

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'investissement de frs 2'100'000.- pour l'acquisition de 7'950 m² de la parcelle 2'174 dite du Parc Piguet, en réponse à la motion de Mme la Conseillère Sarah Winteregg

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Municipalité communiquait, le 21 novembre 2008 (CO08.13), sa décision de révision du plan de quartier Valentin-Philosophes (ci-après PQ du Castrum), en raison de la nécessité faite à la Municipalité de requalifier le secteur, suite à son refus de délivrer un permis de construire à la société immobilière Le Maupas, sur le site du Parc Piguet.

Elle a alors utilisé l'instrument offert par l'art. 77 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), qui permet de refuser un permis pour une construction conforme au règlement, si cette dernière est de nature à compromettre le développement futur d'un quartier.

Malheureusement, le Tribunal fédéral (TF), en date du 18 juin 2009, annulait la décision de refus d'octroi du permis de construire, contraignant par là-même la Municipalité à le délivrer dans les plus brefs délais, sans attendre l'adoption du nouveau Plan de Quartier .

Le promoteur dispose donc aujourd'hui d'un permis de construire entré en force et le projet de PQ du Castrum est suspendu. La Municipalité, loin de renoncer à sa volonté de repenser ce périmètre, s'est attachée à convaincre les promoteurs de l'intérêt qu'il y avait tant pour les futurs acquéreurs que pour l'ensemble de la population, à trouver un terrain d'entente, permettant d'offrir un projet d'aménagement paysager de qualité, accessible au public, dans un secteur riche de vestiges archéologiques d'importance, considéré par certains d'entre vous comme le « poumon de la ville. »

La solution négociée nous permet de vous présenter le projet d'acquisition du Parc Piguet, pour un montant de frs 2'000'000.-, assorti d'une modification du projet de construction pour permettre un accès direct au futur parc public par la Rue du Valentin. La Municipalité souhaite ainsi réaliser la première étape du Parc du Castrum, nouvel espace public de 5.4 ha au centre-ville, qui s'articulera autour des vestiges du Castrum.

Historique

En 2007, la Municipalité refusait une première fois le permis pour la construction d'un immeuble de 60 logements et un parking souterrain de 91 places. Cette décision était annulée par le Tribunal cantonal en 2008, pour qui le projet incriminé était conforme au PQ en vigueur. La Municipalité a été priée de rendre une nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt du tribunal.

En 2008, la Municipalité refusait une nouvelle fois l'octroi du permis de construire. Outre les oppositions des riverains, de Pro Natura Vaud, de la Société du Castrum et de la Société

d'art public, la Municipalité a invoqué l'inadéquation du projet en regard de la sauvegarde du patrimoine.

La Municipalité s'appuyait en cela sur *Lignes directrices pour la mise en valeur du Castrum et de ses abords* (avril 2008), élaborées conjointement avec la Société du Castrum. Cette étude propose des principes généraux pour un projet de parc archéologique et paysager.

Le Tribunal cantonal annulait une nouvelle fois cette décision, au motif que la Municipalité ne pouvait pas fonder sa décision sur l'art. 77 LATC. Le délai de 8 mois pour invoquer cet article courait en effet depuis sa première décision de 2007 et pas depuis celle de 2008. En conséquence, il considérait que la Municipalité ne pouvait plus se prévaloir de l'art. 77 LATC. L'arrêt du TC a été confirmé par le Tribunal fédéral le 18 juin 2009.

La Municipalité, qui avait, dans l'intervalle, lancé la révision du PQ Valentin-Philosophe a donc demandé la suspension de l'examen préalable du nouveau PQ par le canton, dans l'attente de négociations avec le promoteur.

Du projet de quartier au projet de Parc du Castrum

L'étude pour la révision du PQ Valentin-Philosophes a révélé l'extraordinaire potentiel de ce site au cœur du vieil Yverdon-les-Bains.

Nous rappelons que la *zone de la ville ancienne* du plan général d'affectation (PGA, voir ci-dessous) n'inclut pas le « Parc Piguet » dans son périmètre, alors que tel est le cas des autres jardins qui caractérisent l'arrière de tous les bâtiments sis côté plaine de la rue du Four.

Cette absence de prise en considération s'explique par le fait que le PQ Valentin-Philosophes était en cours d'étude au moment des mises à l'enquête du PGA de 1998 et 2001. Le PGA n'a donc pas traité le site du « Parc Piguet ».



