

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

une demande de crédit d'investissement de CHF 500'000.- pour la mise en œuvre d'une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) et les études relatives à l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) pour le secteur « Front Gare »

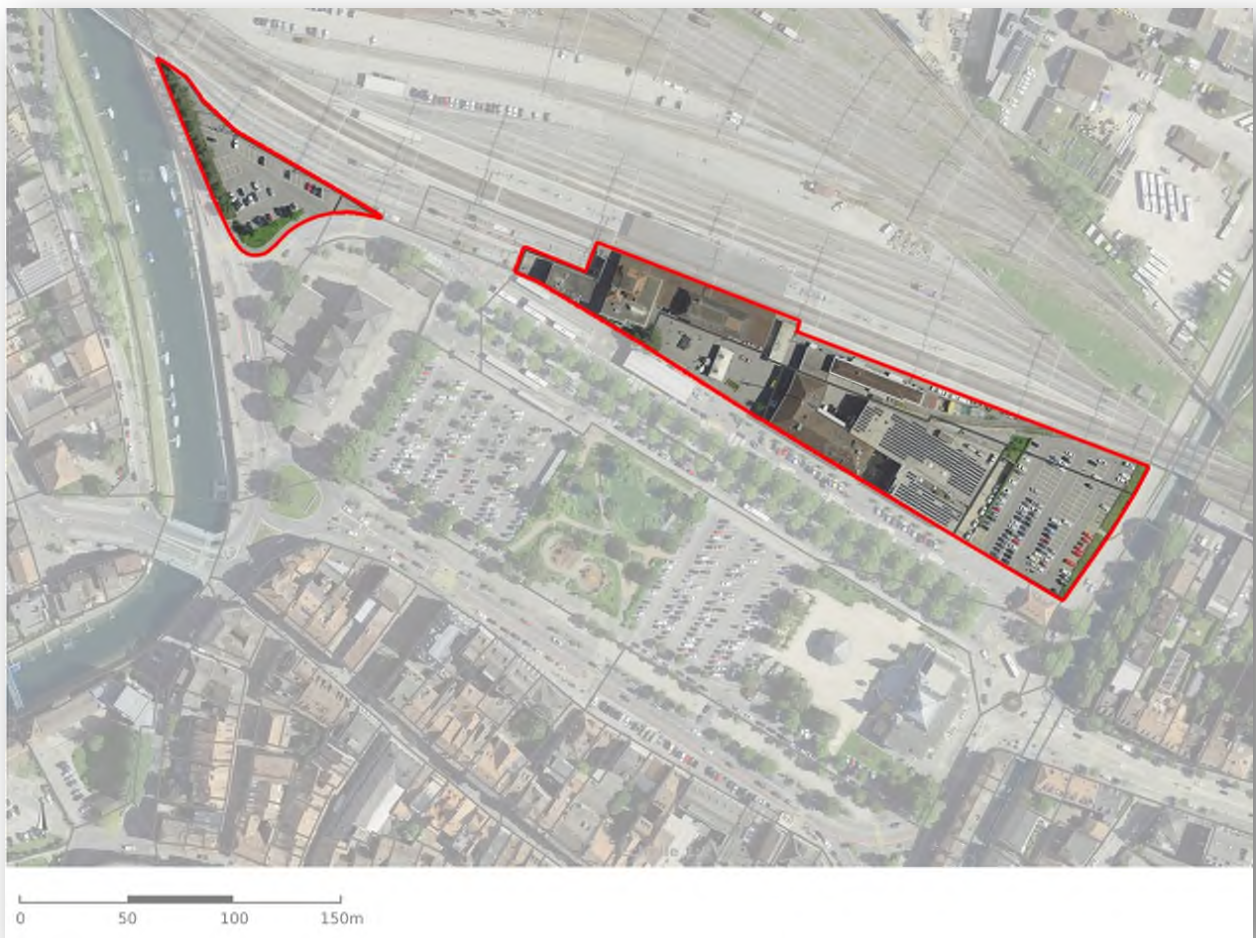


Figure 1 : plan de situation du secteur de la gare et périmètre « Front Gare »

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

L'ensemble du secteur nord de la ville d'Yverdon-les-Bains, zone communément appelée « Gare-Lac », est actuellement en phase de réaménagement. De profonds changements de la morphologie urbaine sont en cours et se poursuivront ces prochaines années. En effet, si le parc des Rives a été créé dans le sillage d'Expo 02, le Plan directeur localisé (PDL) Gare-Lac a été adopté en 2015. La première pièce de cet édifice, le collège des Rives, est maintenant réalisée. Par ailleurs, plusieurs plans d'affectation (PA) distincts couvrant les différents secteurs du PDL sont actuellement à l'étude. La dynamique est donc lancée au-delà des voies CFF, obstacle majeur dans la relation de la Ville avec son lac.

