



Préavis municipal No 20/23 concernant
l'adoption du plan d'affectation « St-George » et de son règlement



Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Bien que le périmètre de ce plan d'affectation se situe principalement sur la Commune d'Yverdon-les-Bains, la Commune de Montagny est également concernée par cet objet. En effet, une toute petite partie de notre territoire fait partie de ce plan.

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 habitants, 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.

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 s'étant déroulée tant à Montagny qu'à Yverdon-les-Bains du 3 septembre au 2 octobre 2022, portant sur le plan d'affectation « St-George » et son règlement d'application.

Indiquons que la mise à l'enquête n'a fait l'objet d'aucune opposition à Montagny.

Par contre, la Commune d'Yverdon-les-Bains a reçu une opposition, a entendu la partie opposante et a levé l'opposition par décision du Conseil communal.

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 XIXème 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).

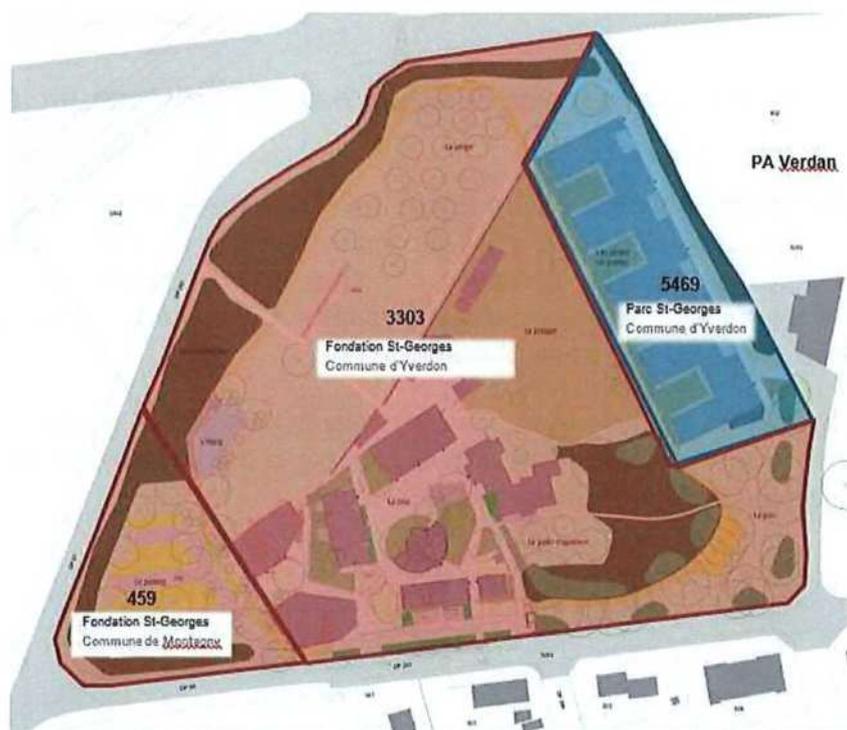


Fig. 1. Plan de situation définissant le périmètre et la situation foncière communale et cadastrale du PA

II. Légalité du projet

Situé en zone à bâtir, le PA « St-George » s'inscrit dans la stratégie globale du plan directeur communal yverdonnois (PDC) du 28 mai 1997 et dans le cadre du plan général d'affectation (PGA) d'Yverdon-les-Bains, modifié pour la dernière fois le 20 septembre 2016. Il est conforme à la planification territoriale de la Commune de Montagny-près-Yverdon. 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 1^{er} 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).

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.

