOS.

Le secteur concerné par le projet se trouve en marge des périmètres décrits par l'ISOS. Il est partiellement compris dans l'échappée dans l'environnement XVII "Développements hétéroclites au nord de l'agglomération, essentiellement industries, également habitat collectif, dès le milieu du 20^e siècle". Pour cette échappée, l'ISOS émet un objectif de sauvegarde (b) des relations existantes avec le site construit. L'ISOS relève la présence, dans cette échappée, de la Fondation Saint-George, ancienne maison de campagne, 17741-42, grange et locaux divers, réunis autour d'une cour, meublée d'une fontaine datée de 1810, vaste parc largement arborisé".

2. Préavis

- Le SIPAL-MS demande que le périmètre de l'aire de hameau ne soit pas étendu au-delà du mur protégé en anticipation du développement potentiel de la fondation, mais que l'affectation de cette aire soit limitée au périmètre constructible à court terme, selon la page 37 du schéma directeur paysager. En effet, cette extension de la zone à bâtir de faible densité ne permet pas de répondre à l'objectif de prévoir un dimensionnement mesuré de la zone à bâtir, ni de maintenir un espace agricole arborisé en relation avec le grand paysage (échappée lacustre et échappée dans l'environnement ISOS).

Référence: Francine Bujard, 30.04.2013

Section archéologie cantonale (SIPAL-ARCHE)

Le PQ "St-George" touche une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS. Il s'agit de la région n° 371/305 de la Commune de Montagny-près-Yverdon. Des vestiges d'un ancien tracé, probablement d'époque romaine, reliant la cité d'Yverdon-les-Bains ont été repérés dans ce périmètre. Le parking ainsi que les aménagements paysagers projetés dans le périmètre du PQ constituent un impact important dans le sol de cette zone préservée.

Suite à un échange courant 2012 entre le SIPAL-ARCHE et certains intervenants du projet, les remarques de la Section ARCHE ont été reprises partiellement, notamment dans le règlement du PQ.

La Section ARCHE demande toutefois certaines modifications et corrections:

Plan du PQ:

- La région archéologique n'est pas notifiée sur le plan général du PQ. A compléter.

Rapport justificatif selon art. 47 OAT

Au même titre que les éléments bâtis ou naturels pris en compte dans le cadre de ce PQ, il est utile que les éléments archéologiques recensés ou encore inconnus figurent dans le rapport justificatif. Notamment aux §:

- 1.2: C11 Patrimoine culturel et développement régional, en particulier sur l'archéologie et les anciens axes de communication.
- 1.4: Le PQ "St-George" touche une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS. Il s'agit de la région n° 371/305 de la Commune de Montagny-près-Yverdon. Des vestiges d'un ancien tracé, probablement d'époque romaine, reliant la cité d'Yverdon-les-Bains ont été repérés dans ce périmètre. Avant tous travaux d'excavation, notamment dans le cadre du projet de parking et de l'aménagement du cordon boisé, une opération de diagnostic doit être effectuée (sondages, suivi, etc.) afin d'établir les mesures compensatoires dues aux travaux. Les art. 68 et suivants LPNMS restent réservés.

Règlement du PQ

Quelques corrections sont à amener au règlement:

- Archéologie 6.4
 - al. 2: Un suivi archéologique est nécessaire avant tous travaux de terrassements (y compris sondages géotechniques ou autres) et les
 - al. 3: Le cas échéant, la possibilité d'une fouille archéologique reste réservée (articles 68 et ss LPNMS)

En conclusion, le projet de PQ "St-George" peut être admis sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

Référence; Y. Dellea, DFIRE, SIPAL-AC,
yannick.dellea@vd.ch, 021/316.74.92, Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne

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

1. Bases légales

Les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) édition 2003, mentionnées par le règlement du 14 septembre 2005 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies doivent être appliquées.

Conformément à l'art. 120 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), ne peuvent sans autorisation spéciale être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature.

Sont applicables: la loi du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau, la loi du 17 novembre 1993 sur le service de défense contre l'incendie et de secours ainsi que le règlement du 19 mai 1999 y relatif.

