

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

Concernant

une demande de crédit d'investissement de fr. 402'000.- pour le lancement d'une étude de faisabilité du plan partiel d'affectation du « Coteau-Est »

Préambule	1
Un avis favorable du canton	1
L'invalidation des plans de quartiers de compétence municipale (PQCM)	5
Prochaine étape : espaces libres, infrastructures et aspects fonciers	5
Un crédit pour aller de l'avant	6
Charges annuelles	7
Conclusions	7

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

C'est en 2000 que les premières études d'urbanisation des terrains réservés pour le tracé abandonné de l'autoroute N1 entre le carrefour des Condémines et la route de Cheseaux ont commencé. Le projet pour l'aménagement du Coteau-Est est aujourd'hui stabilisé et mise sur un concept urbanistique et paysager ambitieux.

Le Canton a émis en août 2008 un préavis favorable au plan directeur localisé (PDL) « Coteau-Est » qui lui a été soumis. Pour la suite de la procédure, la Municipalité souhaite toutefois légaliser le site par un plan partiel d'affectation (PPA). En effet, une jurisprudence récente invalide la procédure du plan de quartier de compétence municipale (PQCM), qui était prévue initialement pour mettre en œuvre par étapes le PDL. De fait, la procédure du PPA accélère la mise en œuvre du projet, dont la faisabilité foncière et les équipements, y compris paysagers, doivent maintenant être développés. C'est l'objet de l'étude de faisabilité dont le financement par un crédit de fr. 402'000.- est soumis au Conseil.

Un avis favorable du canton

Le projet de PDL a été évalué par le Canton. Globalement, il a été bien accueilli par les différents services cantonaux, sous réserve du Service de l'environnement et de l'énergie, qui a demandé un complément d'étude sur le bruit.

Le concept urbanistique et paysager est donc stabilisé. Par rapport à un plan « classique », il se distingue par une véritable ambition qualitative pour les espaces libres, publics comme privés. Ainsi, l'équipe de mandataires a d'ores et déjà esquissé parcs, places, rues et plantations. En outre, la mobilité douce est pensée à l'intérieur du quartier comme vers l'extérieur.