Aujourd'hui, les circonstances ont si bien évolué qu'à plusieurs reprises la Municipalité a manifesté le souhait d'élargir le périmètre d'étude à l'ensemble du site du Castrum, soit le parc, le triangle de la rue des Jordils et la rue des Philosophes, voire au cimetière et à ses abords.

Signalons enfin que la démarche a été soutenue par votre Conseil au travers de plusieurs initiatives : la motion de Mme la Conseillère S. Winteregg concernant le « Parc Piguet »,

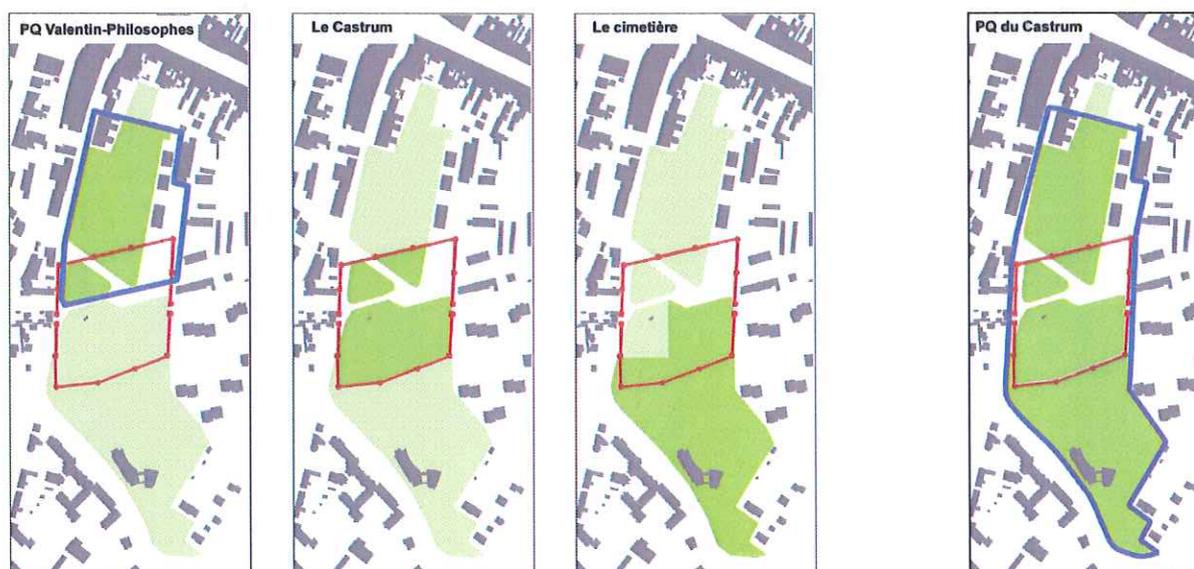
prise en considération par le Conseil communal dans sa séance du 4 septembre 2008 et le postulat de M. le Conseiller V. Venizelos concernant les parcs et espaces verts, pris en considération par cette même séance.

La Ville dispose enfin d'une vision globale restituée par le projet de PQ du Castrum, dont l'objectif est désormais de garantir la protection du Castrum et de ses abords, en fixant les règles applicables à l'ensemble du site.

Le Parc du Castrum

Le futur Parc du Castrum, tel qu'envisagé à long terme, se conçoit comme un espace libre multifonctionnel de 5.4 ha (Parc des Rives du Lac : 10 ha) qui s'étendra de l'actuel « Parc Piguet » réaménagé jusqu'à la Rue du Midi. Il comprendra :

- Un parc public situé au cœur de l'îlot bâti entre Valentin et Plaine ;
- le Castrum présenté dans un aménagement homogène et permettant d'en saisir toute l'ampleur ;
- le cimetière progressivement réorganisé et revégétalisé ;
- les abords de la Rue du Midi, dont la requalification est une priorité du projet d'agglomération yverdonnoise aggroY.



L'enjeu pour la Ville est de créer un nouveau parc public en plein centre, tout en offrant enfin un écrin au Castrum, site archéologique d'importance nationale.

Ce projet se fera par étapes. La première consiste à réaliser le parc situé au cœur de l'îlot précité, ce qui implique un premier investissement pour l'achat de la parcelle.