2. Généralités

Prévention des incendies et des éléments naturels

- Les voies d'accès à l'ensemble du site doivent tenir compte des caractéristiques, des gabarits de travail et de circulation des véhicules pompiers. Le réseau des voies et des chemins devra donc être adapté en conséquence.

Réseau de distribution d'eau pour la défense incendie

- Conformément à l'article 1^{er} de la loi sur la distribution de l'eau du 30 novembre 1964 et des articles 7 à 14 du règlement du 19 mai 1999 sur le service de défense contre l'incendie et de secours, les extensions, bouclages et renforcements nécessaires du réseau existant doivent être réalisés, pour assurer une défense incendie appropriée aux risques découlant de l'affectation des bâtiments. Le réseau doit permettre notamment l'alimentation des futures bornes hydrantes et des éventuelles installations d'extinction automatiques.

3. Coordonnées du répondant ECA et date du préavis

Michel Bovay / Ligne directe 058/721 22 90
Pully, le 26 février 2013

SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VÉTÉRINAIRES (SCAV)

Section distribution de l'eau (SCAV-DE)

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

La Commune d'Yverdon-les-Bains est membre de la Société Anonyme de Gestion des Eaux du Nord Vaudois (SAGENORD) qui est le distributeur d'eau à l'échelle régionale.

Sur la base du Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE) de la SAGENORD dont l'étude est actuellement en cours, le PDDE de la Commune d'Yverdon-les-Bains, remis en 2004, devra être complété et finalisé.

Les éléments liés au PQ soumis devront ainsi être pris en compte dans l'étude du PDDE de manière à ce que les besoins en eau potable et en défense incendie induits par cette nouvelle planification soient couverts de manière optimale.

Nous notons d'autre part que le secteur est déjà bien équipé et que le raccordement au réseau des nouvelles constructions n'engendrera pas de frais disproportionnés.

Le cas échéant et conformément à l'art. 7b de la loi sur la distribution de l'eau du 30 novembre 1964, un éventuel projet d'extension du réseau principal de distribution de l'eau lié à ce PQ devra nous être soumis pour approbation le moment venu.

3. Préavis

Sous réserve de la prise en compte de ce qui précède, le SCAV-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence: Christian Hoenger, 26.02.2013

SERVICE DE LA MOBILITE (SM)

1. Stationnement

Le SM demande que le règlement du PQ soit modifié comme suit:

- Art. 2.3 al.1 : supprimer «deux-roues légers» et remplacer par «vélos».

En référence aux annexes 2 et 3 du Rapport 47 OAT, un parking pourra être réalisé en plusieurs étapes de manière à suivre les besoins engendrés par le développement du site. Le SM prend note qu'un parking de 61 places de stationnement sera réalisé en étape 1, conformément aux normes VSS en vigueur.

2. Mobilité douce et espaces libres

Le SM apprécie la valorisation des espaces libres de la Campagne St-George et en particulier: la promenade de St-George, les cheminements dédiés aux accès et connections piétonnes à l'intérieur du hameau ainsi que le chemin de mobilité douce intercommunal projeté le long de la parcelle du "Parc-St-George".

Référence: TM/CCC, 27.03.2013

SERVICE DES ROUTES (SR)

Coordination et administration (SR/AD)

Le service des routes n'a pas de remarque à formuler.

Remarque générale:

Notre Service vous rend attentif au fait que ce projet a été examiné par toutes les divisions du SR concernées par ces aménagements. Il s'agit donc d'un préavis au nom du SR.

Référence: ima, 14.02.2013

SERVICE DE PREVOYANCE ET D'AIDE SOCIALES (SPAS)

Ayant participé aux études préliminaires, le SPAS connaît ce dossier en tant que répondant de la Fondation St-George, ESE propriétaire des biens-fonds concernés. A ce titre, le SPAS rend

attentif au fait que la Fondation a déposé une demande d'autorisation de construire pour la transformation et l'agrandissement des bâtiments patrimoniaux protégés situés à l'est de l'aire de hameau.

Les deux procédures se déroulant en parallèle (Plan de quartier et Projet architectural), il n'a manifestement pas été possible de coordonner exactement le périmètre des nouvelles constructions projetées avec celui affecté aux installations parapubliques. Cas échéant, il semblerait judicieux de procéder à cet ajustement lors de l'établissement du dossier définitif.