Au sud des voies CFF, le centre-ville se développe avec son centre historique et un large espace, celui de la Place d'Armes, lui-même également en profonde mutation. Il restituera, à terme, la Place d'Armes aux habitants et usagers en supprimant complètement l'automobile en surface au profit de nouveaux aménagements paysagers. L'interface des transports publics située sur l'Avenue de la Gare fait également l'objet d'étude (réorganisation du fonctionnement des bus, car postaux et autres aspects de mobilité devant la gare).

Dans ce contexte, le Front-Gare se définit comme l'articulation entre la ville et les nouveaux quartiers du PDL Gare Lac situés au sud, au-delà des voies CFF. A ce titre, cette zone est stratégiquement très sensible et réclame une attention particulière pour garantir un haut degré de qualité en ce qui concerne les bâtiments et les espaces publics projetés.

Dans ce but, il est important que l'élaboration du plan d'affectation (PA, désignation qui remplace actuellement celle de plan de quartier (PQ), selon l'ancienne dénomination), se fonde sur des données et réflexions de qualité ; l'organisation d'une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) selon la norme SIA 143 offre les meilleures garanties à cet égard. Quelques définitions permettront de clarifier la terminologie.

1. Définitions

Définition : le mandat d'études parallèles (MEP)

Les concours ou mandats d'études parallèles d'architecture et d'ingénierie représentent un moyen d'obtenir un projet optimal, de haute qualité et d'identifier le partenaire pour la réalisation du projet, dans le respect des exigences d'impartialité, techniques, écologiques et économiques.

On distingue les "concours ou mandats de projet" (pour un mandat de prestations d'architecte et/ou d'ingénieur) et les "concours ou mandats d'études et réalisation" (pour un mandat de prestations d'architecte et/ou d'ingénieur, jumelé au contrat des travaux de construction).

La procédure du MEP est généralement nominale, souvent en procédure sélective dont le premier tour permet de limiter le nombre de candidats qui réaliseront le mandat d'étude. Un dialogue met en présence les membres du collège d'experts et les participants. Un collège d'experts (jury) élabore des critères de jugement, évalue les différentes propositions et retient un projet lauréat qu'il estime répondre au mieux à la problématique donnée et aux besoins de l'adjudicateur.

Définition : le plan d'affectation (PA)

Le plan général d'affectation est un instrument d'aménagement du territoire qui détermine le type, le lieu et le degré de l'utilisation du sol, parcelle par parcelle, et qui a force obligatoire pour chaque propriétaire foncier.

Il a pour but d'assurer une occupation mesurée et rationnelle ainsi qu'un aménagement cohérent du territoire communal dans le respect des impératifs du développement durable. Il fixe à cet effet les règles destinées à :

- *créer et maintenir un milieu harmonieusement bâti ;*
- *protéger le paysage, les sites, les ensembles bâtis et le patrimoine architectural et végétal ;*
- *définir l'ordre et les dimensions des constructions ;*
- *assurer l'esthétique, la qualité, la sécurité et la salubrité des constructions.*

2. Le projet Place d'Armes**Situation : la Place d'Armes, le Front Gare et le domaine ferroviaire**

Le projet de la Place d'Armes est en phase d'étude depuis quelques années. Une démarche participative a permis dans un premier temps de définir le programme avec la mise sur pied d'une consultation publique à large échelle. Dans un deuxième temps, un concours a été organisé sur la base de cette consultation. Le projet lauréat préserve un grand espace libre au centre de la Place d'Armes et prévoit un parvis au pied des bâtiments situés le long de la Rue des Remparts.

Troisième étape de ce processus, un « appel d'offres à investisseur-exploitant » a été effectué pour la réalisation et l'exploitation en PPP (partenariat public-privé) d'un parking souterrain de 1000 places, compatible avec les aménagements de surface imaginés.

Suite à l'acceptation par le Conseil communal, dans sa séance du 7 mars 2019, du préavis PR18.26 PR, le projet est maintenant en phase d'étude de réalisation (réseaux d'infrastructures et réaménagements de la Place d'Armes y compris la Rue des Remparts). En parallèle, la société Parking Place d'Armes SA développe le projet du parking et le réalisera une fois toutes les autorisations requises obtenues.

Les prochaines étapes sont celles du dépôt des demandes d'autorisation simultanées de ces différents projets (procédures prévues durant l'année 2020) :

- Le réaménagement de la Place d'Armes (espaces paysagers) ;
- Le réaménagement de la Rue des Remparts (projet soumis à la procédure prévue par la loi sur les routes - LRou) ;
- Le projet de parking souterrain de 1'000 places (procédure de permis de construire selon les articles 103 ss LATC).
- Les projets connexes pour assurer un bon fonctionnement du réseau.

