

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR25.25PR**

concernant

**une demande de crédit d'étude de CHF 355'000.- pour la mise en œuvre
d'une procédure de mandat d'études parallèles (MEP) et l'élaboration du
plan d'affectation « Industrie », dans le secteur du PDL « Gare-Lac »**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

La commission a siégé le 4 septembre 2025.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Gloria CAPT, Sophie PISTOIA-GROSSET, Anita ROKITOWSKA, Patricia VALCESCHINI, Sarah WINTEREGG, Gilles DE MONTMOLLIN, Jacques LEVAILLANT et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de Madame et Messieurs Carmen TANNER, Vice-syndique, Julien WOESSNER, Chef de service et Hervé SAVIOZ, Urbaniste. Nous les remercions chaleureusement pour leur disponibilité ainsi que pour la clarté de leurs réponses aux questions des commissaires.

Comme mentionné dans le préavis, un crédit d'études a été voté en 2016, qui comprenait pour ce secteur un montant de CHF 230'000.-, non utilisé à ce jour. Les démarches conduites depuis auprès des propriétaires et des services de l'Etat, ainsi que l'étude exploratoire d'urbaplan, qui ont permis de préparer la stratégie d'aménagement proposée pour ce secteur, ont été menées sur le budget de fonctionnement du service.

Aujourd'hui, 10 ans après ce premier crédit d'études, beaucoup d'éléments ont changé. Le périmètre a été fortement réduit suite à la mise sous protection du secteur à l'est du Buron, ce qui augmente fortement la part communale du foncier, et donc du financement, au sein de ce qui reste. La procédure s'est précisée, en intégrant des mandats d'étude parallèles (MEP). Les contraintes et procédures se sont complexifiées et renchériées. Tous ces éléments justifient une actualisation du budget des études, qui conduisent au présent préavis.

La commission salue le travail accompli par la municipalité et son service pour poser des bases solides à la planification de ce secteur, dans une procédure qu'elle juge appropriée en vue d'un résultat de qualité. En effet, les MEP permettront de choisir d'une part le meilleur concept urbanistique en confrontant des propositions contrastées et, d'autre part, de désigner un lauréat qui aura pour mission de conduire le projet et la réalisation des espaces publics du secteur. Cela pourra se faire en coordination et synergie avec le projet de renaturation du Buron, qui borde le site. Ainsi, l'autorité pourra assurer la maîtrise qualitative et la cohérence des espaces ouverts du futur quartier, gage premier de sa qualité.

L'indice de densité de 1.7 figurant au préavis et inscrit dans le PDL permettra de réaliser 30'600 m² de surface brute de plancher. On remarque que le projet d'équipement scolaire occupera plus du tiers du programme total, ce qui conditionnera l'aménagement d'une

grande partie du périmètre. Un concours d'architecture sera organisé pour cet équipement public, ce qui augure également d'un résultat de qualité. Du point de vue programmatique, la commune disposant du 45% des droits à bâtir, soit 13'770 m², l'essentiel de ceux-ci seront attribué à ce programme scolaire, ne laissant en mains communales qu'environ 1'400 m² de plancher pour de l'habitation et quelques activités, soit environ 14 logements seulement.

Le préavis annonce une volonté de modifier la répartition logement/activités par rapport à ce que prescrit le PDL Gare-Lac, en passant d'un ratio 75/25 % à celui de 90/10 %, ce que la commission juge pertinent. Cet objectif, ainsi que l'adaptation de la forme urbaine et la réduction du périmètre de planification nécessiteront une adaptation partielle du PDL. Celle-ci suivra une procédure parallèle au plan d'affectation « Industrie », impliquant un examen préalable par les services cantonaux, une consultation publique puis une adoption par le conseil communal, comme cela a d'ailleurs été fait pour le PA « Ancien-Stand ». De ce fait, notre conseil pourra formellement se déterminer en temps utile sur ces modifications, conjointement à l'adoption du plan d'affectation.

Enfin, le budget prévu pour les deux procédures concernées peut être jugé raisonnable. Elles se chiffrent, tous propriétaires confondus, à CHF 71.-/m² de terrain ou à CHF 42.-/m² de surface de plancher, ce qui représente une incidence foncière tout à fait supportable.

Forte des explications du préavis et de la délégation municipale, la commission est convaincue des gages de qualité et de robustesse qu'offre la procédure proposée pour l'aménagement de ce futur quartier stratégique pour le développement de notre Ville et pour l'avenir de notre Commune. Elle estime également que les intentions préliminaires d'aménagement sont pertinentes. Enfin, le budget concerné est réaliste et proportionné.

Conclusions :

C'est donc à l'unanimité de ses membres que la commission vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, d'accepter les conclusions de ce préavis.

Yverdon-les-Bains, le 17 septembre 2025



Xavier FISCHER, président