



Montagny, le 15 novembre 2013

**Préavis municipal No 23/13 relatif  
à une demande de crédit d'étude pour  
l'élaboration du plan directeur localisé  
(PDL)**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

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 force d'entraînement. Ce concept valorise l'espace demeuré libre en raison 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 l'un des pôles de développement de l'agglomération, aux côtés de Gare-Lac et d'Y-Parc.

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

L'enjeu, pour l'agglomération, 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.

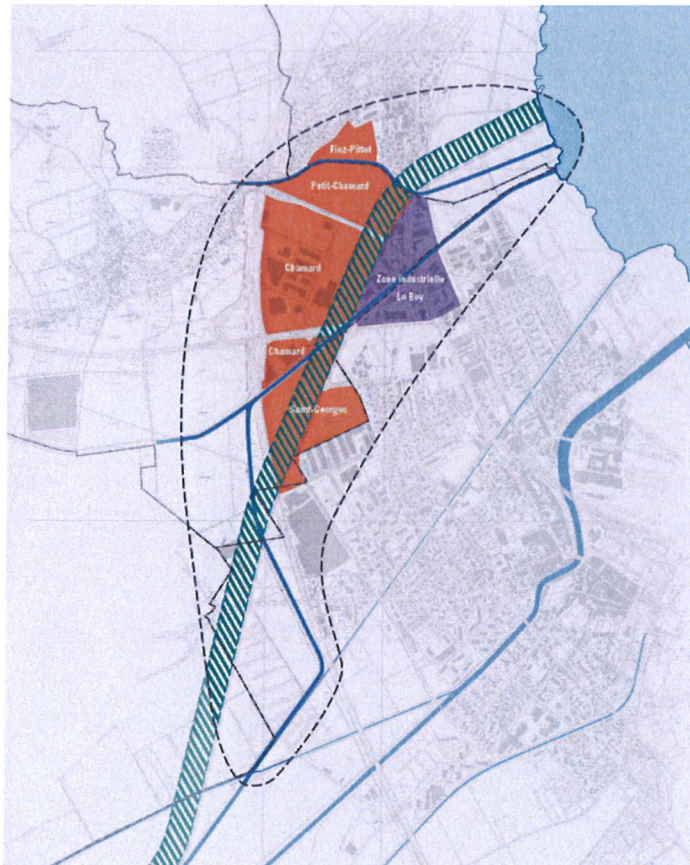
Les partenaires au projet ont ainsi consenti un moratoire sur l'implantation des installations commerciales à fortes fréquentations (ICFF), soit la **suspension de toute restructuration ou agrandissement de commerces existants ainsi que la construction de nouveaux commerces de vente de détails avant le règlement contractuel des conditions de valorisation de la zone en cause**. Cette décision, encore impensable il y a peu, est le fruit d'un dialogue soutenu entre les deux Municipalités représentées par les Syndics d'Yverdon-les-Bains et de Montagny, au sein du Copil.

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. Il est donc proposé au Conseil communal d'accorder à la Municipalité le crédit d'étude nécessaire à la participation de Montagny à ce grand projet.

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

## A. QUEL EST LE SECTEUR CONCERNÉ PAR LE PDL ?

Montagny, tout particulièrement le secteur Chamard-Châtelard est traversé 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. Le PEC 112 (ci-après 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 secteur 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.*

## B. POURQUOI UN PDL INTERCOMMUNAL ?

Le secteur Chamard-Châtelard est subdivisé en 3 secteurs de développement : 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 oeuvre 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.

Trois 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.

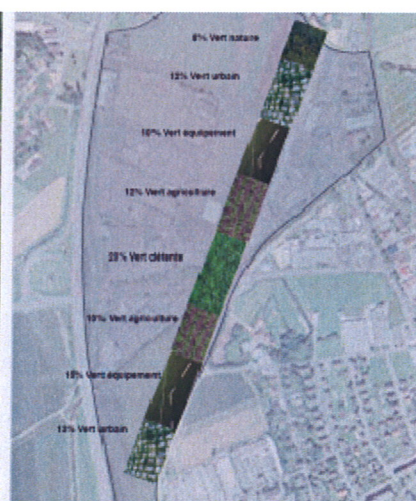
Il s'agit maintenant de traduire ce concept dans un PDL intercommunal, car il concerne le territoire de plusieurs communes soit comme **entité politique** soit comme **propriétaire foncier** ou à ces deux titres.