Référence: V. Vouillamoz



Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: S. Portmann
T 021 316 74 54
E sandrine.portmann@vd.ch
V/réf. JAU/mmo

N/réf. SP/cj - 179042

Lausanne, le 24 octobre 2014

Commune d'Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon
Plan de quartier (PQ) "St-George"
Examen préalable complémentaire

RAPPORT DE SYNTHÈSE D'EXAMEN PRÉALABLE COMPLÉMENTAIRE (art. 56 LATC)

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1. PRÉSENTATION

Le présent dossier fait suite à l'examen préalable du 25 juillet 2013.

2. RECEVABILITÉ DU PROJET

La recevabilité a été vérifiée à l'examen préalable.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Nécessité de légaliser

Cet aspect a été vérifié lors de l'examen préalable. Cependant, depuis lors, la LAT et l'OAT révisées sont entrées en vigueur et ont un impact sur la présente procédure.

Conformité aux mesures transitoires de la LAT

Le secteur prévoit, par rapport à la planification antérieure, une extension du périmètre de la zone d'installations publiques, au détriment de la zone de verdure. Ceci constitue de fait une extension de la zone à bâtir au sens de l'article 15 LAT et doit donc être compensée selon les mesures transitoires de la LAT et de l'OAT révisées.

L'art. 52a de l'OAT sur les dispositions transitoires prévoit en effet que toute mise en zone à bâtir soit compensée par le déclassement (en zone agricole par exemple) d'une surface équivalente. Dans votre cas, la compensation doit être simultanée à la mise en zone à bâtir, étant entendu que votre planification répond aux dispositions prévues à l'art. 52a, al. 2 let. a OAT.

- Dès lors, nous vous invitons à rechercher des terrains en zone à bâtir qui pourraient être déclassés pour servir de compensation et à nous transmettre une proposition de déclassement pour examen préalable.

Cette proposition de déclassement sera transmise sous la forme d'un plan (p. ex. modification du PGA) et d'un rapport 47 OAT afin de rendre compte de cette compensation. La recherche d'une compensation s'effectuera sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agira de lister toutes les possibilités de compensation et justifier du point de vue de l'aménagement du territoire le choix de la compensation retenue.

Vous avez également la possibilité de revoir le périmètre de la zone d'installations publiques.

- Par ailleurs, afin de chiffrer précisément les emprises et les compensations, un tableau des emprises devra être établi et joint au dossier de PQ.

3.2 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper

Le dossier est maintenant complet.

4. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés qui en ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.1 Conformité aux planifications d'ordre supérieur

La conformité du présent dossier avec les planifications d'ordre supérieur a été vérifiée par le SDT lors de l'examen préalable.

4.2 Protection du milieu naturel

Selon le préavis de la DGE-BIODIV, deux adaptations doivent encore être apportées au règlement:

- Art. 13.1. ajouter l'alinéa suivant: "elle est composé d'un cordon boisé d'au moins 8 à 10 m de large, ainsi que d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté de l'aire de hameau".
- Art. 16.1: transférer ce qui concerne le biotope humide dans l'aire de ceinture paysagère.
- Adapter le règlement selon la demande de la DGE-BIODIV.

4.3 Création et maintien du milieu bâti

Les différentes demandes émises lors de l'examen préalable ont été satisfaites.

4.4 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées

d'affectation du sol. Cette directive concerne autant les plans d'affectation que leur règlement. Conformément au chapitre 8.2 de ladite directive, le SDT fait la demande suivante:

- La livraison au SDT des fichiers concernés pour la planification qui fait l'objet de cet examen préalable se fera au plus tard avant l'approbation préalable. Toutefois, le SDT recommande de livrer lesdits fichiers avant la mise à l'enquête publique. En effet, si les fichiers informatiques remis au moment de l'approbation préalable ne correspondent pas aux standards fixés, l'approbation préalable sera suspendue jusqu'à l'obtention de fichiers informatiques conformes, retardant d'autant l'approbation de la planification concernée.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Les différentes demandes émises à l'examen préalable sont maintenant satisfaites. Néanmoins, du fait de l'entrée en vigueur de la LAT et de l'OAT révisées, le dossier doit être complété par une proposition de compensation ou par un redimensionnement de la zone d'installations publiques avant d'être validé pour l'enquête publique.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

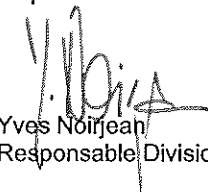
Le dossier du PQ "St-George" sera corrigé selon la demande de la DGE-BIODIV. En parallèle, une proposition de compensation sera élaborée et transmise au SDT pour examen préalable.

