

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande de crédit de frs 1'715'000.- pour la finalisation des étapes 1 et 2 de l'équipement du Parc scientifique et technologique (paysage, mobilité douce et gestion de l'eau),*

*une demande de crédit d'investissement de frs 1'030'000.- pour la participation en qualité de copropriétaire à la finalisation de l'étape 3, le pré-paysagement des étapes 4 et 5, ainsi que pour la mise en place de la compensation forestière*

*une demande de crédit de frs 100'000.- pour acheter les terrains nécessaires à la réalisation des travaux.*

**Préambule**

Le Parc scientifique et technologique (PST), ayant pour vocation l'accueil d'entreprises actives dans le domaine de la haute technologie, a connu un développement par étapes, au rythme des opérations immobilières et des fluctuations de la conjoncture économique.

De 1986 (création d'Y-PARC) à aujourd'hui, la ville s'est associée à la création de la copropriété (1997), a mené l'adoption du Plan Partiel d'Affectation (PPA, en 1995), puis sa révision (en cours). Un premier crédit d'investissement d'un montant de frs 2'145'000.- a permis, en 1997, de financer la part communale pour la construction des premières infrastructures. Un deuxième crédit d'un total de frs 5'300'000.- était octroyé par votre Conseil (mai 2008), pour la finalisation des infrastructures de la 2<sup>ème</sup> étape et la viabilisation des étapes 2 et 3, alors que ces dernières avaient pu être lancées avec les réserves financières de la Copropriété alimentées par la vente de terrains et l'octroi de prêts sans intérêts de la part du Canton (loi sur l'appui au développement économique).

Aujourd'hui, il s'agit de présenter une demande de crédit d'investissement qui permette de réaliser les travaux d'équipement liés au paysage, à la gestion des eaux et à la mobilité douce des étapes 2 et 3 et le pré-paysagement des étapes 5 et 6 destiné à valoriser les espaces et l'environnement du PST.

Au-delà des préoccupations d'équipement des parcelles et de l'installation des infrastructures et réseaux nécessaires au fonctionnement quotidien (alimentation électrique, eau, fibre optique, évacuation des eaux de surface et des eaux usées), il s'agit maintenant de développer la qualité urbanistique du secteur, de forger ou de renforcer l'identité particulière de ce pôle économique, afin d'en faire « *une des principales vitrines économique de la région* ».

**Révision du Plan partiel d'affectation**

Dans le nouveau contexte des objectifs du plan directeur cantonal, de la politique cantonale des pôles de développement économique et du projet d'agglomération yverdonnoise, les enjeux du site du PST se sont révélés sous un jour nouveau. La commune et le canton ont ainsi considéré nécessaire de revoir en profondeur le projet d'urbanisme envisagé sur ce site majeur pour la ville et la région, en adaptant les modalités de réglementation et de gestion du PST.

Les principaux buts et objectifs de cette révision, pour le site, sont les suivants :

- reconsidérer les principes d'aménagement dans le but de mieux répondre aux enjeux stratégiques de développement du PST ;
- renforcer l'image, l'identité et le rayonnement du PST ;
- proposer un concept paysager fort pour les espaces publics et privés, susceptible d'être intégré au futur programme d'équipement (pré-paysagement) ;
- renforcer la liaison des transports collectifs et de la mobilité douce entre le PST et le Centre-ville ;
- localiser et aménager des interfaces de transport ;
- hiérarchiser les différentes voies de circulation TIM (Transports Individuels Motorisés) en lien avec le réseau routier urbain et le réseau de mobilité douce ;
- proposer un concept de circulation et de stationnement coordonné à l'échelle du PST ;
- stimuler l'aménagement d'un réseau d'espaces publics, de lieux de rencontre et d'équipements publics pour les employés ;
- proposer des principes durables d'implantation et de réalisation des constructions qui visent à renforcer la densité et la flexibilité ;
- promouvoir les principes du développement durable au niveau de la conception, la réalisation et l'exploitation des constructions et des infrastructures ;
- élaborer une stratégie de développement par étapes.

La révision partielle du Plan d'affectation correspond donc à une volonté de traiter de manière exemplaire les espaces, les voies de circulation et les paysages de ce parc d'activités à haute technologie, sur la base d'un concept urbanistique et paysager qui lui soit propre.

