

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

*concernant*

*une demande de crédit d'étude de CHF 200'000.- pour la participation de la Ville aux études de requalification de la rue Clendy-Dessous et d'une partie de la route cantonale RC 402c (DP communaux n° 124 et 118)*



Figure 1 : Situation du plan de quartier (PQ) Clendy-Dessous. Les rues jouxtent le périmètre au Sud et à l'Est.

0.	Préambule	2
1.	Contexte du PQ et des travaux d'équipements nécessaires	3
2.	Coût total estimé des travaux	4
3.	Octroi d'un crédit d'étude (objet du présent préavis)	6
4.	Calendrier provisoire des études	7
5.	Conclusion	7

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le plan de quartier Clendy-Dessous (ci-après le PQ) a été adopté par le Conseil communal le 23 mai 2019<sup>1</sup> et approuvé par le Département du territoire et de l'environnement (DTE) le 5 février 2020. Le nouvel état foncier du périmètre a ensuite été approuvé le 10 juillet 2020 par le Département des institutions et du territoire (DIT).

Suite à l'approbation du PQ, les propriétaires et le promoteur-acquéreur De Necker Kipling & Cie SA (ci-après les investisseurs) souhaitent pouvoir avancer rapidement avec la réalisation des projets de construction. A cet effet, ils envisagent de déposer au sein des services communaux et de mettre à l'enquête publique dès que possible un projet de développement pour tout le périmètre.

Cependant, il est nécessaire de coordonner ce projet de développement avec celui de la requalification de la rue de Clendy-Dessous et de la route cantonale RC 402c (sur le tronçons longeant le PQ) avant le dépôt du premier permis de construire, notamment en ce qui concerne les aménagements extérieurs et les équipements techniques nécessaires au quartier selon art. 53 LATC<sup>2</sup> (voies d'accès, réseaux d'eaux, d'énergie et d'électricité).

Les travaux nécessaires sont connus de toutes les parties. Ils ont fait l'objet d'un avant-projet des travaux collectifs (APTC) qui accompagne le PQ et d'une convention d'équipement, signée entre les propriétaires, le promoteur-acquéreur et la Ville le 28 mars 2019.

Les architectes mandatés par les investisseurs et les services communaux travaillent de manière coordonnée pour que les plans déposés respectent les engagements pris et les planifications connues. Cependant, en plus des précisions qui doivent être amenées dans la mise en œuvre de l'APTC, en vue de l'élaboration d'un projet définitif pour mise à l'enquête, certaines modifications devront également être étudiées. Elles concernent, par exemple, la réorganisation de certaines places de stationnement extérieures sur la rue de Clendy-Dessous afin de pouvoir réaliser, à terme, un passage de mobilité douce reliant les quartiers Clendy / Clendy-Dessous et Scierie sous les voies CFF.

Les architectes ne peuvent ainsi pas terminer leur projet d'aménagements extérieurs, pièce obligatoire du dossier qui accompagne la première demande de permis de construire. Par ailleurs, en l'état actuel des voiries et équipements techniques nécessaires, les immeubles concernés ne peuvent pas tous être considérés comme suffisamment équipés (cf. art. 19 LAT).

Puisque les études mentionnées concernent une surface située à environ 60% sur le domaine public communal (voir point 2 ci-après pour plus de détails), la Ville doit participer à leur élaboration et financement.

Le présent préavis a ainsi pour but de demander au Conseil communal l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 200'000.- pour la réalisation des études nécessaires à la définition de l'équipement du quartier jusqu'à la procédure de demande d'autorisation (conformément aux phases 31 à 33 de la norme SIA 103).

---

1 PR19.12PR.

2 Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du Canton de Vaud.

Un deuxième préavis interviendra dans un deuxième temps, en coordination avec le projet routier. Le crédit de réalisation sera ainsi requis une fois réalisés l'examen préalable du projet routier par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) de l'Etat de Vaud, son adaptation, l'enquête publique et le traitement des éventuelles oppositions conformément à la procédure prévue par la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou).

