

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS POUR

Une demande de crédit d'investissement de fr. 417'000.- pour l'étude de deux plans de quartier.

Préambule.....	1
Parc Piguet.....	1
Un projet controversé dans le Parc Piguet	1
Un Parc « oublié » par le PGA.....	3
Parcelle Agip SA à Clendy.....	4
Un projet réglementaire mais inadapté au contexte.....	4
Une réglementation lacunaire	5
Art. 77 LATC : un projet concret dans des délais légaux serrés	5
Budgets et adjudications.....	6
PQ « Valentin-Philosophes »	6
PQ « Clendy »	7
Charges annuelles.....	7
Conclusion	7

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Comme l'indique la communication municipale n° 13 (CO08.13) du 21 novembre 2008, la Municipalité a refusé de délivrer les permis de construire pour des constructions sur les sites :

- du Parc Piguet,
- de la parcelle d'Agip SA à Clendy.

Pour ce faire, elle a fait application de l'art. 77 LATC, qui permet de refuser un permis de construire pour un projet réglementaire, mais qui compromet une planification en cours ou qui lui serait contraire. Les deux décisions municipales font l'objet d'un recours au Tribunal cantonal (TC). La LATC oblige la ville à mettre à l'enquête un nouveau plan d'affectation dans les huit mois à partir de la notification du refus de permis de construire.

Parc Piguet

Un projet controversé dans le Parc Piguet

Le Parc Piguet est régi par le plan de quartier « Valentin-Philosophes » approuvé par la Municipalité en septembre 1996, mais entré en vigueur seulement en octobre 2003.

Les propriétaires ont déposé une première demande de permis pour une construction en février 2006. Elle a été refusée par la Municipalité. Dans la foulée, la Municipalité a renoncé au rachat du Parc Piguet dans son entier, mais a chargé le Service de l'urbanisme et des bâtiments de négocier le rachat du secteur du Castrum inscrit au plan de Quartier (PQ).

Les propriétaires ont déposé une seconde demande de permis en octobre 2006 pour la construction de 60 logements et d'un parking souterrain de 91 places. Le bâtiment projeté, long d'environ 116 mètres dans l'axe nord-sud, implique l'abattage d'arbres sur le flanc est du Parc Piguet, ainsi que de plusieurs grands arbres au sud sans compter la démolition du mur ancien.

L'enquête a suscité sept oppositions émanant notamment des copropriétaires de la parcelle voisine, de Pro Natura Vaud, de la Société de sauvegarde et restauration du Castrum ainsi que de la Société d'art public. Dans la synthèse des services cantonaux, le Service des forêts a précisé que le projet « n'implique aucun défrichement et ne touche aucune surface soumise au régime forestier ».

Par notification du 2 mars 2007, la Municipalité a refusé le permis de construire. Cette décision a été annulée par le Tribunal cantonal (TC) dans un arrêt du 29 janvier 2008, qui a estimé le projet conforme au PQ.

En avril, la Municipalité a pris connaissance des « lignes directrices pour la mise en valeur du Castrum et de ses abords », produites par le bureau JY Le Baron, L'Atelier du Paysage Sàrl, sur mandat de la Société de sauvegarde du Castrum.

Cette étude préliminaire propose des principes généraux pour un projet de parc archéologique et paysager. Elle indique également une limite des constructions pour le bâtiment incriminé.

Par notification du 14 mai 2008, la Municipalité a refusé une nouvelle fois le permis de construire, invoquant l'art. 77 LATC, selon lequel le permis peut être refusé :

« (...) lorsqu'un projet de construction compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement communal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. »

La Municipalité invoque notamment son intention de :

« (...) développer le site du Castrum pour en faire un parc archéologique accessible au public et en rendant certaines constructions visibles et en mettant à jour les anciens thermes qui se trouvent à l'extrémité sud de la Rue des Jordils. La préservation et la mise en valeur de ces vestiges impliquent la création d'une frange paysagère d'intérêt public suffisamment large qui devra être prévue par le PPA à élaborer. »

Les propriétaires ont recouru contre cette décision au TC.



Parc Piguet, le triangle de la Rue des Jordils et la Rue des Philosophes, voire au cimetière et à ses abords.

Ces aspects plaident en faveur d'une révision complète de la planification en vigueur, mais aussi du développement d'une image et d'un concept d'aménagement pour le parc archéologique. Les deux gagneraient à être menés en parallèle, de sorte à disposer rapidement d'éléments concrets à négocier avec les demandeurs et/ou à faire valoir au TC.

Signalons enfin que la démarche va dans le sens :

- de la motion de Mme S. Winteregg concernant le Parc Piguet et prise en considération par le Conseil communal dans sa séance du 4 septembre 2008 ;
- du postulat de M. V. Venizelos concernant les parcs et espaces verts et pris en considération par le Conseil communal dans la même séance du 4 septembre 2008.

Parcelle Agip SA à Clendy

Un projet réglementaire mais inadapté au contexte

Le tissu urbain de part et d'autre de la Rue de Clendy est régi par le PGA de 2003 :

- zone de la ville ancienne à l'ouest, qui renvoie à un périmètre à développer par plan de quartier pour le secteur le long de la voie CFF ;
- zone de la ceinture centrale à l'est de la Rue de Clendy ;
- zone résidentielle 1 au-delà de la précédente à l'est.