Le PPA révisé a été envoyé au canton pour examen préalable en novembre 2009. Le canton a retourné le dossier à la commune exigeant que l'étude de l'impact sur l'environnement (EIE) soit complétée selon les demandes formulées par les services de l'Etat via la Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE). Les demandes des différents services cantonaux sont en cours d'étude et le PPA finalisé sera soumis au Conseil communal en 2011. Dans l'intervalle, compte tenu de l'élargissement des études menées, des engagements financiers additionnels justifient la présentation d'un préavis afin d'obtenir un crédit d'étude complémentaire ; de nouvelles études d'impact ayant été, en particulier, exigées par les services cantonaux. Aujourd'hui, il ne s'agit pas moins que du développement d'un concept complet, décrit ci-dessus. Ce préavis vous parviendra donc dans les prochaines semaines.

### **L'espace public comme principal support d'image**

Il ressort des études menées que l'espace public est le principal vecteur d'image d'un parc d'activité dédié à la haute technologie :

- les acteurs économiques attendent une offre adéquate et qualitative en espaces publics ;
- l'image du parc ressort tout autant des espaces publics que du bâti ;
- le domaine public peut être maîtrisé par la collectivité dans la durée.

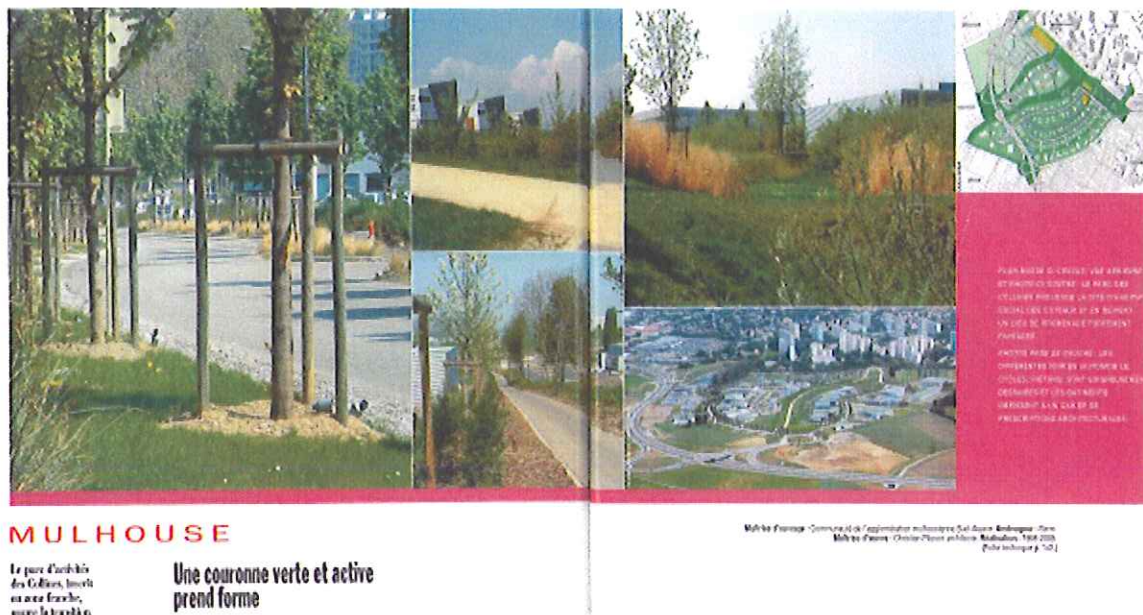
Miser sur le domaine public est donc essentiel, car il est difficile de garantir la pérennité des aménagements paysagers à l'intérieur des lots privés et encore plus difficile de maîtriser la qualité architecturale des bâtiments. Le paysage sur le domaine public ou sur le domaine privé communal est en revanche une structure que l'on mène à maturité et qui reste pérenne.

Le projet propose donc de favoriser de vastes espaces libres d'un seul tenant rattachés au domaine public ou au domaine privé communal, plutôt qu'une multiplication de petites

surfaces résiduelles sur les parcelles privées. Cette solution confère un rôle structurant aux espaces libres et au végétal, tout en rationalisant leur entretien. Un plan d'entretien sera élaboré en 2010. Il pourra le cas échéant s'étendre aux parcelles privées sur une base volontaire.

