

Municipalité de la Commune d'Yverdon
Hôtel de Ville
Place Pestalozzi
Case postale 355
CH-1401 Yverdon-les-Bains

Yverdon et Lausanne, le 22 septembre 2013

Commune d'Yverdon, consultation publique du Plan directeur localisé (PDL) Gare-Lac

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

C'est avec un grand intérêt que nous avons pris connaissance du Plan directeur localisé Gare-Lac et tenons, en premier lieu, à exprimer notre satisfaction générale à son égard. Le site, au centre de l'agglomération et à proximité immédiate de la gare, se prête bien à une densification et à la réalisation d'un écoquartier. Répondant à cette opportunité, le PDL permet de décroïsonner ce territoire stratégique, d'ouvrir la ville vers le Lac, d'offrir un parc public d'un seul tenant entre la Thièle et le canal Oriental, de renaturer la rive du Lac et le Buron, et d'offrir une promenade continue le long des rives. Concernant le futur quartier, de nombreux enjeux sont traités de façon convaincante : densité, forme urbaine, accessibilité des cœurs d'îlots, rues en zone de rencontre, mixité fonctionnelle, conventions d'équipement avec les propriétaires, dimensionnement du stationnement automobile, promenades pour la mobilité douce, bâtiments Minergie-P-ECO, gestion des eaux à ciel ouvert, toitures végétalisées, etc.

Toutefois, malgré la qualité globale du travail, nous souhaitons porter à votre attention certains éléments nous paraissant inaboutis, et vous encourager à apporter au PDL quelques modifications ou compléments.

1. FONCIER, HABITAT COOPÉRATIF, MIXITÉ SOCIALE ET BESOINS DES YVERDONNOIS

1.1 Politique foncière communale et droits de superficie :

Nous soutenons la mise en œuvre d'une politique communale foncière active (p.21) visant à **favoriser la construction de logements d'utilité publique** et à **acquérir des terrains supplémentaires**. En particulier, nous encourageons la Ville à **valoriser systématiquement son domaine foncier par la cession de droits de superficie**. Ceux-ci comportent, en effet, des avantages déterminants :

- les droits de superficie garantissent à la Ville une rente pouvant, à terme, être significativement supérieure au prix qu'aurait rapporté la vente des terrains ;
- par les critères d'attribution des lots faisant l'objet de droits de superficie, la Ville peut fixer les objectifs auxquels devront répondre les projets immobiliers (cela aussi bien pour les projets

émanant de maîtres d'ouvrage d'utilité publique que pour les projets émanant d'autres acteurs de l'immobilier)¹ ;

- en mettant des terrains à la disposition de constructeurs sans en exiger l'achat, les droits de superficie constituent une facilitation économique significative.

Afin d'**élargir au maximum le domaine foncier communal** dans le périmètre Gare-Lac, nous encourageons par ailleurs la Municipalité à négocier des droits d'emption contractuels.

1.2 Habitat coopératif et dynamique participative :

Nous appuyons l'objectif relatif à la cession de terrains en droit de superficie à des fondations immobilières de droit public ou à des coopératives de construction et d'habitation (p.21). Nous encourageons toutefois la Ville à ne pas exclure de cette politique les coopératives d'habitants. À la différence des coopératives d'habitation, dont les projets ne sont pas élaborés par les coopérateurs eux-mêmes, la coopérative d'habitants suppose la participation de ses membres à la définition du projet. Ce mode de fonctionnement, qui repose dès le départ sur une implication forte des futurs habitants, favorise l'innovation et le dynamisme aussi bien à l'intérieur de la coopérative qu'au niveau du quartier. À ce titre, il est particulièrement enclin à favoriser le lien social et à contribuer au développement durable (p. 119). Par conséquent, **nous préconisons de mentionner explicitement les coopératives d'habitants dans le PDL et de leur garantir l'octroi de terrains communaux en droit de superficie.**

1.3 Mixité sociale et besoins des Yverdonnois :

Sur ses terrains, la commune a la possibilité de se donner des règles et doit la saisir. Le PDL devrait donc, pour lesdits terrains, **préciser explicitement les parts respectives à réserver aux logements subventionnés et à l'habitat coopératif.** Cette approche, qui a été retenue à Lausanne pour le projet d'écoquartier des Plaines-du-Loup, constitue une première garantie pour la mixité sociale voulue par le PDL (p.18). On notera que **la mixité intergénérationnelle devrait également apparaître au rang des objectifs déclarés.**

Concernant le logement à loyer modéré prévu sur les terrains communaux (p.21), nous suggérons d'**inscrire dans le PDL un principe de priorité aux Yverdonnois** – le but étant de répondre aux besoins locaux en préservant l'offre d'une éventuelle demande pendulaire.