## 1. Contexte du PQ et des travaux d'équipements nécessaires

Pour rappel, le PQ est circonscrit par la rue de Clendy-Dessous au sud (DP 124), par un tronçon de la route cantonale 402c à l'est (DP 118) et par l'embranchement des lignes CFF au nord et à l'ouest (figure 1 ci-avant).

Il y prévoit :

- une zone d'habitation de moyenne densité, constituée d'aires de construction destinées à des bâtiments résidentiels avec trois étages (rez plus 2), et d'aires de dégagement et de verdure, qui qualifient les espaces libres du quartier ;
- une zone végétale le long des voies CFF ;
- une aire de circulation mixte (piétons / cyclistes / voitures) sur la limite sud du périmètre, jouxtant la rue de Clendy-Dessous.

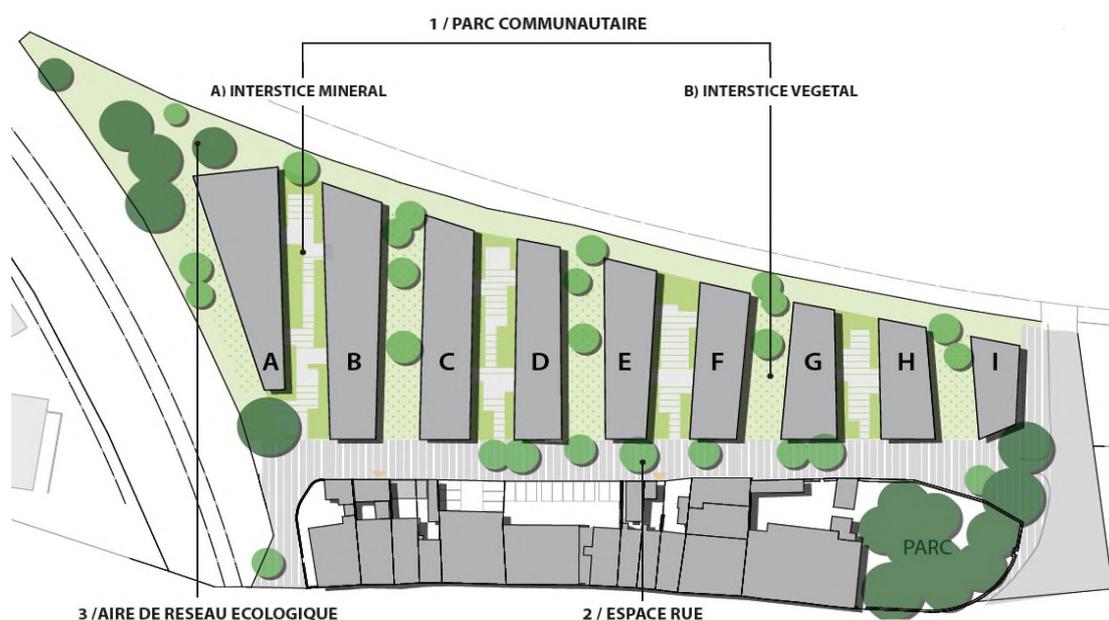


Figure 2 : plan schématique et destination des aménagements extérieurs du PA.

De manière à améliorer la cohérence du développement du site avec les rues alentour, le périmètre d'étude a notamment été étendu au domaine public adjacent (DP 118 et 124). Les travaux collectifs convenus dans le cadre du PQ et de la convention d'équipement concernent ainsi les deux DP ainsi qu'une bande d'environ 5 mètres prise sur les parcelles privées, dans le but d'y aménager :

- une desserte de qualité à vitesse modérée (max. 20-30 km/h)<sup>3</sup>, à sens unique ouest-est, comprenant également :
  - une nouvelle voie de mobilité douce ;
  - du stationnement pour visiteurs ;
  - du stationnement public pour les deux-roues ;
  - une arborisation de type « avenue » constituée d'arbres tige à couronnes compactes ;
- deux rampes d'accès au parking souterrain (une entrée à l'Ouest et une sortie à l'Est) ;
- la refonte de l'acheminement des réseaux d'eau, gaz, électricité, éclairage public et leurs raccordements (y compris l'installation d'un système en séparatif pour les eaux usées et les eaux claires).