Cette première étape peut démarrer rapidement. La Municipalité développe en effet un projet d'aménagement qui comprendra un cheminement à travers le parc, lequel est envisagé comme un espace calme et protégé où se déploiera une végétation indigène, structurée par d'anciennes variétés d'arbres fruitiers. Les traces de l'histoire y seront évoquées menant le promeneur à l'intérieur du périmètre du Castrum.

L'enquête suivra le dépôt du préavis au Conseil communal.



L'emprise du Castrum et la première étape du futur Parc du Castrum, qui concerne l'actuel « Parc Piguet »

L'achat d'une fraction du « Parc Piguet »

La Municipalité a longuement négocié l'achat de sa parcelle avec le promoteur. Le prix de vente a été fixé à frs 2'000'000.- pour l'acquisition par la ville d'environ 7'950 m² de la parcelle 2'174 (voir ci-dessous), ce qui correspond à un prix de frs 251.-/m².

Dans le cadre de cette vente, le promoteur s'engagera également à modifier substantiellement son projet pour permettre un passage public directement depuis la Rue du Valentin vers le parc. Une convention a été finalisée, laquelle permet de définir les conditions d'accès au parc (heures d'ouverture au public), ainsi que la répartition des obligations d'aménagement et d'entretien.



Coût et financement

Prix d'achat de 7'950 m ² de la parcelle 2'174	frs	2'000'000.-
Frais divers & imprévus (notaire, géomètre...)	frs	<u>100'000.-</u>
Total	frs	2'100'000.-



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 la Commission des Affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1: La Municipalité est autorisée à acquérir 7'950 m² de la parcelle 2'174, dite du « Parc Piguet », au prix de frs 252.- le m² ;

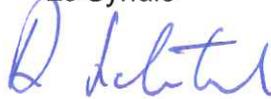
Article 2: un crédit d'investissement de frs 2'100'000.- lui est accordé à cet effet ;

Article 3: la dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 1313 « Acquisition du Parc Piguet » ;

Article 3: le présent préavis apporte une réponse à la motion du 4 septembre 2008, de Mme la Conseillère Sarah Winteregg, demandant la préservation du Parc Piguet.

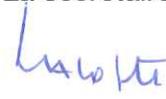
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La secrétaire



S. Lacoste

Annexe : convention
Plan cadastral

Délégué de la Municipalité : M. von Siebenthal et Monsieur P.-A. Treyvaud

CONVENTION

entre

COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS, par sa Municipalité, 1401 Yverdon-les-Bains,

et

SI LE MAUPAS SA, rue de la Scie 4, 1271 Givrins.

*** **

*** **

PREAMBULE

A titre préliminaire, parties exposent que la SI Le Maupas SA est propriétaire de la parcelle n° 2'174 de la Commune d'Yverdon-les-Bains. Elle est au bénéfice d'un permis de construire du 2 juillet 2009 l'autorisant à construire un bâtiment d'habitation de 60 logements avec parking, selon plans mis à l'enquête du 17 novembre au 7 décembre 2006.

Dans le cadre des travaux de construction de cet immeuble, parties conviennent de ce qui suit :

I.-

Sous réserve de ratification par le Conseil communal, la SI Le Maupas SA vend à la Commune d'Yverdon-les-Bains une surface d'environ 7'950 m² de la parcelle n° 2'174, selon plan ci-joint faisant partie intégrante de la convention (plan n° 1), pour un prix de fr. 2'000'000.- payables à signature de l'acte de vente.

En même temps que l'acte de vente, sera signée la constitution d'une servitude réelle de restriction de bâtir portant sur la totalité de la surface acquise par la Commune, en vertu de laquelle aucun bâtiment ne peut être érigé sur cette surface (plan n° 4). Toutefois, sous réserve de l'accord de la SI Le Maupas, des installations de petites et moyennes importances en lien avec les équipements d'usage du parc selon tolérées (édicule, pergolas, fontaine, valorisation archéologique...), à l'exception d'installations sportives.

Un espace tampon séparant le parc public des jardins privatifs attribués aux appartements des rez-de-chaussée sera créé sur une bande de terrain selon plan ci-joint (plan n° 2). La Commune s'engage, sur cet espace tampon, à planter et, par

charge foncière, à entretenir à ses frais une végétation de type arbustif d'une hauteur maximale de 2 m, à l'exception de quelques arbustes et arbres pouvant atteindre au maximum une hauteur de 6 m et située à au moins 4 m de la limite de propriété. Ces plantations joueront sur les hauteurs afin d'éviter l'effet mur végétal depuis les jardins privés. Le projet de plantation définitif sera présenté à la SI Le Maupas pour accord.