Enfin, il y aurait aussi lieu de **préciser des mesures incitatives favorisant la mixité sociale dans l'habitat sur terrain privé.** Pour les réalisations respectant les critères de mixité sociale souhaités par le PDL, un système de «bonus» pourrait être intégré dans le calcul du CUS – le but final étant d'éviter la création d'îlots «ghettos».

2. LES CŒURS D'ÎLOTS

2.1 Appropriation et gestion des espaces partagés

Nous encourageons la définition du **cœur de l'îlot en parcelle unique** (p.46), **sous forme de parcelle de dépendance** (p.46). Cet espace bénéficie d'un accès public (p.30), bien que des franges privatives et d'éventuels vergers et potagers soient réservés à l'usage unique des habitants (p.45). L'aménagement du cœur de l'îlot (p.44 et 46), ainsi que son futur entretien (p.46) demande une approche circonstanciée. Plusieurs aspects ont été bien réfléchis (propriété, statut public, conception, gestion des coûts d'entretien p.44 à 46), cependant les notions d'appropriation de l'espace public, d'articulation entre espace public, semi-privé et privé, de démarche participative ont été négligées.

À Amsterdam, par exemple, les futurs habitants du quartier GWL-Terrein, tout comme les habitants et enfants de la proximité, ont été impliqués dans la définition des espaces publics. Cette démarche a permis non seulement l'appropriation de l'espace commun et l'ouverture des espaces semi-privés, mais également la prévention des déprédations et un riche développement d'activités collectives².

¹ Voir la brochure *Construisons ensemble!*, publication de l'Association écoquartier téléchargeable par : www.ecoquartier.ch/sites/default/files/Publication_AE_2012%20Construisons%20ensemble.pdf

² L'Association écoquartier vous invite à sa soirée du 16 octobre prochain, qui portera sur ce sujet. Mme Joze van Stigt, militante et habitante de GWL-Terrein, présentera le développement de ce quartier exemplaire.

Nous suggérons, par conséquent d'**apporter des précisions quant à l'articulation des périmètres de statuts différents et à leur gestion participative**. L'objectif visé étant d'assurer un accès public au cœur de l'îlot, mais d'en permettre la gestion par les habitants – cette solution ayant un potentiel significatif en termes de convivialité, de sécurité et de prévention des coûts inhérents aux incivilités.

3. MOBILITÉ

3.1 Stationnement :

Nous tenons tout d'abord à **soutenir le dimensionnement restrictif du stationnement privé** tel qu'il est indiqué dans le PDL pour les logements et les activités. Nous soutenons aussi le principe de mutualisation des places de parc, et vous encourageons à appliquer la fourchette basse des valeurs citées (p.90 à 92).

En revanche, nous regrettons la localisation du stationnement sous l'ensemble des bâtiments du quartier. Les accès causeront en effet un trafic inutile et dommageable au cœur du futur quartier. De plus, cette option nécessitera la réalisation de trop nombreuses entrées/sorties de parking, toujours difficiles à intégrer dans les bâtiments et/ou dans l'espace public. Enfin, telle que définie, la localisation du stationnement n'a aucun effet incitatif sur le comportement des habitants et usagers : la voiture se situe à portée d'ascenseur de l'appartement ou du bureau, bénéficiant ainsi d'une accessibilité facilitée par rapport, notamment, aux arrêts de transports publics. Nous vous suggérons donc de **réaliser quelques parkings en silo pour l'ensemble du quartier**. Ainsi, les habitants et usagers seront incités à marcher quelques pas au travers du nouveau quartier, favorisant la mobilité douce et les transports publics, tout en créant de l'animation et du lien social dans le quartier. La limitation des terrassements sera également favorable tant en termes environnemental (énergie grise) qu'économique (sols pollués). Par ailleurs, nous vous encourageons à **réduire beaucoup plus fortement le nombre de place de stationnement public**, afin d'avoir également une influence sur le comportement des pendulaires (p.92-93).

3.2 Circulation :

À l'intérieur du quartier, **nous soutenons la réalisation d'une zone de rencontre (20 km/h)**. De plus, nous vous encourageons à **faire passer le Quai de la Thièle en zone 30** (selon proposition en p.80) et à **fermer l'Avenue de l'Hippodrome** au trafic individuel motorisé (p.63 et 86). En revanche, afin d'avoir un concept de mobilité complet et cohérent avec le développement d'un écoquartier, nous vous recommandons de **faire passer l'ensemble Rue de l'Arsenal - Avenue des Sports - Rue de l'Industrie en zone 30**, ce que la loi autorise même sur des axes principaux en traversée de localité. En effet, le profil proposé dans le PDL pour l'Avenue des Sports reste très routier, créant une barrière importante entre le nouveau quartier et le lac. Par ailleurs, comme vous le mentionnez en p. 104, les valeurs limites d'immission de bruit seront dépassées au droit des bâtiments situés le long de cette avenue. Dans ce cas, conformément à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), des mesures doivent être prises en premier lieu à la source (p.105). Ainsi, si il n'est pas possible de diminuer la quantité de trafic, la vitesse doit être abaissée, en complément de la pose de revêtements phono-absorbants.