L'aménagement de la rue (par le choix des matériaux, du système de récolte des eaux, du mobilier, de l'arborisation, etc.) visera à tenir compte des deux typologies et époques constructives qui la bordent de la part et d'autre : l'îlot historique de Clendy, au sud, et le futur quartier de Clendy-Dessous, au nord. Ils viseront également à assurer la bonne cohabitation et la sécurité de tous les usagers (piétons, cyclistes et automobilistes).

## 2. Coût total estimé des travaux

Le budget des travaux de réaménagement et de viabilisation du futur quartier a été estimé dans le cadre de l'avant-projet des travaux collectifs (APTC). Le montant global, comprenant l'ensemble des réseaux souterrains et des aménagements paysagers de surface, est estimé à Fr. 2'855'000.- TTC, avec un degré de précision de plus ou moins 20%. Il ne tient pas compte des frais divers et taxes de raccordement (liées aux eaux claires, eaux du réseau, gaz et CAD) à prévoir par les propriétaires.

Dans la convention d'équipement signée le 28 mars 2019, la Municipalité et les investisseurs (cf. Annexe 1), se sont engagés à répartir les charges de la manière suivante :

- CHF 1'805'000.- TTC à charge de la Commune ;
- CHF 1'050'000.- TTC à charge des propriétaires.

Via ces montants, la convention détermine que l'ensemble des travaux situés sur l'emprise du DP communal seront pris en charge par la Commune, tandis que l'ensemble des réalisations sur les parcelles privées seront imputées aux propriétaires privées. Les aménagements de surface de rue de Clendy-Dessous sont réparties selon un taux de 60%-40%, correspondant aux emprises de la future rue sur le DP communal et sur domaine privé, respectivement.

---

3 Conformément à l'étude de mobilité du PQ réalisée en 2015.

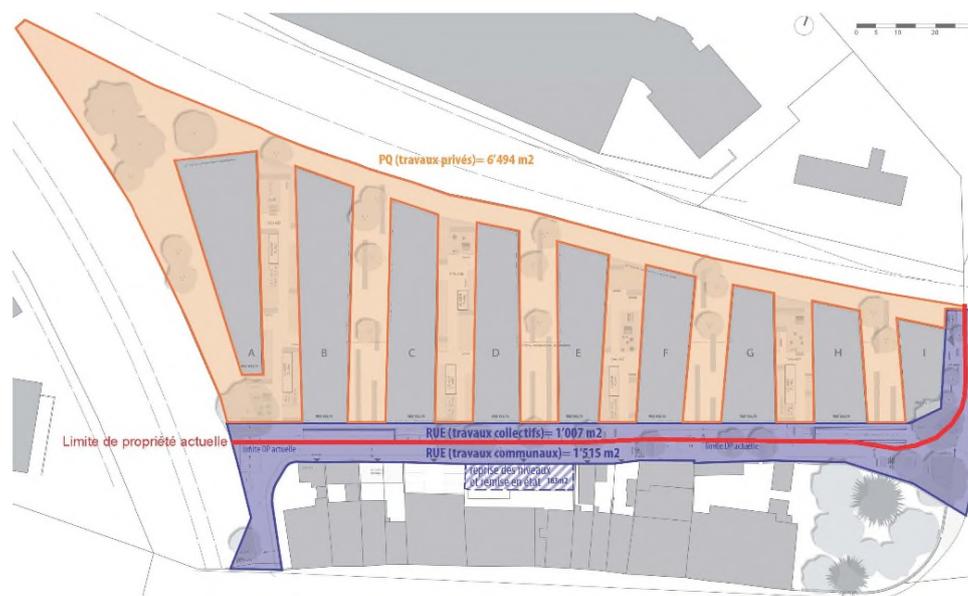


Figure 3 : en violet, périmètre des travaux collectifs à cheval sur DP (60%) et parcelles privées du PA (40%).

