
**Rapport de la commission du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR21.01PR**

concernant

**une demande de crédit d'étude de CHF 215'000.- pour la participation de
la Ville aux études de faisabilité et de changement d'affectation du site
« Aux Isles », afin d'y accueillir les futures installations de services
communaux, de TRAVYS et de CarPostal**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseiller(ère)s,

La Commission a siégé les 17 février 2021 et 30 mars 2021.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Aurélie Maude HOFER, Marisa PARDO remplacée par Pascale FISCHER pour la 2^{ème} séance, Jean-David CHAPUIS, Pascal GAFNER, Thierry PIDOUX absent lors des deux séances, Vassilis VENIZELOS et du soussigné, désigné président.

La délégation municipale était composée de Mme Gloria CAPT, Municipale, MM. Julien WOESSNER, Chef de service URB, Thomas CZÁKA, Chef de service BAT, Mme Sara DIAS, Responsable filière planification et aménagements urbains URB et M. Linus GODET, Chargé de missions BAT. Nous les remercions pour leur présentation claire et détaillée avec de nombreuses informations, ainsi que pour les réponses qu'ils ont apportées à nos interrogations.

Contexte

Le périmètre « Gare-Lac » fait partie des sites stratégiques de l'agglomération yverdonnoise pour le développement de logement et d'activités. Le site est aujourd'hui occupé par des activités qui occupent des surfaces importantes et qui sont potentiellement incompatibles avec la construction de logement (bruit, trafic généré). La délocalisation de ces activités représente dès lors, un des enjeux majeurs pour le développement de la Ville ces prochaines décennies.

Les activités concernées sont les suivantes : dépôts et bureaux de CarPostal, locaux administratifs et installations occupés par STE et SEY.

Les services STE et SEY souhaitent regrouper leurs activités et sur un site proche les uns des autres. Les sociétés de Travys et de CarPostal aspirent à de plus grands locaux. Les deux services de la Ville doivent trouver un terrain sur le territoire communal et les sociétés de transports au sein de l'agglomération (AggloY). Pour les regrouper, les services de URB et BAT ont cherché un terrain le plus proche possible du centre-ville, et assez grand pour répondre à cette demande et développer un maximum de synergie.

Initialement, il était prévu de délocaliser ces activités sur le site « Aux Parties », sur un secteur situé en zone agricole. Or, les nouvelles dispositions fédérales et cantonales rendent toute création de nouvelles zones à bâtir de plus en plus complexe.

Début 2020, la Municipalité a donc décidé d'explorer d'autres sites pour la relocalisation de ces activités.

Sur la base de différentes études et d'analyses multicritères, le choix de la Municipalité s'est finalement porté sur le site « Aux Isles ». Ce préavis concerne une demande de crédit d'étude pour permettre à la Municipalité de mener les études préalables au changement d'affectation du secteur concerné.

Secteur « Aux Isles »

Le terrain « Aux Isles » est situé dans une zone constructible et dispose d'une surface assez grande pour accueillir les quatre entités (28'300 m²). Une étude de faisabilité permettant de garantir que le site aura une capacité suffisante pour accueillir les quatre entités et une procédure de mise en conformité de l'affectation sont toutefois nécessaires.

Le site est une propriété communale et les services techniques communaux y occuperont environ 50% de la surface (estimation actuelle). Les intérêts de la Ville justifient donc pleinement une participation à l'élaboration et au financement du projet.

Un courrier municipal a été envoyé aux deux transporteurs, leur demandant de confirmer leur engagement à déménager sur ce nouveau site, en cas de succès de toutes les procédures nécessaires, et à poursuivre le projet en collaboration avec l'administration communale. Ils y ont répondu positivement.

Les conséquences à attendre en termes de trafic et de capacité de stationnement devront faire aussi partie de l'analyse. Cette partie des études à mener n'a pas encore été coordonnée avec les services cantonaux compétents. Les commissaires relèvent la nécessité de s'assurer de la viabilité du projet en termes de mobilité avant de poursuivre les démarches envisagées. En outre, une étude précisant le niveau de la nappe phréatique et les mesures de protection à apporter aux futurs aménagements et constructions sur le site (contre les dangers d'inondation notamment) sera également nécessaire. Ces études sont cruciales. Elles permettront de confirmer la viabilité du projet et serviront de cadre à l'élaboration d'une stratégie foncière et financière pertinente pour la suite.