Dans le détail, ce projet comporte une liaison directe avec le Front Gare au niveau du parking souterrain. Dès lors qu'il est prévu de réaliser le parking avant les nouvelles constructions du Front Gare et que le programme du PA Front Gare prévoit l'implantation d'une surface commerciale avec supermarché, la coordination entre ces deux projets doit être optimale et nécessite d'être anticipée.

Enfin, il convient de rappeler que la Commune d'Yverdon-les-Bains s'est engagée, par le contrat de partenariat public-privé (PPP) signé avec la société Parking Place d'Armes SA, à tout mettre en œuvre pour que le parking puisse être réalisé et exploité, ce qui implique d'avancer rapidement les études relatives au développement du projet Front Gare.

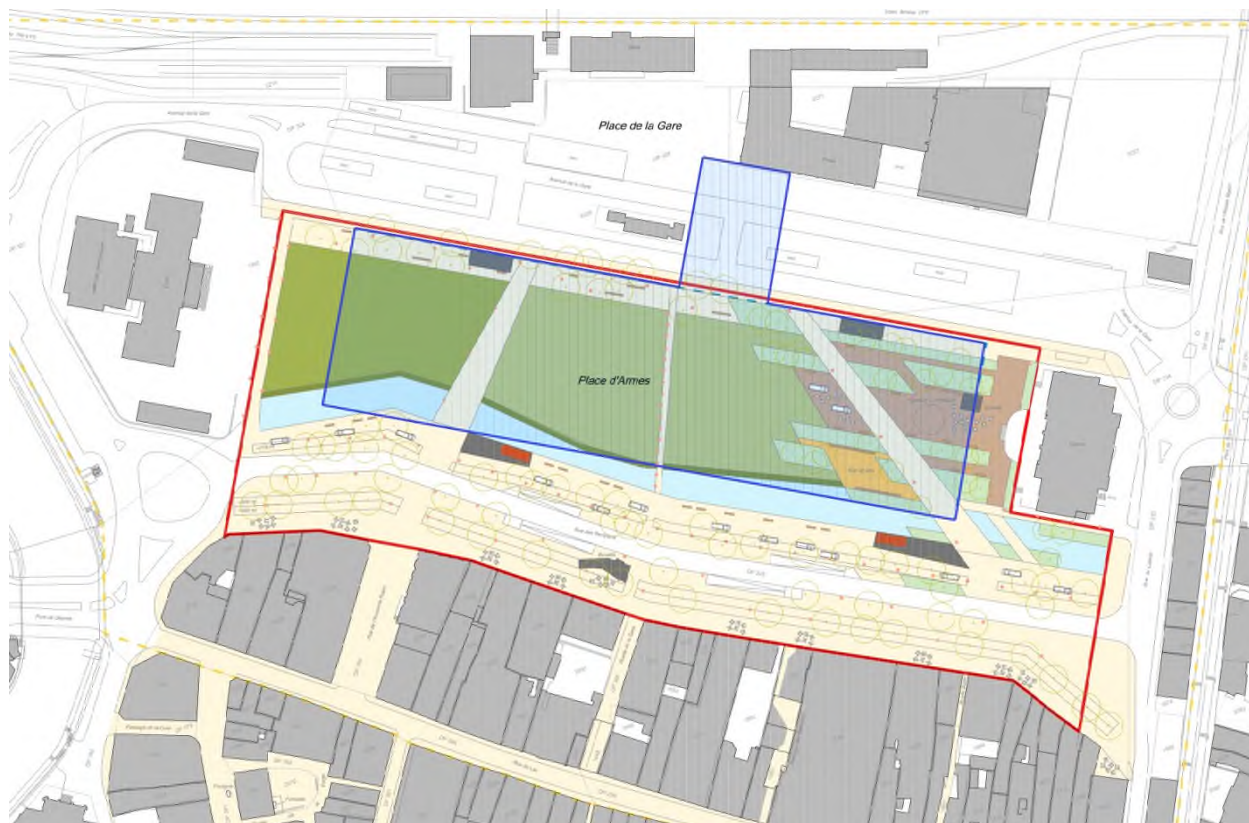


Figure 2 : plan du projet lauréat du « MEP - Place d'Armes » avec emprise du parking souterrain

3. Contexte : le PDL Gare-Lac

Secteur stratégique pour le développement d'Yverdon-les-Bains, le site de 23 hectares couvert par le PDL Gare-Lac offre un grand potentiel de requalification des affectations, en vue de créer un espace urbain de haute qualité et vivant. Le plan directeur localisé (PDL) Gare-Lac adopté par le Conseil communal le 11 décembre 2014 (PR 14.02PR) et approuvé par l'autorité cantonale le 8 juillet 2015 prévoit le développement d'un nouveau quartier, entre la gare et le lac, permettant d'accueillir 3'800 habitants et 1'200 emplois. Plus particulièrement, il s'agit de construire une nouvelle partie de la ville, qui soit dense (coefficient d'utilisation du sol IUS visé de 1.7 pour chaque parcelle) et exemplaire en matière d'énergie (conformité à la « société 2'000 Watts »).