Plus précisément, la répartition financière est détaillée à l'annexe 7 de la convention (Annexe 2) et synthétisée dans le tableau ci-après :

Type de travaux	Total	Commune	Propriétaires
Aménagements extérieurs de la rue élargie	940'000	564'000 (60% des emprises)	376'000 (40% des emprises)
Rampes d'accès au parking	595'000	0	595'000
Réseaux d'eau, gaz, électricité et éclairage public	1'107'000	1'107'000	0
Total HT	2'642'000	1'671'000	971'000
<b>Total TTC</b>	<b>2'855'000</b>	<b>1'805'000</b>	<b>1'050'000</b>

Le montant de CHF 1'800'000.- TTC à charge de la Commune est inscrit au plan des investissements 2020-2029, sous la ligne n° 3034 « PQ Clendy-Dessous Participation Ville aux travaux d'équipement du nouveau quartier » (cf. Communication au Conseil communal CO20.10). Le plan des investissements prévoit d'engager : CHF 300'000.- en 2020, CHF 1'000'000.- en 2021 et CHF 500'000.- en 2022.

Pour les propriétaires, il s'agira, avant le dépôt du premier permis de construire, de constituer des charges foncières pour un montant de CHF 1'050'000.- aux fins de garantir les engagements pris dans le cadre de la convention d'équipement du 28 mars 2019, en particulier la participation de ceux-ci aux frais d'équipements réalisés sur les parcelles privées, conformément à l'article 7 de ladite convention.

### 3. Octroi d'un crédit d'étude (objet du présent préavis)

A ce stade, seul un crédit d'étude est demandé au Conseil communal. Comme indiqué ci-dessus, un crédit portant sur les coûts de réalisation des travaux sera demandé en coordination avec la procédure prévue aux articles 13 ss LRou.

En fonction de l'expérience des services communaux par rapport à ce type de travaux, les honoraires des prestations de génie civil, de géomètre, d'architecte et d'architecte paysagiste (toutes confondues) nécessaires à la définition de l'équipement du quartier jusqu'à la procédure de demande d'autorisation (phases 31 à 33 selon la norme SIA 103) correspondent à environ 10% des coûts de l'ouvrage.

Ainsi, si un taux de 10% était appliqué au budget annoncé au point 2 ci-avant, les montants d'étude suivants seraient nécessaires :

Type de travaux	Total	Commune	Propriétaires
Aménagements extérieurs de la rue élargie	94'000	56'400 (60% des emprises)	37'600 (40% des emprises)
Rampes d'accès au parking	59'500	0	59'500
Réseaux d'eau, gaz, électricité et éclairage public	110'700	110'700	0
Total HT	264'200	167'100	97'100
<b>Total TTC (arrondi)</b>	<b>285'500</b>	<b>180'500</b>	<b>105'000</b>

La Municipalité demande ainsi la validation d'un crédit d'étude de Fr. 200'000.- (soit CHF 180'500.- TTC + environ 10% de marge pour divers et imprévus).

Il s'agit d'un montant cadre. Des offres de prestations précises seront élaborées par des bureaux spécialisés et les montants dépensés conformément aux prestations réellement réalisées, sur la base de factures. La Municipalité respectera bien entendu les dispositions applicables en matière de marchés publics.

Ce crédit d'étude de CHF 200'000.- est compris dans le montant de CHF 1'800'000.- inscrit au plan des investissements 2020-2029 (ligne n° 3034) ; il sera amorti sur une durée de 5 ans. Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à CHF 41'400.-, et comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (CHF 1'400.-) et l'amortissement (CHF 40'000.-).

#### 4. Calendrier provisoire des études

Le calendrier ci-après propose un déroulement optimal et optimiste des études et des démarches nécessaires jusqu'à l'adoption des plans définitifs par le Conseil communal (procédure LRou) et la validation du crédit d'investissement. Il ne tient pas compte d'éventuels recours.

2021	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Demande de crédit d'étude au Conseil communal (premier préavis)	■	■										
Appel d'offres et évaluation par les services		■	■									
Adjudication par la Municipalité			■									
Elaboration du projet routier selon la loi sur les routes				■	■	■						
Validation par la Municipalité						■						
Examen préalable par les services cantonaux							■	■	■			
Adaptation du dossier											■	
Validation par la Municipalité												■
Enquête publique												■
2022	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Traitement des oppositions éventuelles	■	■										
Adoption par le CC et demande de crédit d'investissement (deuxième préavis)			■	■	■							
Approbation du projet par le Département compétent						■	■	■				

#### 5. Conclusion

Afin de poursuivre les démarches convenues dans le cadre de la réalisation du PQ Clendy-Dessous, de l'avant-projet des équipements collectifs qui l'accompagne et de la convention signée entre la Ville et les propriétaires, il est important de lancer rapidement les études de définition et estimation budgétaire précises du projet routier et d'infrastructures nécessaires à la requalification de la Rue de Clendy-Dessous.