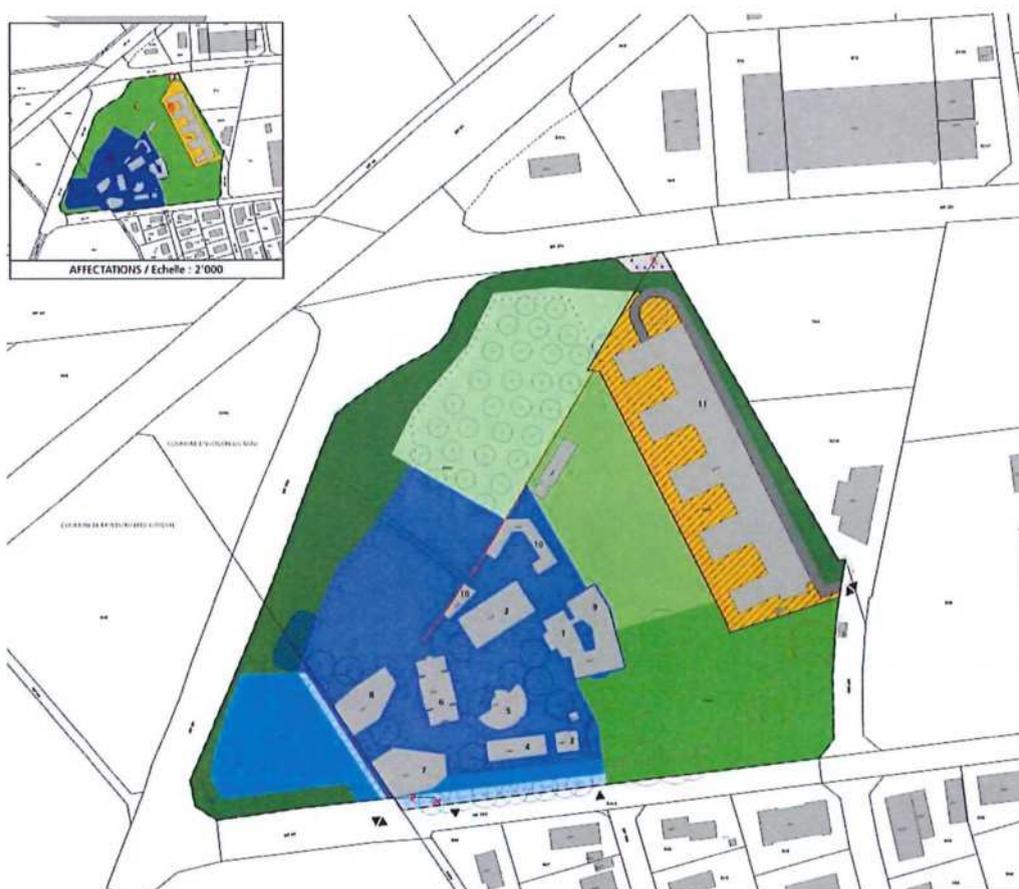


Fig. 3. Plan d'affectation St-George

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. Conclusion

Sur la base du présent préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter le plan d'affectation « St-George » et son règlement.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Montagny,

- vu que cet objet a été porté à l'ordre du jour
- vu le préavis de la Municipalité
- ouï le rapport de la Commission

décide :

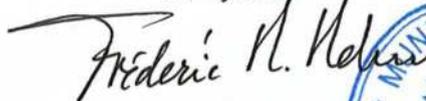
Article 1: D'adopter le plan d'affectation « St-George » et son règlement.

Article 2 : L'approbation du Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) est réservée.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Pour la Secrétaire



F.R. Rohner



P.-A. Lunardi

Annexes :

- Plan d'affectation « St-George »
- Règlement du PA « St-George »
- Rapport justificatif (47 OAT) du plan d'affectation, du mois d'août 2022

MONTAGNY-PRES-YVERDON



-Yverdon-les-Bains

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, Lausanne
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 DESSERTE 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 aggroY 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 *eUou* 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 indiqué 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.

Déroghations

- 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, Lausannel
TEAM+, Bulle
WIDMER ARCHITECTES Sàrl, Lausanne
JAQUIER POINTET SA, Yverdon-les-Bains



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

agglOY	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

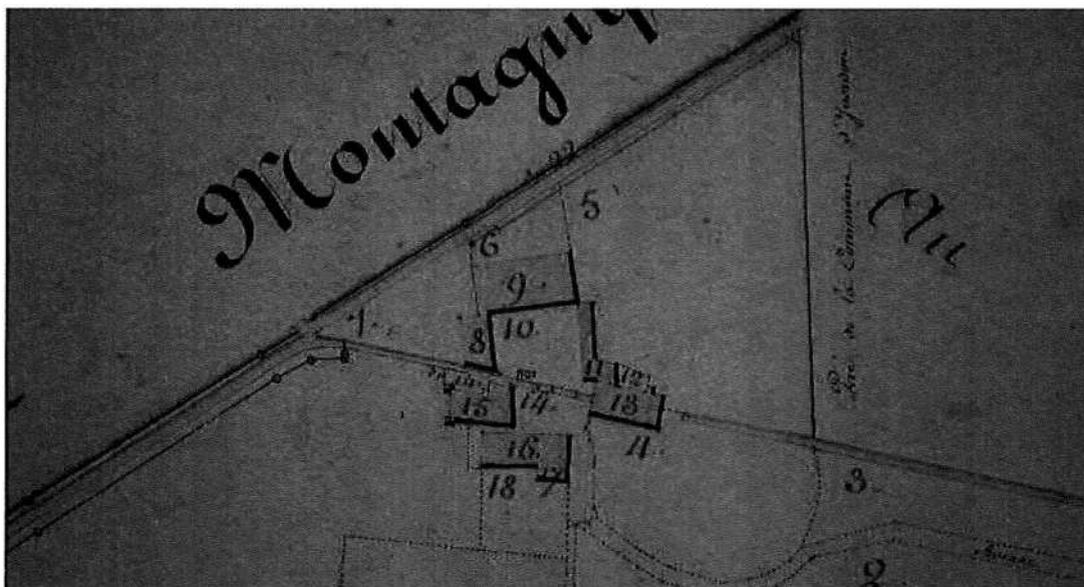
1.1 Contexte

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.