## Un projet d'aménagement rationnel et efficace

Dans les parcs d'activités européens, on remarque que les stratégies d'aménagement s'appuient sur les principes territoriaux de l'agriculture, car les problématiques sont les mêmes : gestion des eaux pluviales, modelage d'un relief, découpage du foncier. C'est pourquoi les techniques de mise en œuvre empruntent aux techniques forestières, agricoles, hydrauliques et de constructions routières. Dans un parc d'activités, le facteur temps et les stratégies d'aménagement comptent en effet plus que les formes architecturales et structurelles retenues.

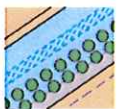
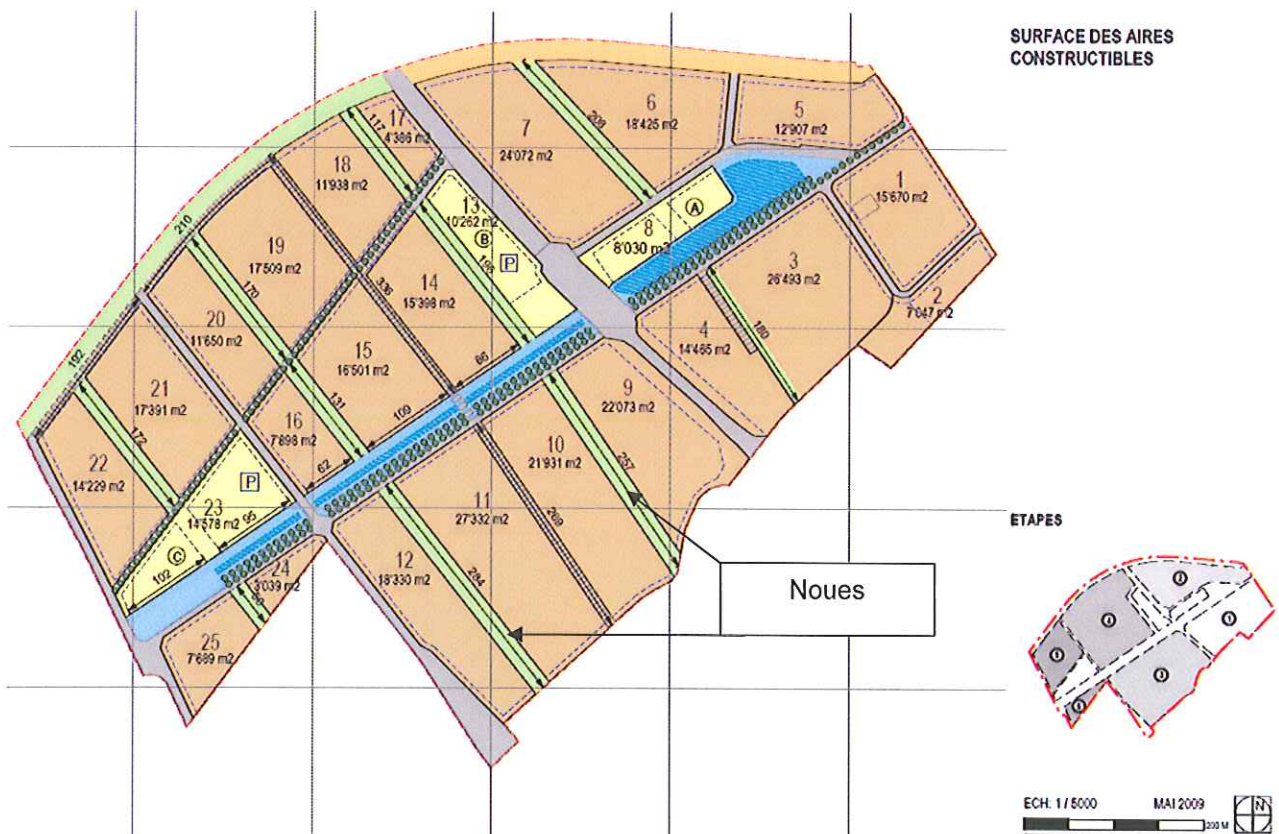


La nouvelle articulation proposée repose donc sur une organisation simple et claire : un axe majeur sur lequel se greffent rues et noues<sup>1</sup>. Celles-ci divisent le périmètre en lots comparables, qui peuvent à leur tour être subdivisés (à largeur constante) au gré des besoins des entreprises.

