

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande de crédit d'étude de frs 970'000.- pour développer le quartier du Coteau Est : part communale au Syndicat chargé du plan de quartier (PQ) et de l'équipement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

C'est en 2000 que les premières études d'urbanisation des terrains réservés pour le tracé abandonné de l'autoroute N1, entre le carrefour des Condémines et la route de Cheseaux, ont commencé. Le projet pour l'aménagement du Coteau-Est, susceptible d'accueillir 1'200 habitants et 150 emplois, mise sur un concept urbanistique et paysager ambitieux, répondant à des standards environnementaux élevés.

En août 2008, le canton, après examen préalable, émettait un préavis globalement favorable au plan directeur localisé (PDL) « Coteau-Est ». Néanmoins, certaines demandes étaient formulées afin d'améliorer le projet notamment sur le plan acoustique, afin de minimiser l'impact du trafic de desserte du quartier et du trafic CFF.

En 2009, le Conseil communal votait un crédit d'études de frs 402'000.- destiné à analyser la faisabilité technique, économique et foncière du concept d'aménagement proposé (concept urbanistique, paysage, équipements, etc.). Cette étude a été réalisée sur 2010 et 2011 et a conduit à un chiffrage de l'opération, en utilisant plusieurs variantes de densification.

L'avant-devis des travaux pour l'équipement de base – travaux préalables à la construction des bâtiments – fait ainsi ressortir un coût de l'ordre de 20 millions TTC. Ceux-ci sont des travaux collectifs qui seront à la charge de tous les propriétaires.

Les résultats de l'étude de faisabilité et l'avant-projet ont été mis en consultation du 5 mars au 3 avril 2011 et les remarques formulées par les propriétaires concernés ont pu faire l'objet de réponses individualisées pour certaines, d'autres ayant été intégrées dans l'évolution globale du projet.

Il s'est agi ensuite de retenir la procédure de mise en œuvre du futur plan partiel d'affectation qui devra être validé par votre Conseil. Six propriétaires sur huit, représentant 99% des terrains, ont choisi la voie du syndicat, dont le fonctionnement est réglé par la loi, plutôt qu'une procédure conventionnelle dite de gré à gré.

En janvier 2012, le Syndicat d'améliorations foncières Coteau Est (ci-après le Syndicat) s'est donc constitué suite au vote de son Assemblée constitutive. Cette décision constitue une étape cruciale dans le processus d'urbanisation du site.

Les missions du syndicat sont :

- De conduire l'EIE (étude d'impact sur l'environnement) et de légaliser le PQ Coteau Est avec une entrée en vigueur en 2014 ;

- de répartir les droits à bâtir entre propriétaires (péréquation) ;
- de réaliser les équipements collectifs : dès 2014, voire avant.

Le projet en est maintenant à la procédure d'élaboration du plan de quartier (PQ) avec son étude d'impact sur l'environnement (EIE).

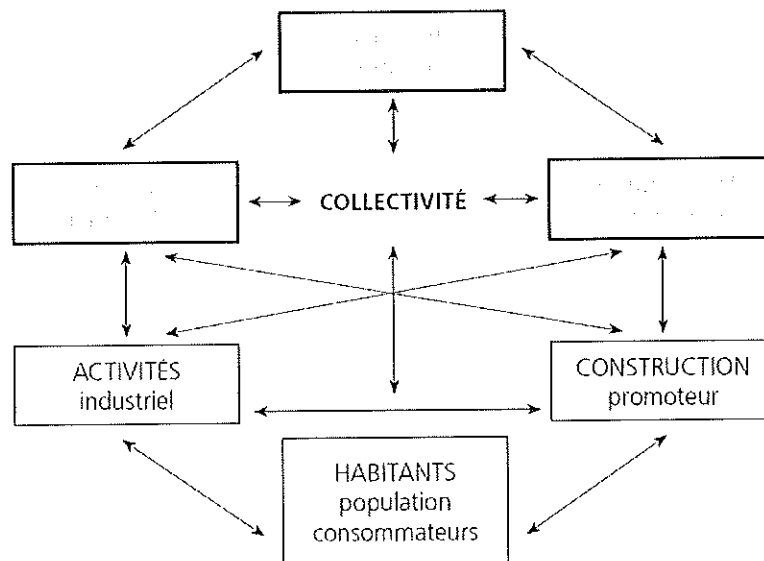
Nous nous concentrons donc aujourd'hui, avec ce préavis, sur les études nécessaires à la légalisation du PQ et à la mise à l'enquête des travaux collectifs d'équipement. Le coût des études pour ces missions est devisé à frs 1'940'000.- TTC. La Ville, propriétaire d'environ 50% des terrains, participe à hauteur de frs 970'000.- TTC.

