
**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR16.17PR**

concernant

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 9 août 2016.

Elle était composée de Mesdames Anne-Louise GILLIERON, Harmony PILLADO et Messieurs Jean-David CHAPUIS, Christian GIROUD, Roger GYGAX, Sébastien NOBS et de la soussignée, désignée rapportrice.

La délégation municipale était composée de Madame Valérie JAGGY WEPF, Municipale, accompagnée de Messieurs Markus BAERTSCHI, chef de service URBAT et Alexandre GREMAUD, urbaniste et chef de projet. Nous les remercions chaleureusement pour leur grande disponibilité, la qualité des explications et des informations fournies, ainsi que pour les réponses à nos nombreuses questions.

Pour ce dossier, Madame Gloria CAPT, Municipale d'URBAT, a cédé volontairement sa place à Madame Valérie JAGGY WEPF, en raison de sa position au Conseil d'administration de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV), investisseur institutionnel et promoteur du projet immobilier.

Préambule

Le préavis porte sur deux articles: d'une part l'adoption du plan de quartier (PQ) « Fleurettes » et de son règlement, et d'autre part sur l'adoption des réponses aux oppositions suscitées par l'enquête publique.

Historique du PQ « Fleurettes »

En 2010 les Retraites Populaires (RP), représentant la CPEV, ont reçu le permis de construire (N°8134) pour la réalisation de deux immeubles locatifs de 64 appartements (A1 et A2) et d'un parking intérieur sur les parcelles n°2417 et n°2419 du quartier des Fleurettes. Après des négociations entre notre ville et le promoteur, le projet initial s'améliore de façon significative grâce à la vente de la parcelle n°2405, avalisée par le Conseil communal en 2012¹.

Cette vente a été finalisée, moyennant entre autres : l'élaboration d'un plan de quartier prévoyant une densification de l'habitat, des aménagements paysagers de qualité (espace verts et place de jeux), l'amélioration des liaisons de mobilité douce (MD) entre la rue des Fleurettes et le Mujon et la construction d'un troisième bâtiment (A3).

¹ PR12.04PR : Rapport au Conseil communal d'Yverdon-les-Bains concernant une demande d'autorisation pour la vente de la parcelle n°2405 à la rue des Fleurettes à Yverdon-les-Bains aux Retraites Populaires.

Informations complémentaires sur le projet PQ « Fleurettes »

Le PQ qui nous est soumis offre une image globale de cette portion de quartier (située entre l'avenue de Grandson, la rue des Uttins, la rue des Fleurettes et le Mujon). Le périmètre du PQ comprend donc le groupement des trois parcelles (n°2417, n°2419 et n°2405) ainsi qu'une portion de la zone n°642. Le remaniement parcellaire du PQ répond à la densification du secteur, voulue par l'exécutif dans son projet d'agglomération.

Le règlement annexé au préavis a été passé en revue durant la séance et n'a pas suscité de questionnement de fond, mais a été l'occasion d'observer qu'il respectait les normes officielles en vigueur.

Concrètement, par rapport au PQ projeté, les deux bâtiments locatifs (A1 et A2) et le parking souterrain existent déjà. Il reste donc à réaliser le troisième immeuble locatif (A3) et les aménagements extérieurs.

Informations complémentaires sur les réponses aux oppositions

Une première mise à l'enquête publique entre décembre 2013 et janvier 2014 provoque deux séries d'oppositions. Une première série a été retirée (oppositions des habitants de la copropriété « L'Orée ») et la seconde, émise par des habitants de l'Avenue de Grandson et de la rue des Fleurettes, concerne les sept points ci-dessous, passés en revue durant la séance.

1) Manque de sécurité ; 2) passage vers les écoles ; 3) parking

Une partie de la commission relève qu'effectivement dans la zone, dépourvue de trottoirs, empruntée par beaucoup d'écoliers (rue parallèle aux parcelles n°2419, n°2405, attenante aux parkings B2 et B3 ; aboutissant sur les parcelles n°630 et n°642), le stationnement de part et d'autre de la rue d'un grand nombre de véhicules rend celle-ci, non seulement dangereuse pour les piétons et les cyclistes, mais également difficile d'accès pour tous les usagers de la route.

Or, la situation dans ce périmètre est en évolution, puisque, en parallèle de la mise en œuvre du PQ prévoyant l'amélioration de la MD, les autorités aménageront des trottoirs sur le domaine public (qui se trouvent hors du PQ Fleurettes). De plus, dès juillet 2017 la généralisation des macarons dans les quartiers d'habitation aura pour effet de diminuer le parcage sauvage et de réduire le trafic observé par les opposants.

Afin de ne pas surcharger les surfaces extérieures en parking supplémentaires, les places de parc du troisième immeuble seront entièrement souterraines, à l'exception de deux aires de stationnement dévolues aux visiteurs (11 places supplémentaires réparties entre B2 et B3). L'accès au parking souterrain se situant sur l'Avenue de Grandson, la nouvelle construction n'augmentera pas le flux des véhicules dans ce périmètre résidentiel.

4) Densité plus élevée des habitants

Le troisième bâtiment comprendra une trentaine d'appartements (correspondant à un nombre de 60 à 80 personnes en plus dans le quartier), il ne s'agit donc pas d'une densification à outrance.

5) Dévaluation des appartements loués ; 6) espaces verts restreints

Le troisième immeuble plus compact et en hauteur vise à gagner de la surface au sol pour les aménagements extérieurs qui constituent une plus-value: place de jeux, agrandissement des espaces verts, arborisation du quartier et amélioration des voies de MD du secteur. Soulignons que le parc au cœur du quartier et l'aire de jeux seront accessibles aux habitants du quartier.

7) Manque d'uniformité

Le promoteur prévoit de maintenir une uniformité entre les trois bâtiments (A1, A2 et A3). Notons que dans le quartier on retrouve déjà plusieurs styles architecturaux formant des sous-ensembles cohérents, mais différents les uns des autres (« L'Orée », le groupe d'immeubles de la rue des Fleurettes, les petits locatifs des années 60 des Uttins et le nouvel ensemble de la CPEV).

Vœux

La commission émet le vœu que les trottoirs prévus par l'exécutif de la ville sur le domaine public, DP 99, et sur la parcelle privée communale n°630 soient prolongés dans une continuité logique, sur la parcelle privée de la CPEV n°642 à l'est de l'ensemble du plan de quartier.

Pour renforcer la sécurité dans un périmètre résidentiel et familial, elle souhaite également un marquage plus visible de l'indication « 30 km/h » sur les tronçons concernés.

En outre, une partie de la commission regrette que les habitants de « L'Orée » et les RP n'aient pas trouvé de consensus pour que leur 28 places de stationnement soient souterraines.

Conclusion

Le refus du plan de quartier « Fleurettes » et de son règlement entraînerait un statu quo et une moins-value dans le quartier. En effet, si le troisième bâtiment n'était pas construit, les aménagements paysagers (parc, arborisation) et l'aire de jeu ne verraient pas le jour.

En ce qui concerne les oppositions, la réduction d'un niveau de la hauteur du dernier immeuble et les réponses proposées par l'exécutif, prenant en compte les préoccupations de la population, ont convaincu les commissaires du bien-fondé du plan de quartier et de son règlement.

Ainsi, la collaboration entre la Ville et le promoteur offre la possibilité de développer et d'améliorer la qualité de l'espace public dans une démarche conjointe aboutie.

C'est donc à l'unanimité de ses membres que la Commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter le préavis PR16.17PR tel que présenté par la Municipalité.

La rapportrice



Claire-Lise Richard-Detrey

Yverdon-les-Bains, le 25 août 2016