

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'étude de Fr. 120'000.-, pour une participation à l'élaboration du plan directeur localisé (PDL) intercommunal Chamard-Châtelard et des études annexes.



A. Quel est le secteur concerné par le PDL ?	3
B. Pourquoi un PDL intercommunal ?	3
C. Démarches engagées	4
D. Construire autour d'un parc de 10 ha : projet Parc Central	5
E. Faisabilité économique	6
F. Les intérêts de la ville-centre	7
G. Coût des études	9

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Dans le cadre du projet d'agglomération, les réflexions concernant les possibilités d'urbaniser et de requalifier le secteur Chamard-Châtelard ont démarré en 2008. Elles ont abouti en 2012 avec l'émergence d'un concept fort, qui a séduit par sa simplicité et sa dynamique. Ce concept valorise l'espace libéré par l'abandon du projet de canal Rhône-Rhin, pour en faire un parc à l'échelle de l'agglomération. Ce **Parc Central**, d'une superficie de 10 ha, est le moteur de l'urbanisation et de la mutation du secteur Chamard-Châtelard.

L'évaluation foncière et économique de cette proposition a confirmé sa faisabilité et permis d'identifier les conditions cadres de sa mise en œuvre. Le secteur Chamard-Châtelard est en effet le 3^{ème} pôle de développement de l'agglomération, aux côtés de Gare-Lac et du Parc scientifique et technologique. Ces **3 pôles** disposent d'un formidable potentiel pour l'accueil d'emplois et d'habitants, mais présentent des profils distincts, voire complémentaires :

- **Gare-Lac**, la ville nouvelle, future vitrine de l'urbanisme yverdonnois ;
- **PST**, le quartier technologique, vitrine des technologies du futur ;
- **Chamard-Châtelard**, le quartier des grandes enseignes, à l'articulation entre différents quartiers en devenir.

Ces pôles sont à la fois une opportunité économique et un laboratoire pour l'urbanisme durable. L'agglomération yverdonnoise dispose ici d'une chance exceptionnelle de se distinguer face aux autres agglomérations du Canton, qui sont aussi en plein essor. En effet, à la différence des agglomérations nyonnaise ou lausannoise, l'agglomération yverdonnoise ne comporte pas de gros projets d'infrastructures fortement subventionnés, comme un tramway ou une halte RER. Par contre – et c'est là son atout principal – elle dispose de vastes espaces encore peu aménagés, très bien placés et complémentaires dans leurs fonctions.

L'enjeu, pour l'agglomération yverdonnoise, est donc de **réussir l'urbanisation de ces sites aux plans architectural, paysager et de la mobilité, ainsi qu'au niveau de la consommation globale d'énergie**. En effet, il ne sert à rien d'affecter de nouveaux terrains si cela revient à reconduire les erreurs du passé. C'est pourquoi les autorités doivent se montrer solidaires pour conduire ensemble des projets de développement concertés, qui profitent tant à l'économie qu'à l'écologie.