Le concept majeur du PDL Gare-Lac décline le périmètre en plusieurs strates et prévoit une requalification du site en un quartier dense, mixte, contemporain et axé sur le développement durable. Il précise les dispositions d'ensemble pour l'urbanisation, les espaces libres, la mobilité et l'environnement ; il prévoit notamment des îlots urbains intégrés dans une ample zone de rencontre. Le cœur de chaque îlot est un parc accessible au public par des passages préservés à travers la ceinture bâtie.

Véritable projet-phare d'intérêt régional, le PDL Gare-Lac, en plus d'offrir une capacité résidentielle et d'activités nouvelles au centre de l'agglomération, vise à créer un espace urbain de qualité et à retisser les liens entre la ville historique et le lac.

La stratégie de mise en œuvre du PDL Gare-Lac prévoit un découpage en plusieurs plans d'affectation (PA) en lieu et place d'un plan unique qui reprendrait le périmètre du PDL. Le but de ce découpage est de réduire les risques de blocages liés à des contraintes techniques ou à des oppositions, de faciliter les discussions avec les propriétaires et de permettre un échelonnement dans le temps des plans d'affectation. Cette approche stratégique implique des enjeux majeurs de coordination entre les différents plans d'affectation, afin d'assurer une réalisation dans le respect des principes directeurs du PDL.

S'étendant sur une superficie de 23 ha, le futur quartier est composé d'un ensemble de 14 îlots organisés en six secteurs. Chaque secteur, à l'exception de celui de l'Arsenal, fait l'objet d'un plan d'affectation:

- PA Quai de Nogent (îlot A, habitat avec commerce et activités tertiaires);
- Secteur Arsenal (îlot B, constructions et installations publiques);
- PA Ancien-Stand (îlots C-D-E, habitat avec commerces et activités tertiaires);
- PA Pêcheurs (îlots F-G-H-I, habitat avec commerces et activités tertiaires);
- PA Sports (îlots J-K-L-M-N, habitat avec commerces et activités tertiaires);
- PA Front-Gare (îlot O, activités, habitat et commerces).

Le PA Front-Gare étant inclus dans le PDL Gare-Lac, il doit se soumettre aux objectifs et contraintes de développement adoptés et termes de densité, de technique, d'urbanisation et d'affectations.

Ces plans d'affectation sont en cours d'étude, avec différents degrés d'avancement.

Pour ce qui est du PA « Ancien Stand », les études sont menées par un groupement pluridisciplinaire de mandataires ; la première étape de planification a été achevée en avril 2019 par le dépôt d'un examen préliminaire aux autorités cantonales.

Des interrelations importantes existent entre le PA Ancien-Stand et le PA Front-Gare (à proximité, mais de part et d'autre des voies CFF) ; une attention particulière en termes de coordination sera nécessaire, notamment quant à la connexion piétonne reliant les deux périmètres, prévue dès 2012 par le projet d'AggloY (par ex : passerelle, accès direct aux quais depuis la rue de l'Ancien-Stand).

Le développement de tous ces projets connexes et la complexité de chacun d'entre eux nécessitera une excellente coordination, afin d'assurer une cohérence finale à l'ensemble du secteur, mais également une planification coordonnée et maîtrisée de ces différents chantiers dans les années à venir.

