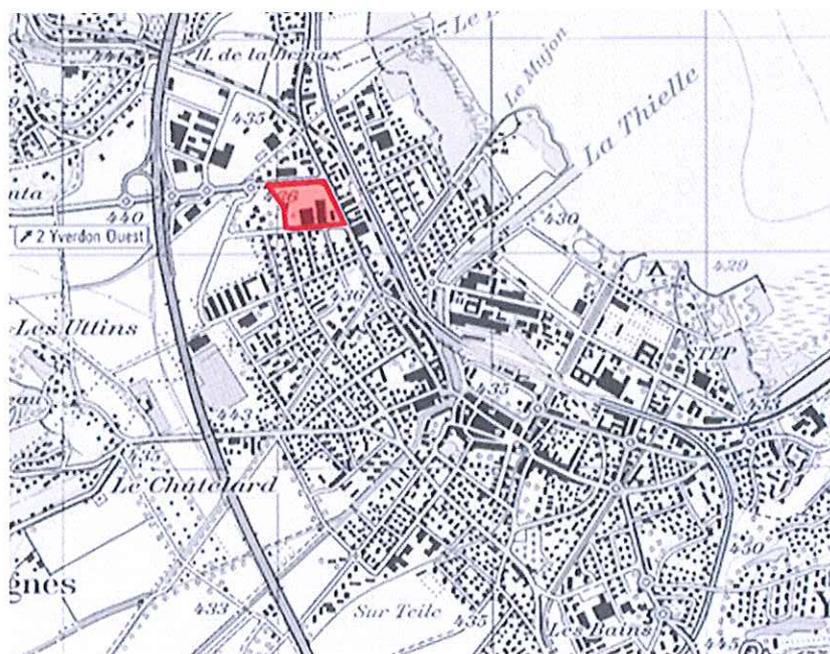


RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*une demande de crédit d'étude de Fr. 675'000.-
pour l'élaboration du Plan de Quartier Verdan*



1. **Préambule**
2. **Périmètre du PQ**
3. **Prise en compte des besoins des entreprises**
4. **Potentiel du site**
5. **Développer le programme de construction**
6. **Pilotage du projet**
7. **Planning proposé**
8. **Coût et financement**
9. **Conclusion**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Municipalité souhaite développer un Plan de quartier (PQ) au croisement de la route de Sainte-Croix et de l'avenue de Grandson, en entrée de ville, dans un secteur destiné aux activités industrielles et commerciales. D'une surface de 52'687 m², le site comprend quatre parcelles (n°502, 5472, 5250 et 548). Les deux premières sont propriétés de la Ville et les deux autres appartiennent respectivement à KSR SA (parcelle n° 5250 de 3'150 m²) et à VHF Technologie SA, en faillite (parcelle n°548 de 29'551 m²).

En l'état, le site est affecté en zone d'activités secteur 1 du Plan général d'affectation (PGA). Le potentiel constructible est faible, l'indice d'occupation du sol (IOS) autorisé est de 0.5. Par conséquent, avec les droits à bâtir actuels, avec la surface maximale autorisée au sol, le bâtiment ne pourrait excéder 5 m de hauteur. Nous ne verrions que les toitures dépasser (ex : les appartements protégés de Saint-Georges), depuis la route de Sainte-Croix, le terrain naturel étant 3 m en dessous du niveau de la route.

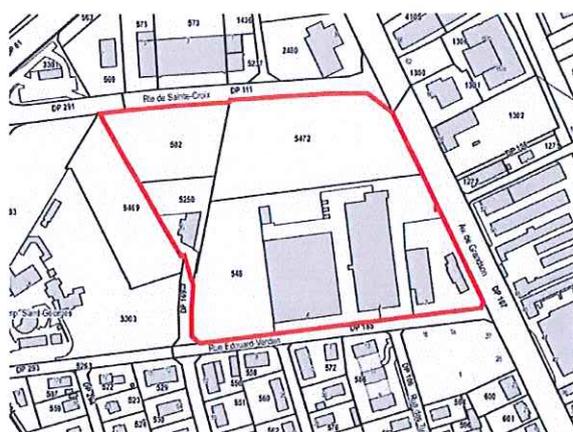
Ce périmètre mérite de faire l'objet d'une urbanisation plus dense permettant une utilisation plus rationnelle du sol. Un développement par PQ, permettra d'offrir le maximum de surface au sol, tout en permettant une construction sur plusieurs étages. Ainsi, davantage d'entreprises pourraient bénéficier d'un emplacement de premier ordre en entrée de ville. Le développement de ce site permettrait à la Municipalité de répondre aux fréquentes demandes des entreprises en mal de surfaces disponibles en zone d'activité.

