



COMMUNICATION AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS  
concernant l'offre en zones d'activités pour l'artisanat et l'industrie sur le territoire  
communal et dans l'agglomération

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### Préambule

La Municipalité est soucieuse d'améliorer constamment l'attractivité de la commune pour les entreprises créatrices d'emplois. Pour cela, elle dispose principalement de trois moyens d'action :

1. Le plan général d'affectation (PGA) qui conditionne les modalités d'implantations des entreprises sur le territoire ;
2. La politique foncière municipale (d'achat, vente, etc. de terrains) ;
3. Les conditions cadre qui favorisent l'implantation et le développement d'entreprises sur le territoire du fait de l'offre d'équipements, de services, d'infrastructures et de la qualité du cadre de vie.

La présente communication résume brièvement les démarches engagées par la Municipalité en matière d'aménagement du territoire pour offrir des terrains dédiés aux activités, permettant à la fois le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles entreprises. Elle a ainsi décidé :

1. d'identifier les parcelles actuellement disponibles en zones d'activités ;
2. de planifier de nouvelles zones d'activités ;
3. de valoriser ses bien-fonds sis en zone d'activités ;
4. de contenir le grignotage des surfaces affectées au secteur secondaire par le secteur tertiaire, notamment les commerces.

La Municipalité souhaite donc garantir un bon équilibre entre habitat et emplois sur Yverdon-les-Bains, de sorte à renforcer la Ville comme pôle régional et à réduire le pendularisme. Sa priorité est d'éviter qu'Yverdon-les-Bains devienne une cité dortoir de l'Arc Lémanique et conserve son caractère dynamique.

En effet, l'attractivité d'Yverdon-les-Bains dépend aussi d'une offre diversifiée en logements et d'un cadre de vie séduisant pour ses différentes catégories sociales d'habitants. C'est donc en agissant sur plusieurs fronts – construire des logements pour tous les revenus, offrir des terrains adéquats pour les entreprises et améliorer notre cadre de vie par des espaces libres de qualité – qu'Yverdon-les-Bains restera une ville où il fait bon vivre. Ces politiques visent à favoriser le développement harmonieux de la cité.

## A. Situation actuelle

L'inventaire des parcelles encore libres en zones d'activités sur le territoire communal révèle que sur les 39'366m<sup>2</sup> encore non construits, seuls 1'850m<sup>2</sup> sont mobilisables pour un projet à court terme. En effet, une majorité de propriétaires – qui ont tous été contactés – souhaite conserver son terrain pour une extension future de ses propres activités.

Secteur	terrains	Propriétaire	Intentions
Av. de Grandson	1'176 m <sup>2</sup>	particulier	Projet en cours pour mise en location
Av. de Grandson	5'267 m <sup>2</sup>	particulier	Permis de construire pour projet de bureaux
R. de la Blancherie	4'401 m <sup>2</sup>	Gétaz Miauton SA	Terrain réservé pour développement futur
R. Champs-Lovats	5'793 m <sup>2</sup>	CFF	Terrain réservé pour développement futur
R. de Montagny	19'821 m <sup>2</sup>	Romande Energie SA	Terrain réservé pour développement futur
Chauss. de Treycovagnes	1'058 m <sup>2</sup>	Commune	Négociation de la parcelle en cours
Ch. du Terminus	1'850 m <sup>2</sup>	particulier	Disponible

La Municipalité encourage le développement et l'implantation d'entreprises à Yverdon-les-Bains. Toutefois, la pénurie de terrains constructibles en zone d'activités est un frein majeur. Contactée par de nombreux investisseurs, la Municipalité ne peut répondre rapidement à leurs besoins.

Les parcelles disponibles au parc scientifique et technologique (PST) Y-Parc sont dédiées aux entreprises répondant aux critères d'éligibilité du parc. Le PST est site d'envergure nationale qui participe au rayonnement d'Yverdon-les-Bains, mais qui répond partiellement aux besoins du secteur secondaire.

Pour remédier à cette situation, la Municipalité est engagée dans plusieurs procédures de planification pour offrir de nouvelles zones d'activités.