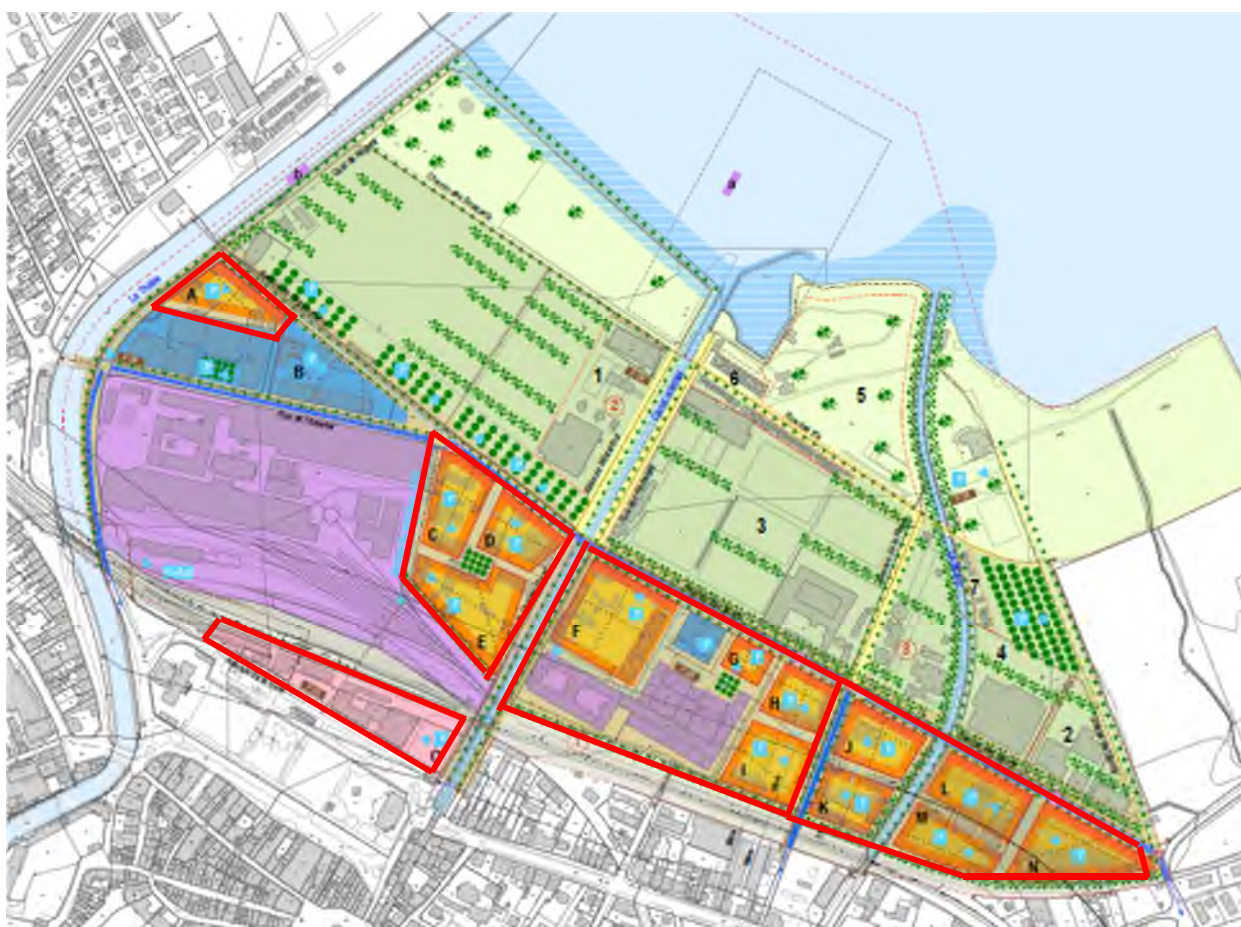


Figure 3 : Extrait du PDL Gare-Lac, avec les périmètres des différents PA en rouge (simplifié). On distingue le périmètre du PA Front-Gare en rose, au sud des voies CFF.

4. Aspects de mobilité

Les différents projets en développement dans le secteur de la gare sont intimement liés aux questions de mobilité. Plusieurs études et réflexions sont en cours dans ce domaine (véhicules individuels, transports publics, deux-roues ou mobilité piétonne) au niveau de la Ville et d'AggloY.

Ainsi par exemple, un projet d'interface des transports publics (TP) sur l'Avenue de la Gare est à l'étude par le Bureau d'agglomération AggloY. Le fort développement du réseau de transports publics attendu ces prochaines années nécessite en effet de repenser la zone de circulation pour les transports publics (TRAVYS et CarPostal) sur toute l'Avenue de la Gare, en proposant une vision à long terme de cette interface de transport stratégique non seulement pour la ville, mais aussi pour l'agglomération yverdonnoise.

Au niveau du stationnement des deux-roues (vélos et motos), une analyse est en cours afin de définir les besoins à moyen et long terme sur l'entier du secteur de la gare et d'intégrer des possibilités de stationnement deux-roues dans le secteur de Front-Gare. Si le parking de la Place d'Armes permettra d'augmenter l'offre en stationnement pour les véhicules individuels, il s'agit en effet de proposer aux deux-roues un stationnement cohérent dans l'ensemble du quartier de la gare, selon les besoins identifiés aux différents horizons.

5. Le projet Front-Gare

Comme on l'a relevé ci-dessus, le projet de PA Front-Gare s'insère dans la stratégie de mise en œuvre du Plan directeur localisé (PDL) « Gare-Lac ». Il répond à plusieurs enjeux, dont notamment :

- Etendre, rénover et renforcer le centre-ville d'Yverdon-les-Bains ;
- Créer un pôle dense et diversifié pour l'activité, la culture, les loisirs, le commerce et le logement au cœur de la Ville ;
- Accueillir deux institutions majeures yverdonnoises que sont la Bibliothèque publique (BPY) et le Musée de la Mode (MuMode) dans un bâtiment communal multifonctionnel ;
- Aménager des espaces urbains de qualité donnant une image attractive de « porte d'entrée de la Ville ».