A cet égard, l'emplacement est stratégique et propice au développement de l'activité. Il bénéficie d'une excellente desserte autoroutière tout en étant proche du centre-ville et des transports publics.

L'aménagement des deux parcelles communales sera déterminant pour l'image de l'entrée de ville. Maîtriser le projet qui se construira sur le site est en conséquence le meilleur moyen d'influencer positivement le développement urbain de l'entrée ouest.

Le développement de ce périmètre nécessite l'élaboration d'un nouveau Plan de quartier pour lequel un crédit d'étude est demandé au Conseil communal.

2. Périmètre du PQ



Parcelle 502 : 6'173 m² / Ville d'Yverdon-les-Bains
Parcelle 5472 : 13'813 m² / Ville d'Yverdon-les-Bains
Parcelle 5250 : 3'150 m² / KSR SA
Parcelle 548 : 29'551 m² / Masse en faillite VHS Tech SA
Soit une surface totale de 52'687 m²

Deux autres propriétaires sont concernés par le PQ :

- VHF Technologie SA : le devenir de la masse en faillite est un enjeu majeur pour l'avenir du site. L'acquisition de la parcelle par la Ville pourrait éventuellement être envisagée.

- KSR SA : des contacts ont été pris avec le propriétaire de la parcelle n°5250 . celui-ci se déclare favorable au projet qu'il perçoit comme une opportunité pour le développement futur de son entreprise.

3. Prise en compte des besoins des entreprises

La Municipalité a identifié le site de Verdan comme l'un des futurs pôles économiques d'Yverdon-les-Bains. Afin d'utiliser au mieux les 53'000 m² de terrains disponibles, une enquête a été réalisée auprès des entreprises d'Yverdon-les-Bains et du district Nord vaudois. La Municipalité souhaitait connaître les intentions de développement et les besoins en surfaces des entreprises locales.

L'enquête a été menée en partenariat avec l'Association pour le Développement du Nord Vaudois (ADNV), la Société Industrielle et Commerciale (SIC), Y Parc SA et avec l'appui de la HEIG-VD. L'objectif de la démarche était :

- d'identifier les entreprises intéressées à s'installer sur le site ;
- de partir des besoins effectifs des entreprises pour développer un projet.

La démarche a commencé par une phase d'enquête qui s'est déroulée du 7 mai au 7 juin 2014. Un questionnaire a été diffusé dans la feuille des avis officiels (FAO) et dans le journal la Région. 30 entreprises ont répondu dont 21 sont établies sur le territoire communal, soit 70% des répondants. La quasi majorité envisage une relocalisation ou le développement de leurs activités sur le site. Seuls 6% y prévoient la création d'une nouvelle entreprise. La moitié des m² demandés concerne la production, l'autre part importante concerne les surfaces de vente.

Grâce aux nombreux éléments obtenus, la Municipalité dispose aujourd'hui d'informations clés pour développer un projet de construction pour le site de Verdan. Le nombre de demandes confirme la nécessité de densifier le site et de diversifier les affectations par le biais d'un PQ. Ainsi la Municipalité pourra répondre à la difficulté des entreprises yverdonnoises à développer leurs activités, du fait de la pénurie de terrains disponibles en zone d'activités sur le territoire communal.

4. Potentiel du site

4.1 Activités sans PQ

Règlement actuel :

- ✓ ios 0.5
- ✓ indice de masse 5 m³/m²
- ✓ hauteur maximum 12 m

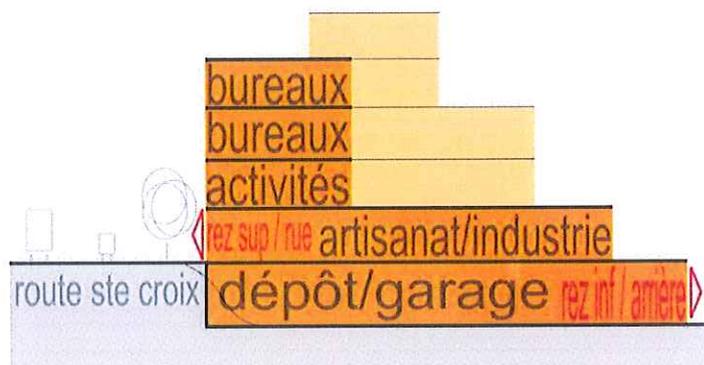
Parcelles communales 20'071 m²

- ✓ 10'035 m² au sol
- ✓ 50'178 m²
- ✓ 5 m *

**si on construit la surface maximum au sol*

4.2.2 Activités avec PQ

RTE DE STE CROIX : coupe illustrative du potentiel du site.