La Municipalité a inscrit « Coteau Est » dans la « Vision de la Municipalité pour la législature 2011-2016 » comme projet phare (voir l'orientation stratégique « Développement harmonieux de la cité »). L'ambition est de réaliser un quartier exemplaire sur un plan environnemental et urbanistique.

Descriptif du projet

A. Un quartier pour 1'200 habitants

La Municipalité s'emploie à consolider son partenariat avec les propriétaires, par le biais d'un syndicat d'améliorations foncières. La qualité du projet sera donc négociée tout au long du processus d'une part, avec les propriétaires qui bénéficient de la plus-value foncière et d'autre part, avec les développeurs qui réaliseront le quartier. Pour cela, la Municipalité entend conclure des partenariats sur les 3 dimensions de l'aménagement urbain : le foncier, l'affectation du sol et l'équipement du terrain.



Pour ce nouveau quartier, la Municipalité s'est en effet fixée 5 objectifs qualitatifs :

Ancrer le quartier dans la ville : il est essentiel de relier les quartiers voisins par un réseau dense de liaisons, pour les faire bénéficier des parcs et autres espaces libres, ainsi que des services ou équipements du nouveau quartier.

Tendre vers une société à 2000 W : le besoin énergétique de chaque Suisse est d'environ 6000 W par année. Le même confort peut être obtenu avec une dépense énergétique trois fois moindre. Les technologies actuelles permettent par exemple de proposer de l'habitat qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Le nouveau quartier sera donc doté d'un concept énergétique cohérent qui limitera aussi les nuisances environnementales dues à la combustion des énergies fossiles.

Constituer un nouveau paysage urbain : la Municipalité mise sur un quartier à densité moyenne, généreusement pourvu en parcs et places publiques. Ce projet se réalisera en partie avant les constructions grâce notamment au prépayage (planter avant de construire). Au moment de leur construction, les nouveaux bâtiments seront donc enveloppés d'une ceinture verte déjà formée (consulter les annexes 1 à 4).

Faire des axes de transport des lieux attrayants et conviviaux : les rues du futur quartier seront conçues de manière à garantir la cohabitation des divers modes de déplacement (piétons, cyclistes, voitures), à savoir comme un espace public à part entière. Les vitesses y seront modulées selon le contexte.

Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle : le nouveau quartier accueillera plusieurs catégories de revenus et de générations, et comptera des équipements publics ainsi que des commerces.

Programme « Quartiers durables » de la Confédération

Coteau Est a été choisi par la Confédération pour son programme « Quartiers durables » (www.quartiers-durables.ch) avec 18 autres communes suisses. Le projet bénéficie d'un conseiller spécialisé pour l'utilisation du nouvel instrument « Quartiers durables by Sméo » pour son développement. Cet outil a pour objectif d'évaluer le projet sous l'angle du développement durable tout en identifiant de manière précoce ses forces et faiblesses. Il peut être intégré dans les différentes phases du processus, qu'il s'agisse de la planification, de la mise en œuvre ou de l'utilisation.

Information et exposition

La phase d'élaboration du PQ implique une information aux propriétaires concernés et la mise à l'enquête du projet, puis son adoption par le Conseil communal. Cas échéant, il reviendra à ce Conseil de lever les oppositions éventuelles sur proposition de la Municipalité. Cette adoption n'est toutefois pas prévue avant 2014.

Dans l'intervalle, la Municipalité organisera une exposition du projet à l'intention de tous les Yverdonnois.

B. Le syndicat d'amélioration foncière

Nature et intérêt du syndicat

Un syndicat est une corporation de droit public au sens des art. 702ss du Code civil. Dans le cadre d'une amélioration foncière, le syndicat est constitué des propriétaires fonciers concernés. Chaque propriétaire entre dans le syndicat avec des « actions », en proportion de la surface qu'il possède (ancien état foncier). La réalisation du projet lui permet ensuite de retrouver ses « actions » de départ, mais augmentées d'une part proportionnelle à la plus-value globale dégagée par le projet (nouvel état foncier).