3.3 Mobilité douce :

Nous adhérons au principe de **privilégier la mobilité douce dans le périmètre du PDL** (selon proposition de la p.86). Toutefois, nous pensons nécessaire d'**apporter des précisions en ce qui concerne la mobilité douce à l'intérieur des îlots, et en particulier entre les zones publiques et les zones semi-privées**. Par ailleurs, il serait également souhaitable d'**intégrer des objectifs ambitieux en matière d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite**, cela non seulement pour les espaces publics, mais aussi pour les espaces semi-publics et privés – ces objectifs devant au minimum s'accompagner de mesures incitatives lorsque des mesures réglementaires ne peuvent être imposées.

4. MIXITÉ FONCTIONNELLE

4.1 ICFF et effets induits :

Au niveau de la mixité fonctionnelle, nous soutenons le principe d'affecter les rez à des activités accessibles au public (p.20), et vous encourageons même à **occuper le plus de rez-de-chaussée possible avec des**

surfaces d'activité (commerces, services, emplois, etc.), car la notion de "côté rue" exprimée en p.18 est trop imprécise.

En revanche, nous sommes très préoccupés par l'idée d'implanter une installation commerciale à forte fréquentation (ICFF) dans le quartier Gare (p.19 et 26). En effet, si la présence d'activités et de commerces peut être souhaitable, l'implantation d'une ICFF au pouvoir attracteur dominant pourrait nuire fortement à l'écoquartier, voire même au centre-ville. Ainsi, dans le quartier Gare, il est essentiel de **proscrire une installation qui pourrait entrer en concurrence avec les activités dans l'écoquartier**, notamment en matière de commerce de détail. Enfin, il faut également éviter toute installation fortement génératrice de trafic individuel motorisé dans la proximité de la gare.

5. ÉNERGIE

5.1 Objectifs-cibles

En matière énergétique, les objectifs généraux du PDL sont exemplaires. **Nous saluons cet engagement qui vise la société à 2000W** (p.94). En revanche, nous sommes surpris par l'absence de principes incitatifs et d'objectifs-cibles quantifiés.

Parallèlement à la fixation d'objectifs-cibles, le PDL devrait proposer une échelle de «bonus CUS» aptes à motiver l'ensemble des constructeurs. Un tel dispositif paraît en effet indispensable pour empêcher que les ambitions soient revues à la baisse lors de l'élaboration des PQ avec les acteurs privés.

6. PARTICIPATION

6.1 Participation à toutes les étapes des projets et bureau de quartier ou de locataires

L'élaboration du PDL n'a, jusqu'à sa mise en consultation, fait l'objet d'aucune participation citoyenne. Nous avons grandement regretté cette situation et espérons que la suite du développement de la zone Gare-Lac donnera une place réelle à cette dimension. Nous sommes en effet convaincus que les procédures participatives sont davantage qu'un outil facilitant l'acceptation de projets (p.13) : elles permettent l'émergence de vraies propositions. Nous nous permettons donc de conclure en insistant sur cet aspect.

Mentionnée en p.13 du PDL, la participation des habitants peut notamment intervenir lors de l'élaboration des PQ. Au plan institutionnel, elle peut se traduire sous forme de « bureau de quartier » ou « bureau de locataires ». Ces indications nous apparaissent particulièrement importantes, mais ne figurent pas en p.116, au chapitre « Processus et partenariat ». Or, il nous semble indispensable, à ce chapitre, **d'évoquer explicitement non seulement la participation des habitants, mais aussi celle de futurs habitants et de la population concernée** (pouvant demeurer hors du périmètre du projet). Parallèlement, il serait aussi utile de **développer la notion de bureau de quartier** et son intérêt pour garantir durablement une dynamique intégratrice au sein du quartier, ainsi que pour assurer la qualité du cadre de vie.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.



Gabrielle Renaud et Suzanne Chapallaz
co-présidentes de l'Association Yvaie



Valéry Beaud et Régis Niederoest
co-présidents de l'Association écoquartier

Copie : À l'attention de M. Baertschi, Chef de service, Architecte de la Ville
Service de l'urbanisme et des bâtiments, Av. des Sports 14, CP 1257, CH-1401 Yverdon-les-Bains