

**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR13.11PR  
concernant**

**l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « PST – Parc scientifique et  
technologique » et de ses amendements,**

**l'adoption des réponses aux oppositions suscitées par l'enquête publique,  
l'adoption de la décision finale concernant l'étude d'impact sur l'environnement  
(Rapport EIE)**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 27 mai 2013, le 13 juin 2013 et le 29 juin 2013.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs François Armada, Pierre Cherbuin, Hélène Grand, Pascal Gafner, Pierre Hunkeler, Olivier Kernen, Pascal Blum (ce dernier pour les 2 premières séances, remplacé par Anne Gander pour la dernière séance, suivie partiellement), Martine Frey Taillard (pour la première séance, remplacée par Hélène Grand pour les 2 dernières séances), et du soussigné désigné rapporteur.

La délégation municipale était composée de Mme Marianne Savary, Municipale, de M. Markus Baertschi, chef de Service, et de M. John Aubert, tous deux d'URBAT. Nous les remercions vivement pour leur présence aux deux premières séances de la commission et pour leurs explications et réponses aux questions de la commission.

## **A. Exposé du préavis par la délégation municipale**

Le présent préavis, très attendu, porte sur l'adoption d'un nouveau règlement qui s'appliquera au Parc scientifique et technologique d'Yverdon-les-Bains (ci-après : PST). Outre ceux remis à chaque conseiller communal, il s'agit de se référer pour le présent préavis aux documents complémentaires mis en ligne sur internet par la Municipalité (<http://www.yverdon-les-bains.ch/autorites-politiques/conseil-communal/preavis-et-rapports-de-commissions/2013/>).

Fruit d'un compromis entre la Ville et le Canton, le nouveau règlement a pour ambition d'accueillir 10'000 employés à long terme sur le PST, une fois toutes les possibilités de construire épuisées.

L'aire dont il est question est structurée par un réseau de routes et de noues (dont la définition est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, destiné à recueillir de l'eau), ainsi que le montre l'annexe numéro 1 du préavis ; elle est constituée d'aires d'activités, y compris complémentaires (entreprises privées et publiques), de services (restaurants et autres) et d'aménagements (espaces publics et routes).

Les buts du règlement ici étudié sont notamment de satisfaire les utilisateurs du PST, de leur offrir des espaces publics généreux, ainsi que de densifier et de faciliter les possibilités de construction sur l'aire concernée. L'obligation d'occuper le 15 % de chaque parcelle par une surface de verdure disparaît dans le nouveau règlement au profit d'un coefficient d'utilisation du sol qui est triplé, d'aménagements d'espaces paysagers publics et de noues.

Le nouveau règlement axe ses points forts sur une politique privilégiant la mobilité douce : train (une station RER étant prévue au nord-est du site), bus (cadence toutes les 10 minutes prévue à terme depuis et vers la gare), cyclistes et piétons.

## **B. Questions et remarques d'ordre général de la commission et réponses de la délégation municipale**

### **1) Quelle est la marge de manœuvre de la commission quant à l'examen du présent préavis ?**

La marge de manœuvre est faible selon la délégation municipale, qui donne pour exemples le tracé des noues et l'emplacement de la place publique.

La modification d'éléments tels que la mobilité nécessiterait une nouvelle consultation du canton et une nouvelle mise à l'enquête publique.

### **2) Le préavis est peu disert sur le type d'activités pouvant s'implanter sur le parc (article 7.1).**

La délégation municipale assure que le nouveau règlement a été dans ses grandes lignes plutôt bien accueilli par les propriétaires originels du PST et, pour autant qu'elles aient été informées, par les autres entreprises existantes. Le nouveau règlement fait en effet preuve d'ouverture en la matière, puisque des activités accessoires seront désormais admises (article 7.1, 2<sup>ème</sup> partie), et des activités de services divers apparaissent formellement (article 8.1).

### **3) A-t-on imaginé élargir le type d'activités autorisées, par exemple artisanales ?**

Non, car la Ville veut ici un pôle de développement de recherche et de développement technologique, d'ailleurs prévu en tant que tel par le Canton (voir le document intitulé « Rapport d'actualisation de la politique cantonale des pôles de développement (PPDE) du 8 juin 2006 », accessible sur le site du canton de Vaud). D'autres secteurs du territoire yverdonnois sont et seront dévolus à l'artisanat à Yverdon-les-Bains.