Analyse des sites alternatifs

Le 30 mars 2021, la commission a bénéficié d'une présentation de l'analyse menée par les services sur les sites alternatifs pour accueillir le programme. Cette présentation est annexée au présent rapport.

L'équipe d'URB et BAT ont étudié plusieurs sites :

- a) PA « Ancien-Stand » ; la valorisation des terrains n'est pas favorable à cette proposition.
- b) Verdan ; une promesse de vente est faite pour la partie communale (l'autre partie étant en mains privées). La vente du terrain communal devra toutefois être soumise à la Commission des affaires immobilières du Conseil communal.
- c) Isles-Graveline, avant la salle de gym, est un terrain de trop petite surface et pourrait être mieux valorisé avec du logement.
- d) PST Y-Parc est un site réservé pour des activités à haute valeur ajoutée et est donc incompatible avec cette activité.
- e) PQ près du canal est un site destiné au logement. La Municipalité indique toutefois que des réflexions sont en cours pour adapter le PQ en force aux nouvelles dispositions fédérales relatives à la gestion des eaux.

- f) HEIG-VD ; nombreuses contraintes d'accès et d'implantation des bâtiments, proximité d'une réserve naturelle.
- g) Les sites en Chamard et Poissine ont aussi été étudiés, mais écartés. STE et SEY doivent se situer obligatoirement sur la Commune. La municipalité de Montagny ne souhaite pas céder le terrain et la Poissine est en discussion pour implanter les ateliers CFF.

La Municipalité a considéré que le site retenu était le seul qui répondait à tous les critères (surface, maîtrise foncière, urbanisation et accessibilité). Le trafic lié avec ce transfert est généré surtout au début de journée lors du départ des équipes et en fin de journée au retour.

Même si les commissaires reconnaissent les atouts du site proposé, le choix définitif a suscité de nombreuses interrogations :

- compte tenu du coût de l'opération (environ CHF 35 millions), il est indispensable d'être certain que toutes les options ont été analysées avant de se lancer dans l'élaboration du plan d'affectation ;
- l'option visant à maintenir les activités des services communaux sur le site actuel en mutualisant les surfaces occupées paraît intéressante à certains commissaires ;
- compte tenu de la proximité des habitations et des équipements sportifs et scolaires dans le secteur, la génération de trafic d'un tel programme doit faire l'objet d'une étude spécifique, validée par le Canton.

Les réponses apportées durant la 2^{ème} séance de la commission n'ont pas réussi à rassurer tous les commissaires sur tous ces aspects.

Les commissaires ont toutefois souhaité donner les moyens à la Municipalité de terminer les études de faisabilité déjà engagées. Plutôt que de refuser l'ensemble du préavis, les commissaires recommandent au Conseil communal d'amender les articles 1 et 2 du préavis pour permettre la poursuite des études engagées (architecture, mobilité). Les commissaires souhaitent connaître les conclusions de ces études avant d'engager les démarches pour un changement d'affectation.

Amendements proposés

Article 1 : La Municipalité est autorisée à **finaliser à mettre en œuvre** les études de faisabilité ~~et de préparation du dossier de changement d'affectation du site « Aux Isles »~~, afin d'y **afin d'**accueillir les installations des services communaux STE et SEY ainsi que des sociétés de transports Travys et CarPostal.

Article 2 : Un crédit d'étude de **CHF 50'000.-** ~~CHF 215'000.-~~ lui est accordé à cet effet.

Article 3 : reste inchangé

Conclusions :

La commission vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseiller(ère)s, d'accepter l'article 1 et l'article 2 partiellement amendés, et l'article 3 tel quel, ainsi que l'ensemble du préavis.

Ramesh VASWANI, Président de la commission



Yverdon-les-Bains, le 21 avril 2021

Annexe : Présentation PA « Aux Isles » et sites alternatifs