

**Rapport de minorité de la commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR10.10PR
concernant
une demande de crédit d'investissement de Frs 2'100'000.--
pour l'acquisition de 7'950 m² de la parcelle 2'174 dite du Parc Piguet,
en réponse à la motion de Mme la Conseillère Sarah Wintereg**

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières (CAI) s'est réunie à deux reprises le 30 mars 2010 et le 13 avril 2010. La commission était composée de Mesdames et Messieurs Valérie Jaggi-Wepf, Christiane Layaz-Rochat, Soufia Fékih, Michel Werkle, Antonio Jacinto, Jean-Davis Chapuis, Jean-Louis Klaus et du soussigné, désigné rapporteur de minorité. Monsieur Jean-Marc Cousin et son suppléant, Monsieur André Perret se sont excusés pour les deux séances.

La commission a bénéficié de la présence de Monsieur le syndic Daniel Von Siebenthal et de Monsieur le municipal Paul-Arthur Treyvaud. Ils étaient accompagnés de Messieurs Markus Bärtschi (chef de service URBAT) et Charles Truchot (chef de projet URBAT). Nous les remercions pour la clarté et la précision des informations transmises.

Par 3 voix pour et 5 contre, la minorité de la commission souhaite présenter ses arguments au Conseil communal.

Avant-propos

Plusieurs documents ont été distribués aux commissaires :

- *Lignes directrices pour la mise en valeur du Castrum et de ses abords* (bureaux JY Le Baron & Atelier du Paysage) ;
- Plaquette éditée par la « société de sauvegarde et de restauration du Castrum » qui montre les possibilités de valorisation de ce secteur.

La séance du 13 avril 2010 a été l'occasion pour les commissaires de se rendre sur le site du Parc Piguet. Sur le terrain, les explications apportées par les services communaux, ont permis aux membres de la CAI de se représenter les possibilités de valorisation du site.

1) Rappel des événements

Différents événements ont conditionné les possibilités d'intervenir sur le secteur. Les efforts entrepris pour préserver ce site d'exception n'ont néanmoins pas permis d'éviter l'adoption d'un plan de quartier (PQ Valentin-Philosophes) dont les faiblesses nous obligent aujourd'hui à opter pour l'acquisition d'une partie du Parc Piguet.

Le 21 janvier 1969, le secteur du Castrum, sous la dénomination de "camp romain d'Eburodunum", est protégé par un arrêté de classement. Il est, de ce fait, soumis aux dispositions des art. 20 ss de la loi sur la protection de la nature, des monuments historiques et des sites, du 10 décembre 1969. L'ensemble du Castrum est placé sous la protection de la Confédération (Liste des sites d'importance nationale).

Le 19 septembre 1996, la Municipalité approuve le plan de quartier "Valentin-Philosophes", qui sera adopté par le Conseil communal dans sa séance du 4 février 1999. Suite à la levée de plusieurs oppositions, le PQ entre en vigueur en octobre 2003. Le concept urbanistique de ce plan est basé

sur des réflexions menées à la fin des années 80. Aujourd'hui, ce projet est dépassé pour différentes raisons (communication PR08.60, 19 décembre 2008):

- le PQ permet la réalisation de longs blocs compacts de constructions, qui suppriment toute perméabilité entre la rue et le parc;
- la mise en valeur du Castrum fait partie des nouvelles préoccupations de la population, plus soucieuse de son patrimoine et de ses espaces libres;
- la valeur patrimoniale du Parc Piguet en tant que jardin historique n'a jamais été évaluée;
- le PQ est postérieur au Plan général d'affectation (PGA), ce qui complique son interprétation.

En 2006, les propriétaires de la parcelle déposent une demande de permis de construire. En 2007, la Municipalité refuse le permis pour la construction d'un bâtiment de 116 mètres de long (60 logements et 91 places de parking). Le projet étant conforme au PQ concerné, le Tribunal cantonal annule cette décision et invite la Municipalité à délivrer le permis de construire. En mai 2008, la Municipalité refuse à nouveau le permis de construire, invoquant l'art. 77 LATC, selon lequel le permis peut être refusé "[...] lorsqu'un projet de construction compromet le développement futur d'un quartier [...]". Dans ce refus, la Municipalité invoque notamment sa volonté de développer le site du Castrum pour en faire un parc archéologique accessible au public, et lance une étude sur les possibilités de mise en valeur du site. Le Tribunal cantonal (TC) annule une nouvelle fois cette décision. Enfin, l'arrêt du TC est confirmé par le Tribunal fédéral le 18 juin 2009.

