

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains chargée
de l'examen du préavis PR12.33PR
concernant
l'adoption du plan de quartier (PQ) St-Roch – Haldimand – Industrie et
l'adoption de la réponse à l'opposition suscitée par l'enquête publique.**

Premier Citoyen,
Mesdames et Messieurs les Elu(e)s,

Une fois n'est pas coutume, c'est la Commission des affaires immobilières (CAIMM) qui a siégé le 7 novembre 2012 pour examiner le préavis susmentionné. Elle était composée de Messieurs François Armada, Jean-David Chapuis, Pascal Gafner, Mathias Humbert, Jean-Louis Klaus, Marc Nicodet, Vassilis Venizelos et du soussigné confirmé comme rapporteur.

La délégation municipale était composée de Madame Marianne Savary, accompagnée de Messieurs Markus Bärtschi, chef du service URBAT et John Aubert, urbaniste. Nous les remercions chaleureusement pour les informations fournies et les réponses apportées à nos questions.

Fruit d'une initiative des propriétaires, soutenu par la participation de la Commune et accompagné de la signature de conventions de planification et d'équipement, le plan de quartier (PQ) St-Roch Haldimand Industrie constitue un intéressant projet de requalification du périmètre situé entre la voie CFF et les rues précitées.

La relocalisation des deux entreprises yverdonnoises Dubat SA et Carrel SA dans la périphérie sud de la ville a permis de libérer une grande partie du périmètre. Le PQ a débuté par un concours d'idées lancé en 2008. Le lauréat du concours a gagné en assurant une densification du secteur sans l'effet visuel d'une barre d'immeubles continue le long de l'Avenue Haldimand. Le projet inclut 24'000 m² de nouvelle surface brute de plancher (SBP) qui viennent s'ajouter aux 13'000 m² existants, soit un total de 37'000 m² de SBP répartis à raison d'environ 75% de logements et 25% d'activités. Une partie des logements seront en location, le reste en PPE.

Le projet crée également un parc arborisé au cœur de l'îlot (qui sera accessible de jour et fermé la nuit) et une place publique (à l'angle Haldimand Industrie).

Notons encore quelques informations significatives ressortant des discussions de la Commission :

- En tant que propriétaire d'une partie de ce périmètre, la Commune hérite de 830 m² de SBP dans le cadre de cette opération d'aménagement. Pour l'instant, la Municipalité n'a pas encore décidé ce qu'elle entendait faire de cette surface. Lors de ses discussions sur ce préavis, la Commission des finances a suggéré que la Ville vende ces surfaces pour financer tout ou partie d'autres acquisitions immobilières.
- Si la Commission regrette que le standard Minergie n'ait finalement pas été imposé dans le règlement du PQ, elle relève que l'art. 3.2 dudit règlement prévoit la possibilité d'accorder un bonus supplémentaire d'utilisation du sol de 3% par rapport au bonus de 5% figurant à l'art. 97 al. 4 de la LATC.

Pour mémoire, cet art. 97 al. 4 LATC stipule que « les bâtiments neufs ou rénovés atteignant

des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol ».

- La ligne de chemin de fer industrielle appartient aux propriétaires. Cette ligne devrait être démantelée pour permettre l'abaissement de la rue de l'Industrie sous la voie CFF. La négociation est en cours à ce sujet avec Landi.

A ce sujet, la Commission émet le vœu que les travaux d'élargissement et d'abaissement de la rue de l'Industrie puissent être exécutés parallèlement à la réalisation du PQ.

- Les propriétaires sont conscients que le périmètre est partiellement au cadastre des sites dont le sous-sol est potentiellement pollué et que les bâtiments sont également susceptibles de contenir des substances dangereuses (notamment de l'amiante). Ils assumeront les éventuels frais d'assainissement préalablement aux travaux.

Conclusion

Durant sa mise à l'enquête, le projet du PQ St-Roch Haldimand Industrie n'a suscité qu'une seule opposition. La Commission, qui a pu consulter en séance les différents documents accompagnant le projet (entre autres le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT et le rapport d'impact), estime que les réponses apportées par la Municipalité permettent de lever cette opposition.

Ce projet est le résultat d'un projet de développement conjoint des propriétaires et de la Municipalité. Il contribue à la densification du territoire dans un secteur situé à proximité du centre-ville d'une part, et pose des exigences qualitatives exemplaires d'intégration dans son environnement d'autre part.

En conclusion, Mesdames et Messieurs les Elus, la Commission des affaires immobilières, après délibération et au vu de ce qui précède, vous recommande à l'unanimité, d'accepter le préavis tel que présenté par la Municipalité.

Pour la Commission, le 29.11.2012



Pascal Blum, président de la CAIMM