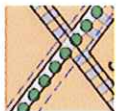
A terme, des aires affectées aux prestations de service destinées aux entreprises implantées sur le Parc (en jaune sur le plan ci-dessous), serviront de pôle d'échange. Une place publique représentative, à cheval sur la future avenue des Trois -Lacs qui se prolongera à terme sous la ligne CFF en direction de l'Avenue Kiener, articulera les deux aires centrales (A et B).

La gestion des eaux et la mobilité douce constituent l'ossature paysagère du PST : la promenade des Sciences flanquée d'un grand canal, départage le périmètre en deux.

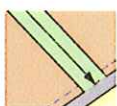
<sup>1</sup> Une noue est un fossé peu profond et large qui recueille l'eau soit pour l'évacuer, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place. Les noues sont parfois utilisées dans les dispositifs de lutte contre le ruissellement urbain ou agricole.



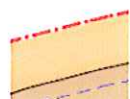
La Promenade des Sciences (bleu), est flanquée d'un grand canal qui récolte toutes les eaux du site et joue le rôle de bassin de rétention



Le chemin des Gravats, d'origine agricole, devient un second axe arboré qui conduit vers la plaine ;



Les noues (vert clair), parallèles aux rues (gris), se greffent sur le grand canal et constitueront autant de percées visuelles propres à s'orienter dans ce vaste site. Ces noues récoltent les eaux des parcelles privées et les acheminent au canal ;



Un espace linéaire (brun clair) le long de la ligne CFF supporte noue et cheminement piéton.

### La gestion des eaux à ciel ouvert

La gestion des eaux de pluie, très importante au PST, est un excellent fil conducteur pour le projet paysager et l'organisation du site. Les canaux, noues, bassins et fossés à ciel ouvert produiront, en effet, une image paysagère forte, en écho aux canaux yverdonnois et à ceux de la plaine, de nouveaux milieux humides écologiquement favorables à l'avifaune. Economiquement, la gestion à ciel ouvert est et économiquement moins coûteuse à réaliser et plus facilement adaptable.

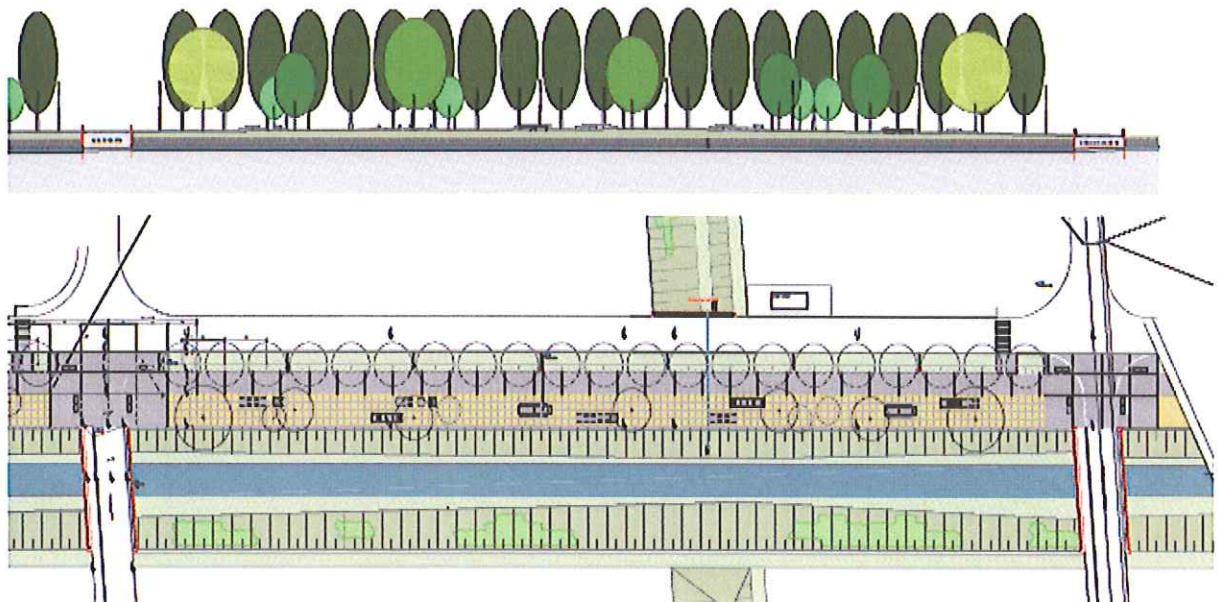
Concrètement, le volume de rétention des eaux (env. 25'000 m<sup>3</sup>) ne sera plus pris en charge par un bassin unique, mais par un réseau de noues et un canal. La présente demande de crédit permettra de réaliser les éléments clefs de ce réseau.

