

**Rapport de la Commission des affaires immobilières
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains
chargée de l'examen du préavis PR13.32PR
concernant**

- **une demande d'autorisation pour l'échange de 73 m² de la parcelle communale n° 2'301 correspondant à 831 m² de surface brute de plancher constructible dans le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie contre 8 lots dans les propriétés par étages (PPE) à créer sur les parcelles 6423 et 6424 englobées dans le périmètre du quartier précité,**
- **une demande d'autorisation pour la démolition du bâtiment 770b sis sur la parcelle communale n°2'301 (ancien Café du Raisin), ainsi que des bâtiments 774a et 774b sis sur la parcelle n°2'302,**
- **une demande d'autorisation pour l'inscription au Registre foncier des servitudes qui permettront l'accès et l'usage public du parc arboré prévu par le plan de quartier St-Roch – Haldimand – Industrie.**

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières a siégé le 18 novembre 2013 en salle des XII de l'Hôtel de Ville.

Elle était composée de Messieurs les Conseillers François ARMADA, Pascal BLUM, Mathias HUMBERT, Jean-Louis KLAUS, Walter MÜLLER, Philippe PAVID, Vassilis VENIZELOS et du soussigné désigné rapporteur.

La délégation municipale était composée de Madame la Municipale Marianne SAVARY, de Monsieur Markus BAERTSCHI chef du service URBAT, Monsieur John AUBERT urbaniste à URBAT et de Monsieur Philippe TANNER notaire.

Nous les remercions pour leur présence ainsi que pour les renseignements fournis à la commission.

Introduction

Pour rappel, le plan de quartier St-Roch-Haldimand-Industrie qui a été adopté par le Conseil communal en décembre 2012 était le fruit d'une initiative des propriétaires, soutenu par la participation de la Municipalité. Cette démarche s'est accompagnée de la signature d'une convention de planification et d'une convention d'équipement. Il s'agissait de requalifier ce périmètre à fort potentiel situé entre les voies CFF et les rues précitées.

Le promoteur peut désormais déposer une demande de permis de construire, mais le remaniement parcellaire doit être terminé avant la délivrance d'un permis de construire. La mise à l'enquête est déjà en cours.

Remaniement des parcelles

La commune est propriétaire d'une parcelle de 504m². Elle va utiliser 431m² pour l'élargissement de la rue de l'Industrie et entend céder le solde de 73m² au promoteur. En échange, et en raison de la densification résultant du plan de quartier, une surface brute de plancher de 831m² lui sera cédée par le promoteur (calculé selon la répartition des droits à bâtir au prorata des surfaces des parcelles). La répartition de cette surface dans les bâtiments projetés est encore en phase de négociation et reste à définir.

Enfin, le promoteur cède gratuitement à la Ville la surface de 868m² prise sur la parcelle n°2300 et 2302 pour permettre l'élargissement de la rue de l'Industrie.

Démolitions liées à l'élargissement de la rue de l'Industrie

Dans le cadre de l'élargissement de la rue de l'Industrie prévue dans le projet AggloY (PR10.53), le promoteur doit pouvoir démolir les bâtiments actuels pour réaliser son projet d'aménagement. Les coûts de la démolition sont à la charge du promoteur. Selon la Municipalité, ce dernier est informé que certains bâtiments contiennent des substances dangereuses (amiante notamment).

Servitudes d'accès et d'usage public du parc

La Convention foncière prévoit et définit le statut juridique du parc public. Ainsi le parc sera ouvert au public en journée et fermé la nuit pour la tranquillité des résidents. L'entretien sera assuré par l'ensemble des propriétaires.



Plan de passage public du parc prévu dans la servitude

Conclusion

Ce préavis entre dans la continuité du plan de quartier adopté en 2012 par le Conseil. Il correspond à la suite du projet mis en place par la Municipalité pour l'élaboration de ce plan de quartier.

En conclusion, Mesdames et Messieurs les Conseillers, la Commission des affaires immobilières, après délibération et au vu de ce qui précède, vous propose à l'unanimité de ses membres, d'accepter les articles 1,2 et 3 du préavis PR13.32PR tel que présenté par la Municipalité.

Pascal Gafner, président de la CAIMM