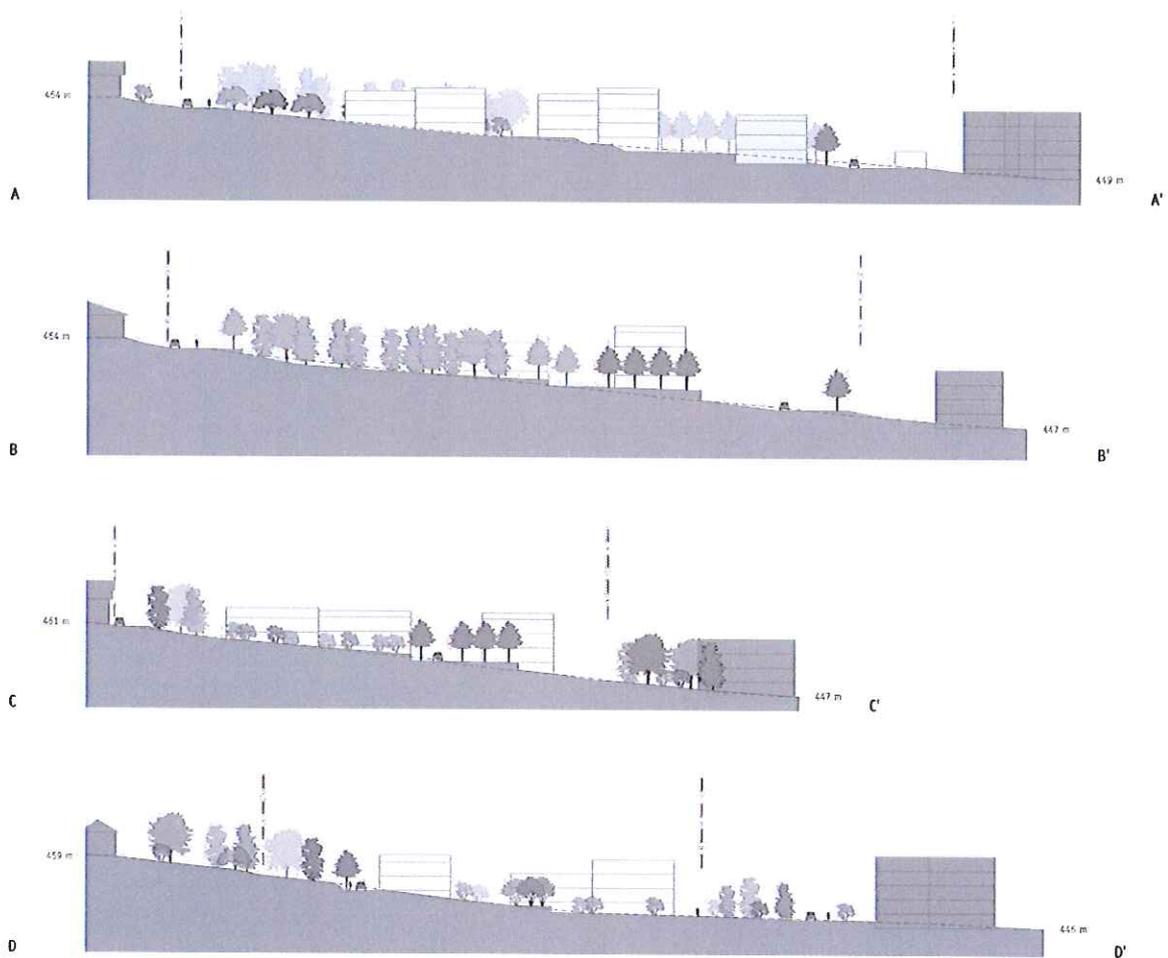
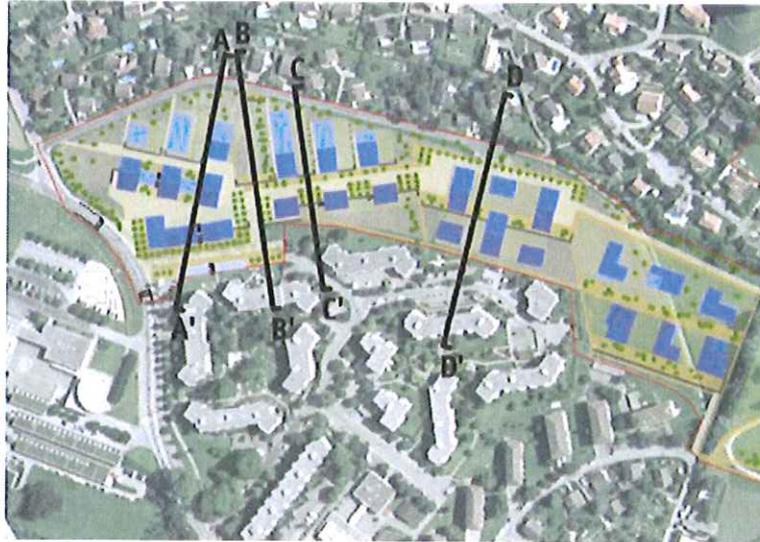
Ce nouveau quartier sera desservi par 3 accès :

- par la route de Cheseaux via la rue de la Villette requalifiée en zone de rencontre et,
- dans une moindre mesure, via la rue Henry-Correvon,
- puis par l'avenue des Bains depuis l'intersection avec les routes de Lausanne et de Pomy. Ce dernier accès implique de repenser le « carrefour de Pomy » (actuellement à l'étude) et de réaliser une rue de desserte à 50 km/h entre ledit carrefour et le chemin de Floreyres (le long de la voie CFF). Excepté cette rue, tout le secteur sera en zone 30, de sorte à dissuader le transit par les quartiers.

Nous attirons l'attention du Conseil sur l'important travail de consultation des habitants réalisé par le Service de l'urbanisme et des bâtiments en cours d'élaboration du concept. Ainsi, la hauteur et la volumétrie des bâtiments tout comme la répartition des espaces libres, ont été pensés de sorte à conserver les vues depuis les villas sises en amont du coteau.