La configuration des parcelles n° 502 et 5'472 offre des conditions favorables pour développer un secteur d'activités polyvalentes (bureaux, ateliers, commerces etc.).

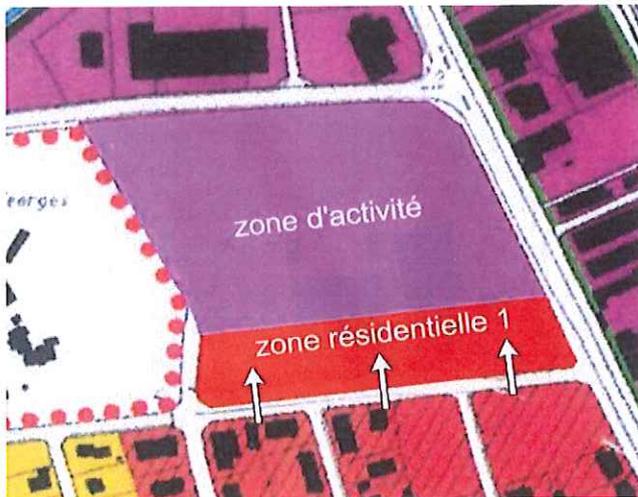
Le terrain naturel est d'environ 3m au-dessous du niveau de la route de Sainte-Croix, offrant ainsi une zone de dépôt facile à aménager.

Les bureaux et ateliers construits en étages donneraient sur la route de Sainte-Croix et/ou sur une rue intérieure à définir.

L'implantation de plusieurs entreprises locales sur les parcelles communales et la mise en valeur de ce secteur permettraient :

- d'exprimer une volonté politique forte de la ville de répondre aux besoins de ses entreprises ;
- de favoriser le développement économique d'Yverdon-les-Bains.

4.3 Répartition entre activités et logements



De par sa localisation, sa taille, sa configuration et son affectation actuelle, le site se prête à l'activité. Toutefois, une bande affectée aux logements du côté de la rue de Verdan pourrait avantageusement prendre place. Ainsi les $\frac{3}{4}$ du site seraient affectés à l'activité et $\frac{1}{4}$ au logement.

Développer une bande de logements le long de la rue de Verdan permettrait de renforcer le caractère résidentiel de ce secteur. La limite entre la zone d'activité et la zone résidentielle serait ainsi gérée au sein du PQ, aussi bien du point de vue de la circulation que de l'intégration urbaine.

5. Développement du programme de construction

L'objectif est d'élaborer un projet qui tienne compte des résultats de l'enquête. Ainsi, un architecte-urbaniste a été mandaté pour élaborer le programme de construction sur cette base. Cette première étude devrait s'achever au premier semestre 2015. Elle consiste à :

- proposer des scénarios d'aménagement (implantation des bâtiments, accès, etc.) ;
- fixer de nouvelles règles constructives (coefficient d'occupation du sol, hauteur) ainsi que le programme (part d'activités, part de logements, qualité urbaine, etc.) ;
- hiérarchiser les étapes de réalisation (sur les droits à bâtir actuels et futurs).

Le programme d'aménagement sera présenté aux entreprises qui ont participé à la démarche. Pour celles qui voudraient participer à la construction de la première tranche, un partenariat public-privé pourra être mis sur pied. Afin de garantir un plan d'ensemble de qualité, 3 architectes indépendants seront mandatés pour réaliser un petit concours d'idées sur la base du programme de construction élaboré. Les résultats permettront d'enrichir le projet initial et de garantir que différentes options d'aménagement ont été testées.

Une fois le programme d'aménagement finalisé, il sera présenté aux entreprises qui ont participé à la démarche.

5.1 Première phase de construction

Dans l'attente de la mise en vigueur du PQ, les droits à bâtir actuels pourraient être utilisés pour des projets prioritaires, tout en tenant compte du futur PQ. Le développement du site est alors prévu en 4 étapes :

1. définition du plan d'aménagement du futur plan de quartier ;
2. réalisation d'une première tranche de constructions en application de la réglementation actuellement en vigueur ;
3. mise en vigueur du nouveau Plan de quartier ;
4. réalisation des constructions restantes.

La première tranche de construction sera élaborée en collaboration avec les mandataires du PQ et le chef de projet (avant-projet, projet, puis la direction architecturale) afin de garantir la cohérence entre la première et la deuxième tranche. Les projets architecturaux seront ensuite validés par la Municipalité et cela, avant le dépôt du permis de construire, afin qu'elle puisse maîtriser le développement architectural de l'entrée ouest de la ville.