Le crédit d'étude de CHF 200'000.- permettra de lancer ces études ainsi que d'assurer la bonne coordination avec le projet d'architecture en cours de développement par les investisseurs.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

sur proposition de la Municipalité,

entendu le rapport de sa Commission et

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1: La Municipalité est autorisée à mettre en œuvre les études du projet de requalification de la rue Clendy-Dessous (DP 124) et d'une partie de la route cantonale 402c (DP 118).
- Article 2: Un crédit d'étude de CHF 200'000.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par la trésorerie générale, imputée au compte n° 30.933300.20 « Crédit d'étude Equipements Clendy-Dessous », et amortie en 5 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

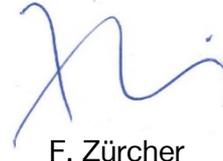
Le vice-syndic :



M.-A. Burkhard



Le secrétaire :



F. Zürcher

Annexe :

- (1) Convention d'équipement pour le plan de Clendy-Dessous, signée le 28 mars 2019

Déléguée de la Municipalité :

Mme Gloria Capt, Municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments

**Municipalité**

Case postale  
CH-1401 Yverdon-les-Bains

**CONVENTION D'EQUIPEMENT****pour le plan de quartier « Clendy-Dessous »**

entre la

**Commune d'Yverdon-les-Bains,**

comme autorité compétente pour établir un plan au sens de l'art. 34 LATC,  
représentée par la Municipalité,

ci-après la « Commune »,

et

**PAE Immobilier SA à Yverdon-les-Bains,**

comme propriétaire des parcelles 1'764 (667 m<sup>2</sup>) et 1'766 (625 m<sup>2</sup>),

ci-après la « propriétaire »

**Société anonyme De Necker Kipling & Cie SA à Nyon,**

comme promettant-acquéreur des parcelles 1'763 (2'644 m<sup>2</sup>), 1'767 (207 m<sup>2</sup>), 1'768 (224 m<sup>2</sup>), 1'769 (282 m<sup>2</sup>), 1'770 (1'030 m<sup>2</sup>), 1'771 (1'646 m<sup>2</sup>), 1'773 (1'131 m<sup>2</sup>), 1'774 (747 m<sup>2</sup>), 1'775 (1'203 m<sup>2</sup>), 1'776 (1'452 m<sup>2</sup>) et 2'735 (313 m<sup>2</sup>),

représentée avec pleins pouvoirs par MM. Paul Fichot et Ivan Cousin,

ci-après le « promettant-acquéreur »,

ci-après tous désignés par les « Parties »,

concluent par la présente **Convention d'équipement** ce qui suit :

## Documents de référence

### Documents d'urbanisme en vigueur :

- Plan directeur cantonal, 4<sup>e</sup> adaptation (PDCn4) du 31 janvier 2018 ;
- Plan directeur communal (PDCom) du 28 mai 1997 ;
- Projet d'agglomération AggloY de 2<sup>e</sup>me génération (PA2 AggloY) du 25 juin 2012 ;
- Plan général d'affectation (PGA), version octobre 2017.

## Abréviations

PQ	Plan de quartier
RPQ	Règlement du plan de quartier
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
AF	Améliorations foncières
DP	Domaine public
RF	Registre foncier

## Définitions

**Concept urbanistique et paysager :** le concept définit l'image souhaitée du quartier, notamment la répartition entre les pleins et les vides, la manière d'y circuler à pied, à vélo ou en voiture, la présence du végétal et de la nature en général, les ambiances envisagées, les usages internes aux constructions et ceux des espaces libres, la part entre espaces publics et privés, les rapports avec le contexte et l'existant.

**Plan de quartier :** le PQ traduit au plan légal le concept urbanistique, paysager et architectural. Il comporte un plan et un règlement, qui sont contraignants pour les autorités et les particuliers.