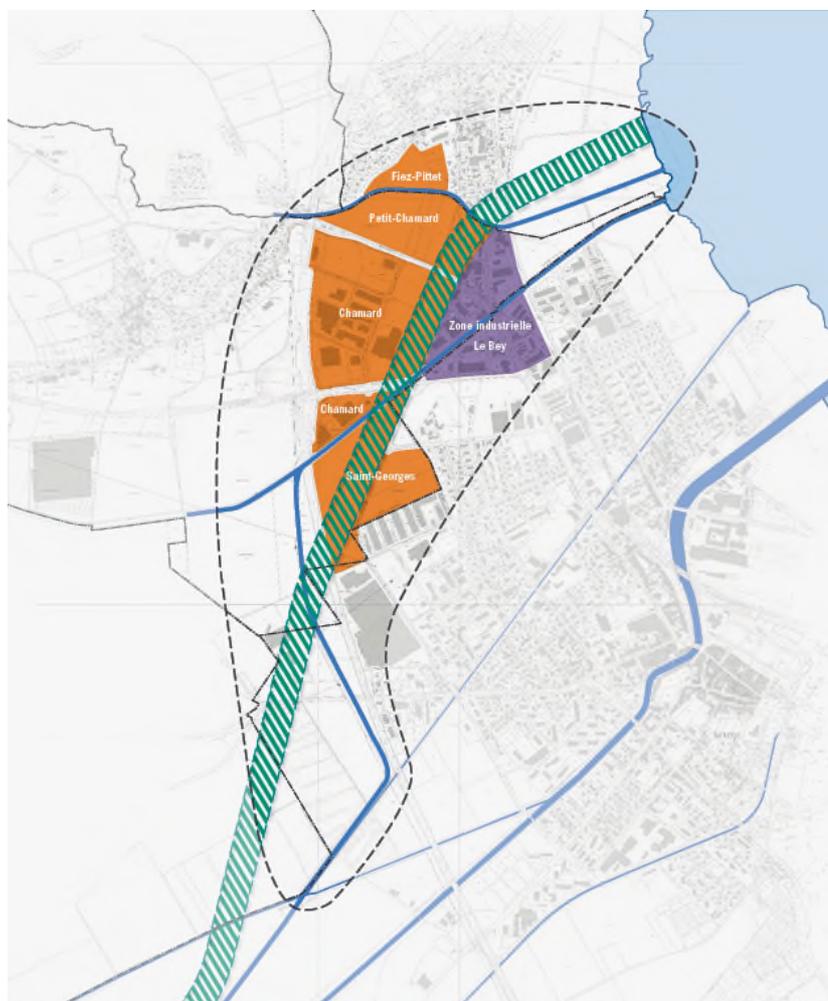
La stratégie cantonale concernant l'implantation d'installations commerciales à fortes fréquentations (ICFF) consiste à limiter leur développement dans les zones périphériques, à la fois pour en réduire l'impact environnemental (engorgements, circulation, nuisances sonores, etc.) mais également pour ramener les grands commerces vers les centres-villes et revivifier le commerce intra-muros.

Les partenaires du projet agglomération partagent tous aujourd'hui cette conviction et admettent la nécessité de décider de la valorisation et de l'affectation des terrains compris dans la zone Chamard-Chatelard avant d'imaginer l'extension des zones commerciales existantes.

La Municipalité est convaincue que ce projet commun marque un **tournant essentiel** dans la collaboration entre communes et offre une occasion unique de développer enfin un **projet cohérent au Nord-Ouest** de l'agglomération yverdonnoise. Il est donc proposé au Conseil communal d'accorder à la Municipalité le crédit d'étude nécessaire à la participation d'Yverdon-les-Bains à ce grand projet.

A. QUEL EST LE SECTEUR CONCERNÉ PAR LE PDL¹ ?

L'agglomération yverdonnoise est traversée par le plan d'extension cantonal (PEC 112) qui réserve l'emprise nécessaire au projet de canal Rhône-Rhin entre le point X (intersection du Mujon et du canal Occidental) et le lac. Ce PEC 112 (ci-après le PEC) rend inconstructible une bande de 100 m de largeur qui relie la plaine au lac à travers le tissu urbain. Or, le projet de canal est abandonné et le devenir de son emprise, préservée de toute construction, est désormais d'actualité. Cet espace offre en effet l'opportunité de réorganiser l'ensemble du secteur autour d'un projet fédérateur.



Périmètres de développement du chantier Chamard-Châtelard et zone industrielle Le Bey avec le tracé du PEC 112 en vert hachuré. Le périmètre du chantier Chamard-Châtelard est indiqué par les traitillés noirs.

¹ PDL : plan directeur localisé

B. POURQUOI UN PDL INTERCOMMUNAL ?

Le secteur Chamard-Châtelard est subdivisé en 4 secteurs de développement : Fiez-Pittet, Petit-Chamard, Chamard et Saint-Georges. Il s'est développé au gré des opportunités, sans vision d'ensemble. Il présente aujourd'hui un visage hétéroclite et désordonné. Le tracé réservé pour le canal Rhône-Rhin explique en partie la césure dans l'occupation spatiale. En effet, chaque secteur de développement est soit longé, soit traversé par le PEC. La valorisation des emprises libérées du PEC est dès lors envisagée comme un levier pour faire évoluer et pour requalifier les autres secteurs à développer et donner davantage de cohérence et d'attractivité à l'ensemble de ce territoire.

