
**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR15.10PR**

concernant

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

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 7 avril 2015.

Elle était composée de Madame et Messieurs Hélène GRAND, Jean-David CHAPUIS, Pierre DESSEMONTET, Pascal GAFNER, Johann GILLIÉRON, Pierre HUNKELER, Giancarlo VALCESCHINI et du soussigné, désigné rapporteur.

La délégation municipale était composée de Madame la Municipale Gloria CAPT, Monsieur Markus BÄRTSCHY, chef de service, Madame Charlotte MALIGNAC, responsable de l'urbanisme et Monsieur Gaël MARADAN, architecte stagiaire. Nous les remercions vivement pour leur disponibilité, leurs explications et réponses à nos nombreuses questions.

Il convient tout d'abord de relever la qualité exceptionnelle et rare du site de Verdan. Cette parcelle de 52'687 m² bénéficie d'une situation stratégique, en entrée de ville. Le site est en zone à bâtir, équipé et bénéficie déjà d'une affectation en zone d'activité. Le recensement de ce type de zone dans notre ville, effectué par les services communaux, démontre parfaitement bien sa rareté et son caractère exceptionnel.

Les droits à bâtir actuels ne permettent que peu de constructions, ne pouvant satisfaire, au mieux, que trois ou quatre entreprises. Dans ce contexte, il serait dommage de ne pas utiliser le potentiel de cette zone et probablement très compliqué de choisir les quelques entreprises pouvant s'y implanter.

Pour satisfaire les besoins exprimés dans l'enquête réalisée par la commune en 2014 et au vu de la rareté du sol yverdonnois constructible, la volonté de densification est parfaitement logique et souhaitable.

En effet, l'enquête de 2014 met en évidence que les besoins exprimés par les 30 entreprises qui ont répondu au questionnaire, se montent à environ 35'000 m². En doublant la hauteur actuelle possible pour les constructions (de 8 à 16 mètres), le site offre alors un potentiel constructible de seulement 25'000 m² de plancher. Il convient de relever toutefois que les besoins des entreprises sont très largement exprimés en surface en rez-de-chaussée et en local de stockage.

La commune n'est propriétaire que d'une partie de la zone et possède environs 20'000 m². Une petite parcelle de 3'150 m² est la propriété de la société KSR SA mais la plus grande parcelle, de 29'551 m², fait partie de la masse en faillite de la société VHS Tech SA. Cette situation particulière apporte des incertitudes sur le nom et la volonté du ou des futurs acquéreurs. Un plan de quartier clair et doté d'un fort potentiel de construction sera sans conteste un atout important pour les propriétaires tout en garantissant une cohérence des constructions de la zone.

Le plan de quartier permettra par exemple de clarifier les voies d'accès, la localisation des bâtiments et les espaces de parcage qui sont des éléments centraux du développement de la zone et de son attractivité.

À noter encore que la liquidation de la société Flexcell ne pose que peu de problème au niveau de la vente du terrain et des bâtiments mais bien par les machines qui sont encore sur le site et pour lesquelles un litige est en cours.

La commission a été rassurée par les nombreux contacts pris par notre Municipalité avec le liquidateur de la masse en faillite mais le processus de liquidation est sous la maîtrise des créanciers.

La commune ayant clairement exprimé sa volonté de ne pas construire elle-même les bâtiments sur cette parcelle, il conviendra de trouver des partenariats avec les futurs investisseurs. L'objectif de cette démarche est de favoriser les entreprises yverdonnoises et garder une certaine maîtrise sur la qualité des constructions. Dans ce sens la question de l'achat ou non de la parcelle de la masse en faillite par la commune pourrait se poser à l'avenir.

Une barre de logement dite mono orientée (par exemple comme celles construites le long des voies ferrées) est à même d'offrir des réponses aux importantes inquiétudes des habitants de la rue de Verdan en assurant une transition entre la zone résidentielle existante au sud de cette rue et les futures constructions industrielles. Cette barre sera destinée tant au logement qu'à des activités commerciales compatibles avec des logements tels que cabinet vétérinaire, magasins, bureaux, notamment.

Le projet d'un plan de quartier densifié est ambitieux mais compliqué dans sa réalisation. En effet les contraintes des partenariats privé-public, la cohabitation de nombreuses entreprises sur un même site et la volonté de la commune de garder une certaine maîtrise sur le développement de cette zone sont à même d'inquiéter les investisseurs. Il conviendra donc de leur laisser une marge de manœuvre suffisante pour les motiver à investir dans ce quartier, dans notre commune.

La possibilité d'une réalisation des constructions en deux temps permettrait de satisfaire au plus vite les besoins exprimés par les entreprises de la région tout en conservant une vision globale de la construction de cette zone. Sa mise en pratique semble toutefois aléatoire.

La question de l'utilisation de cette zone pour la réalisation partielle du programme prévu « aux Parties » a longuement été évoquée par la commission. La pertinence de cette question a été renforcée par les informations reçues concernant l'affectation actuelle du site « aux Parties ». Si cette zone offre indéniablement une belle cohérence avec les programmes des activités prévues, on peut craindre qu'une affectation en surface d'assolement (meilleures terres cultivables protégées par des mesures d'aménagement du territoire), ne repousse très loin sa constructibilité. Cette situation aurait alors l'inconvénient de bloquer durablement le développement du projet "gare-lac".

En conclusion :

Les membres de la commission sont unanimes pour considérer que :

- la parcelle est exceptionnelle mais ne peut répondre que partiellement aux besoins actuels et futurs des entreprises yverdonnoises et de la région
- la réalisation d'un plan de quartier pour cette zone est essentielle à son bon développement et à une utilisation rationnelle de la rareté de sol yverdonnois
- la volonté de densification des constructions sur cette parcelle est parfaitement justifiée mais proportionnelle à la complexification de sa réalisation
- la volonté de contrôler le développement de cette zone par la commune doit laisser la souplesse nécessaire aux investisseurs pour sa réalisation

Dans ce sens la commission émet deux vœux. Tout d'abord elle recommande qu'au vu de la rareté de ce type de terrain dans notre ville et de sa qualité, une densification maximale puisse être offerte aux propriétaires des parcelles.

Elle souhaite également que le plan de quartier intègre la réflexion d'un éventuel transfert complet ou partiel du programme prévu sur le terrain dit « aux Parties »; au cas où la constructibilité de cette zone venait à se confirmer comme peu probable dans un avenir à moyen, long terme.

Compte tenu de ces deux vœux la commission vous recommande, à une belle unanimité, d'accepter les trois articles tels que présentés dans ce préavis.

Yverdon-les-Bains, le 15 avril 2015

Pour la commission, le désigné rapporteur, Christian Weiler