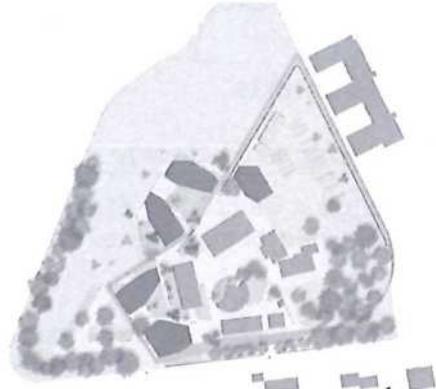
Constitué de deux maisons de maître, d'une ferme avec son rural, de jardins et d'un parc historique, le domaine, dont les premières traces remontent au début du XIX^{ème} siècle, appartient au patrimoine architectural et paysager yverdonnois. En dépit de la démolition d'un logement de maître (n°16) en 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 Municipalité 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

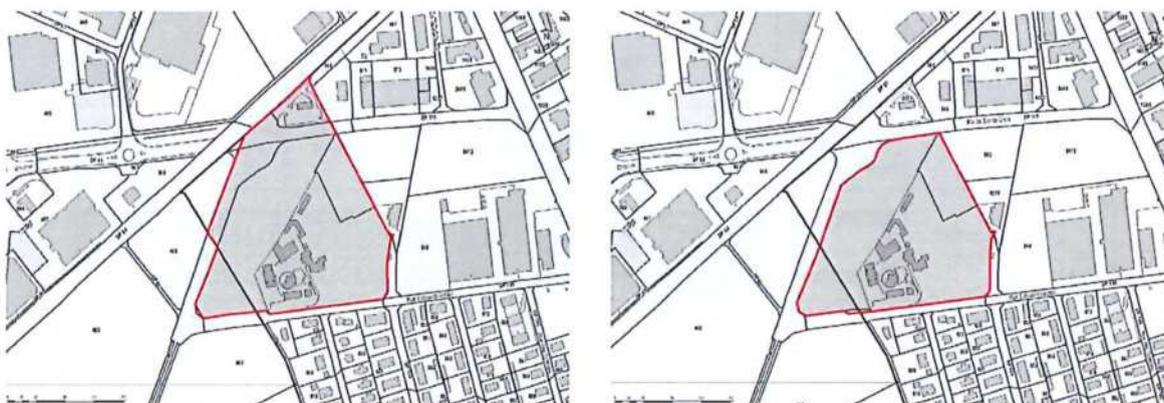
3.1 Nécessité de légaliser

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) :

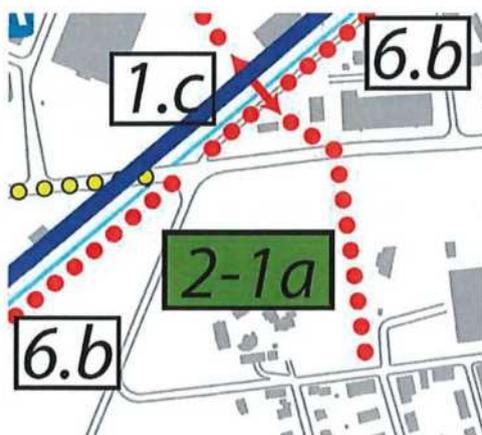


Objets dignes d'être protégés

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 empiétera 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 Verdun.

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
----	----------------------