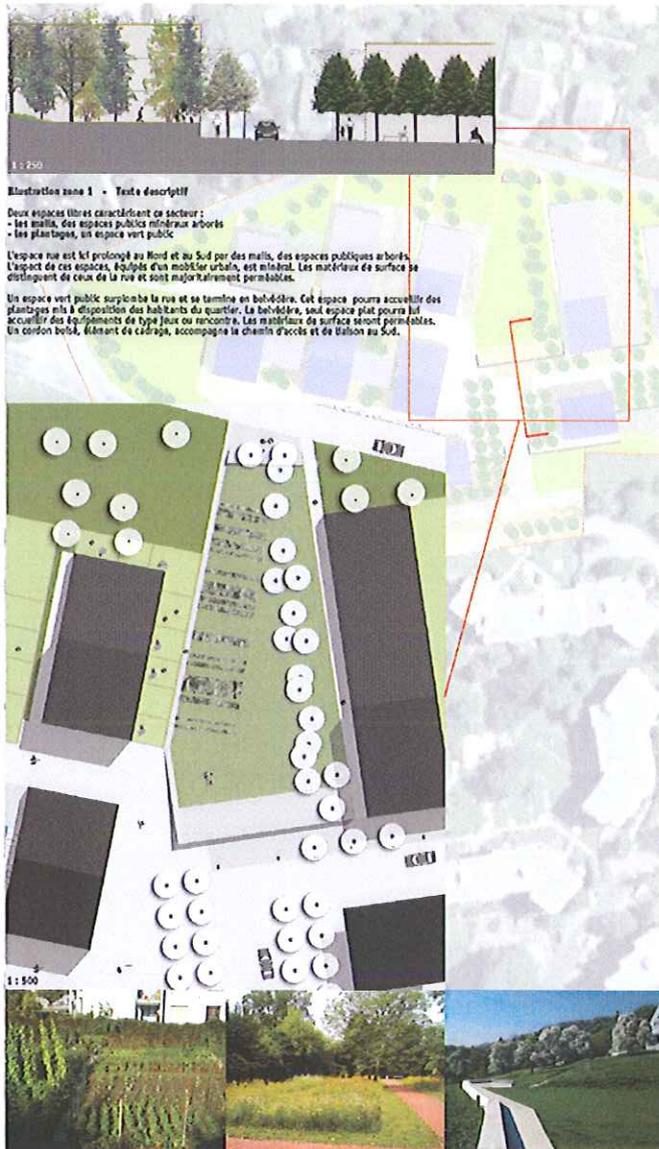


	Revêtement dur (enrobé)
	Revêtement perméable (p. ex. gravier)
	Espace vert : parc, prairie
	Espace vert : jardin, pelouse
	1 niveau
	2 niveaux
	3 niveaux
	4 niveaux
	5 niveaux



Plan masse et coupes sur les espaces libres entre le Ch. du Coteau et la rue de la Villette : les bâtiments existants sont en gris foncé (extrait, état juin 2009)

Zoom sur deux espaces et Plan masse avec types de végétations (extrait, état juin 2009)



- Vergers (parc paysager)
- Cordons
- Mails et alignements (espace public urbain)
- Groupes d'arbres et solitaires (jardins semi-privés)
- Haies champêtres

L'invalidation des plans de quartiers de compétence municipale (PQCM)

En janvier 2008, un arrêt du Tribunal cantonal (TC) a invalidé le PQCM, tel que prévu par le législateur vaudois dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

Cette décision a remis en question le choix du PDL comme instrument de planification, lequel implique la mise en œuvre d'autant de PQCM que d'étapes de développement.

Après concertation avec le Canton et les autres propriétaires des terrains, la Municipalité a finalement décidé de renoncer à la procédure du PDL et de poursuivre par un plan partiel d'affectation (PPA). Ce dernier change directement l'affectation du sol, mais moyennant la possibilité d'y faire opposition, contrairement au PDL.

Dès son entrée en vigueur, le PPA permet donc de déposer une demande de permis de construire.

Prochaine étape : espaces libres, infrastructures et aspects fonciers

Pour les raisons précitées, la Municipalité souhaite désormais vérifier la faisabilité foncière du concept urbanistique et paysager, mais aussi en évaluer le coût, tout comme celui des équipements de base (eaux, gaz, électricité).

