

**Rapport de minorité
de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR19.12PR**

concernant

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

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé le 13 juin 2019.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Mireille BANDERET, Pascale FISCHER, Jean-Claude DYENS, Roger GYGAX, Guy ROTTERMANN, Ramesh VASWANI et du soussigné, rapporteur de minorité.

La délégation municipale était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale, et de M. Markus BÄRTSCHI, Chef de Service de l'urbanisme et de M. Alexandre GREMAUD, urbaniste.

La minorité de la commission apprécie le projet de quartier développé par le plan de quartier, dont on peut simplement regretter qu'il ait été très contraint par la volonté des propriétaires de maintenir la structure parcellaire. Comme la majorité de la commission, la minorité valide le plan et le règlement du plan de quartier soumis dans ce préavis, hormis un point sur le stationnement. Les réponses aux oppositions sont acceptables, mais celle mentionnée au point III 15 de M. Claude-Alain THOMANN (financement du passage sous-voie) a attiré l'attention de la minorité de la commission et l'a conduite à demander plusieurs précisions à la suite de la séance de commission.

Au vu de ces précisions, la minorité de la commission ne peut se satisfaire des termes et des modalités d'élaboration de la convention d'équipement établie entre la Ville et les propriétaires, pour plusieurs motifs détaillés ci-après. Bien que cette convention ne soit pas l'objet du préavis, l'adoption du plan de quartier équivaldrait à laisser cette convention d'équipement déséquilibrée entrer en vigueur en l'état.

Conflit d'intérêt et possible influence

Il est apparu aux membres de la commission que M. Jean-Daniel CARRARD, par l'intermédiaire de la société K2B SA, avait des intérêts dans deux parcelles concernées par le plan de quartier [1], pour une superficie de 4,212 m², soit près de 35% de la superficie totale du PQ.

M. Jean-Daniel CARRARD a été administrateur de la société K2B SA de sa création le 28 juin 2011 jusqu'au 11 juin 2016 [2]. Pour mémoire, il a été Municipal jusqu'à son élection comme Syndic en mars 2015. La commission n'est pas informée de la situation actuelle ou passée de ses parts dans cette société.

La délégation municipale a précisé à la commission que M. Jean-Daniel CARRARD s'est récusé lors de toutes discussions et décisions de l'exécutif de la Ville concernant ce plan de quartier étant donné son intérêt personnel dans la société K2B SA. Il a cependant été précisé qu'il a participé aux discussions du SAF (Syndicat d'améliorations foncières) avec la Ville comme représentant des propriétaires.

Pour les conseillers minoritaires, ce mélange des genres n'est pas de nature à assurer la meilleure défense des intérêts de la Ville. La demande par la commission de recevoir des procès-verbaux des séances du SAF a été suivie d'un refus de la Municipalité « car c'est une organisation privée dont M. Jean-Daniel CARRARD n'est qu'un partenaire ».

Manquant d'information et dans cette situation floue, les conseillers minoritaires ne peuvent en leur âme et conscience valider les actes établis entre la Ville et le SAF, y compris la convention d'équipement adoptée par la Municipalité le 2 septembre 2015.

Plus-value foncière et équipement communautaire

L'adoption du plan de quartier fera passer le quartier concerné de la zone d'urbanisme « de la Ville ancienne », pratiquement inconstructible, à une zone de densification assez forte IUS=1. Ce faisant, la Ville apportera une très nette plus-value aux propriétaires. Certains terrains auraient par exemple été achetés à un prix moyen de CHF 75.-/m² selon la presse [3]. La plus-value apportée par l'acte d'aménagement du territoire pourrait donc être très significative. La commission a demandé à la Municipalité d'estimer cette plus-value et à la date de rédaction de ce rapport, aucun chiffrage n'a été reçu.

Or le 6 septembre 2018 le Conseil communal a renvoyé à la Municipalité le postulat du conseiller VENIZELOS « Besoins en équipements et en infrastructures : il faut trouver de nouvelles sources de financement », demandant ainsi à la Municipalité d'étudier la possibilité d'introduire une taxe pour l'équipement communautaire, conformément à l'article 4b de la loi sur les impôts communaux. Si une telle taxe était adoptée par la Ville, elle pourrait couvrir jusqu'à 50% des frais d'équipements communautaires (écoles, parascolaire, transports publics, etc.), et non pas seulement 40% des équipements techniques de la rue comme prévu dans la convention envisagée entre la Ville et les propriétaires.

Prise en compte du passage sous-voie

Une mesure forte d'aménagement est prévue avec le percement d'une voie de mobilité douce entre le quartier « A la Scierie » (Tour Invictus) et le quartier de Clendy-Dessous. Alors même que la commission siégeait sur le préavis PR19.12PR, la Ville mettait à l'enquête un itinéraire de mobilité douce longeant les voies CFF entre la rue St-Roch et la rue Haldimand, sur lequel figurait ce passage sous-voie.