## B. Prévisions de croissance

La population actuelle de l'agglomération est de 36'000 habitants et le taux de progression attendu est de 1.5% par an (Service cantonal de recherche et d'informations statistiques - SCRIS). Dans 10 ans, l'agglomération devrait donc compter 5'000 habitants et 2'500 emplois supplémentaires dont 25 % dans le secondaire.

Pour répondre à la croissance attendue dans l'agglomération, la planification de zones d'activités est en cours (voir ci-après paragraphe D).

## C. Acteurs du développement économique

L'Association Pour le Développement Nord Vaudois (ADNV) travaille actuellement avec le Département de l'économie et du sport (DECS) pour développer une vision plus prospective des besoins en zones d'activités, tenant compte des diverses vocations économiques des régions vaudoises. La stratégie de développement régional (Plan d'actions 2012-2015), validée par le Canton, précise au titre de l'emploi deux objectifs principaux :

1. maintenir le chômage en dessous de la moyenne cantonale ;
2. réduire la pendularité.

## D. Projets en cours ou à l'étude

Les projets urbains majeurs, comme le Plan directeur localisé Gare-Lac (PDL Gare-Lac), la nouvelle Place d'Armes ou le nouveau collège, sont aussi des projets économiques, puisqu'ils généreront la construction de dizaine de milliers de m<sup>2</sup> de surfaces de plancher ainsi que des contrats d'entreprise et des mandats en proportion des investissements consentis. La politique municipale est donc déjà très active en matière d'économie du territoire.

Plus spécifiquement et pour répondre à court et moyen termes aux besoins en zones d'activités, la Municipalité entreprend cinq actions :

1. Intégrer des surfaces d'activités aux planifications en cours ;
2. Valoriser les terrains communaux ;
3. Etendre la zone à bâtir par affectation de la zone agricole ;
4. Appliquer rigoureusement les règles du plan général d'affectation (PGA) ;
5. Densifier les zones existantes.

Ces mesures ont pour but d'optimiser le foncier afin de pouvoir répondre aux besoins des entreprises yverdonnoises et permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

### 1. Intégrer des surfaces d'activités aux planifications en cours

A Yverdon-les-Bains :

Secteur	Terrains	Affectations	Planification
PQ "Aux Parties"	110'500 m <sup>2</sup>	Habitat (50%) Activités secondaires (50%) : services communaux (SEY et STE) et dépôt de bus Travys SA + Car Postal SA	PQ suspendu dans l'attente du tracé de la route de contournement  Fin des études : 2014 Examen préalable : 2015
PQ "Coteau Est"	150'000 m <sup>2</sup>	Habitat (80%) Activités (20%) : activités secondaires compatibles avec l'habitat et activités tertiaires	En cours d'examen préalable au Canton 2013-2014
PDL "Gare-Lac"	254'000 m <sup>2</sup>	Habitat (75%) Activités (25%), y compris activités secondaires compatibles avec l'habitat	Adoption par le Conseil communal : hiver 2013-2014  Début études PQ : 2014

Dans l'agglomération yverdonnoise :

Secteur	Terrains	Affectations	Planification
PDL "Chamard Châtelard" (Plan directeur localisé intercommunal)  (Montagny, Grandson, Yverdon-les-Bains)	480'000 m <sup>2</sup>	Habitat (40%) Commerces (25%) Activités secondaires (11%) Espaces publics (24%)	Début études : 2014
PQ de la "Poissine"  (Grandson)	60'000 m <sup>2</sup>	Activités secondaires (100%)	En cours

Le site du PDL Chamard-Châtelard est le 3<sup>ème</sup> pôle urbain de développement identifié par le projet d'agglomération, avec Gare-Lac et le Parc scientifique et technologique Y-Parc. La participation yverdonnoise à l'étude du PDL Chamard-Châtelard fera l'objet prochainement d'une demande de crédit au Conseil communal.