L'établissement d'un plan d'affectation (PA) s'avère nécessaire, car le programme défini requiert une modification de l'affectation et un développement par étapes.

L'objectif d'un mandat d'étude parallèle (MEP) est de définir les grandes lignes du secteur Front-Gare (image directrice d'urbanisme) et de vérifier les hypothèses de travail actuelles (faisabilité urbanistique et financière en particulier), préalablement à l'élaboration du plan d'affectation.

Situation foncière Front Gare Est

Plusieurs propriétaires fonciers sont concernés :

Surfaces parcellaires FG Est		9'530 m²
Poste Immobilier SA	parcelle 2231	3'957 m ²
CFF SA	parcelle 2220 (partielle)	2'298 m ² env.
Commune d'Yverdon-les-Bains	parcelle 5223	3'275 m ² (parking)

Exploitants, investisseurs ou locataires potentiels :

- Un opérateur de centre commercial ;
- Un opérateur de cinémas.

Situation foncière Front Gare Centre

Deux propriétaires fonciers sont concernés :

Surfaces parcellaires FG Centre		3815 m ²
CFF SA	Parcelle 2220 (partielle)	2389 m ²
Commune d'Yverdon-les-Bains	DP 328 (partiel)	1426 m ²

Situation foncière Front Gare Ouest

Un propriétaire foncier est concerné :

Surfaces parcellaires FG Ouest		2296 m ²
Commune d'Yverdon-les-Bains	DP 323 (partiel)	2'296 m ²

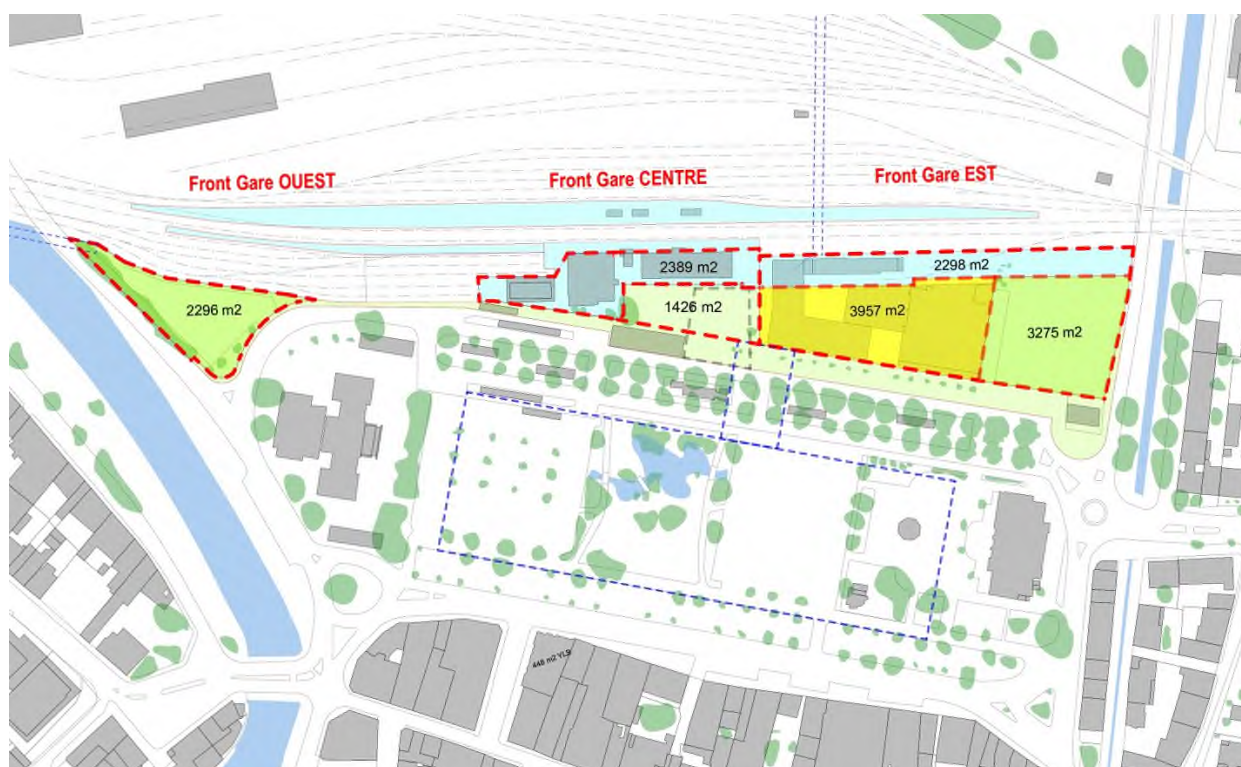


Figure 4 : les trois secteurs du périmètre du Front-Gare en lien avec le futur parking souterrain de la Place d'Armes