Parallèlement, le conseil communal adopte deux objets parlementaires visant à soutenir les démarches entreprises par la Municipalité :

- *Motion S. Winteregg demandant la préservation du parc Piguet;*
- *Postulat V. Venizelos demandant l'élaboration d'un plan d'action pour la réalisation d'un maillage des espaces verts et publics à l'échelle de l'agglomération.*

Face à cette situation, convaincue de la nécessité de trouver une solution qui permettrait de valoriser le patrimoine yverdonnois, la Municipalité a rencontré les promoteurs pour tenter de trouver une solution. L'ensemble des voies juridiques étant épuisées, la Municipalité se trouvait alors en position de faiblesse pour négocier un éventuel accord avec le promoteur, celui-ci étant en possession d'un permis de construire parfaitement valide. Les négociations ont néanmoins permis de déboucher sur un accord qui se traduit par trois éléments nouveaux :

- le promoteur entre en matière pour la vente à la commune de 7950 m² de la parcelle n° 2174;
- le promoteur s'engage à modifier son projet pour permettre un passage public directement depuis la rue du Valentin;
- les deux parties signent une convention qui définit les conditions d'accès au parc et les modalités d'aménagement et d'entretien.

La solution qui nous est proposée ici est donc le fruit de négociations difficiles, durant lesquelles la Municipalité a tout mis en œuvre pour tenter d'atténuer les effets d'un PQ mal conçu. Ainsi, même si cette action ne pourra pas empêcher la construction de l'immeuble incriminé, la possibilité de valoriser le parc Piguet et de l'ouvrir au public ont incité la minorité de la commission à soutenir cette opération de la dernière chance.

2) L'opération de la dernière chance

Refuser ce préavis c'est renoncer à la mise en valeur d'un site naturel et archéologique d'importance nationale et son ouverture au public. Il est en effet illusoire d'imaginer négocier avec les 60 futurs propriétaires le rachat de cette parcelle une fois que le bâtiment sera construit. De plus, les promoteurs renonceraient alors à la modification envisagée du projet qui prévoit la création d'un passage public directement depuis la rue du Valentin. En effet, le promoteur bénéficie d'une dispense d'enquête qui lui permettra de revenir au projet initial (2007), sans ouverture sur la rue du Valentin.

L'opportunité d'acquérir le parc et de permettre à la population yverdonnoise de se le réapproprier est donc unique.

3) Un parc archéologique accessible au public, ça sert à quoi?

Plusieurs commissaires ont exprimé leur scepticisme sur la capacité du projet à répondre aux besoins de la population yverdonnoise. La minorité de la commission considère au contraire qu'un tel site permettra la satisfaction d'un besoin d'intérêt général pour différentes raisons :

➤ *Enjeux patrimoniaux :*

Le Castrum¹ est porteur d'une part de l'histoire et de l'identité de notre ville et il convient de le préserver et de la valoriser, en le sortant de l'oubli. Il constitue le patrimoine commun des générations futures, à l'égard desquelles nous contractons une dette de transmission.

➤ *Enjeux sociaux :*

Les espaces verts et publics forment des lieux de rencontre et de convivialité qui renforcent le sentiment d'appartenance des citoyens à leurs territoires au quotidien. Dans un secteur de la ville destiné à accueillir une densité particulièrement importante, il est indispensable de prévoir des poumons de verdure pour garantir une certaine qualité de vie aux habitants, travailleurs et autres passants. De plus, dans l'organisation de l'espace urbain, les espaces verts favorisent la mobilité douce. En effet, situé au cœur d'un réseau de déplacement (Centre-ville, Y-Parc, Hôpital, Pierre de Savoie, rue des Moulins...) l'ouverture au public permettrait la fluidité des parcours et la continuité pour les promeneurs.

➤ *Enjeux paysagers :*

Les espaces verts ont un rôle structurant du point de vue urbanistique. Ils permettent d'organiser la trame générale de l'urbanisation en offrant des éléments de repères et de "respirations visuelles". Comme les espaces bâtis, les espaces verts offrent des atmosphères particulières qui forgent l'identité d'un lieu. Si cette richesse paysagère était ouverte au public, son attractivité constituerait aussi un atout touristique.