Tant qu'une proposition de compensation n'aura pas été validée, la procédure du PQ "St-George" ne peut se poursuivre.

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



Christian Exquis
Chef du Service du développement territorial a. i.



Yves Noirjean
Responsable Division aménagement communal

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: S. Portmann
T 021 316 74 54
E sandrine.portmann@vd.ch
V/réf. JAU/mmo

N/réf. SP/cj - 179042

Lausanne, le 12 décembre 2014

Commune d'Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon
Plan de quartier (PQ) "St-George"
Examen préalable complémentaire

PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

Les différentes demandes formulées à l'examen préalable ont été satisfaites.

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS-AUR)

Les remarques de notre service établit lors de l'examen préalable ont été pris en compte. Les mesures préconisées seront intégrées aux futures demandes de permis de construire.

Référence : emmanuel.poget@vd.ch

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

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales

- Art. 18 LPN, 1, 4 et 4a LPNMS, 1 LATC.

2. Généralités

Le projet a fait l'objet de discussions entre la DGE-BIODIV et les autres services concernés. Le projet présenté reprend largement les demandes formulées dans le précédent préavis et lors de ces discussions.

3. Préavis

3.1 Plan

Le plan modifié intègre les demandes de la DGE-BIODIV, qui visaient à améliorer le bilan écologique et paysager du projet.

L'aire de ceinture paysagère prévue permet de conserver un cordon boisé suffisamment large pour jouer un rôle d'écran par rapport à la route.

Cependant, cette aire est trop large pour pouvoir être entièrement boisée sans entraîner un effet de confinement des futures constructions dans l'aire de hameau et un ombrage excessif du biotope humide. Cette aire doit donc abriter deux types de milieux:

- un cordon boisé arboré de 8-10 m de large, côté route,
- une bande buissonnante basse et/ou de prairie assurant un dégagement côté hameau.

L'aire peut toutefois être maintenue telle quelle sur le plan si sa définition dans le règlement est précisée.

3.2 Règlement

Le règlement a été adapté en tenant compte des demandes formulées dans le précédent préavis.

Pour tenir compte de la modification du plan, notamment de l'élargissement de l'aire de ceinture paysagère et du déplacement de l'étang, la définition de cette aire doit être complétée de manière à permettre l'aménagement d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté du hameau.

D'autre part, l'étang est désormais situé dans l'aire de ceinture paysagère, et non plus dans l'aire de verger.

- Art. 13.1. ajouter l'alinéa suivant: "elle est composé d'un cordon boisé d'au moins 8 à 10 m de large, ainsi que d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté de l'aire de hameau".
- Art. 16.1: transférer ce qui concerne le biotope humide dans l'aire de ceinture paysagère.

3. Conclusion

La DGE-BIODIV préavise favorablement le projet sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessus.

Référence: F. Ciardo

SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)**Section monuments et sites (SIPAL-MS)**

Les demandes formulées dans le cadre de l'examen préalable ont fait l'objet d'une coordination entre les parties concernées lors d'une séance sur place le 24 janvier 2014. Le plan de quartier a été adapté en fonction des conclusions de cette séance, selon la lettre du SDT à la Commune d'Yverdon-les-Bains du 18 mars 2014.

En conséquence, la Section monuments et sites n'a plus de remarque à formuler à l'égard de ce projet.

Référence: F. Bujard

Section archéologie cantonale (SIPAL-ARCHE)

La dimension archéologique a bien été prise en compte dans le cadre du projet de PPA "PQ St-George". Elle apparaît notamment au chap. 1.4 Contraintes légales du rapport explicatif selon art. 47 OAT et à l'article 6.4 du règlement.