### La continuité d'un chantier en cours

Nous l'avons déjà souligné ci-dessus, le modelage du Parc est un travail de longue haleine, non seulement en termes d'investissements et d'étapes de réalisation, mais également pour que les effets paysagers attendus se manifestent, selon la croissance naturelle des structures et plantations mises en place.

La Promenade des Sciences est l'axe majeur sur lequel se greffent rues et noues. Cet axe est la carte de visite du PST : une promenade arborisée, flanquée d'un canal sur près de 900 m de longueur. Cette promenade plantée d'arbres majeurs (chênes, érables, saules, aulnes et cerisiers), accueille piétons et cycles, qui disposeront de mobiliers et profiteront du canal que la nature reconquerra petit à petit.

### Profil de la promenade des Sciences



Les étapes de viabilisation dépendent du rythme d'acquisition des terrains et d'implantation des entreprises. En l'état actuel, les travaux se concentrent sur la finalisation des étapes 2 et 3 du plan de développement du Parc. Les aménagements pour les étapes 4 et 5, dit de prépayagement, sont minimaux dans l'attente de la nécessité de procéder à la viabilisation des terrains (laquelle fera alors l'objet d'une nouvelle demande de crédit d'investissement).

L'ensemble des travaux prévus par le concept esquissé ci-dessus a suivi la même procédure de soumission que ceux de la première phase. Les entreprises déjà présentes sur le chantier sont donc prêtes à poursuivre cette seconde phase sans interruption et à terminer le chantier pour l'automne 2011.

### Estimation et récapitulatif des travaux à entreprendre

Les travaux se répartissent en deux catégories, les travaux réalisés directement sur le domaine public communal et les travaux collectifs.

1. les travaux sur le domaine public communal sont à charge de la Ville. Ils concernent essentiellement le réaménagement de l'avenue des Sciences et du bassin (ils figurent dans le tableau sous la lettre B).

2. les travaux sur les terrains appartenant à la Copropriété du PST ( $\pm$  50% commune, 45% ECA et 5% Etat) sont collectifs, c'est-à-dire qu'ils sont à charge de la Copropriété. Ils concernent notamment la finalisation du nouveau canal et la création d'une nouvelle noue (ils figurent dans le tableau sous la lettre C).
3. L'achat de terrain (300 m<sup>2</sup>) sur la parcelle 5361 (propriété Herren Frères) permettra d'assurer la continuité du réseau de mobilité douce entre le Chemin de la Sallaz et la Promenade des Sciences, et, à plus large échelle, entre la ville et la plaine de l'Orbe. L'achat de terrain et les travaux sont coordonnés avec ceux du PI de la Sallaz. .

étapes du plan de viabilisation des terrains du Parc							
Type	Descriptifs	Général	2	3	4	5	Totaux TTC
A	<b>ACHAT DE TERRAIN</b>		100'000				100'000
	<b>CANAL EXISTANT ET LIAISON MOBILITE DOUCE</b>						1'290'000
B	Reprofilage du bassin		950'000				
B	Aménagements		230'000				
B	Eclairage, conduites, canalisations		110'000				
	<b>NOUVEAU CANAL</b>						1'220'000
C	Reprofilage du canal			1'130'000			
C	Plantations			70'000			
C	Eclairage, conduites, canalisations			20'000			
	<b>NOUE</b>						270'000
C	Terrassements			220'000			
C	Plantations			50'000			
	<b>PRÉPAYSAGEMENT CH. DE GRAVAT</b>						80'000
C	Plantations				48'000	32'000	
	<b>BOISEMENT DE COMPENSATION</b>						67'500
C	Plantations cordon boisé	62'000					
C	Frais	5'500					
	<b>BOISEMENT DE COMPENSATION</b>						59'900
B	Plantation alignement	55'000					
B	Frais	4'900					
	<b>Honoraires</b>						400'200
C	Honoraires mandataires		180'500	208'500	6'700	4'500	
	<b>Divers et imprévus</b>						339'000
B-C	Divers et imprévus (10%)	12'800	147'100	169'900	5'500	3'700	
	(sauf sur achat terrain)						
	<b>TOTAL ACHAT DE TERRAIN, TRAVAUX ET HONORAIRES TTC</b>						3'826'600