Un promettant-acquéreur a déposé une demande de permis de construire en février 2008 pour la construction de 14 appartements, d'un parking souterrain de 14 places et de 14 places de parc extérieures, sur une parcelle propriété de Agip SA. Cette parcelle est affectée à la zone de la ceinture centrale.

Le bâtiment projeté, long d'environ 43 mètres dans l'axe est-ouest, comporte les niveaux suivants : cave et garage (niveaux enterrés et semi-enterrés), rez, 2 étages et attique. Le projet implique la démolition de l'ancienne station-service d'Agip SA.

Dans son préavis, le Service de l'urbanisme et des bâtiments faisait notamment remarquer :

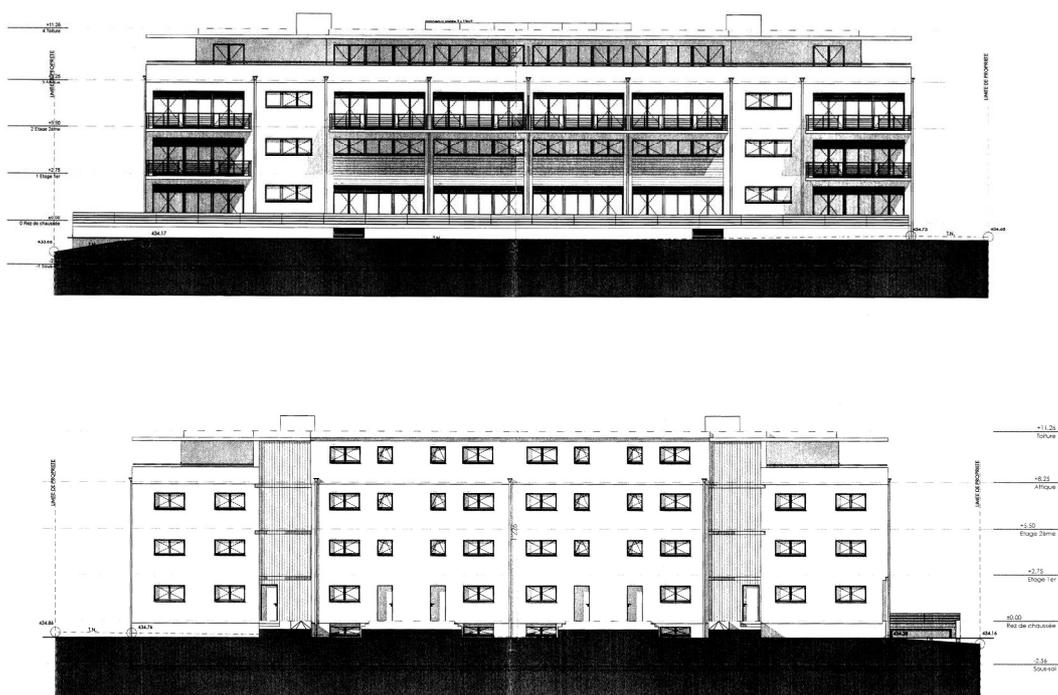
« Espaces extérieurs privés (art. 108 RPGA) : le projet respecte le front d'alignement obligatoire et réserve l'espace entre la rue et le bâtiment au stationnement. Cette surface de parking (14 places) aura un impact fort sur la structure de la rue, en créant un décrochement minéral de plus de 26 mètres de longueur dans un contexte de villas avec petits jardins. Sur ce point, le projet n'améliore guère la situation actuelle. »

L'enquête a suscité deux oppositions émanant des propriétaires voisins.

Par notification du 14 août 2008, la Municipalité a refusé le permis de construire, invoquant l'art. 77 LATC. La Municipalité explique notamment que :

« (...) le volume du bâtiment (...) sur la parcelle en cause « écraserait » littéralement les constructions qui se trouvent vis-à-vis, de l'autre côté de la Rue de Clendy (...). Le bâtiment projeté ne respecterait par ailleurs manifestement pas l'échelle de l'îlot dans lequel il se trouve et perturbera de façon irrémédiable l'unité qu'il y a aujourd'hui de part et d'autre de la Rue de Clendy. »

Le promettant-acquéreur a recouru contre cette décision au TC.



Une réglementation lacunaire

L'analyse préliminaire cerne un périmètre de réflexion cohérent, dans lequel on distingue :

- à l'est de la Rue de Clendy : un secteur homogène constitué de villas isolées sur leurs parcelles, implantées en retrait de la rue et entourées de jardins clos. Ce tissu bâti est représentatif des quartiers de villas des années 50-60, à ce titre il présente une certaine valeur ;
- à l'ouest de la Rue de Clendy, deux îlots distincts :
 - le long de la voie CFF : le secteur à développer par PQ est très hétérogène, mais encore majoritairement non bâti. Ce secteur n'est actuellement pas régi par des normes communales, mais par la LATC, faute d'une planification ;
 - le long de la Rue de Clendy, le tissu bâti est contigu avec une implantation en limite du domaine public, la surface des parcelles est quasiment entièrement bâtie. Ce secteur présente une valeur historique, en tant qu'ensemble bâti.