- En bleu, l'emprise du parking souterrain et la connexion avec le Front Gare.
- En rouge, les différents secteurs du Front Gare à développer par plan d'affectation (PA).
- Dans le détail, le secteur Est est subdivisé en trois parcelles, bleu : CFF SA, jaune : Poste Immobilier SA, vert : Commune d'Yverdon-les-Bains

A ce jour, les discussions ont essentiellement porté sur le développement du secteur Front Gare Est. Cependant, l'image directrice doit englober le Front Gare Ouest ainsi que la partie centrale de la Place de la Gare (bâtiment de la gare CFF, Coop et restaurant asiatique, ainsi que la Place de la Gare proprement dite), afin de définir des principes d'urbanisme cohérents pour l'ensemble du Front-Gare, chaque partie pouvant toutefois être développée, si nécessaire, dans des temporalités différentes.

De nombreuses rencontres ont eu lieu ces dernières années avec les différents propriétaires fonciers, ainsi qu'avec des exploitants potentiellement intéressés par le développement du projet Front-Gare Est, en vue d'y créer un supermarché alimentaire, un restaurant et des salles de cinéma. Le but de ces rencontres était de définir une ligne directrice permettant de développer ce projet d'un commun accord.

Un consensus se dégage actuellement pour mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) d'urbanisme qui permette d'établir une image directrice pour l'ensemble du site. Un plan d'action (cf. *infra* chapitre 6 : calendrier provisoire) a été établi comme feuille de route pour les trois propriétaires fonciers principaux (CFF SA, Poste Immobilier SA, Ville d'Yverdon-les-Bains).

La question du programme reste au centre des discussions, compte tenu des problématiques parcellaires et financières qui y sont liées. Ainsi, à ce stade de la procédure, seuls des quotas, permettant de s'adapter aux attentes des différents propriétaires, sont définis. Le programme est appelé à se préciser au fur et à mesure de l'avancement du processus global :

- lors de la validation du cahier des charges du MEP (avec des fourchettes permettant une adaptation ultérieure) ;
- lors du ou des concours d'architecture (avec précision, l'image directrice ayant été validée).

Ce « mode opératoire » est validé et confirmé par les mandataires qui ont œuvré aux négociations avec les différents partenaires (fonciers ou futurs exploitants), soit Ivéo Conseils et Staffelbach & Partner.

Programme cadre

La question du programme futur du PA Front Gare est très importante. Ce programme doit répondre à deux objectifs principaux :

- Apporter une réponse au développement du site de manière cohérente en termes d'urbanisme, d'architecture, d'espaces publics et de mixité attendue. Situé entre les futurs quartiers du PDL « Gare-Lac » et de la Place d'Armes réaménagée, le secteur de Front-Gare doit contribuer à la dynamisation du centre-ville au sens large du terme : le Front Gare et la Place d'Armes participeront à la redéfinition du nouveau centre-ville d'Yverdon-les-Bains.
- Se conformer aux impératifs financiers (possibilités d'investissements et viabilité économique) ;

Il est ainsi proposé un programme cadre dont la densité et la programmation sont axées sur les principes suivants :

- Forte densité, pour répondre à la situation de ce site identifié comme pôle de développement par le Canton.
- Mixité, avec un programme culturel, commercial, de logements et d'activités.
- Qualité urbanistique et architecturale du quartier, en raison de sa situation au cœur du nouveau centre-ville ; celles-ci seront garanties par une procédure de MEP, complétée au besoin en fonction de son résultat par des concours d'architecture.

Le projet Front-Gare concerne toute la bande nord de la Place d'Armes en contact avec les voies CFF. La procédure de MEP portera sur tout le secteur Front-Gare, avec un développement particulier sur le secteur Est.

Projet Front-Gare Est

L'indice d'utilisation du sol (IUS) du secteur Est actuel est relativement bas (1.3). Cette zone étant recensée comme pôle de développement cantonal, une valorisation importante des biens-fonds considérés est attendue. L'hypothèse actuelle est de planifier une surface brute de plancher d'environ 33'000 m² (SP SIA 416), ce qui correspond à un IUS d'environ **3.4**. Ce chiffre sera utilisé comme hypothèse de travail lors de la procédure de MEP, pour en vérifier la faisabilité.

Hypothèses actuelles d'affectation Front-Gare Est		env. 33'000 m²
Logement		+/- 20 % 12'000 m ²
Bureaux, divers administratif		+/- 20 % 9'000 m ²
Culture, (bibliothèque, MuMode)		4'000 m ²
Cinémas, équipements. publics		+/- 25 % 3'000 m ²
Commerce, restauration		+/- 25 % 5'000 m ²

Projet Front-Gare Centre

L'hypothèse prévoit un maintien de la situation existante pour la Place de la Gare et le bâtiment de la gare CFF, et l'attribution d'un IUS d'environ **1.5** pour les bâtiments annexes à la Gare CFF. Ce chiffre sera utilisé comme hypothèse de travail lors de la procédure de MEP, pour en vérifier la faisabilité.