En ce qui concerne le parc public, le plan prévoyant les aménagements de celui-ci sera soumis pour approbation à la SI Le Maupas SA. Les arbres à proximité du bâtiment construit par la SI Le Maupas SA seront si possible maintenus. La SI Le Maupas s'engage à prendre durant toute la durée de son chantier des mesures de protection du tronc et du système racinaire des arbres.

Pendant la durée du chantier concernant la construction du bâtiment, la Commune autorise la SI Le Maupas à entreposer du matériel et de la terre sur le terrain acheté. A cet effet, une portion du mur d'enceinte du parc Piguet pourra être démontée pour permettre l'accessibilité du site. Cette portion de mur devra être remontée à la fin du chantier. Préalablement au démarrage du chantier, un plan pour accord sera remis par la SI Le Maupas SA indiquant les périmètres d'installation de chantier et de stockage.

II.-

Pour permettre l'accès piétonnier au parc public, le permis de construire délivré le 2 juillet 2009 est modifié selon plan ci-joint (plan n° 5) afin de créer cet accès. Dès lors qu'il s'agit d'une diminution de la surface habitable, cette modification peut être autorisée par la Municipalité sans enquête complémentaire.

Une servitude de passage public à pied (plan n° 3) sera concédée gratuitement par la SI Le Maupas en faveur de la Commune. Celle-ci s'engage en contrepartie à mettre en place un dispositif de fermeture automatique du parc, de façon à garantir que celui-ci ne soit accessible qu'entre 06h30 et 22h00 tous les jours, sauf le dimanche où l'ouverture se fera entre 09h00 et 22h00. Toutefois, ce système de fermeture peut prendre place sur l'emprise du mur d'enceinte du Castrum. Le système d'éclairage du parc sera soumis pour accord à la SI Le Maupas SA.

III.-

Le permis de construire du 2 juillet 2009 est modifié dans le sens où il n'est plus exigé de cloison entre l'attique et l'espace situé au-dessus, de façon à permettre la création d'une mezzanine dans les appartements du dernier étage.

IV.-

Pour autant que les articles de la présente convention soient respectés, la SI Le Maupas SA s'engage à ne pas faire opposition :

- à la demande d'enquête publique du parc ;
- à la radiation ou à l'expropriation de la servitude de passage ID 2002/000161 ;
- à la suppression de la rue des Jordils ou à la démolition du mur d'enceinte du Parc Piguet ;
- à la zone 30 Valentin/Jordils ;
- à l'aménagement d'entrée du parc depuis la rue du Valentin, sous réserve de l'accord préalable de la SI Le Maupas SA.

D'autre part, la SI Le Maupas SA s'engage à faire reprendre les droits et obligations de la présente convention aux acquéreurs des futurs lots de PPE du bâtiment construit.

V.-

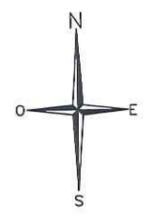
Les actes notariés prévus par la présente convention seront instrumentés dans les trois mois qui suivent la ratification de la vente prévue sous chiffre I par le Conseil communal.

Cette ratification interviendra au plus tard le 15 juillet 2010, faute de quoi la présente convention sera caduque, à l'exception de l'article III.

Yverdon-les-Bains, le

Municipalité d'Yverdon-les-Bains

SI Le Maupas SA



PLAN CADASTRAL – Promesse de vente

COMMUNE DE YVERDON-LES-BAINS
 Folio n° 29
 Echelle 1 : 500

Mensuration numérique
 Coordonnées C.N.S. 1203
 Y : 539'160 X : 180'850

E. BOVARD Ingénieur, Géomètre officiel

Elbony

Nyon, le 25 février 2010
 Géodonnée © Etat de Vaud

	BOVARD & NICKL S.A. Géomètre - Génie rural - Génie civil Système d'information du territoire	Dossier technique : Bte 4930 Fichier : yverdon\mutation 2\ 4930vente.pcd
	Route de St-Cergue 23 1260 NYON Tél. 022/361.17.42 Fax 022/362.03.70 E-Mail : info@bovard-nickl.ch	

539200 *Plan 1*