Le syndicat garantit :

1. La coordination objective des intérêts privés et collectifs en présence.
2. Le financement et la réalisation du projet d'équipement par les propriétaires.

Organisation du syndicat

Un syndicat dispose d'une assemblée générale (AG), d'un comité de direction (CD) et d'une commission de gestion (CG). Ces trois organes sont complétés par une commission de classification (CCL), qui correspond à un groupe d'experts neutres et indépendants chargés d'établir les péréquations foncières et financières (annexe 5).

La Ville est doublement représentée au CD en tant que :

1. Propriétaire foncier.
2. Autorité en charge de la planification du territoire communal.

Financement du syndicat

Le syndicat s'autofinance : chaque propriétaire s'acquitte de versements annuels proportionnellement à la surface de sa parcelle. En phase de réalisation, le syndicat peut contracter un emprunt bancaire, si nécessaire, lorsque les travaux d'exécution débutent, que le PQ est en vigueur et que les aménagements sont arrêtés.

C. Le contenu des études et du crédit

La présente demande de crédit porte sur la participation communale aux mandats pour :

1. l'élaboration du PQ jusqu'à son entrée en vigueur : le montant d'honoraires de frs 300'000.- HT correspond aux études pour l'élaboration du PQ sur la base des études déjà réalisées. L'équipe de mandataires comprend un architecte-urbaniste, un architecte-paysagiste, un spécialiste mobilité et un géomètre ;
2. l'étude d'impact du PQ ;
3. l'étude du concept énergétique du futur quartier ;
4. l'étude liée aux péréquations entre propriétaires (travaux géométriques) ;
5. les honoraires des experts membres de la CCL.
6. l'étude de l'équipement du futur quartier jusqu'à la mise à l'enquête du projet.

Ce dernier point est une particularité de la procédure liée à un syndicat (annexe 6), puisque les études d'équipement sont développées à un stade très avancé simultanément à l'élaboration du PQ. En effet, les enquêtes du PQ et du projet d'équipement doivent être coordonnées. L'équipement collectif du quartier comprend les infrastructures souterraines, la desserte, la gestion des eaux de pluie, l'aménagement des espaces publics (soils, lumière, végétation, mobilier, petites constructions), ainsi qu'éventuellement, la mise en œuvre du concept énergétique.

Le montant des honoraires des mandataires (géomètre, urbaniste, architecte-paysagiste, ingénieurs civil et environnement...) de frs 900'000.- correspond donc aux études pour les équipements collectifs (infrastructures et superstructures) jusqu'à la mise à l'enquête, estimés sur la base d'un coût des travaux de l'ordre de 20 millions TTC.

Enfin, ce projet majeur pour la ville mérite un effort substantiel de communication. Le crédit comprend donc :

7. l'information des divers groupes d'intérêt.

Coût et financement

La Ville est propriétaire de 50% des terrains compris dans le périmètre du PQ. Elle participe donc aux coûts d'étude à concurrence de 50%.

Un montant de frs 14'000'000.- est prévu au plan des investissements pour le développement du site du Coteau Est. Il est prévu pour la période de 2014 à 2017 d'engager une somme de frs 10'000'000.- pour l'étude et la réalisation des accès du côté de la HEIG-VD et du côté de la route de Pomy. Il s'agit donc d'avancer une partie de la dépense à 2012-2013.

Etudes	Montants HT	Totaux
1. Légalisation du PQ	300'000	
2. Etude d'impacts sur l'environnement	100'000	
3. Concept énergétique de quartier	50'000	
4. Honoraires géomètre (remaniement parcellaire)	180'000	
5. Commission de classification	150'000	
6. Projet d'équipement (jusqu'à l'enquête publique)	900'000	
7. Communication	40'000	
<i>Total honoraires HT</i>		<i>1'720'000</i>
Divers & Imprévus (5%)	80'000	
<i>Total HT</i>		<i>1'800'000</i>
TVA 8%	140'000	
Total TTC		1'940'000
PART COMMUNALE TTC (50%)		970'000

Pour rappel, les frs 402'000.- déjà avancés par la Ville pour l'EF seront remboursés par les propriétaires une fois le PQ en vigueur (préavis PR09.36PR).