**Equipement :** l'équipement permet la mise en valeur et la commercialisation des parcelles affectées par le PQ. Au sens large, il comprend les infrastructures souterraines, la gestion des eaux de pluie et l'aménagement des espaces publics (sols, lumière, végétation, mobilier, petites constructions).

**Espace public :** l'espace public comprend tous les espaces libres (à savoir les espaces non construits) accessibles au public ou affectés à des usages publics, et ce qui est visible depuis ces espaces (paysage urbain). Il peut être de propriété publique ou privée, ou attribué au domaine public.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Table des matières

<b>Introduction</b>	<b>p. 4</b>
<b>A. Dispositions générales</b>	<b>p. 6</b>
1. Objectifs et contenu de la convention	p. 6
2. Objectifs de l'avant-projet d'équipement	p. 6
3. Périmètre du plan de quartier	p. 7
<b>B. Programme</b>	<b>p. 8</b>
4. Equipements de base et paysagers	p. 8
<b>C. Travaux</b>	<b>p. 8</b>
5. Travaux d'aménagement	p. 8
<b>D. Entretien et gestion</b>	<b>p. 10</b>
6. Devoirs de diligence	p. 10
<b>E. Garanties</b>	<b>p. 10</b>
7. Prestations garanties et forme de la garantie	p. 10
<b>F. Dispositions finales</b>	<b>p. 10</b>
8. Transfert de propriété	p. 10
9. Validité et forme	p. 11
10. For	p. 11
<b>G. Feuilles d'approbation</b>	<b>p. 12</b>
<b>H. Annexes</b>	<b>p. 13</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Introduction

Situé en limite ouest de la ville, le secteur de Clendy-Dessous constitue un îlot partiellement bâti dont le développement actuel, relativement hétérogène, ne présente pas de qualités architecturales et/ou urbanistiques particulières.

Le quartier est circonscrit par la rue de Clendy-Dessous et par la « fourche » des lignes CFF Yverdon-les-Bains - Lausanne et Yverdon-les-Bains - Payerne. Le périmètre du PQ s'étend sur environ 200 m de long par 60 m de large, soit un peu plus de 12'000 m<sup>2</sup>.

Le PQ fixe les conditions de construction de ce quartier situé à l'arrière de l'îlot historique de Clendy. Il définit une zone d'habitation de moyenne densité, pouvant accueillir jusqu'à 10% d'activités compatibles. La zone est constituée d'aires de construction, qui sont destinées à des bâtiments de 2 niveaux sur rez (R+2), et d'aires d'aménagement qui qualifient les espaces libres du quartier.

La concrétisation des objectifs issus du PQ sont garantis par la présente convention d'équipement.



Situation 1 : 5'000<sup>e</sup> (orthophoto 2017)

Handwritten blue ink notes and signatures in the bottom left corner, including the letters 'GIB' and some illegible scribbles.

**Les Parties exposent préalablement ce qui suit :**

- a) Les parcelles n° 1763, 1764, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1773, 1774, 1775, 1776 et 2735 totalisent une surface totale de 12'171 m<sup>2</sup>.
- b) Depuis 2012, ces parcelles font l'objet d'une démarche complète de remaniement au sens de l'art. 703 CC. Pour ce faire, les propriétaires actuels se sont associés sous la forme d'un Syndicat AF de terrains à bâtir (mention RF ID 006-2012/001337).
- c) La Commune, en partenariat avec les propriétaires actuels, a élaboré le PQ « Clendy-Dessous » qui traduit le potentiel programmatique en termes réglementaires.
- d) Le PQ indique les principes et mesures en matière d'urbanisation, de paysage, d'espaces publics et de mobilité (TIM et douce).
- e) Parallèlement aux procédures engagées pour le PQ, la Commune et les propriétaires actuels ont mené des discussions avec, pour objectif, de déterminer les droits et obligations de chacun en lien avec les problématiques liées aux coûts, au financement, et aux questions juridiques liés à la réalisation des équipements prévus.
- f) Le PQ a déjà fait l'objet d'un examen préalable (2014), d'un examen préalable complémentaire (2015) et d'une mise à l'enquête publique (2016).
- g) L'adoption du PQ et de son règlement par le Conseil communal ne peut intervenir de manière préalable à la signature de la présente convention.
- h) Suite à la signature de la présente convention, le PQ et son règlement seront transmis au Conseil communal pour adoption, puis au Service de l'Etat compétent pour mise en vigueur.
- i) Une fois le PQ et son règlement légalisés, le Syndicat AF sera dissout.
- j) Compte tenu de ce qui précède, les Parties ont décidé d'établir la présente convention, afin de formaliser les engagements pris et assurer la bonne réalisation des aménagements prévus.