En conclusion le projet de PPA "PQ St-George" peut être admis en l'état.

Contact: Département des Finances et des relations extérieures DFIRE, Section d'archéologie cantonale SIPAL-AC, Place de la Riponne 10, 1014 Lausanne, Y. Dellea, yannick.dellea@vd.ch, 0213167492.



**Service du développement
territorial**

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne
www.vd.ch/sdt

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

Municipalité
de la Commune de Montagny-près-Yverdon
Clos-Lucens 1
1442 Montagny-près-Yverdon

Personne de contact : Marie-Lyse Seuret
T 021 316 74 13
E marie-lyse.seuret@vd.ch
N/réf. 179042

Lausanne, le 22 février 2019

**Communes d'Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon
Modification du plan de quartier St-George
Examen préalable selon l'art. 37 LATC**

Messieurs les Syndics, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veillez trouver ci-dessous l'examen préalable au sens de l'art. 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) de la modification du plan de quartier St-George.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	25.07.2013	
Examen préalable complémentaire	12.12.2014	
Courrier de la Commune demandant un contrôle de la conformité du dossier aux bases légales actuelles	14.11.2018	
Examen préalable au sens de l'art. 37 LATC	Ce jour	Préavis des services cantonaux

PRÉAMBULE

Pour rappel, la conclusion de l'examen préalable complémentaire du 12 décembre 2014 était la suivante :

« Le dossier du PQ "St-George" sera corrigé selon la demande de la DGE-BIODIV. En parallèle, une proposition de compensation sera élaborée et transmise au SDT pour examen préalable.

Tant qu'une proposition de compensation n'aura pas été validée, la procédure du PQ "St-George" ne peut se poursuivre. ».

La compensation dont il est fait référence ci-dessus, relative à l'art. 52a al. 2 let. a de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS700.1), n'est à ce jour plus nécessaire puisque la période transitoire, mentionnée dans ledit article, est terminée. Selon la conclusion de l'examen préalable complémentaire, le dossier pourrait ainsi poursuivre la procédure après avoir été adapté en considérant les demandes de la Direction générale de l'environnement, division Biodiversité et paysage (DGE-BIODIV).

Or quatre années s'étant écoulées depuis le dernier examen, un contrôle de la conformité du dossier aux bases légales actuelles est nécessaire avant que la planification fasse l'objet d'une enquête publique. De ce fait, le présent examen préalable au sens de l'art. 37 LATC est indispensable.

Le contenu du dossier n'ayant pas évolué, le préavis de la DGE-BIODIV établi lors de l'examen préalable complémentaire du 12 décembre 2014 est reporté dans le présent examen.

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 : 500	23 juillet 2014
Règlement	Juillet 2014
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	Juillet 2014

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 projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter :** le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme :** le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Affectation	Installations publiques		SDT	
Principes d'aménagement	Forme des documents		SDT	
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		SDT	
Principes d'aménagement	Plus-value		SDT	
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques		DGE-BIODIV	

Au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve des adaptations à apporter, nous préavisons favorablement la modification du plan de quartier St-George et nous vous invitons à poursuivre la procédure après avoir pris en compte les indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Pour plus de précisions sur la procédure, nous vous prions de vous référer à la fiche « procédure suite à l'examen préalable » qui vous indiquera la suite à donner à votre planification.

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, Messieurs les Syndics, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.


Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial


Marie-Lyse Seuret
urbaniste

Copie
Service de l'urbanisme, Yverdon-les-Bains
SDT-PCR, M. Ronei Falvino
Bureau d'agglomération AggloY, Yverdon-les-Bains

Personne de contact : Marie-Lyse Seuret
T 021 316 74 13
E marie-lyse.seuret@vd.ch
N/réf. 179042

Lausanne, le 22 février 2019

Communes d'Yverdon-les-Bains et Montagny-près-Yverdon
Modification du plan de quartier Saint-George
Examen préalable selon l'art. 37 LATC

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

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

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

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. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

2.1 AFFECTATION

2.1.1 AIRE DE HAMEAU

Le règlement prévoit jusqu'à 10% de la surface de plancher déterminante (SPD) réalisable dans l'aire de hameau pour des logements de fonction. Une zone d'installations publiques n'étant pas destinée à l'habitation, le Service du développement territorial (SDT) demande :

- de supprimer l'al. 2 de l'art. 8.1 du règlement ;
- d'adapter le rapport d'aménagement en conséquence.