## Financement

Les montants à la charge de la Ville d'Yverdon-les-Bains sont les suivants :

	Type de dépense	Part	Montant total	Montant à la charge d'YLB	Intérêts inter.	Total arrondi
A	Achat de terrains étapes 1 et 2	100%	100'000	100'000		100'000
B	Travaux sur étapes 1 et 2 financés uniquement par la Ville.	100%	1'683'500	1'683'500	29'461	1'715'000
C	Travaux sur étapes 3, 4 et 5 financés par la Corpo.	49.51 %	2'043'100	1'011'640	17'704	1'030'000
	<b>Total à la charge de la Ville d'Yverdon</b>			<b>Frs 2'795'140</b>	<b>Frs 47'165</b>	<b>Frs 2'845'000</b>

### Prêt cantonal et prix de vente des terrains

Sur la base de la loi sur l'appui au développement économique, le Canton accorde des prêts sans intérêt d'une durée maximale de 25 ans et jusqu'à 50% du coût de l'équipement.

Dans le cadre de la politique cantonale des pôles économiques, la Ville peut accéder à un tel prêt, qui pourrait financer une part substantielle des travaux à des conditions très avantageuses. La Municipalité propose d'en faire la demande.

Enfin, nous rappelons que la Copropriété (50% commune, 45% ECA et 5% Etat) avance des frais d'équipement, lesquels seront reportés en partie dans le prix de vente des terrains (frs 190.-/m<sup>2</sup> début 2009). Avec l'augmentation de la densité prévue par le futur PPA, ce prix pourra évoluer à la hausse sans pour autant péjorer l'attractivité du PST.

Un montant de frs 4'200'000.- est prévu au plan des investissements.

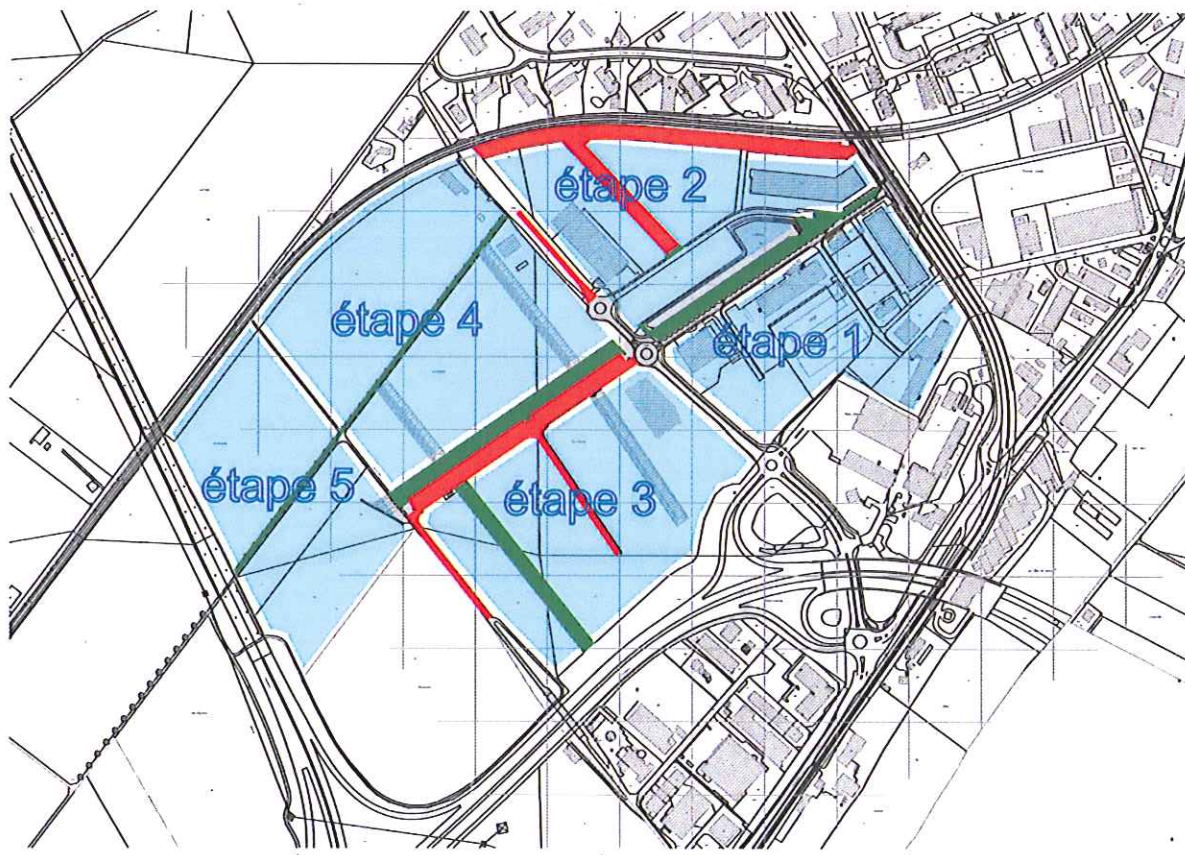
Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à frs 162'500.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, frs 48'400.-, l'amortissement, frs 57'100.-, et les frais d'entretien, frs 57'000.- (2 %).