Afin de garantir le respect de la démarche et la qualité du projet retenu, la vente, ou l'octroi d'un droit de superficie, interviendra une fois le permis de construire obtenu.

Afin d'assurer l'équité de traitement entre les futurs propriétaires, tous les frais inhérents aux études du PQ seront répartis au prorata des surfaces de plancher construites sur l'ensemble du périmètre du PQ.

6. Pilotage du projet

Le développement d'un projet d'une telle ampleur nécessite une structure de projet adéquate. Elle se composera d'un :

Comité de pilotage : de la municipale et du chef de service de l'urbanisme et des bâtiments, des directeurs de l'ADNV et d'Y PARC SA et du président de la SIC. Le Comité aura la responsabilité d'orienter les études en cours et de préparer les validations en Municipalité.

Groupe technique : formé des représentants techniques et des mandataires. Il suivra l'avancée technique du projet et coordonnera les mandataires.

7. Planning proposé

Le tableau ci-dessous décrit le planning prévu pour .

- la construction de la première tranche en 2016 ;
- la mise en vigueur du Plan de quartier en 2017-2018.

Trimestre	2014	2015				2016				2017			
	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
début de l'étude													
demande de crédit au Conseil communal													
programme d'aménagement													
élaboration du PQ													
examen préalable, enquête publique													
montage d'un partenariat public-privé													
étude projet de bâtiment													
démarrage 1ère phase de construction													

8. Coût et financement

Le tableau ci-dessous indique les coûts estimatifs des différents postes :

Descriptifs	Montants TTC	Totaux TTC
Programme d'aménagement		130'000.-
Etude du potentiel	35'000.-	
Principe pour l'établissement du PQ	30'000.-	
Document de synthès et illustrations	25'000.-	
Prestations de spécialistes	40'000.-	

Mise en vigueur du PQ		240'000.-
Elaboration du PQ	160'000.-	
Traitement des espaces libres et le rapport à la rue	75'000.-	
Production du rapport 47 OAT	5'000.-	
Réserve pour spécialistes		145'000.-
Etude d'impact	60'000.-	
Géomètre	10'000.-	
Mobilité	25'000.-	
Diagnostic pollution	25'000.-	
Etude géotechnique	15'000.-	
Concept énergétique	10'000.-	
Choix de la procédure		70'000.-
Montage pour un partenariat public/privé	15'000.-	
Etude de rentabilité	15'000.-	
Péréquation foncière et financière	20'000.-	
Frais de juristes et de notaires	20'000.-	
Frais secondaires		30'000.-
Communications, maquettes, reproductions	25'000.-	
Autres frais secondaires	5'000.-	
Divers et imprévus		60'000.-
Divers et imprévus (10%)	60'000.-	
TOTAL		675'000.-

Les charges annuelles d'exploitation se montent à Fr. 142'763.- et comprennent les frais d'intérêts variables sur le capital investi (2.30%) de Fr. 7'763.- et l'amortissement Fr. 135'000.- (5 ans).

8.1 Part communale

La demande de crédit porte sur le coût total des études puisque la procédure est diligentée par la Ville, comme l'exige la loi. Toutefois, une participation financière sera demandée aux investisseurs au prorata des surfaces de plancher attribuées (première tranche comprise).

9. Conclusion

Le développement du site par un PQ permet une urbanisation plus dense que le règlement en vigueur ne le permet ainsi que d'assurer une utilisation rationnelle du sol. Il offre des opportunités pour les entreprises locales et régionales tout en favorisant la création de logements dans un secteur bien desservi.

Le développement du site adopte une démarche en deux temps, laquelle permet de construire une 1^{ère} phase du projet en attendant la mise en vigueur du PQ, tout en tenant compte des besoins effectifs des entreprises qui ont répondu au questionnaire.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

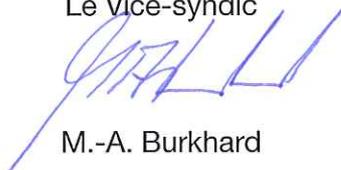
LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS
sur proposition de la Municipalité,
entendu le rapport de sa Commission, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à entreprendre l'élaboration du Plan de quartier Verdan ;
- Article 2: Un crédit d'étude de Fr. 675'000.- lui est accordé à cet effet ;
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 9324 «Plan de quartier Verdan » et amortie en 5 ans au plus.

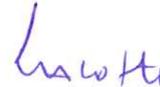
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-syndic



M.-A. Burkhard

La Secrétaire



S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité : Madame G.Capt, municipale du dicastère Urbanisme et Bâtiments