### **4) Quelles sont les activités de services ?**

La délégation municipale prend l'exemple de crèches qui pourraient s'implanter sur le PST, donc de toute activité non prévue par l'article 7.1 qui participerait à la « vie » du PST.

### **5) Qu'en est-il des différents accès au PST ?**

A l'exception du prolongement du Chemin des Prés aux Oies (à double sens) jusqu'au Chemin de la Sallaz, ceux-ci sont inchangés.

Il s'agira toutefois de tenir compte du projet de réouverture du Pont de la Chèvre (suite à la motion acceptée par le conseil communal le 6 décembre 2012) et de l'amendement proposé par la Municipalité quant à la place publique (voir p. 7 ci-dessous).

### **6) Où seront situés les silos à voitures ?**

Ayant pour but de mutualiser les places de parc, ils se construiront par étapes, sur les aires marquées « B » sur le plan de l'annexe 1. 44 places provisoires ont d'ores et déjà été aménagées pour la location, à la demande des entreprises, devant les halles de l'entreprise Ertec.

100 places supplémentaires seront aménagées sur l'aire « B » située à l'est, notamment sous la forme d'un parking P+R.

### **7) Quand seront construits les silos et quels seront leurs coûts ?**

Par le biais d'un partenariat public-privé, un droit de superficie distinct et permanent sera accordé à un privé qui aura la charge de construire les édifices concernés et d'octroyer des servitudes d'usage de places de parc. Le planning de construction n'est pas encore fixé car il est lié à la question du financement des ouvrages.



Le coût de revient estimé par les services de la Ville est de l'ordre de Fr. 15'000.-- à Fr. 18'000.-- par place de parc, ce qui permet a priori un coût de location raisonnable.

#### **8) Où est versé le produit de la location des places provisoires actuelles ?**

A la Ville, toutefois dans aucun fonds spécifique, ce que regrette la commission.

#### **9) Qu'en est-il du contenu du plan de mobilité prévu par le nouveau règlement (article 5.2) ?**

Le principe du plan de mobilité a été imposé par le Canton. Ses modalités sont en cours d'élaboration via une commission de mobilité désignée par la Municipalité et mise sur pied pour le PST. Une séance de présentation organisée le 2 mai 2012 a suscité de l'intérêt et permis de présenter des exemples positifs. D'autres parcs scientifiques ont élaboré un concept de mobilité. Le plan de mobilité sera adopté par les entreprises qui le souhaitent.

#### **10) Quel est le nombre de places de parc pour voitures prévu par le nouveau règlement ?**

Actuellement de l'ordre de 1'100, le nombre de places de parc est fixé à 4'000 pour l'ensemble du PST, y compris donc pour les secteurs non construits à l'heure actuelle (près de 330'000 m<sup>2</sup>).

Ce plafond a été calculé :

- pour pouvoir gérer, selon l'état actuel du réseau routier d'Y-Parc, un maximum de 14'000 voitures par jour qui viendraient stationner ou transiter sur le parc ;
- en tenant compte des normes VSS applicables en la matière (norme VSS 640 281 : « Stationnement – Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme »), qui tiennent compte des mètres carrés de surfaces brutes de plancher ;
- en partant du modèle théorique qu'une place de parc sera créée en moyenne pour 50 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher.

Une partie de la commission doute que ce calcul soit complètement pertinent. Un membre de la commission a en outre soumis au Service de l'urbanisme - qui les a validés - des calculs tirés de cas prévisionnels d'implantation d'entreprises et selon lesquels une seule place de parc pourrait être autorisée pour 6 places de travail.

La délégation municipale a également mis en évidence que, selon elle, près de 50 % des cases de stationnement à proximité du centre historique du PST sont inutilisées en journée à l'heure actuelle : une partie de la commission émet des doutes à ce sujet.

Le nombre de places attribuables par parcelle dans le futur (y compris pour les extensions de bâtiments existants et même si des autorisations ont été délivrées sous l'empire du règlement actuel) sera dès lors calculé selon le nouveau règlement.

#### **11) Quel est le rôle de la commission actuelle d'éligibilité ?**

La commission est composée de 3 personnes : du directeur d'Y-Parc, d'un professeur de la HEIG-VD et de l'architecte de la Ville. Selon la délégation municipale, 80 % des demandes d'implantation sur le PST sont acceptées par la commission d'éligibilité. Son rôle est celui de garantir la vocation du parc telle que prévue par le règlement en vigueur.

