

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR12.32PR
concernant**

**une demande de crédit d'étude de fr. 970'000.00 pour développer le
quartier du Coteau Est : part communale au Syndicat chargé du plan
de quartier (PQ) et de l'équipement**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

La commission chargée d'étudier la demande de crédit d'étude précitée s'est réunie le 8 novembre 2012 à l'Hôtel de Ville d'Yverdon-les-Bains

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Hélène Grand, Pierrette Roulet-Grin (remplaçant Mme Valérie Jaggi Wepf), Anne Gander (remplaçant M. Jean-Claude Perey), Nicolas Durussel, Thierry Gaberell (remplaçant M. Pascal Blum), Pierre Cherbuin, Vassilis Venizelos et du soussigné (remplaçant M. Eric Gentizon) désigné rapporteur.

La délégation municipale était composée de Mme Marianne Savary accompagnée de Monsieur Markus Baertschi, chef du service URBAT et architecte de la ville. Nous les remercions pour les nombreuses informations qu'ils ont apportées à la commission.

Une deuxième séance composée des mêmes personnes à l'exception de M. Nicolas Durussel, remplacé par M. Didier Forestier a eu lieu le 15 janvier 2013. Lors de cette séance, la délégation municipale était complétée par M. John Aubert, urbaniste de la ville.

Explications de la Municipalité

Le Coteau Est, projet de développement situé sur le tracé abandonné de l'autoroute N1 représente, avec le quartier Gare-Lac et Les Parties, un des trois projets d'importance pour le développement de la ville d'Yverdon-les-Bains. Il s'agit en effet de terrains représentant une surface totale de plus de 150'000 m².

Il est destiné à accueillir environ 1200 habitants et quelques 150 emplois, selon les estimations de la Municipalité.

Après avoir fait l'objet d'un Plan Directeur Localisé (PDL) - préavisé favorablement par le Canton en 2008, d'un crédit d'étude de fr. 400'000.00 octroyé par le Conseil communal en 2009, études menées en 2010-2011, il s'agit maintenant de procéder aux opérations nécessaires à la légalisation du plan de quartier et à la mise à l'enquête des travaux collectifs d'équipement.

Pour ce faire, deux solutions s'offraient à la commune, propriétaire d'environ 50 % des terrains :

- Procédure de gré à gré
- Constitution d'un syndicat d'amélioration foncière.

La 2^{ème} variante a été choisie, celle-ci présentant l'avantage de coordonner les intérêts de tous les propriétaires concernés, de financer et réaliser le projet d'équipement par les propriétaires, en résumé de préserver les intérêts de chacun et notamment de la commune.

Le fonctionnement du Syndicat n'est cependant pas simple et nécessite des concessions de chacune des parties en vue de trouver un accord final qui trouvera grâce aux yeux de la majorité des propriétaires concernés. Cependant, une fois le projet accepté par toutes les parties, il évite en général de longues procédures ultérieures, en cas d'opposition par un des propriétaires concernés par exemple.

A ce stade, la Municipalité informe la commission que les discussions se passent bien et que tout le monde au sein du Syndicat semble aller dans la même direction.

Le Syndicat a été créé en janvier 2012 sous l'impulsion de la commune, sa participation étant du ressort de la Municipalité selon l'art 22 de la Loi sur les améliorations foncières. A noter encore que c'est la première fois que la Ville d'Yverdon-les-Bains participe à un tel Syndicat.

Le Syndicat sera chargé de :

- Répartir les terrains à bâtir, procéder à la péréquation desdits terrains.
- Elaborer le plan de quartier
- Etablir les études énergétiques

Actuellement le Syndicat a effectué les appels d'offres, adjugés différents mandats à des ingénieurs qui travaillent à l'élaboration du plan de quartier. Les autres propriétaires ont déjà procédé au paiement de leur part et le Syndicat attend sur le versement de la Commune d'Yverdon-les-Bains.

Le projet :

La ville souhaite développer un quartier "exemplaire" principalement voué à l'habitat, avec une zone de commerce et de petit artisanat le long de la voie de chemin de fer, du côté route de Pomy, ceci principalement pour "ériger une barrière anti-bruit" entre la voie CFF et les habitations qui seront construites derrière.

Il est prévu des aménagements paysagers de qualité, les habitations devront répondre à des standards énergétiques élevés, la mixité sociale sera promue et de nombreux parcs et espaces publics seront constitués. Il est notamment prévu de développer des bassins de rétention pour retenir 5000m³ d'eau qui ne peuvent être envoyés dans les conduites existantes en aval du quartier. Le concept énergétique est encore à définir.

Le projet prévoit l'abandon de la « Liaison Est » - route de contournement inscrite comme axe principal (50 km/h) dans le Plan directeur communal en vigueur - au profit d'une route de desserte permettant aux habitants du quartier à construire de rejoindre leur domicile. Selon la Municipalité, les ingénieurs estiment qu'une route de contournement n'a pas de raison d'être à cet endroit et qu'il serait impossible de la faire accepter aux habitants du quartier situé en bas de la colline de Bellevue.