Le projet incriminé est réglementaire, sous réserve de l'attique. Il est toutefois inadapté au contexte. Force est donc de constater que la réglementation actuelle n'est pas adéquate.

La planification envisagée testera l'intérêt à prendre des mesures pour conserver la typologie de ce quartier de villas et, le cas échéant, définira les principes de densification. Il fixera également les règles applicables au secteur à développer par PQ.

Art. 77 LATC : un projet concret dans des délais légaux serrés

Depuis la notification du refus de permis, la Municipalité dispose de huit mois pour mettre à l'enquête le PQ, soit :

- le 14 janvier 2009 pour le PQ « Valentin-Philosophes »
- le 14 avril 2009 pour le PQ « Clendy »

En effet, le refus de permis de construire s'apparente à une mesure provisionnelle destinée à garantir la liberté d'action des autorités de planification dans le cadre de la révision d'une planification existante. La jurisprudence admet l'usage de l'art. 77 LATC lorsque :

- l'autorité exprime une volonté claire reposant sur une préparation de la révision ;
- la révision répond à un besoin réel de planification. Elle est donc légitime au regard des intérêts de l'aménagement du territoire et des particuliers.

Enfin, pour respecter le principe de proportionnalité, le projet incriminé doit compromettre une intention municipale non seulement dans son principe, mais aussi concrètement.

Pour avoir gain de cause au TC, il est donc impératif de disposer d'un projet concret sous la forme d'un nouveau concept urbanistique et/ou d'un avant-projet d'aménagement.

C'est pourquoi la LATC fixe deux échéances successives :

- Mise à l'enquête : le projet doit être mis à l'enquête publique dans les huit mois à partir de la communication de la décision du refus de permis.
- Adoption par le Conseil : le projet doit être adopté par le Conseil dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

Le Département, d'office ou sur requête de la Municipalité, peut toutefois prolonger les délais précités de six mois au plus chacun. Ce qui nous donne les délais suivants :

- PQ « Valentin-Philosophes » : le 14 juillet 2009 pour la mise à l'enquête publique et août 2010 pour l'adoption par le Conseil communal ;
- PQ « Clendy » : le 14 octobre 2009 pour la mise à l'enquête publique et novembre 2010 pour l'adoption par le Conseil communal.

Dans ces conditions la Municipalité a décidé de faire usage de la clause d'urgence de l'art. 49 du Règlement de la Municipalité pour engager les premières dépenses du crédit d'étude et d'en faire la communication au Conseil communal.

Budgets et adjudications

Par gain de temps, la Municipalité a décidé d'adjuger de gré à gré les mandats à deux équipes interdisciplinaires.

PQ « Valentin-Philosophe » :

Descriptifs	Totaux
Architectes	71'000.-
PQ (*)	60'000.-
Recherche historique	11'000.-
Architecte-paysagistes : Volet paysager du PQ et avant-projet de parc archéologique au sens de la norme SIA 105 art. 7.9, phase partielle 4.2.31.	33'000.-
Géomètres - Analyse foncière	27'000.-
Spécialistes (bruit, trafic, etc.)	43'000.-
Frais	10'000.-
Taxes administratives	11'000.-
Divers & Imprévus (10%)	20'000.-
TOTAL TTC arrondi	215'000.-

Ce mandat comprend l'établissement d'un dossier de planification traduisant les options de développement et d'aménagement du secteur, y.c. le périmètre du Castrum, jusqu'à l'enquête publique.

PQ « Clendy » :

Descriptifs	Totaux TTC
Architectes	81'000.-
Architecte-paysagistes conseil	11'000.-
Géomètre - Analyse foncière	27'000.-
Spécialistes (bruit, trafic, etc.)	43'000.-
Frais	10'000.-
Taxes administratives	11'000.-
Divers & Imprévus (10%)	19'000.-
TOTAL TTC arrondi	202'000.-

Ce mandat comprend l'établissement d'un dossier de planification traduisant les options de développement et d'aménagement du secteur, jusqu'à l'enquête publique.

Charges annuelles

L'investissement sera amorti en 10 ans au plus.

Les charges annuelles seront de fr. 49'000.- et comprendront les tranches annuelles d'amortissement de fr. 41'700.- et les frais d'intérêt variable sur le capital investi, de fr. 7'300.- en moyenne.

Conclusion :

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et 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.- : Un crédit de fr. 417'000.- est accordé à la Municipalité pour l'étude de deux plans de quartier, soit la révision du PQ « Valentin-Philosophes » et l'élaboration du PQ « Clendy ».

Article 2.- : La dépense sera financée par la trésorerie générale, amortie sur une durée de 10 ans au plus et imputée aux comptes n° :

1308 PQ Valentin-Philosophes par fr. 215'000.-

1309 PQ Clendy par fr. 202'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

R. Jaquier

S. Lacoste

Délégué de la Municipalité : M. P.-A. Treyvaud