La procédure actuelle de demandes d'implantation a été précisée à la demande de la commission. Elle est la suivante :

- dossiers réceptionnés par la société Y-Parc, qui fait remplir aux entreprises les questionnaires prévus à cet effet ;
- tri des dossiers par le directeur, qui donne son préavis - négatif ou positif - à la commission
- préavis de la commission, positif ou négatif, au Service de l'Urbanisme
- décision du Service de l'Urbanisme
- la décision est sujette à recours auprès de la Municipalité d'Yverdon-les-Bains.

La commission d'éligibilité dispose donc d'une délégation de la part de la Municipalité.

Le petit nombre de membres (3) composant la commission lui permet de prendre des décisions rapidement. Une partie des commissaires s'est interrogée sur la double casquette d'un membre de la commission, qui est à la fois membre de la commission et du service prenant la décision formelle d'implantation - mais pas de la Municipalité, organe de recours. Ce modus operandi a toutefois été validé par l'avocat de la commune.

**12) La commission de gestion selon le nouveau règlement aura-t-elle un rôle identique (article 5.1 du nouveau règlement) ?**

Oui.

## **C. Questions et remarques spécifiques liées aux articles du règlement et explications de la délégation municipale**

### **1) Article 1.1 (objectifs)**

Le terme « emblématique » procède de la volonté de la Ville de se démarquer de ce qui se fait ailleurs en matière de recherche et de développement. Il ne s'agit toutefois aucunement d'un critère de sélection des entreprises susceptibles d'être accueillies sur le PST.

Les mesures paysagères voulues pour le PST sont pratiquement achevées.

### **2) Articles 2.1 et 2.2 (surface de plancher déterminante et stationnement)**

Vu le caractère dynamique des normes applicables au nouveau règlement, la commission se demande s'il est utile de préciser la dernière norme SIA applicable en la matière (article 2.1), alors que la norme en matière de besoins en stationnement n'est elle - à juste titre - pas spécifiée à l'article 2.2.

### **3) Article 2.2, alinéa 2 (calcul du besoin en places de stationnement)**

Cet article doit être interprété en relation avec le bonus d'utilisation du sol prévu à l'article 3.2.

### **4) Article 3.1, alinéa 2 (qualité globale pour les bâtiments du PST)**

La commission s'est longuement penchée sur cette question : l'article 3.1, alinéa 2 pose en effet des difficultés d'interprétation.

- a) A sens littéral (« il y a lieu de »), le contenu de l'alinéa 2 est contraignant pour le constructeur, ce qui signifie que ce dernier devra au moins satisfaire à l'un des critères (organisation d'un concours de projets / conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage / écocertification du bâtiment ou des espaces libres).

Dans ce cas, une telle disposition applicable au secteur privé paraît peu opportune à une partie de la commission.

La délégation a toutefois assuré que tel n'est pas le cas, même si cet élément n'apparaît pas évident de prime d'abord.

Cela signifie donc, selon les assurances données par la délégation municipale, qu'un projet pourra être accepté et faire l'objet d'une délivrance de permis de construire même si aucun des 3 critères n'est réuni dans le cas d'espèce.

Il en va de même pour l'article 4.1, alinéa 2, concernant le contenu du plan des aménagements extérieurs, non contraignant lui non plus selon la délégation municipale - à la différence près que la formulation de l'article n'est ici pas impérative.



b) **Qu'en est-il de l'aspect de fonctionnalité des futurs bâtiments ?**

La délégation municipale répond que l'on irait trop loin avec ce type de critère ; on peut partir du principe qu'un architecte aura à cœur de réaliser une construction qui réponde aux besoins de ses mandants et donc des futurs utilisateurs du bâtiment concerné.

c) **Qu'en est-il du contenu d'éventuels concours d'architecture ?**

Un tel contenu est libre selon la délégation municipale. Malgré cela, cet élément pourrait être contreproductif pour l'avenir du développement du PST selon une partie de la commission, vu le coût additionnel lié à la mise sur pied de concours d'architecture. D'autres membres soulignent qu'un concours ne représente qu'une faible partie du coût d'un bâtiment et permet de dégager le meilleur projet pour le constructeur.

**5) Article 3.2 (mesures d'encouragement)**

La délégation municipale confirme que cet article permet à la Municipalité, sans obligation pour elle (« peut »), d'accorder un double bonus d'utilisation du sol.