Par ailleurs, la Municipalité confirme à la commission que les opposants du quartier précité ont été entendus et leurs demandes prises en compte dans la réflexion du projet. La Municipalité est donc confiante de pouvoir respecter un agenda pour le moins serré.

Avis de la commission :

La commission est d'avis que la création d'un Syndicat d'améliorations foncières est une bonne option pour mener à bien cet important projet, même si la ville n'a pas d'expérience dans ce domaine. Elle regrette cependant que la Municipalité n'ait pas jugé utile d'informer le Conseil communal au moment de la création du Syndicat, même si cette option avait été évoquée lors de la demande de crédit d'investissement pour le lancement de l'étude de faisabilité (préavis 09.36), le Syndicat ayant déjà pris des engagements financiers avant d'avoir l'aval du Conseil communal.

Actuellement, la Municipalité n'a pas de vision sur ce qu'elle va faire des terrains qui vont lui rester. Des pistes sont évoquées comme l'octroi d'un DDP à la Fondation pour le logement ou à une association demandeuse. Il n'est cependant pas prévu que la commune vende ses terrains avant d'arriver au terme du projet, même si cela permettrait d'éviter de participer au financement des infrastructures communes.

Certains commissaires font remarquer que le Conseil communal ne pourra se prononcer sur l'élaboration du projet, l'étape suivante étant – pour l'organe délibérant - l'acceptation du plan de quartier : une fois celui-ci conçu, il sera difficile au Conseil de refuser l'octroi du crédit en vue de la réalisation des équipements... après avoir dépensé des montants aussi importants en frais d'études (près d'un million de fr.).

Une partie de la commission se montre très inquiète sur la question de la circulation. En effet, accueillir un quartier de 1200 habitants ne peut se faire sans penser aux conséquences engendrées par des centaines de véhicules supplémentaires qui vont inévitablement avoir un impact sur la circulation dans le secteur Est de la ville. Il est prévu uniquement une desserte de quartier à 30 km/h avec de nombreuses chicanes et autres aménagements urbains. Certains commissaires estiment que cette option aura pour conséquences, d'une part de reporter ce nouveau trafic sur des artères déjà passablement chargées (Av. des Bains, des 4 – Marronniers, Haldimand, entre autres) d'autre part de voir cette desserte utilisée malgré tout par de nombreux véhicules en transit qui voudraient se rendre à la HEIG-VD, à Cheseaux-Noréaz ou à Yvonand, ce qui pourrait générer de nombreuses nuisances aux abords d'une desserte de quartier non conçue pour accueillir un tel trafic.

Rappelons à ce sujet qu'il y a quelques années, la CCHY (Commission consultative des habitants d'Yverdon) s'était clairement positionnée pour une voie de circulation en tranchée couverte allant de part en part du Coteau Est.

La commission pense qu'il pourrait être judicieux par exemple de conserver une bande de terrain le long de cette artère afin d'en augmenter le gabarit à l'avenir si le besoin s'en trouvait avéré.

Une partie de la commission s'étonne également que la Municipalité ne prévoit pas la construction d'une école primaire dans ce nouveau quartier, préférant envoyer les enfants dans d'autres établissements déjà sous-dimensionnés, Quatre-Marronniers par ex. Un tel projet aurait mérité une réponse plus convaincante dans ce domaine.

Vœux de la commission

La Commission demande à la Municipalité que le Conseil communal soit informé de l'évolution du projet avant sa mise à l'enquête. Elle souhaite notamment que les détails du projet, l'utilisation des droits à bâtir communaux, les résultats d'une étude sur les variantes imaginées pour traiter circulation et mobilité soient connus de l'organe délibérant. De même, elle souhaite que les éléments actualisés de la planification scolaire qui ne plaideraient pas pour la construction d'une école primaire soient portés à la connaissance du Conseil.

Conclusions :

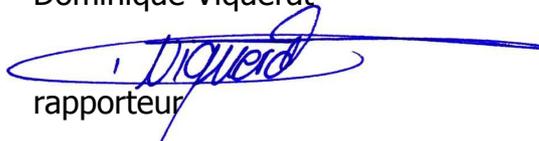
La commission se réjouit de voir cet important projet avancer, elle est convaincue du bien fondé de la création du Syndicat d'améliorations foncières.

Malgré les inquiétudes relevées par une partie des commissaires, notamment en ce qui concerne la gestion du trafic, l'absence d'une école de quartier ou l'implantation des constructions, la Commission estime qu'il ne serait pas opportun de bloquer l'avancement de ce nouveau quartier.

La Commission invite la Municipalité à prendre en compte ses vœux et à soigner particulièrement l'information envers le conseil communal - ainsi qu'auprès des riverains concernés, ceci afin d'éviter de financer de coûteuses études qui déboucheraient sur un projet qui ne satisferait personne et qui se verrait bloqué par de multiples oppositions.

Elle vous invite, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers, à l'unanimité de ses membres mais avec les réserves énoncées ci-avant, à accepter l'ensemble des articles du préavis tel que présenté.

Dominique Viquerat



rapporteur