Les espaces bâtis le long de l'avenue de Grandson et du Canal du Bey (zone industrielle Le Bey) – occupés par de nombreux hangars et entrepôts et comportant des terrains partiellement en friche – sont inclus dans la réflexion ; de même que les espaces dédiés aux équipements sportifs compris entre les voies CFF et les rives du lac. Concernant la partie du PEC sur les rives du lac, sa haute qualité environnementale impose de la considérer comme une zone protégée.

Enfin, le Canton et la Confédération ont exigé en contrepartie de l'abandon du PEC, de conserver une emprise pour un nouveau canal aux fonctions à la fois sanitaires et écologiques.

C. DÉMARCHES ENGAGÉES

ETUDE PRELIMINAIRE (2008-2009)

L'étude préliminaire s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'agglomération 2007 (PA1). Le PA1 prévoit d'utiliser l'emprise du PEC pour réaliser un parc linéaire voué à la détente et à la mobilité douce, avec ou sans canal sanitaire. Cet espace doit assurer une liaison continue entre la campagne et le lac, reliant les différents secteurs d'urbanisation entre eux. Le but est d'offrir aux habitants de l'agglomération un exceptionnel « espace nature et loisirs » d'un seul tenant entre la plaine et le lac. Cet espace est également envisagé pour l'implantation d'infrastructures publiques (scolaires, sportives, sociales, etc.) et privées d'intérêt public.

Cette étude conclut que la poursuite des réflexions devra porter en priorité sur la définition d'un concept global paysager, qui traitera particulièrement des éléments de liaison (PEC, Bey, Brinaz, avenue de Grandson, etc.) et donnera des lignes directrices par secteur de développement. Ces principes sont repris globalement par le projet d'agglomération 2012 (PA2).

CONCEPT D'URBANISATION DU SECTEUR CHAMARD-CHATELARD (2011-2012)

Dans le sillage du PA2, le Copil aggroY a donc mené des mandats d'étude parallèles (MEP), permettant le travail simultané de plusieurs équipes de mandataires, afin de développer un concept global d'urbanisation de ce vaste secteur.

3 équipes ont participé aux mandats, qui se sont déroulés de février à juillet 2012. A l'issue de cette procédure, le collège d'experts a recommandé le concept de Parc Central. Ce parc accueillera des bâtiments communautaires. Il offrira la possibilité de mutualiser les espaces libres et les équipements communautaires entre les communes, autant d'éléments qui devraient sinon trouver place dans les futurs quartiers.

Les Municipalités directement concernées – **Montagny-près-Yverdon, Yverdon-les-Bains, Grandson et Valeyres-sous-Montagny** – ont confirmé les conditions-cadres indispensables au projet. Les bases de la collaboration sont donc posées.

Il s'agit maintenant de traduire ce concept dans un PDL intercommunal, car il concerne le territoire de plusieurs communes soit comme **entité politique** soit comme **propriétaire foncier** ou à ces deux titres.

D. CONSTRUIRE AUTOUR D'UN PARC DE 10 HA : PROJET PARC CENTRAL

Le Parc Central est le moteur de développement du site, car il augmentera la valeur du foncier proche. Le projet comprend aussi la redéfinition de la zone commerciale, ainsi que l'élargissement du Bey et de la Brinaz. La fonction de ces cours d'eau renaturés est à la fois sanitaire et écologique. Ils sont aussi le support paysager à de nouveaux axes continus de mobilité douce.



Projet Parc Central (extrait MEP). Ci-dessus : plan masse. Ci-dessous gauche : un parc entre plaine et lac. Ci-dessous droite : répartition entre surfaces.