Cette phase, qui précède l'adoption du PPA par le Conseil communal, est en effet adéquate pour négocier une contrepartie à la plus-value foncière réalisée par les propriétaires. Il s'agira en effet principalement d'obtenir le cofinancement des espaces libres publics comme privés, lesquels sont essentiels à la qualité finale de ce futur quartier : rue en zone 30, places, parcs et jardins, gestion de l'eau à ciel ouvert.

Techniquement, l'étude en question est une étude de faisabilité, c'est-à-dire qu'elle a pour objectifs principaux :

- d'évaluer la plus-value de l'opération pour les partenaires publics et privés ;
- de chiffrer les équipements collectifs (étude et construction) par l'élaboration d'avant-projets ;
- de proposer des principes pour la répartition des coûts d'équipements entre les propriétaires et la Commune ;
- de lancer la concertation avec l'ensemble des propriétaires afin de définir une stratégie de mise en œuvre du PPA.

L'étude de faisabilité déterminera la suite à donner pour lancer la procédure PPA, selon les deux cas de figure suivants :

1. Tous les propriétaires sont convaincus par le projet et décident d'aller de l'avant dans une démarche de gré à gré ; s'ensuit la signature d'une convention d'équipement à l'amiable.
2. En cas de désaccord entre les partenaires, la loi permet la création d'un syndicat d'amélioration foncière. Le syndicat est alors chargé de la réalisation du plan d'affectation, des éventuels réaménagements de la propriété foncière, de la réalisation et du financement des équipements collectifs. Toutes les décisions y sont prises à la majorité des propriétaires.

Un crédit pour aller de l'avant

Le pilotage de l'étude de faisabilité est attribué à un géomètre, tandis que le reste de l'équipe est constitué des concepteurs (urbaniste et architecte-paysagiste), d'un ingénieur-civil (calculations des ouvrages) et de spécialistes en environnement (eau et bruit) :

Mandat	Répartition envisagée
Pilotage et coordination Aspects fonciers	Géomètre
Finalisation du projet d'urbanisme	Urbaniste Architecte paysagiste
Avant-projet d'équipement, volet 1 Paysage et superstructures	Architecte paysagiste Urbaniste Ingénieurs civils
Avant-projet d'équipement, volet 2 Gestion des eaux	Architecte paysagiste Ingénieur en environnement
Avant-projet d'équipement, volet 3 Infrastructures souterraines	Ingénieurs civils (en collaboration)
Faisabilité du projet d'aménagement en matière de bruit, suite au préavis négatif du Steven sur le PDL	Ingénieur en environnement (en collaboration)

La Municipalité propose d'adjuger les mandats pour un montant total de fr. 402'000.- TTC, selon le rapport d'adjudication suivant.

Descriptifs	Totaux
Géomètre	34'000.-
Urbaniste	92'000.-
Architecte-paysagiste	98'000.-
Ingénieur en environnement (gestion des eaux)	32'000.-
Ingénieur civils	26'000.-
Ingénieur en environnement (bruit)	15'000.-
Frais divers	20'000.-
Frais de communication (maquette, infos publiques, etc)	15'000.-
Taxes administratives	15'000.-
Divers & Imprévus (15%)	55'000.-
TOTAL TTC arrondi	402'000.-

Les frais d'étude sont avancés par la Commune, qui sera remboursée par les propriétaires concernés selon une clef de répartition définie par l'étude de faisabilité.

Charges annuelles

L'investissement sera amorti en 10 ans au plus.

Les charges annuelles seront de fr. 47'040.- et comprendront les tranches annuelles d'amortissement de fr. 40'200.- et les frais d'intérêt variable sur le capital investi, de fr. 6'840.- en moyenne.

Conclusions

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, 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 d'étude de fr. 402'000.- est accordé à la Municipalité pour engager l'étude de faisabilité du plan partiel d'affectation (PPA) « Coteau-Est ».

Article 2 : La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte n° 9316 « Coteau Est – faisabilité »

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



D. von Siebenthal

La Secrétaire :



S. Lacoste

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