## **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 des cours d'eau 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 droit : répartition entre surfaces.*



## E. 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'affectations et de densités 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 références.
4. La recherche d'un **équilibre financier** entre intérêts privés et publics.

### Bilan pour les acteurs privés (valeurs moyennes indicatives)

<b>Plus-value foncière totale brute</b>	<b>Fr. 62'000'000.-</b>
Dont à déduire :	
• la valeur des terrains agricoles et zones intermédiaires	Fr. 1'000'000.-
• les frais d'équipements	Fr. 17'000'000.-
• la part aux coûts d'aménagements du parc central	Fr. 26'000'000.-
• la participation aux surfaces écologiques	Fr. 3'000'000.-
<b>Plus-value foncière nette</b>	<b>Fr. 15'000'000.-</b>

### Bilan pour les acteurs publics (valeurs moyennes indicatives)

<b>Plus-value foncière totale brute</b>	<b>Fr. 48'000'000.-</b>
Composée de :	
• la plus-value foncière des terrains mis en zone à bâtir	Fr. 34'000'000.-
• la valeur foncière du parc central en mains publiques	Fr. 13'000'000.-
• la valeur foncière des surfaces écologiques	Fr. 1'000'000.-
Dont à déduire :	
• la valeur des terrains agricoles et en zones intermédiaires	Fr. 1'000'000.-
• les frais d'équipements	Fr. 10'000'000.-
• la part des coûts d'aménagement du parc central	Fr. 14'000'000.-
• la participation aux surfaces écologiques	Fr. 5'000'000.-
<b>Plus-value foncière nette</b>	<b>Fr. 18'000'000.-</b>

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 MONTAGNY ET DE LA VILLE CENTRE

Le projet Chamard-Châtelard présente les opportunités suivantes pour notre commune :

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

Les partenaires ont ainsi consenti un moratoire sur l'implantation des ICFF, soit la suspension de toutes rénovations, restructurations ou agrandissements de commerces existants ainsi que la construction de nouveaux commerces de vente de détails avant le règlement contractuel des conditions de valorisation de la zone en cause.

L'étude du PDL comprendra une analyse des risques et des chances des deux secteurs, Chamard et d'Yverdon-les-Bains. A l'issue de cette réflexion, il sera proposé une stratégie avec des objectifs propres à chacun. Une hypothèse serait de cibler Chamard sur l'implantation d'enseignes spécialisées (brico/jardin, meubles, sports, ect.) dont une d'importance supra régionale ou cantonale, en maintenant et en restructurant les enseignes actuelles, ceci sans augmentation de commerces alimentaires. Les terrains libérés par ce changement de cap seraient affectés aux logements et aux activités tertiaires, de sorte à répondre aux besoins de la population proche.

Dans ce cas de figure, l'élargissement du bassin de clientèle, par l'appel des enseignes spécialisées, profiterait autant à Montagny qu'à Yverdon-les-Bains.

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 partagé qui adaptera l'organisation du réseau en conséquence, notamment par des mesures dissuasives pour le 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 :

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

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

La maîtrise des eaux, rendue possible par la renaturation du Bey, profitera en effet à tous. Il est donc juste que les propriétaires des terrains concernés reçoivent 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. 150'000.- TTC qui y est proposé au Conseil communal, sous réserve de la participation cantonale.

Vu ce qui précède, nous vous demandons de bien vouloir, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, accepter la proposition suivante:

Le Conseil communal de Montagny-près-Yverdon

- vu que cet objet a été porté à l'ordre du jour
- vu le préavis de la Municipalité
- ouï le rapport de la commission

d é c i d e

**Article 1** D'autoriser la Municipalité à participer à l'élaboration du plan directeur localisé intercommunal Chamard-Châtelard (PDL).

**Article 2** D'accorder un crédit d'étude de Fr. 150'000.-- à cet effet.

**Article 3** La dépense sera financée par la trésorerie générale et amortie par prélèvement au fonds de réserve 2820.14 « Invest./travaux/achat divers ».

Ainsi délibéré par la Municipalité, dans sa séance du 4 novembre 2013, pour être soumis au Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

F. R. Rohner

R. Maradan