FAISABILITÉ ÉCONOMIQUE

L'évaluation économique du projet prend en compte la préservation et l'aménagement du parc, élément central de la proposition. Cette étude a été commandée par les municipalités concernées, avant de s'engager plus avant dans le projet. La faisabilité économique s'appuie principalement sur :

1. Des **périmètres précis de planification** situés de part et d'autre du Parc Central.
2. Des **objectifs cibles** en matière d'affectation et de densité des zones à bâtir.
3. Des **valeurs moyennes et indicatives** en matière de coûts d'aménagements et de frais d'infrastructures, ainsi que des prix d'imputations foncières de référence.
4. La recherche d'un **équilibre financier** entre intérêts privés et publics.



1. Fiez-Pittet (hors PDL)
2. Petit Chamard
3. Chamard nord
4. Chamard sud
5. St-Georges

Bilan pour les acteurs privés (valeurs indicatives)

Plus-value foncière totale brute estimée à Fr. 62'000'000.-

Dont il conviendra de déduire : la valeur des terrains agricoles et zones intermédiaires ; les frais d'équipements ; la part aux coûts d'aménagements du parc central, la participation aux surfaces écologiques, pour parvenir à une **Plus-value foncière nette estimée de Fr. 15'000'000.-**.

Bilan pour les acteurs publics (valeurs moyennes indicatives)

Plus-value foncière totale brute estimée à Fr. 48'000'000.-, composée de la plus-value foncière des terrains mis en zone à bâtir ; la valeur foncière du parc central en mains publique ; la valeur foncière des surfaces écologiques. Il convient d'en déduire : la valeur des terrains agricoles et en zones intermédiaires ; les frais d'équipements ; la part des coûts d'aménagement du parc central ; la participation aux surfaces écologiques, pour arriver à une **Plus-value foncière nette estimée à Fr. 18'000'000.-**.

Cette estimation, fondée sur des valeurs moyennes, démontre que le projet est viable économiquement, puisqu'il permet à la fois de réaliser le parc central et de dégager une plus-value foncière de l'ordre de Fr. 18 millions pour les communes et de l'ordre de Fr. 15 millions pour les propriétaires privés. Les surfaces écologiques représentent les surfaces exigées par le Canton pour constituer le réseau écologique cantonal (REC), dont une liaison plaine-lac d'importance régionale passe à travers le PDL.

F. LES INTÉRÊTS DE LA VILLE-CENTRE

Yverdon-les-Bains, ville-centre de l'agglomération yverdonnoise, doit jouer un rôle moteur semblable à celui de Lausanne pour l'agglomération Lausanne-Morges. C'est en effet la ville centre qui concentre à la fois emplois et habitants. Mais c'est elle aussi qui assume les charges sociales propres à tout centre urbain, ainsi que les charges d'équipements communautaires qui profitent à toute la région (ex. culture, hôpitaux, EMS, écoles, etc.). La ville-centre subit aussi la mobilité des habitants périphériques. Enfin, le centre commerçant d'Yverdon-les-Bains souffre incontestablement de la concurrence des grands distributeurs de la zone commerciale de Chamard.

Sur ce point, le vent commence toutefois à tourner en Suisse, puisque de nouvelles règles s'imposent petit à petit pour encadrer l'implantation des « installations commerciales à fortes fréquentations » (ICFF), qui génèrent un important trafic et se multiplient de manière anarchique sur tout le Plateau suisse.

Le projet Chamard-Châtelard présente les opportunités suivantes pour Yverdon-les-Bains :

1. Reconsidérer le rôle des commerces périphériques par rapport à ceux du centre et définir une **politique commerciale commune** autour de la complémentarité et non plus de la concurrence sauvage.

L'étude du PDL comprendra une analyse des risques et des opportunités des deux secteurs, En Chamard et centre-ville. A l'issue de cette réflexion, il sera proposé une stratégie avec des objectifs propres à chacun.

Les pouvoirs publics jouent en effet un rôle important en matière économique et commerciale : il s'agit à la fois de créer des conditions cadres attractives susceptibles d'attirer certaines enseignes ou entreprises dans des secteurs choisis et d'utiliser les outils de l'aménagement du territoire de manière à s'assurer que l'implantation des commerces se fasse de manière planifiée dans des zones d'affectation précises.