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 financièrement au Syndicat d'améliorations foncières Coteau Est, chargé d'élaborer un plan de quartier (PQ).

Article 2: Un crédit d'étude de frs 970'000.- lui est accordé à cet effet.

Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée sur le compte « Coteau Est – étude PQ» no 9304 et reprise dans le crédit d'investissement. Dans le cas contraire, elle sera amortie en 5 ans au plus.


AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La secrétaire



S. Lacoste

<i>Annexe 1</i>	Plan masse et avant-projet sommaire des équipements – Secteur 1 2011
<i>Annexe 2</i>	Plan masse et avant-projet sommaire des équipements – Secteur 2 2011
<i>Annexe 3</i>	Plan masse et avant-projet sommaire des équipements – Secteur 3 2011
<i>Annexe 4</i>	Plan masse et avant-projet sommaire des équipements – Secteur 4 2011
<i>Annexe 5</i>	Organigramme Syndicat Coteau Est
<i>Annexe 6</i>	Coordination des procédures

Déléguée de la Municipalité : Mme Marianne Savary, municipale de l'urbanisme et des bâtiments

Annexe 1

«Coteau Est - Secteur 1»

Coupe A-A' (à titre indicatif)



Coupe B-B' (à titre indicatif)



Plan masse (à titre indicatif)



Références



Annexe 2

«Coteau Est - Secteur 2»

Coupe C-C' (à titre indicatif)

Coupe D-D' (à titre indicatif)



Plan masse (à titre indicatif)

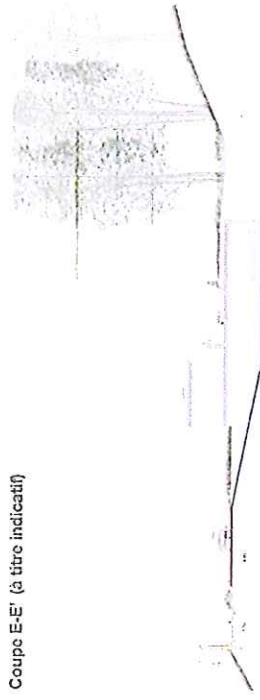


References

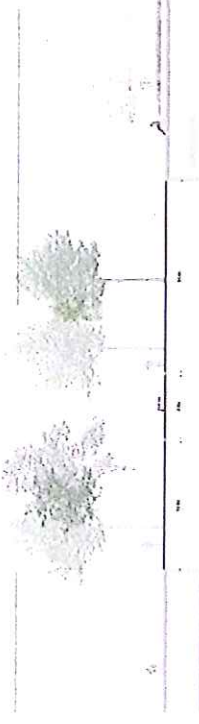


Annexe 3 «Coteau Est - Secteur 3»

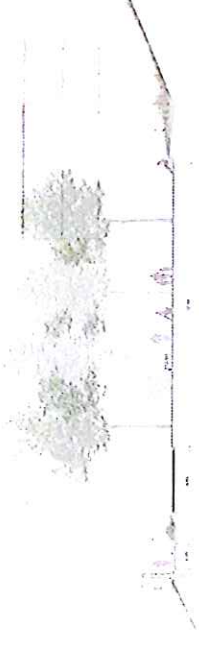
Coupe E-E' (à titre indicatif)