Hypothèses actuelles d'affectation Front-Gare Centre		env. 3'000 m²
Place de la Gare (pas de droits à bâtir)		0 m ²
Gare CFF et bureaux (existant)		1000 m ²
Commerces, restauration, activités		2000 m ²

Projet Front-Gare Ouest

Pour le Front-Gare Ouest, la surface brute de plancher à atteindre serait d'env. 12'000 m², soit un IUS d'environ **2.4**.

Hypothèses actuelles d'affectation Front-Gare Ouest		env. 5'500 m²
Logement		+/- 25 % 3000 m ²
Bureaux et surfaces assimilées		+/- 25 % 2000 m ²
Commerces, restauration, activités		+/- 25 % 500 m ²

6. Calendrier provisoire

	2019				2020											
	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Convention																
- élaboration convention																
- validation & signature																
Mandat d'études parallèles																
- pré-étude & stratégie																
- jury, CDC & équipes																
- 1er rendu MEP																
- 2è rendu MEP																
- Lauréat & image directrice																
- Préavis, adoption CC																
Aspects fonciers																
- Convention foncière																
- Programme des locaux																
- Préavis, adoption CC																

L'élaboration du PA pourra démarrer une fois le processus du MEP achevé (début 2021 selon calendrier ci-dessus) ; l'image directrice retenue servira de base de travail.

Le groupement de mandataires retenu pour le MEP pourrait, le cas échéant poursuivre ses réflexions en vue de l'élaboration du plan d'affectation ; ce processus permettrait d'assurer une continuité des réflexions jusqu'au stade du plan d'affectation, et de diminuer le temps nécessaire pour mener à chef les procédures.

La durée d'élaboration du PA jusqu'à son entrée en force est estimée entre 2 et 3 ans ; les jalons principaux sont les suivants :

- Projet d'intention
- Examen préliminaire par le Service du développement territorial (SDT)
- Adaptation du PA en fonction des indications données par le Canton
- Examen préalable au niveau cantonal
- Enquête publique
- Traitement des oppositions et adoption par le Conseil communal
- Approbation cantonale et entrée en force.

7. Estimation des coûts, financement

Estimation des coûts par CFC

CFC 003	Expertise géotechnique et pollution des sols	100'000.-
CFC 002	Géomètre	20'000.-
CFC 004	Frais d'établissement du PA	370'000.-
CFC 02	Droits de mutation, notaire, inscription RF, frais d'avocat	200'000.-
CFC 505	Concours d'urbanisme (MEP)	350'000.-
CFC 52	Frais divers	50'000.-
CFC 58	Imprévus	80'000.-
	Total TTC	1'170'000.-

Répartition des frais (part communale)

	Part communale	env. 41.7 %	487'950.-
	Part CFF SA	env. 24.6 %	287'660.-
	Part Poste Immobilier SA	env. 33.7 %	394'390.-
		Total	1'170'000.-
	Total net TTC crédit d'étude		500'000.-

Un montant de CHF 500'000.- est prévu à cet effet au plan des investissements (cf. ligne n° 3037 « PA Front Gare »).

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 114'000.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 4'000.-), l'amortissement (CHF 100'000.-) et les frais d'entretien (CHF 10'000.-). La dépense sera amortie sur 5 ans.

8. Conclusion

Le secteur Front Gare est un secteur stratégique pour le développement de la ville et l'image de marque d'Yverdon-les-Bains. L'avancement de plusieurs projets connexes dans le secteur de la gare nécessite de démarrer rapidement les études sur le secteur du Front-Gare pour assurer un développement harmonieux et cohérent du secteur.

Aujourd'hui la volonté d'aller de l'avant fait consensus au niveau des acteurs fonciers en présence, mais également au niveau de la Municipalité, qui a défini le secteur Front-Gare comme un site de développement prioritaire.

Le crédit d'investissement de CHF 500'000.- permettra de lancer les études nécessaires à sa concrétisation dans les meilleurs délais et de mener les procédures de mandats d'étude parallèles, puis d'élaborer le plan d'affectation Front-Gare, dans le respect des principes figurant dans le PDL Gare-Lac.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, 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 mettre en œuvre une procédure de mandats d'étude parallèles (MEP) et à entreprendre les études relatives à l'élaboration d'un plan d'affectation (PA) pour le secteur « Front-Gare ».

Article 2: Un crédit d'étude de CHF 500'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.933100.19 « Crédit d'étude Front Gare pour mandats d'étude parallèles et plan d'aménagement », et amortie en 5 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :



J.-D. Carrard



Le secrétaire :



F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité :

Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments