

Préavis PR10.26PR

le 9 juin 2010

concernant

une demande de crédit d'étude pour la planification du secteur « Les Parties » pour un montant de frs 670'000.-, dont frs 255'000.- à charge de la ville

**Date proposée
pour la 1^{ère} séance
de Commission le**

**mardi 29 juillet 2010
à 19h15
salle de Conférences II**

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

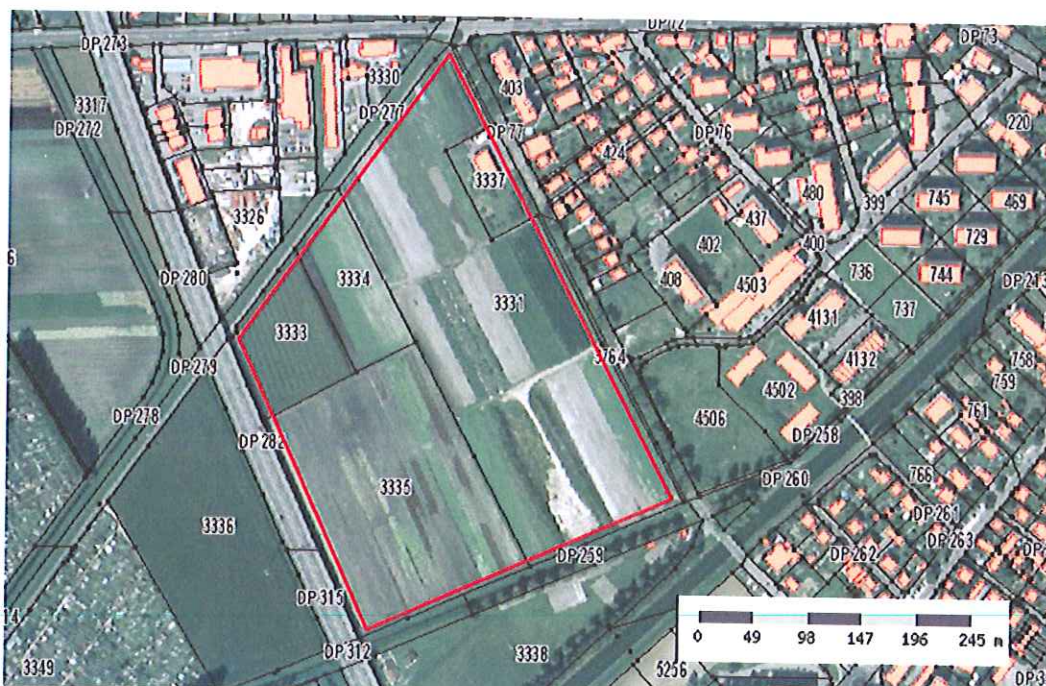
une demande de crédit d'étude pour la planification du secteur « Les Parties » pour un montant de frs 670'000.-, dont frs 255'000.- à charge de la ville

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le plan général d'affectation (PGA) adopté en 2003 attribue les 11.5 ha du secteur « Les Parties » à la zone à bâtir. Selon le projet d'agglomération yverdonnoise aggroY, ce site permet la construction d'un nouveau quartier mixte pour un potentiel de 600 habitants et 900 emplois. La Municipalité souhaite lancer le projet. Elle a donc convenu d'un partenariat avec les propriétaires, de sorte à garantir la qualité de l'urbanisation et la cohérence des espaces libres du quartier, ainsi que le réaménagement de l'Av. Kiener en zone de rencontre. Le coût total des études est évalué à frs 670'000.-. La participation communale est de frs 255'000.-.

2. Périmètre d'étude (rouge)



Parcelle 3331 :	58 777 m ²	propriété de MM Martial et Frédéric Beyeler
dont :	30 000 m ²	promettant-acquéreur Tardin Architectes SA
Parcelle 3333 :	9 234 m ²	propriété de M. Pierre Netter
Parcelle 3334 :	8 308 m ²	propriété de M. Léon Sauterel
Parcelle 3335 :	35 363 m ²	propriété de Imoprof SA (Alpina SA)
Parcelle 3337 :	4 488 m ²	propriété de M. Christian Ballestraz

3. Historique

Le développement de la ville au-delà de l'avenue Kiener est prévu par le PGA à l'art. 57 bis :

- « 1. Pour la zone d'activités comprise dans le périmètre soumis à l'élaboration d'un plan d'ensemble le présent article s'applique.
2. L'autorisation de construire est soumise à l'élaboration d'un plan d'ensemble réglant l'organisation générale des volumes, les accès et circulations, la péréquation entre les propriétaires et l'ordre d'engagement du sol.
3. Le plan d'ensemble doit notamment assurer une réalisation en deux étapes successives, telles qu'elles figurent sur le plan des destinations de base.
4. La réalisation de la deuxième étape sera subordonnée à :
- la réalisation de l'essentiel des possibilités de bâtir de la première étape ;
 - la mise en service de la Collectrice-Sud entre la jonction A1 "Yverdon-les-Bains Sud" et le carrefour Kiener / Moulins.
5. La Municipalité peut exiger l'élaboration d'un plan de quartier, notamment s'il n'y a pas d'entente entre les propriétaires.
6. L'alinéa 2 de l'article 55 ne s'applique pas à une distance inférieure de 100 m de la zone sous l'autoroute. »

Ces éléments ont été contestés par des oppositions au PGA en 2001, puis par des recours jusqu'au Tribunal fédéral (TF). Dans son arrêt du 13 mars 2008, celui-ci a renvoyé la cause au Tribunal cantonal (TC).

Suite à l'arrêt précité, le Service cantonal du développement territorial (SDT) estime que la poursuite de la procédure n'est plus justifiée et devrait être abandonnée, dès lors que le projet d'agglomération a notablement modifié les objectifs de la ville.

A l'époque, ce site était en effet envisagé pour une zone d'activité à développer en concomitance avec le projet de collectrice Sud. Depuis lors, le projet d'agglomération a consacré l'autoroute comme contournement de l'agglomération yverdonnoise et a dévolu ce secteur à une affectation mixte habitat-emplois.

Vu ce qui précède, le TC a suspendu la procédure sur demande des parties.

4. Un partenariat public-privé pour un projet de quartier

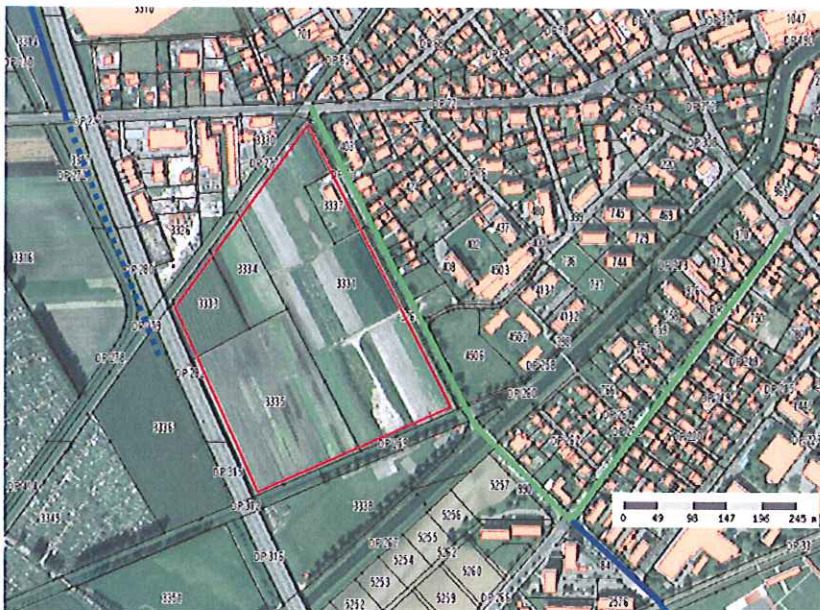
Le canton devrait compter 100'000 habitants supplémentaires d'ici 2020. Pour la Ville d'Yverdon-les-Bains, cette projection implique un accroissement de 6'000 habitants et la création de 3'000 emplois. La planification du secteur « Les Parties » entre dans la stratégie d'extension mesurée de la ville, telle qu'elle est prévue par le projet d'agglomération yverdonnoise aggroY.

La Municipalité souhaite en plus miser sur un projet de qualité à tous les stades, depuis le concept urbanistique et paysager jusqu'aux permis de construire et à l'aménagement des espaces libres publics comme privés. C'est pourquoi elle a convenu d'un partenariat avec les propriétaires, qui fixe les grandes lignes du processus, ainsi que la répartition des coûts d'étude.

Le secteur accueillera de l'habitat le long de l'avenue Kiener et des activités le long du viaduc autoroutier. L'accessibilité au nouveau quartier se fera principalement par la chaussée de Treycovagnes, puis par le chemin du Mujon réaménagé.

A moyen et long termes, agglôY envisage également la réalisation de deux rues nouvelles pour desservir les quartiers périphériques sans passer par le centre : d'une part l'accès sud relié à la jonction sud et d'autre part l'accès ouest relié à la jonction ouest. Entre les deux, une forte dissuasion du trafic de transit est indispensable. C'est pourquoi le pont et l'avenue Kiener seront aménagés en zone de rencontre et la rue des Moulins requalifiée pour limiter la vitesse à 50 km/h.

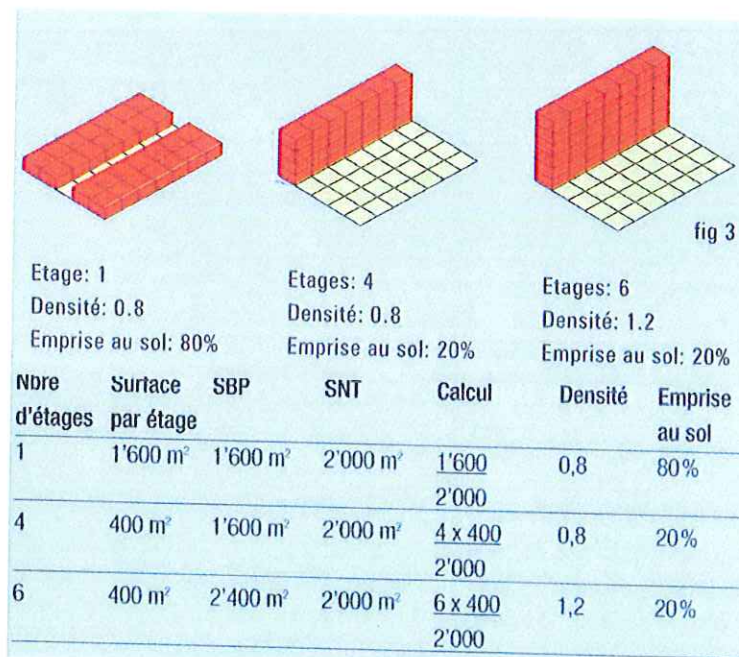
Dans un premier temps, l'avenue Kiener sera entièrement réaménagée en zone de rencontre, ce qui offrira un espace-rue convivial entre le nouveau quartier et le quartier Général-Guisan. Ensuite, la Municipalité étudiera la faisabilité d'une connexion directe entre la zone d'activité et la jonction autoroutière par une nouvelle rue côté plaine du viaduc (accès ouest). A l'intérieur du quartier, l'ensemble des rues sera en zone 30. Le quartier sera également desservi sur l'avenue Kiener par la ligne de bus urbains Blancheries – Gare CFF – 14 avril.



- avenue Kiener en zone de rencontre et rue des Moulins à requalifier
- accès sud et ouest
- périmètre à planifier

Avec ce nouveau projet, la Municipalité entend également donner une suite au postulat de Mme Chantal Guibert (Sécurité de nos enfants dans le quartier Général-Guisan. Demande d'un terrain de jeux. Mai 2007). A l'époque, le service de l'urbanisme et des bâtiments avait en effet approché les propriétaires des différentes parcelles non bâties du quartier, lesquels avaient refusé d'entrer en matière sur une vente à la commune. Dans le cadre de l'affectation du site Les Parties, la Municipalité négociera un équipement public qui répondra aux besoins de l'ensemble du quartier.

La densité bâtie sera fixée par le projet définitif. aggroY prévoit un Indice d'Utilisation du Sol (IUS) minimal de 0.3 pour les activités et de 0.6 pour l'habitat, ce qui est relativement faible. A titre de comparaison, un IUS de 0.8 permet de réaliser sur une parcelle de 2000 m² aussi bien des bâtiments d'un seul étage, mais qui occupent 80% de la surface de la parcelle, qu'un seul bâtiment de 4 étages, mais qui n'occupe que 20% de la parcelle.



La procédure prévue par la Municipalité permettra de comparer différents projets, savoir différentes densités, et de choisir le projet le plus intéressant du point de vue du fonctionnement du quartier (rapport entre bâti et espaces libres) et de son contexte (av. Kiener et quartier Général-Guisan).

L'engagement de la commune au côté des propriétaires fonciers est donc indispensable pour négocier la qualité recherchée à chaque étape du processus :

1. **Concept urbanistique et paysager** : un concours permet de choisir le meilleur concept.
2. **Planification et avant-projet d'équipement** : le pilotage technique et l'appui financier de la commune sont indispensables pour garantir la bonne concrétisation du concept dans le plan, le règlement et la conception de détail des espaces libres (rues, places, parcs, etc.).
3. **Réalisation des équipements** : une convention d'équipement garantira la faisabilité financière et la conformité du projet d'équipement avec la planification et avec l'avant-projet d'aménagement.

5. Coûts des études et part communale

Le détail des études est exposé dans le tableau ci-dessous. Le montant total s'élève à frs 670'000.-, dont frs 255'000.- à charge de la Ville.

	A charge des propriétaires		A charge de la Ville	
Mandat d'étude parallèle	50%	85'000.-	50%	85'000.-
Elaboration du plan de quartier	100%	180'000.-	0%	0.-
Avant-projet des espaces libres	50%	90'000.-	50%	90'000.-
Avant-projet des infrastructures	100%	60'000.-	0%	
Avant projet de la zone de rencontre sur l'Avenue Klener	0%	0.-	100%	80'000.-
		frs 415'000.-		frs 255'000.-

La demande de crédit porte sur le coût total des études, puisque la procédure est diligentée par la Ville, comme l'exige la loi. La Municipalité a toutefois convenu d'échéances précises avec les propriétaires pour le versement de leurs parts respectives, calculées au pro rata de la surface de leur parcelle à raison de frs 3.55.-/m².

6. Planning prévisionnel

Trimestre	2010				2011				2012			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Demande de crédit Conseil communal												
Mandats d'études parallèles												
Elaboration du PQ												
Examen préalable, enquête publique												
Adoption par le Conseil communal												
Plan d'aménagement et d'équipement												

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 lancer la planification du secteur « Les Parties ».

Article 2: Un crédit d'étude de frs 670'000.- lui est accordé à cet effet. Sa participation effective n'est toutefois que de frs 255'000.-. Cette dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée dans le compte no 9302 et amortie en 5 ans au plus.
Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à frs 55'500.- et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi, frs 4'500.- et l'amortissement, frs 51'000.-.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-Syndic



C. Pillonel

Le Secrétaire adjoint a.i.



Y. Martin

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