
**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR19.30PR**

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 »**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission a siégé le 11 novembre 2019.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Pascale FISCHER, Cinzia GALLI RATANO, Claude-Anne JAQUIER, Marceline MILLIOUD, Jacques LEVAILLANT, Vassilis VENIZELOS et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale, M. Thomas CZÁKA, chef de service, M. Jean-Jacques JOBIN, adjoint du chef de service et M. Hervé SAVIOZ, responsable du projet. Nous les remercions pour leurs nombreuses explications et les informations transmises à la commission.

Introduction :

Le projet a été initié dès 2015 suite à l'acceptation du plan directeur localisé Gare-Lac. Ce projet est au cœur du développement de notre Ville, situé entre le centre historique et le lac. Il sera, qui plus est, relié au projet du nouveau parking souterrain de la Place d'Armes grâce à une galerie souterraine permettant l'accès direct au Front-Gare notamment au centre commercial et aux espaces d'activités. Cependant, il est important de relever que ce projet est mené de façon distincte du projet de parking.

Le contrat avec le promoteur du parking stipulait, notamment, que le projet devait stimuler cette zone pour développer son attrait ainsi que du centre-ville. Une certaine diversité est prévue dans le projet avec un partenariat pour la création de salles de cinéma, d'espaces commerciaux, de bureaux, de logements et le déménagement de la bibliothèque et du Musée de la Mode.

Les deux partenaires du projet, La Poste Immobilier SA et les CFF SA, ont fait valoir leurs intérêts dans les négociations qui furent déterminantes pour tracer les contours du futur projet. C'est le fruit de ces nombreuses négociations qui ont permis d'arriver à ce consensus et qui prévoit de créer une mixité des fonctions sur chaque parcelle.

Pour ce qui est de l'indice d'utilisation du sol, le secteur faisant partie des sites stratégiques identifiés par le plan directeur cantonal (fiche B11), une densité importante est préconisée dans le programme cadre.

Concernant les commerces, il semblerait que le groupe Manor ne soit plus intéressé à investir en tant que propriétaire, mais rien n'est encore sûr pour de la location de surface

commerciale. Dans tous les cas, les ambitions ont été réduites et les surfaces commerciales seront probablement dédiées principalement à de l'alimentaire. En outre, la Municipalité souhaite mettre en concurrence les différentes enseignes susceptibles de s'implanter dans le secteur. Plusieurs commissaires souhaitent qu'une marge de manœuvre soit laissée aux mandataires pour envisager une part commerciale plus importante pour permettre à un acteur de s'y implanter. Il est en effet important de maintenir une activité commerciale forte au centre-ville.

En ce qui concerne la répartition des coûts du projet, celle-ci se base sur les droits à bâtir de chaque propriétaire des parcelles concernées.

Le projet Front-Gare dans son ensemble :

La procédure pour légaliser les terrains et comprendre le montage d'un tel projet a nécessité l'intervention de spécialistes externes tels que Ivéo Conseils et Staffelbach & Partner qui ont permis d'apporter leur expérience au service URBAT. Selon les informations fournies, les coûts de ces prestations externes se montent à moins de CHF 20'000.-. Leur rôle était d'évaluer le projet, d'établir le montage financier, d'apporter des conseils juridiques, établir une relation tripartite et évaluer la faisabilité et la viabilité du projet.

Il faut comprendre que la répartition financière et des droits fonciers étaient des points importants dans les négociations afin que chaque partenaire s'y retrouve. La Poste Immobilier SA a déjà des bâtiments, et les terrains à valoriser des CFF, le long des voies, représentent un potentiel de développement faible. De plus, la valorisation des parcelles appartenant à la Commune est relativement importante dans ce projet.