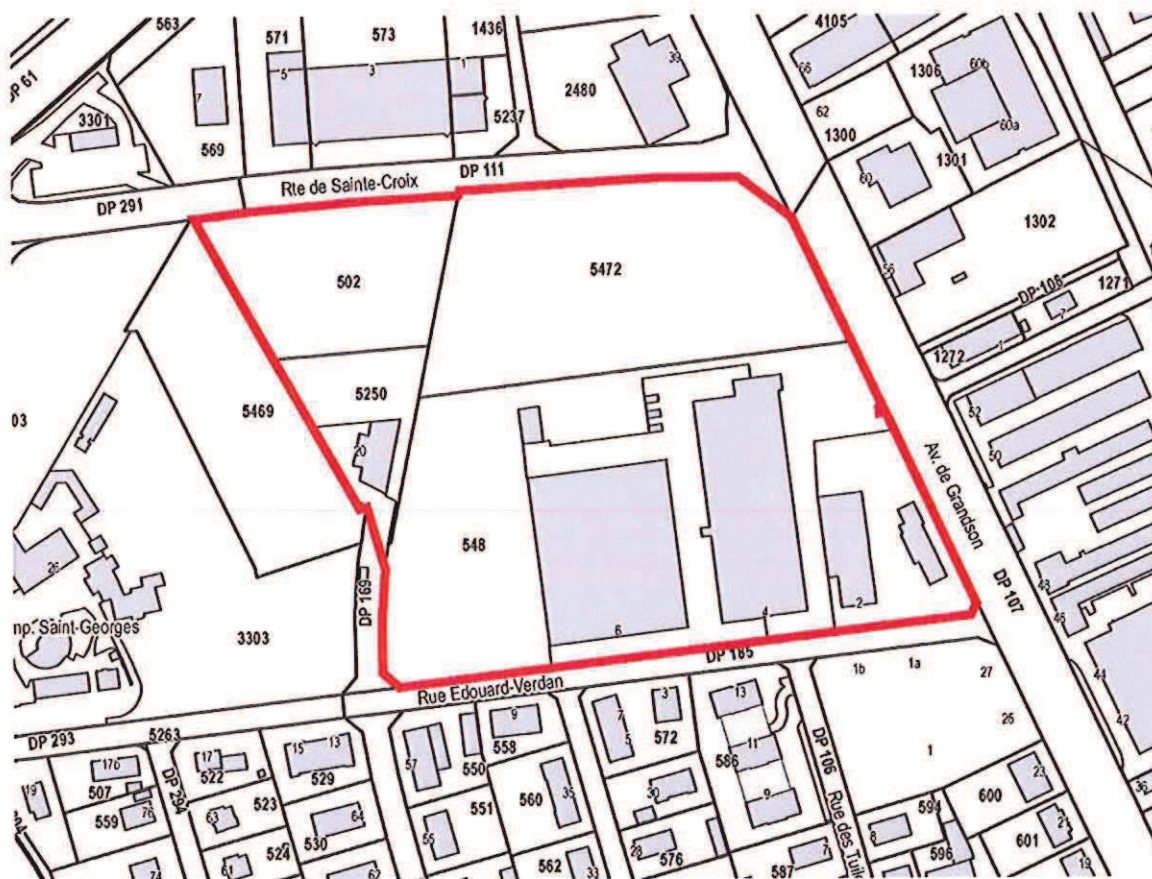
## 2. Valoriser les terrains communaux

La Ville possède deux parcelles en zone d'activités au croisement de la route de Sainte-Croix et de l'Av. de Grandson. Ces parcelles sont en zone d'activités 1 du plan général d'affectation (PGA). Or, la Municipalité souhaite en augmenter la densité constructible pour ne pas gaspiller le sol d'un site stratégique. Elle souhaite aussi un projet cohérent sur tout le site qui comprend aussi la parcelle propriété de VHF Technologies SA, aujourd'hui en faillite.

Par ailleurs, la Municipalité se doit de valoriser au mieux les biens-fonds qui appartiennent au patrimoine financier de la commune. Ces objectifs sont tout à fait compatibles avec le développement rapide d'activités artisanales et industrielles adaptées à de petites entreprises, par exemple dans le cadre d'un partenariat avec des investisseurs.