**6) Qu'est-ce que la gestion extensive (article 5.3.) ?**

C'est le fait de gérer les espaces publics sans trop influencer mécaniquement les espaces verts qui s'y trouvent et sans apport d'engrais.

**7) Quand sera prévu le P+R, quelle sera sa contenance et les prix de location (article 6.5) ?**

D'une contenance initiale de 100 places, il sera mis en service en été 2014 selon la délégation municipale. Il a pour but d'inciter les gens à laisser leur voiture sur le site du PST et à prendre les transports publics pour se rendre au centre-ville.

Le prix de location des places du P+R n'est pas encore fixé. Il sera différent de celui prévu pour la location des places dans le futur silo à voiture (respectivement des places de parc provisoires dans l'étape précédant la construction du silo). Les aspects pratiques (accès, prix différenciés) devront être soigneusement étudiés aux yeux de la commission.

**8) Qu'est-ce que la classe « C » (article 6.7 relatif au stationnement des deux-roues légers)**

La classe C est définie dans la norme VSS applicable aux deux-roues légers. Une réponse plus précise n'a pas pu être donnée par la délégation municipale.

**9) Contenu de la réglementation sur les enseignes et réclames (article 6.13)**

Selon la délégation municipale, la réglementation de cet article correspond à la norme générale contenue dans le règlement de la Ville sur les procédés de réclame.

**10) Les centres de formation (article 7.1, 2<sup>ème</sup> point)**

Les centres de formation sont une nouveauté du règlement. Ils doivent toutefois être impérativement complémentaires aux activités principales des entreprises.

**11) Le contenu des aires de service (article 8.1)**

Cette réglementation constitue la base légale à l'installation de commerces et d'entreprises qui ne répondent pas à la définition de l'aire d'activité de l'article 7.1, mais dont la présence sur le PST se justifie par les services qu'ils offriront à un secteur de plus de mille travailleurs.

Sont ici nommément visés des activités liées à l'administration, des restaurants, salles de conférences et de séminaires, des établissements d'hébergement, des équipements culturels, sportifs ou de loisirs, des commerces de proximité et des infrastructures de communication.

L'aspect sanitaire paraît avoir été oublié, ce que regrette la commission, car l'installation de cabinets médicaux serait opportune sur le PST, vu la pénurie de médecins.

L'alinéa 3 de l'article 8.1 révèle que l'appréciation de la qualité architecturale liée aux bâtiments destinés à accueillir de telles activités sera plus sévère que pour les bâtiments à édifier dans l'aire d'activité, ce que confirme la délégation municipale.

#### **12) Le système des dérogations (article 11.1)**

Des dérogations au règlement pourront être accordées par la Municipalité dans le cadre de l'article 85 LATC, qui stipule que « dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. »

#### **13) Une réflexion est-elle en cours pour installer la fibre optique sur tout le PST ?**

Tel n'est pas le cas.

La commission émet le vœu qu'un concept d'installation graduelle de la fibre optique soit mis sur pied : le PST n'en serait que plus attractif.

#### **14) Pourquoi ne pas avoir réservé d'autres accès routiers au PST, en particulier par le sud ?**

C'est inutile aux yeux de la délégation municipale. Il faut toutefois noter la réouverture, prévue pour 2014, du Pont de la Chèvre.

#### **15) Y-a-t-il une procédure d'écocertification spécifique prévue pour le PST ?**

Celle-ci n'est pas prévue pour l'analyse des projets constructions (mais une démarche pour une certification générale Nature et Economie est en discussion).

#### **16) Comment expliquer la présence d'autant de surfaces construites à louer sur le PST ?**

La délégation avance des arguments liés à l'incertitude de la situation économique et au prix relativement élevé demandé dans certains cas pour ces surfaces de location. D'autres parcs scientifiques ont eux également des surfaces disponibles.

### **D. Amendements proposés par la commission**

La lecture des articles du règlement par la commission a donné lieu à des discussions nourries.