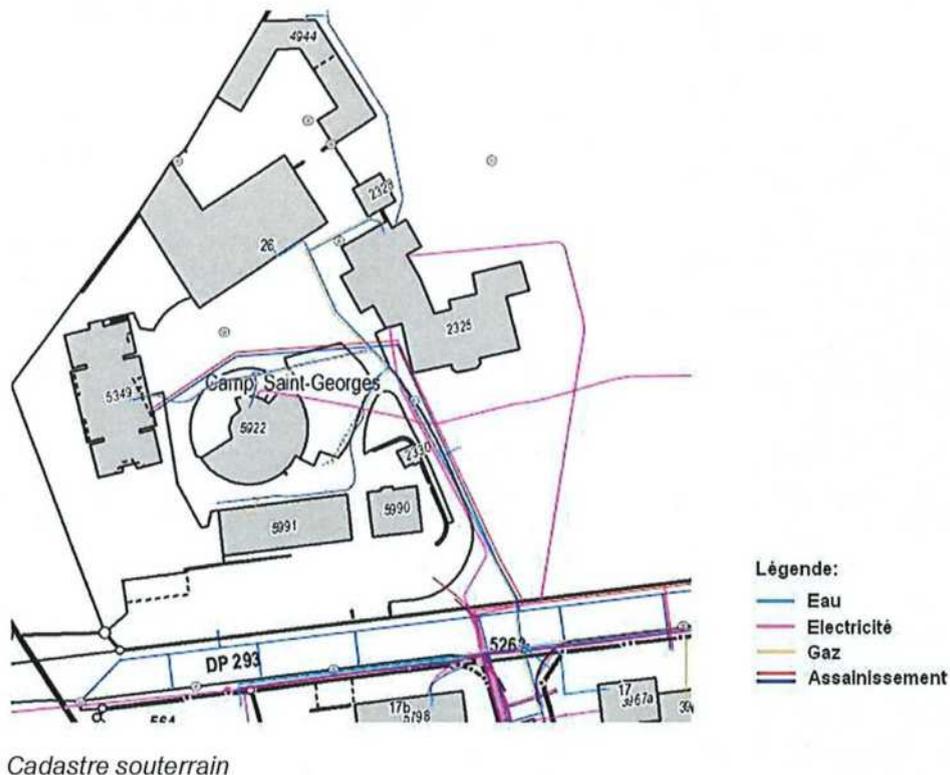
SPd max autorisée 7'900 m²

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.



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

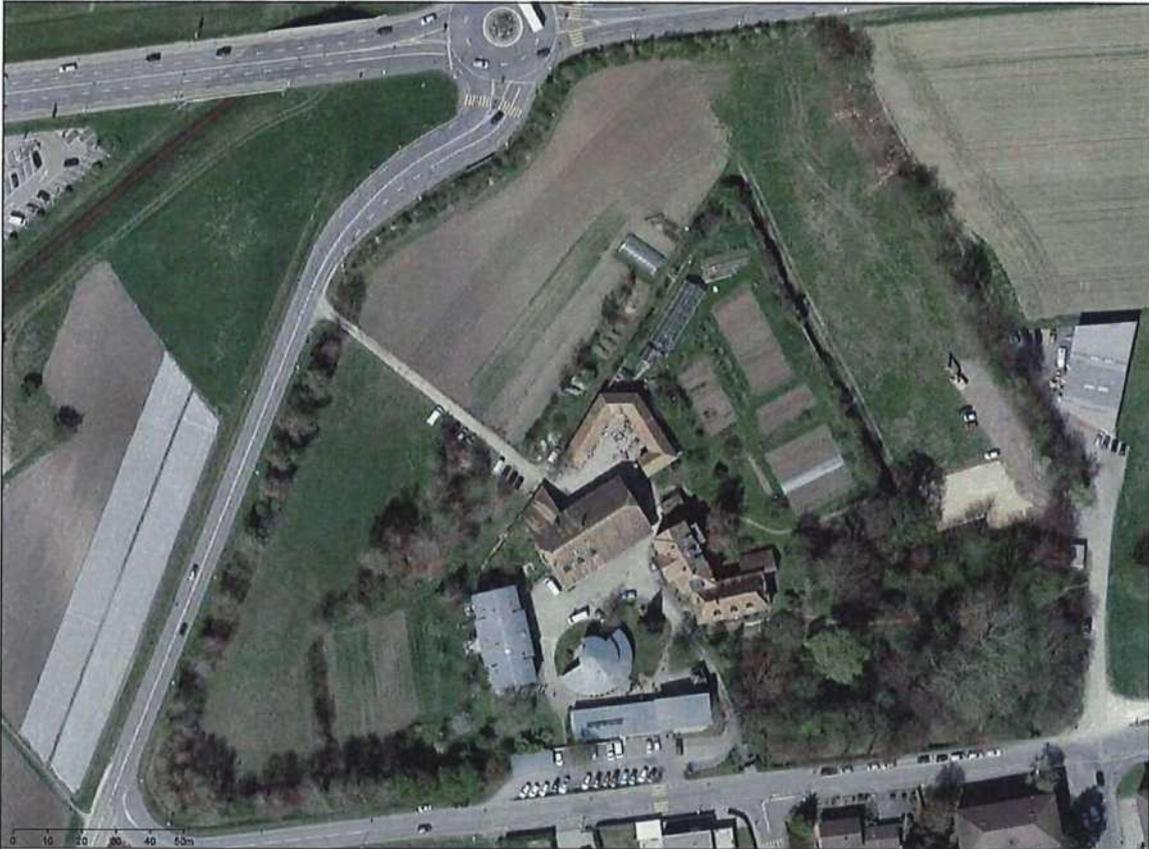
Le PA n'est inclus dans aucun inventaire et n'est touché par aucune mesure de protection spéciale du milieu naturel. La Municipalité d'Yverdon-les-Bains, tout comme la Fondation, souhaitent toutefois sauvegarder et valoriser durablement les milieux naturels du site, en compensation de l'extension de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