Cette intention implique l'élaboration à tout le moins d'un concept global d'aménagement, voire d'un plan de quartier (PQ). Dans un accord préalable, le Service du développement territorial (SDT) est entré en matière pour une densification, mais sur la base du périmètre mentionné en noir ci-dessous. C'est en effet ce périmètre d'étude qui est jugé pertinent pour un développement urbain optimum, conformément aux exigences de la loi sur l'aménagement du territoire.

Secteur	Terrains	Affectations	Planification
PQ "Verdan-Grandson"	52'687m <sup>2</sup>	Habitat (15%) Activités secondaires (85%)	Crédit au Conseil communal pour étude PQ  Contrainte : le devenir de la parcelle tombée dans la masse en faillite



*Périmètre d'étude selon accord préalable du SDT du 4 juillet 2013*

Parcelle 502	6'173 m <sup>2</sup> / Ville d'Yverdon-les-Bains / zone d'activités 1
Parcelle 548	29'551 m <sup>2</sup> / Masse en faille VHS Tech SA / zone d'activités 1
Parcelle 5472	13'813 m <sup>2</sup> / Ville d'Yverdon-les-Bains / zone d'activités 1
Parcelle 5250	3'150 m <sup>2</sup> / KSR SA / zone d'activités 1

### **3. Etendre la zone à bâtir par affectation de la zone agricole**

Le Service du développement territorial (SDT) a été formellement interpellé par la Municipalité pour étendre la zone d'activités de "Champs-Torrens" (65'224m<sup>2</sup>) sur la zone agricole. Cette extension est prévue par le projet d'agglomération 2012 à l'horizon 2022-2030. Il s'agirait d'affecter ces terrains avant cette échéance.

Avant de se prononcer, le SDT a toutefois exigé la démonstration des besoins à l'échelle de l'agglomération ainsi que la compensation des surfaces d'assolement (SDA). Ces dernières correspondent aux surfaces réservées à l'agriculture dans le cadre d'un quota fédéral attribué au Canton de Vaud et qu'il convient de maintenir à long terme.

Le rapport justifiant les besoins est en cours d'élaboration, avec la collaboration de l'ADNV, du Bureau d'agglomération (BA) et des autres communes de l'agglomération.

Secteur	Terrains	Affectations	Planification
Etendre « Champs Torrans »	65'224 m <sup>2</sup>	Activités secondaires (100 %)	Contraintes : - compensation des surfaces d'assolement (SDA) exigée par le Canton - justification des besoins exigée par le Canton  Crédit au Conseil communal pour étude PQ : 2014

#### 4. Appliquer rigoureusement les règles du plan général d'affectation (PGA)

La commune applique strictement le plan général d'affectation (PGA) pour :

1. Préserver les surfaces disponibles pour les activités secondaires ;
2. Maintenir les zones d'activités secondaires existantes.

Le respect du PGA est une stratégie de développement des activités secondaires à long terme qui implique de refuser des permis de construire pour des activités non conformes à la zone, notamment tertiaires.

#### 5. Densifier les zones existantes (Prés-du-Lac, Champs-Lovats, etc.)

La densification des zones existantes sera intégrée aux études sectorielles prévues dans le cadre de la révision du Plan directeur communal. A cette fin, un préavis sera proposé sous peu au Conseil communal.

#### Conclusion

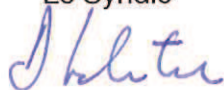
La Municipalité a une conscience aigüe des besoins de l'économie locale et régionale. Elle déploie donc un éventail de mesures dont les effets se mesureront sur le moyen et long termes, compte tenu des procédures de légalisation nécessaires pour la majorité d'entre elles. Dans l'intervalle, elle examine toutes les possibilités à court terme d'agir sur la disponibilité de terrains.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre acte de la présente communication.

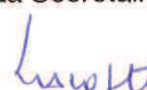
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire









S. Lacoste

## Plan de situation



### Zones d'activités et zones mixtes

Établi sur la base des données cadastrales - Dépourvu de foi publique  
 Ce plan ne peut être transmis à des tiers

#### Zones d'activités

-  Existante, construite
-  Existante, non construite
-  Planification en cours
-  Planification prévue
-  Ateliers CFF
-  PST Y-PARC

#### Zones mixtes

-  Planification en cours
-  Planification prévue