Celles-ci ont permis de concilier les points de vue des membres de la commission et d'aboutir aux propositions suivantes d'amendements, acceptées à l'unanimité des membres de la commission :

#### **1) Article 3.1, alinéa 2 (qualité globale des bâtiments du PST)**

Le contenu de cet alinéa tel que prévu par le projet de règlement est le suivant :

« Pour apprécier la qualité de l'ensemble, il y a lieu de tenir compte notamment :  
- de l'organisation d'un concours de projet ;  
- de la conception des espaces libres par un bureau de conception du paysage ;  
- de l'écocertification du bâtiment ou des espaces libres. »



Il est apparu nécessaire à la commission de mieux faire ressortir le caractère non contraignant de cette réglementation. Par ailleurs, le recours à un bureau de conception du paysage peut être utile mais n'est pas nécessaire, et les espaces publics - notamment verts - ont été pratiquement tous réalisés, ce qui justifie de supprimer l'allusion à un bureau de conception du paysage.

Dès lors, la commission propose d'amender cet alinéa comme suit :

« Pour apprécier la qualité de l'ensemble, *la Municipalité peut tenir compte notamment :*

- de l'organisation d'un concours de projet ;
- de la conception des espaces libres ;
- de l'écocertification du bâtiment ou des espaces libres. »

## 2) Article 3.2 (Mesures d'encouragement)

Sans aller jusqu'à proposer d'amender le règlement sur ce point, la commission considère qu'il pourrait être intéressant pour la Ville d'étudier la possibilité de créer un fonds communal lié à l'encouragement à la mise sur pied de concours d'architecture sur le territoire yverdonnois.

## 3) Article 5.1 (commission de gestion)

Après avoir entendu les explications de la délégation municipale, il a paru plus simple et cohérent à la commission de conserver la dénomination actuelle de « commission d'éligibilité ». » D'autant plus que ladite commission n'a pas de responsabilités pour la gestion du site.

Elle propose donc de modifier l'intitulé et le texte de l'article comme suit :

« *Commission d'éligibilité*      5.1 al. 1      *La Municipalité et le Canton conviennent d'une commission d'éligibilité, dont le rôle principal est de garantir la vocation du PST.* »

## 4) Article 6.7 (stationnement des deux-roues légers)

Par mesure de clarté, la commission propose l'amendement suivant :

« *Le besoin en stationnement pour deux-roues légers tient au moins compte de la classe C selon la norme VSS y relative.* »

## 5) Article 8.1 (aires de services)

La commission regrette que l'aspect sanitaire (médecins, pharmacie, infirmerie, etc.) n'ait pas été inséré dans le catalogue de l'article 8.1, alinéa 1, qu'elle propose ainsi d'amender comme suit :

« *L'aire de services (secteurs A, B et C) est destinée aux activités fournissant des services collectifs, tels que sanitaires, administration, salles de conférences et de séminaires, établissements d'hébergement ou de restauration, équipements culturels, sportifs ou de loisirs, commerces de proximité et infrastructures de communication.* »

## E. Amendements proposés par la Municipalité

Les trois amendements au règlement proposés par la Municipalité (implantation des aires de noues figurées sur le plan et article 8.3, alinéa 2 : zone carrossable sans zone de rencontre pour permettre une circulation à 50 km/h suite à l'acceptation de l'initiative Stop aux bouchons) ont été acceptés à l'unanimité par la commission.

## F. Oppositions

La commission a passé en revue les différents arguments des opposants, dont certains ont été retenus par la Municipalité - sous la forme des amendements proposés par celle-ci dans le présent préavis.

Le grief principal a trait aux places de stationnement, preuve que cet aspect suscite des questions qui ont d'ailleurs également occupé la commission.

Plusieurs membres ont par ailleurs émis des doutes sur la légitimité de 2 opposants.

Par 7 voix pour et une abstention, la commission a décidé de lever toutes les oppositions au règlement.

## G. Conclusions

La commission a largement débattu le présent préavis. Elle relève que les avantages du règlement nouveau applicable au PST l'emportent sur ses inconvénients, et que tout règlement peut d'ailleurs être modifié ultérieurement si nécessaire. Il s'agit ainsi d'aller de l'avant pour l'accueil d'entreprises sur le PST, après une trop longue procédure préalable. Dès lors :

- Par 6 voix pour et 1 abstention, la commission propose d'accepter l'article 1 du préavis.
- La commission propose à l'unanimité d'amender l'article 2 comme suit :

Article 2 : Le plan partiel d'affectation (PPA) « PST – Parc scientifique et technologique », son règlement et ses amendements tels que proposés par la Municipalité et la commission sont adoptés.

- L'article 3 est approuvé à l'unanimité.

Yverdon-les-Bains, le 24 août 2013.

Johann Gilliéron  
rapporteur