2.1.2 AIRE DE FORTE DENSITÉ

L'article 9.1 du règlement mentionne qu'au moins 90% de la SPD sont destinés à des appartements protégés et que les 10% restants sont « libres ». Toute construction doit être conforme à la destination de la zone/aire lui correspondant. De ce fait le SDT demande :

- qu'une destination soit également définie pour les 10% de SPD restants dans l'art. 9.1. La destination devra être compatible avec la zone d'installations para-publiques ;
- d'adapter le rapport d'aménagement en conséquence.

2.2 TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Selon l'article 64 de la LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant d'une modification de la zone d'affectation est considérée comme un avantage majeur qui doit faire l'objet de la perception d'une taxe sur la plus-value. Ainsi, en application de l'article 33 du RLAT, le SDT demande :

- de compléter le rapport d'aménagement par une liste identifiant les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

Au moment de l'entrée en vigueur du plan d'affectation, le Département rendra une décision formelle de taxation qui sera notifiée au propriétaire. C'est au moment de l'entrée en force du permis de construire ou de la vente du bien-fonds que la taxe sera exigible (article 69 LATC). Une décision de perception sera alors rendue par le département et notifiée au débiteur.

2.3 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS

En regard de l'article 15 LAT et de l'article 52 LATC, la Commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Dans le présent projet, il convient de conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires des parcelles, précisant le délai de construction et les conséquences d'un non-respect du délai (parmi les conséquences proposées: déclasserement, droit d'emption, etc.). Les contrats garantissant la disponibilité des terrains doivent faire partie du dossier d'enquête publique conformément à l'article 28 du RLAT. Ainsi, le SDT demande :

- d'introduire, dans le rapport d'aménagement, un chapitre sur la question de la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir et de compléter le dossier sur la base des informations mentionnées ci-dessus.

3. REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

3.1 GÉNÉRAL

- Remplacer le nom de la planification par « Plan d'affectation St-George » afin que celui-ci corresponde à la LATC révisée ;

- adapter les limites cadastrales dans l'ensemble du dossier si celles-ci ont été adaptées depuis 2014.

3.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Chapitre 1.5 : mettre à jour.

3.3 PLAN

- Cartouche de signatures : remplacer « Conseil général de Montagny-près-Yverdon » par « Conseil communal de Montagny-près-Yverdon » ;
- cartouche de signatures : supprimer « préalablement » ;
- cartouche de signatures : remplacer « Mis en vigueur » par « Entré en vigueur ».

3.4 RÈGLEMENT

- Cartouche de signatures : compléter en précisant « Conseil communal de Montagny-près-Yverdon » ;
- cartouche de signatures : supprimer « préalablement » ;
- cartouche de signatures : remplacer « Mis en vigueur » par « Entré en vigueur » ;
- art. 5.1 al. 3 : adapter le numéro d'article à la LATC révisée ;
- art. 17.3 al. 1 : remplacer « sa mise en vigueur par le Département compétent » par « son entrée en vigueur » ;
- art. 17.3 al. 2 : remplacer à sa mise en vigueur par « à son entrée mise en vigueur ».

4. NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. RÉPONDANTE SDT

Marie-Lyse Seuret

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN, 1, 4 et 4a LPNMS, 1 LATC.

2. GÉNÉRALITÉS

Le projet a fait l'objet de discussions entre la DGE-BIODIV et les autres services concernés. Le projet présenté reprend largement les demandes formulées dans le précédent préavis et lors de ces discussions.

3. PRÉAVIS

3.1 PLAN

Le plan modifié intègre les demandes de la DGE-BIODIV, qui visaient à améliorer le bilan écologique et paysager du projet.

L'aire de ceinture paysagère prévue permet de conserver un cordon boisé suffisamment large pour jouer un rôle d'écran par rapport à la route.