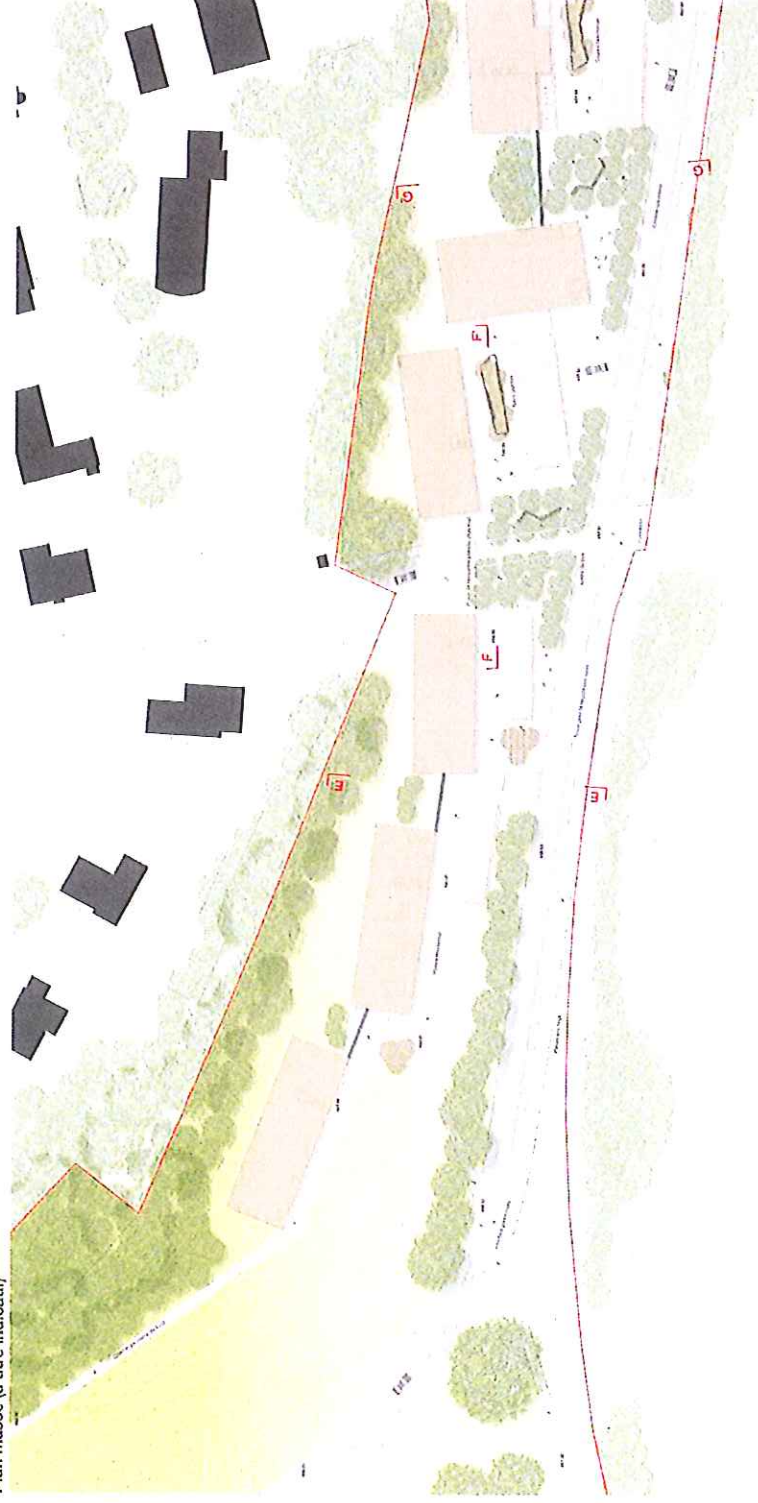
Coupe F-F' (à titre indicatif)



Coupe G-G' (à titre indicatif)



Plan masse (à titre indicatif)



Références



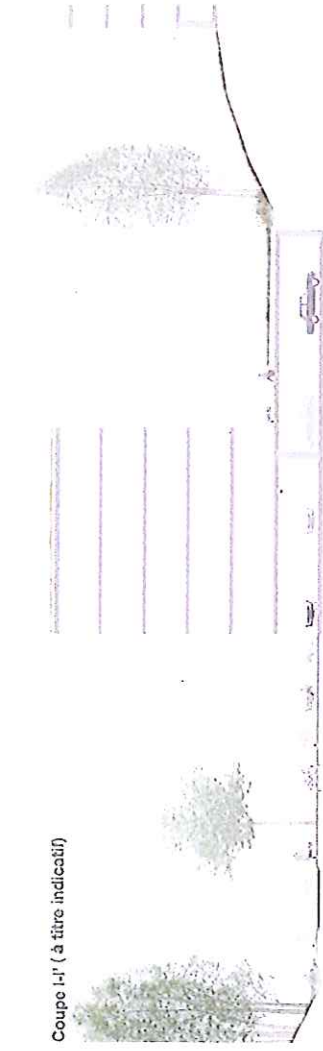
Annexe 4

«Coteau Est - Secteur 4»

Coupe H-H' (à titre indicatif)