Le PDL joue ce rôle. Il définira ainsi plus clairement le positionnement du secteur En Chamard pour l'orienter d'avantage vers des activités spécialisées complémentaires à celles des commerces du centre-ville. En répartissant mieux les rôles entre ce centre-ville et les commerces installés en périphérie, on évitera que le développement de surfaces commerciales en grande partie orientées vers l'alimentaire ne crée une concurrence plus forte encore aux plus petites enseignes situées au centre ou dans les différents quartiers de la ville. Quelles que soient les conclusions et les propositions, leur aboutissement ne pourra se faire sans un partenariat fort tant avec les grands distributeurs, qu'avec la société industrielle et du commerce (SIC) représentant les commerçants yverdonnois.

Dans le cadre des discussions entre les différents partenaires au projet, les communes ont décidé de suspendre les projets d'agrandissement des commerces déjà implantés En Chamard, ainsi que la construction de nouveaux centres commerciaux. Cette décision, prise d'un commun accord, a pour objectif de ne pas compromettre le développement et la mise en œuvre du futur PDL, ainsi que de la stratégie commerciale qu'il contiendra.

2. Intégrer le **projet de contournement ouest** et son financement au PDL Chamard-Châtelard.

Un ouvrage tel que le contournement routier de l'agglomération implique une étude d'impact sur l'ensemble du système, ainsi que sur les quartiers directement touchés. Le PDL rassemblera les municipalités autour d'un projet qui adaptera l'organisation du réseau routier en conséquence, notamment par des mesures dissuasives du transit dans les quartiers.

L'accroissement de la mobilité générée par le développement du site de Chamard-Châtelard impliquera aussi des investissements dans les mesures d'accompagnement :

- o réalisation d'un P+R à la Brinaz ;
- o rénovation, voire déplacement de la halte de la Brinaz (train YIB - Ste-Croix) et de celle de William-Barbey ;
- o extension du réseau des bus urbains.

3. Valoriser le **Bey**, qui sera élargi et renaturé pour remplir ses fonctions à la fois sanitaires et écologiques.

La commune est propriétaire des terrains adjacents au Bey. Dans le cadre de la péréquation financière et foncière du PDL, Yverdon-les-Bains pourra tirer son épingle du jeu sous forme de compensations financières ou foncières, en échange de la mise à disposition de ses terrains.

La maîtrise des eaux, rendue possible par la renaturation du Bey, profitera en effet à tous. Il est donc juste que la propriétaire des terrains concernés reçoive une compensation.

Du point de vue qualitatif, le Bey renaturé sera aussi un espace de nature, support à un nouvel axe de mobilité douce qui est déjà compris dans les mesures du PA2. Cette requalification rejaillira sur la valeur des terrains proches, des deux côtés du Bey.

G. COÛT DES ÉTUDES

Le coût total des études jusqu'à la mise en vigueur du PDL est évalué à Fr. 600'000.- TTC, à répartir comme suit :

Canton	50%	Fr. 300'000.-
Commune de Montagny	25%	Fr. 150'000.-
Commune d'Yverdon-les-Bains	20%	Fr. 120'000.-
Commune de Grandson	4%	Fr. 24'000.-
Commune de Valeyres	1%	Fr. 6'000.-

C'est donc un crédit d'étude de Fr. 120'000.- TTC qui y est proposé au Conseil communal.

CONCLUSION

Yverdon-les-Bains, dans la logique du projet d'agglomération, se préoccupe du développement des communes et des secteurs qui la bordent, en raison de ses répercussions immédiates ou différées, directes ou indirectes sur sa propre croissance et sur sa qualité de vie.

La participation à l'établissement du plan directeur localisé Chamard-Châtelard offre donc l'opportunité d'un développement concerté et équilibré.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et 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 participer à l'élaboration du plan directeur localisé intercommunal Chamard-Châtelard (PDL).

Article 2: Un crédit d'étude de Fr. 120'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée sur le compte no 9320 "Etude Chamard-Châtelard" et amortie sur 5 ans au plus.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

D. von Siebenthal

S. Lacoste

Déléguée de la Municipalité: Mme Marianne Savary, municipale du dicastère urbanisme et bâtiments