Cependant, cette aire est trop large pour pouvoir être entièrement boisée sans entraîner un effet de confinement des futures constructions dans l'aire de hameau et un ombrage excessif du biotope humide. Cette aire doit donc abriter deux types de milieux:

- un cordon boisé arboré de 8-10 m de large, côté route,
- une bande buissonnante basse et/ou de prairie assurant un dégagement côté hameau.

L'aire peut toutefois être maintenue telle quelle sur le plan si sa définition dans le règlement est précisée.

3.2 RÈGLEMENT

Le règlement a été adapté en tenant compte des demandes formulées dans le précédent préavis.

Pour tenir compte de la modification du plan, notamment de l'élargissement de l'aire de ceinture paysagère et du déplacement de l'étang, la définition de cette aire doit être complétée de manière à permettre l'aménagement d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté du hameau.

D'autre part, l'étang est désormais situé dans l'aire de ceinture paysagère, et non plus dans l'aire de verger.

- Art. 13.1. ajouter l'alinéa suivant: "elle est composé d'un cordon boisé d'au moins 8 à 10 m de large, ainsi que d'une bande de buissons et/ou de prairie extensive du côté de l'aire de hameau".

- Art. 16.1: transférer ce qui concerne le biotope humide dans l'aire de ceinture paysagère.

4. CONCLUSION

La DGE-BIODIV préavise favorablement le projet sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessus.

Référence: F. Ciardo



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

COTE	
Svce HUNT-SD	
CC 02B	
R	20 AVR. 2022
OJ	
Suivi & class. final Svce resp.	E. D.



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.179042

Lausanne, le 19 avril 2022

**Commune d'Yverdon-les-Bains
PA St-George – votre courrier du 28 mars 2022**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

En réponse à votre courrier cité en titre, nous nous déterminons comme suit.

Changement d'affectation de la parcelle n° 5469

Nous prenons acte du fait que votre autorité a accordé un permis de construire pour la construction d'un bâtiment, logeant 136 habitants sur la parcelle n° 5469 d'une surface de 7'218 m², colloquée dans une zone affectée à des besoins publics 15 LAT, et acceptons le changement d'affectation en zone d'habitation de moyenne densité (IUS de 1,1), selon Normat 2.

Nous acceptons, également, la légère augmentation de la surface de plancher déterminante (SPd) proposée, qui passe de 7'637 m² à 7'900 m² (5 habitants supplémentaires).

Projet de décadastation du DP 293

Concernant cet objet, nous l'avons soumis au voyer de l'arrondissement Nord à la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR), M. Claude Muller, qui se détermine comme suit.

« Sur le principe, il n'y a pas d'inconvénient. Dans ce cas, il paraît judicieux de la part de la commune d'augmenter le DP du côté de la RC 254-BP qui doit prévoir, à terme, un cheminement de mobilité douce. Concernant la procédure, la loi sur les routes précise :

Art. 17 Changement d'affectation

- 1 La procédure, en matière de désaffectation d'une route, est régie par les articles 10 à 13, appliqués par analogie.
- 2 La surface désaffectée entre dans le domaine privé de l'Etat ou de la commune territoriale, selon qu'il s'agit d'une route cantonale ou communale. »

Concernant ce point, la Direction aménagement de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DAM) demande que la ou les parties décadastées du DP soit affectée dans la zone adéquate et le nouveau DP créé affecté en zone de desserte 15 LAT (avec les dispositions réglementaires nécessaires).

Nous restons à votre disposition pour organiser une séance de travail avec votre Service d'urbanisme si vous estimez que les précisions fournies ne sont pas suffisantes.

Le présent courrier vaut complément à notre examen préalable du 22 février 2019 et en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), il devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

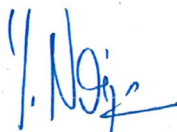
Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné à la procédure routière selon la Loi sur les routes.