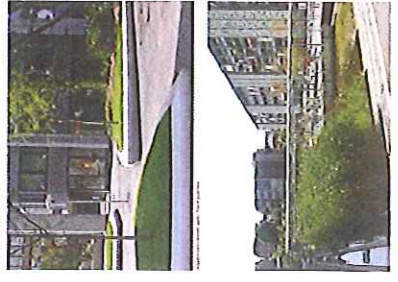
Coupe I-I' (à titre indicatif)



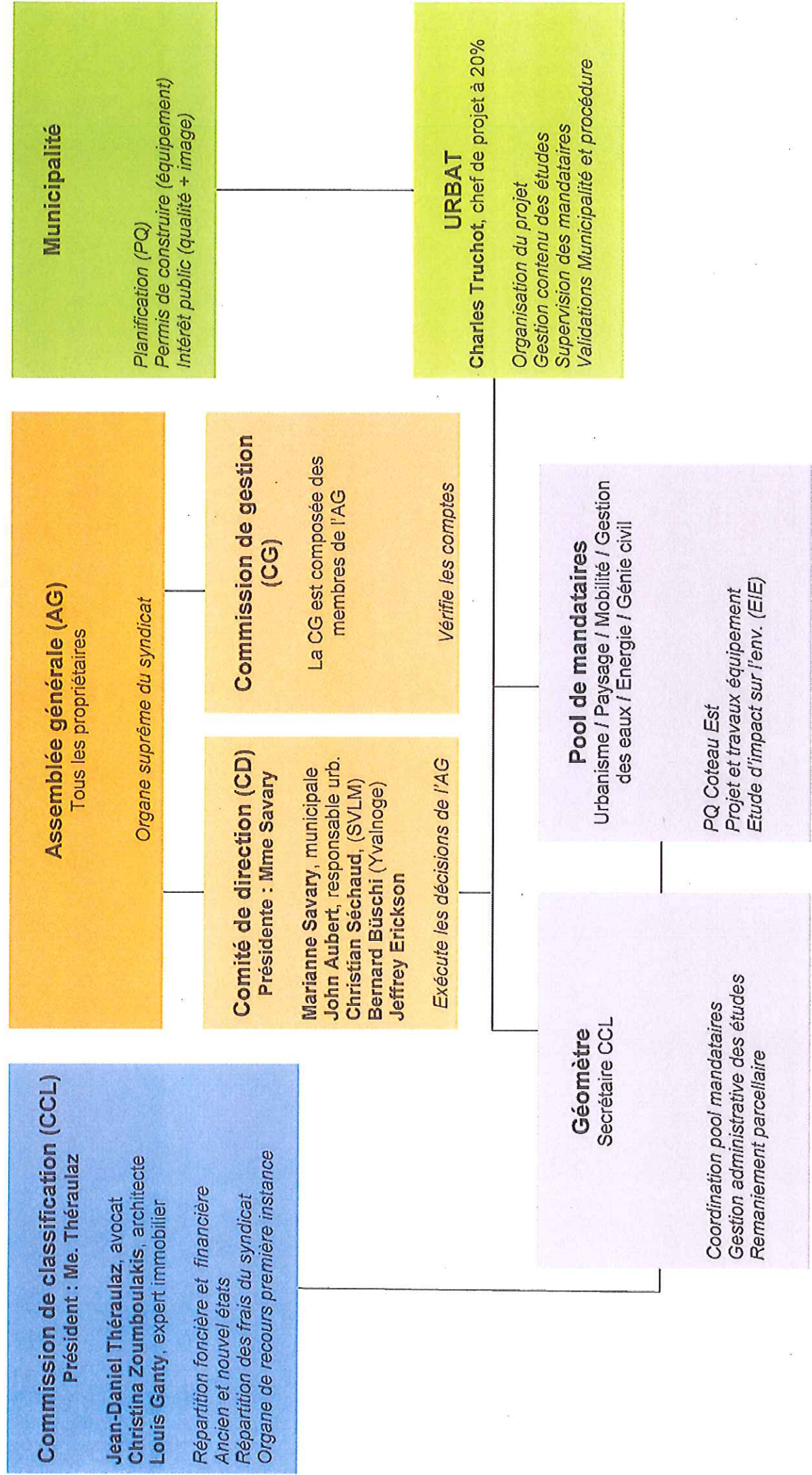
Plan masse (à titre indicatif)



Références



Annexe 5 Organigramme général



Annexe 6

Projet d'exécution des travaux collectifs simultanément au PQ