Il semble aux commissaires minoritaires tout naturel d'inclure cet aménagement dans le périmètre de répartition des charges entre la Ville et le SAF. Cela semblerait par ailleurs cohérent avec la pratique de la Municipalité avec d'autres propriétaires, puisque deux charges foncières de CHF 1'000'000 chacune ont été établies en 2016 pour « obligations d'aménager » à charge de Thomann promotion immobilière SA (quartier « A la Scierie », tour Landi) [4]. Interrogée sur l'opposition mentionnée au point III 15 de M. Claude-Alain THOMANN (financement du passage sous-voie), la délégation municipale a expliqué à la commission que cette charge foncière avait été obtenue en échange de dérogations au PQ « A la Scierie » pour construire du logement plutôt que de l'activité. Pour la minorité de la commission, le changement d'affectation et la plus-value apportée par le PQ Clendy-Dessous sont en toute logique comparables – voire supérieures – à ces dérogations et auraient dû conduire à un traitement équivalent des deux côtés des voies CFF.

La délégation municipale a garanti à la commission que le financement de ce passage sous-voie était inscrit au plan des investissements 2019-2028 (à paraître à la date de rédaction de ce rapport). Il semble cependant incompréhensible que la Ville finance intégralement de sa poche (percée) un aménagement qui bénéficie au quartier Clendy-Dessous, d'autant plus que le quartier riverain « A la Scierie » contribue à cet aménagement.

Stationnement

Les commissaires minoritaires considèrent que le nombre de 16 places de stationnement en surface doit être réduit pour préserver l'attractivité et la beauté de la rue réaménagée, et que les places visiteurs soient réalisées de préférence dans les parkings souterrains. Cela semble tout à fait possible puisque des places sont ouvertes au public dans ce parking pour les clients de l'hôtel de l'Ange. Ils notent que 5 places de stationnement sont prévues selon les plans du préavis à l'embouchure du passage sous-voie CFF, ce qui est évidemment incompatible. Sur ce point du stationnement de surface qui n'est pas inscrit ni dans le PQ ni dans son règlement, ils considèrent que la convention d'équipement nécessite d'être revue.

Le rapport de mobilité 47 OAT qui a servi lors de la mise à l'enquête a été communiqué à la commission après la séance du 13 juin 2019. Page 4, il note concernant le stationnement pour les voitures : « Aucun coefficient de réduction n'est prévu par la norme VSS pour l'affectation habitat. Cependant, dans le but de limiter la génération de trafic, et afin de tenir compte de la situation favorable du quartier par rapport à l'accessibilité en transports publics et en modes [doux], un coefficient de 90% sera appliqué sur le besoin indicatif en stationnement pour les habitants et leurs visiteurs. ». Force est de constater que ce coefficient de 90% a disparu lors de la rédaction de l'article 6.5 du règlement du PQ. Il devrait être maintenu.

Références

- [1] Cadastre
- [2] Registre du commerce vaudois
- [3] Vigousse N°31, 24 septembre 2010
- [4] Rapport de gestion 2016

Conclusions

Tenant compte de ce qui précède, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la minorité de la commission, composée de Mesdames Mireille BANDERET, Pascale FISCHER, et du soussigné, recommande au Conseil communal d'Yverdon-les-Bains de ne pas entrer en matière sur le préavis PR19.12PR et de le renvoyer à la Municipalité, afin qu'elle engage une négociation plus conforme aux intérêts communaux de la convention d'équipement avec le Syndicat d'améliorations foncières.

Pour la minorité de la commission, cette négociation devrait être menée en excluant absolument toute possible influence de quelque propriétaire que ce soit, en particulier ceux qui sont membres de la Municipalité ; inclure dans les équipements communautaires l'ouverture prévue d'un passage de mobilité douce sous les voies CFF ; et prendre en compte la plus-value foncière des propriétaires dans la répartition des charges d'équipement dans l'esprit – sinon en application – de la taxe d'équipement communautaire. Cette négociation devrait être conduite sous la surveillance de la Commission de gestion, disposant de son droit à l'information élargi selon l'article 111 du règlement du Conseil communal.

Pour la minorité de la commission également, l'équipement de la rue de Clendy-Dessous devrait minimiser le nombre de places de stationnement en surface pour préserver l'attractivité et la beauté de la rue réaménagée, en prenant en compte les capacités du parking souterrain et le besoin de dégagement devant le passage sous les voies CFF. Le règlement du PQ devrait être en tout point conforme à l'étude d'impact 47 OAT.

Yverdon-les-Bains, le 1^{er} juillet 2019



Benoist GUILLARD
Rapporteur de minorité