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
DGTL-DIP, Mme Cynthia Martignier
DGMR, M. Claude Muller
AggloY, M. Ronei Falvino

Associés

Luc Recordon
 Avocat au barreau
 Docteur en droit
 Ing. physicien
 diplômé EPFL (MS)
 Chargé de cours

Jean-Claude Perroud
 Avocat au barreau
 Ancien juge suppléant
 au Tribunal fédéral

Jean-François Dumoulin
 Avocat au barreau
 LLM, admis au barreau
 de New York

Antonella Cereghetti
 Avocate au barreau
 Spécialiste FSA droit pénal
 Spécialiste FSA
 responsabilité civile
 et assurances
 Ancienne Bâtonnière

Michel Chavanne
 Avocat au barreau
 Spécialiste FSA droit
 du travail
 Executive MBA

Xavier Rubli
 Avocat au barreau
 Spécialiste FSA
 droit du bail
 MAS en relations
 Internationales
 MAS en criminologie

Raphaël Mahaim
 Avocat au barreau
 Docteur en droit
 Bachelor en sciences
 Chargé de cours

Jeanne-Marie Monney
 Avocate au barreau
 Chargée de cours

Nathanaël Pétermann
 Avocat au barreau
 Docteur en droit

Collaborateurs

Nina Capel
 Avocate au barreau

Vladimir Chautems
 Avocat au barreau

Manon Joseph
 Avocate au barreau
 Docteure en droit

Romain de Simoni
 Avocat au barreau

Quentin Cuendet
 Avocat au barreau

Recommandé

Municipalité d'Yverdon-les-Bains
 pa Service de l'urbanisme
 Avenue des Sports 14
 1401 Yverdon-les-Bains

Lausanne, le 3 octobre 2022/cs

V./réf. : VWE/zgr

Mise à l'enquête publique du Plan d'affectation St-George

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par la présente, j'interviens au nom de la société Parc St-George SA, propriétaire de la parcelle n° 5'469 (le plan mentionne à tort la parcelle n° 5'468).

Comme indiqué lors des échanges précédant la mise à l'enquête publique, le plan comporte en l'état une incohérence, en ce sens qu'il est prévu de réaliser un bâtiment de trois étages sur la parcelle n° 5'469, tandis que la surface brute de planchers allouée par le plan prévoit uniquement le maintien des surfaces existantes qui correspondent à deux niveaux, plus un attique. J'ajoute que selon les informations qui m'ont été données dans le cadre des discussions avec le Service d'urbanisme, il m'a été confirmé que les bâtiments prévus sur la parcelle voisine (plan d'affectation Verdan) comportent également trois niveaux complets. L'octroi d'une surface brute de plancher permettant de réaliser le même objectif sur la parcelle n° 5'469 répond dès lors à un véritable souci de cohérence, sans compter l'objectif de densification qui est une préoccupation majeure de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, dans sa version révisée en 2014. J'ajoute qu'afin d'assurer la coordination entre les deux planifications, ma mandante pourrait tout à fait envisager de s'engager à ne pas faire opposition au PA Verdan prévoyant trois étages complets à proximité de sa parcelle.

Selon le plan actuel et son rapport d'aménagement (rapport OAT), la surface de plancher déterminante allouée à la parcelle n° 5'469 s'élève à 7'900 m² qu'occuperait précisément le bâtiment existant. Pour pouvoir utiliser le troisième niveau de manière adéquate, tout en préservant l'identité du bâtiment, il y aurait lieu de fermer les coursives extérieures du dernier étage et de consolider la façade nord-est faisant face à Verdan, en y convertissant

les espaces ouverts adjacents du dernier étage en bâti afin de procurer à cette façade une lecture plus homogène et compacte. À cet effet, ma mandante requiert d'augmenter la surface de plancher déterminante allouée à 8'550 mètres carrés.

Je précise aussi que la présente requête a été précédée d'un échange avec l'architecte concepteur de l'implantation en peigne du bâtiment existant, afin de s'assurer qu'une meilleure utilisation du troisième niveau puisse se faire dans l'esprit du concept architectural d'origine. À cet égard, je me propose, si vous le souhaitez, de vous fournir des éléments complémentaires dans le cadre de la séance de conciliation dont je sollicite la mise en œuvre, conformément à l'article 40 LATC.

Vous l'aurez compris, même si la présente doit être enregistrée comme une opposition, celle-ci n'en constitue pas véritablement une, puisqu'elle ne remet pas en cause les objectifs du plan – bien au contraire –, mais vise uniquement à corriger une incohérence et à assurer la coordination avec le futur PA Verdan.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a loop and a final downward stroke.

Jean-Claude Perroud, av.