L'étude de rentabilité par contre n'a pas encore été établie, elle dépendra du résultat du MEP. Le programme cadre établi en accord avec l'ensemble des propriétaires prévoit une part de logements relativement importante. Bien que certains commissaires émettent des doutes sur l'opportunité de développer du logement dans ce secteur, la Municipalité rappelle, que pour être viable, le projet doit répondre à des impératifs de rentabilité.

Front-Gare Est :

L'hypothèse actuelle est de créer du logement, des bureaux, des espaces pour la culture (Bibliothèque et Musée de la Mode), des commerces et de la restauration ainsi que des cinémas en sous-sol, permettant ainsi de mieux exploiter les surfaces en extérieur. Les salles pourraient d'ailleurs être également utilisées comme salles de conférence ou autres, permettant ainsi la création de synergies dans ce futur bâtiment à fort potentiel.

Front-Gare Centre :

L'hypothèse actuelle est de maintenir la situation existante. Toutefois une étude sera tout de même conduite pour déterminer les possibilités éventuelles d'agrandissement.

Front-Gare Ouest :

L'hypothèse actuelle est de créer du logement du côté de la Thièle, cette situation géographique permettrait de valoriser ces espaces. Il est également envisagé d'y installer des bureaux et des surfaces d'activités (commerces et restauration par exemple). Un commissaire s'étonne que l'opportunité d'implanter un équipement public à cet endroit n'ait pas été retenue.

Espaces verts :

Les espaces verts prévus dans le PDL Gare-Lac sont relativement ambitieux. La Municipalité confirme que cette dimension tiendra une place importante dans le projet qui

sera retenu. Le projet devra intégrer les enjeux en lien avec la biodiversité et le réchauffement climatique (lutte contre les îlots de chaleur).

L'idée d'intégrer des toitures végétalisées ainsi que la pose de panneaux solaires pourraient également être retenue.

La Municipalité confirme que toutes les dimensions du développement durable seront prises en compte dans le projet (efficacité énergétique, gestion des ressources, mobilité, matériaux de construction, etc.).

Mobilité :

La Mobilité dans ce secteur sera également examiné en partenariat avec le Service de Mobilité de la Commune et le Canton. Une orientation vers une mobilité douce sera privilégiée notamment avec la création de vélo-station permettant l'accueil d'environ 500 vélos dans un espace sécurisé. Le parking sous la Place d'Armes répondra entièrement à la demande des transports individuels motorisés. Aucune nouvelle place de stationnement TIM n'est prévue dans le projet. L'Avenue de la Gare quant à elle, sera sous la responsabilité d'AggloY en collaboration avec la filière Mobilité dans un projet distinct.

A noter qu'une participation des partenaires au financement de la future passerelle de mobilité douce inscrite dans le plan directeur reste envisagée.

Coûts du projet

Il est rappelé que dans le montant sur lequel la Municipalité demande au Conseil communal de se prononcer est compris, non seulement la procédure MEP mais aussi l'élaboration du plan d'affectation. Les commissaires saluent la démarche choisie par la Municipalité pour mener à bien ce projet. En choisissant de passer par un mandat d'étude parallèle (MEP) la Municipalité permettra de mettre en concurrence différents bureaux, ce qui générera un foisonnement d'idées et fera émerger des orientations de qualité qui seront ensuite traduites dans un plan d'affectation.

Conclusions :

La commission salue l'initiative de commencer ce projet ambitieux par une procédure préliminaire permettant de poser un cadre et de tracer les premiers contours de ce pôle important dans notre commune. La diversité des espaces est également relevée par la commission comme étant une nécessité pour l'avenir de ce projet même si pour l'instant il ne s'agit que de chiffres indicatifs.

La commission souligne encore la compétence remarquable du service URBAT ainsi que la bonne cohérence d'externaliser certaines procédures jugées très complexes.

Au vu de ce qui précède, la Commission à l'unanimité de ses membres vous recommande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter ce préavis tel que présenté par la Municipalité.

Yverdon-les-Bains, le 25 novembre 2019



Pascal GAFNER, rapporteur