### Programme des travaux

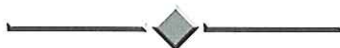
Le préavis du 28 mai 2008 précisait en outre : « (...) le projet d'équipement présenté ci-après est indicatif. Il permet essentiellement d'évaluer le besoin en équipement à court terme. Les implantations figurant sur les plans, ainsi que les profils, sont donc indicatifs et évolueront en fonction du nouveau concept urbanistique et paysager. Nous rappelons que les travaux, y compris d'aménagements paysagers, s'étendront jusqu'en 2011. Des travaux devront toutefois être entrepris dès 2008 pour permettre les implantations programmées à ce jour. »

Les travaux qui se termineront au printemps 2010 couvrent donc essentiellement des travaux lourds de génie civil et d'infrastructures jugés indispensables pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments. Entre temps, l'image finale des espaces publics a été développée par les mandataires. C'est pourquoi la présente demande de crédit concerne davantage les travaux d'équipement liés au paysage, à la gestion des eaux et à la mobilité douce, qui sont complémentaires à la viabilisation.

- terminé au printemps 2010 (préavis PR08.26PR)  
— à réaliser dès 2010 (présent préavis)



Trimestre	2010				2011			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Préavis au Conseil communal								
Adjudication des travaux								
Travaux de génie-civil								
Plantations								



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: La Municipalité est autorisée à engager une dépense pour financer la finalisation des étapes 1 et 2 de l'équipement du parc scientifique et technologique.
- Article 2: Un crédit d'investissement de frs 1'715'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La Municipalité est autorisée à engager une dépense pour financer la finalisation de l'étape 3 de l'équipement du parc scientifique et technologique ainsi que le pré-paysagement des étapes 4 et 5, et la compensation forestière, pour la part uniquement à la charge de la Commune.
- Article 4: Un crédit d'investissement de frs 1'030'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 5 : Les dépenses seront financées par la trésorerie générale (sous réserve de l'obtention du prêt cantonal), amorties sur une durée de 30 ans pour la part uniquement à charge de la commune et amorties par le produit des ventes des différentes parcelles pour la participation en qualité de copropriétaire. Elles seront imputées de la façon suivante :
- frs 1'715'000.- au compte n° 1300 pour les coûts entièrement à charge de la commune ;
  - frs 1'030'000.- au compte n° 5306 pour la part communale (49.51%) aux frais incombant aux copropriétaires du PST.
- Article 6: La Municipalité est autorisée à acheter les surfaces nécessaires (300 m<sup>2</sup>) à la réalisation des travaux précités.
- Article 7: Un crédit d'investissement de frs 100'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 8: La dépense sera financée par la trésorerie générale et imputée au compte n° 3301

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



D. von Siebenthal

La Secrétaire:



S. Lacoste

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