➤ *Enjeux environnementaux et écologiques :*

Du point de vue écologique, les espaces naturels favorisent la biodiversité et constituent des habitats précieux pour la faune. Ils ont un effet filtrant sur les particules polluantes et contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air. Bien que la végétation du parc ne soit pas menacée par un éventuel refus de notre Conseil d'accepter ce préavis, la maîtrise foncière permettrait aux services communaux d'assurer une gestion saine et cohérente de cet espace. De plus, son ouverture au public permettrait à l'ensemble des yverdonnois de profiter directement de cette richesse végétale, en plein centre-ville.

Décider d'acquérir une partie du parc Piguët, c'est considérer que ces enjeux sont importants et qu'ils concernent l'ensemble de la population.

4) Notre patrimoine, ça vaut combien ?

Le point le plus contesté par les membres de la commission est le prix de la transaction > **251 frs/m²**. Si tout le monde s'accorde à dire que le montant est élevé, la minorité de la commission tient à relever plusieurs éléments qui relativisent la somme engagée :

- c'est le prix à payer pour réparer les erreurs du passé;

¹ "Conçu comme une forteresse, le castrum d'Yverdon a été édifié sous l'empereur Constantin vers 325. Il servait de base militaire navale et fluviale au dispositif défensif mis en place le long du Rhin par les Romains. Le castrum se trouvait alors à proximité immédiate du port. Après l'abandon de ce site par les Romains au 5e siècle, la population civile s'est abritée derrière les hauts murs du castrum. En 1861, les ruines encore émergentes du castrum, devenues gênantes pour les cultures et l'agrandissement du cimetière, furent définitivement rasées. Depuis 1978, la "Société de sauvegarde et restauration du Castrum", contribue à faire progresser la connaissance historique et la visibilité de cette antique forteresse" (<http://www.amyverdon.ch/fiche3.html>).

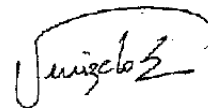
- si l'on peut effectivement considérer que le promoteur fait une bonne affaire, ce n'est pas une raison pour priver l'ensemble de la population d'un parc public de qualité;
- le prix du terrain à bâtir dans le secteur se négocie à près de 600 frs/m²;
- cet investissement est à appréhender dans une perspective de développement de la ville sur plusieurs générations;
- cette acquisition est l'occasion de transmettre aux générations futures un patrimoine culturel et naturel préservé et valorisé;
- cette acquisition nous permettra d'offrir un espace vert et public de qualité à la population;
- l'aménagement prévu offrira une plus-value importante à la ville, ce qui renforcera son attractivité (tourisme, nouveaux habitants...);
- notre Conseil a exprimé son souhait de voir se développer une politique foncière communale (Motion Viquerat). Cette politique doit se traduire par la vente des biens immobiliers communaux non stratégiques² et par l'acquisition de terrains destinés à répondre aux besoins de la population;
- si les collectivités publiques ne débloquent pas de moyens pour développer des espaces publics, qui le fera ?

5) Conclusion : priorité ou opportunité ?

Le jeu politique veut que chaque groupe d'intérêt défende des priorités qui lui sont chères. La réduction de la dette publique, la création de logements, le développement des énergies renouvelables ou le renforcement de la sécurité n'auront pas la même place dans l'échelle des valeurs des différents groupes. On peut considérer que le développement d'un réseau cyclable performant ou la rénovation de notre réseau routier sont des chantiers beaucoup plus importants que l'acquisition d'une parcelle, et que *ces millions seraient mieux investis ailleurs*. La minorité de la commission vous invite à considérer la demande qui nous est faite sous un autre angle. Il ne s'agit pas de privilégier cet investissement au détriment d'un autre, mais de saisir une opportunité qui sera unique. Une fois cette occasion passée, nous n'aurons plus la possibilité d'intervenir dans le secteur. Voulons-nous ouvrir au public le parc Piguet ? Voulons-nous transmettre aux générations futures notre patrimoine culturel et naturel? Voilà les questions auxquelles, la minorité de la commission vous invite à répondre par l'affirmative en soutenant le projet tel que présenté par la Municipalité. C'est donc par 3 voix pour et 5 contre, que la minorité de la commission vous invite à accepter les articles 1 à 3 du préavis. L'article 4 a été accepté à l'unanimité.

Yverdon-les-Bains, le 25 avril 2010

Vassilis Venizelos



Président de la CAI

² les ventes effectuées aux Champs-Lovats ces deux dernières années nous ont rapporté plus de 4 millions de francs.