**Cela exposé, les Parties conviennent de ce qui suit**



## **A. Dispositions générales**

### **1. Objectifs et contenu de la convention**

La présente convention a pour but de garantir le financement et la bonne réalisation des aménagements prévus par le PQ, ainsi que l'ensemble des équipements qui s'y rapporte (mobilier urbain, éclairage, plantations, ...). Elle définit principalement :

- les objectifs et le programme d'aménagement ;
- les prestations à charge des parties ;
- la répartition des coûts de réalisation des espaces libres ;
- les garanties d'exécution de la présente convention.

### **2. Objectifs de l'avant-projet d'équipement**

L'avant-projet d'équipement, développé en parallèle du PQ, a pour principaux objectifs de :

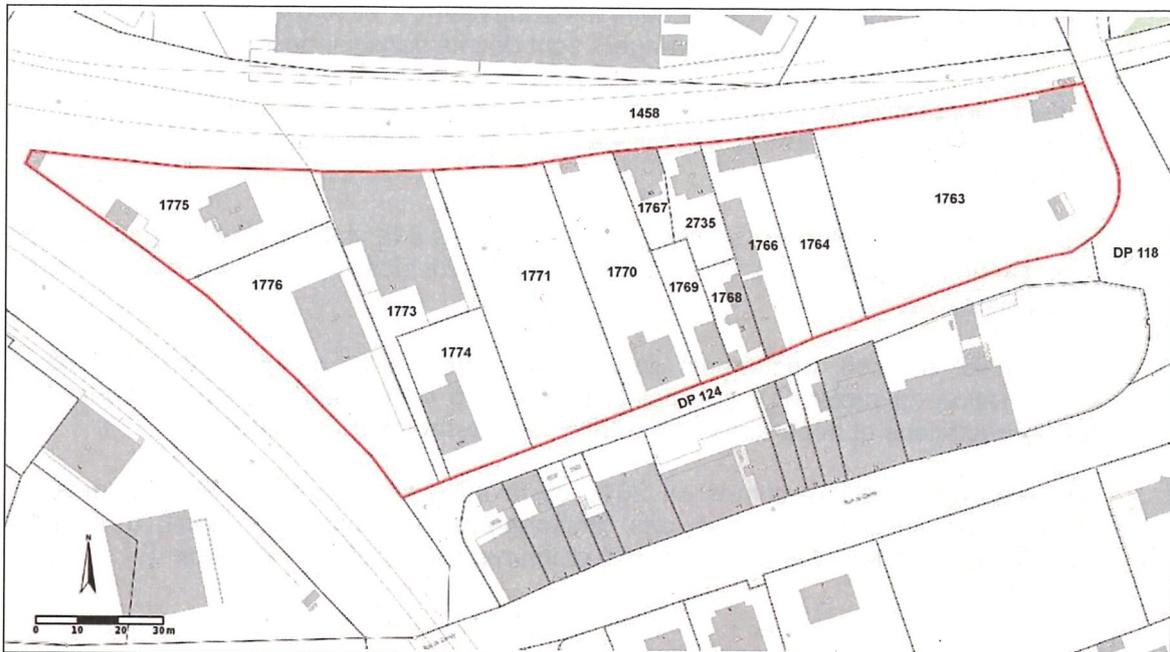
- donner une image concrète des espaces libres ;
- évaluer le coût des superstructures et des infrastructures de base ;
- évaluer le coût des aménagements paysagers ;
- définir les principes de base pour la gestion des espaces libres.

En outre, l'avant-projet paysager a aussi permis de définir le statut public ou privé des espaces libres, ainsi que les principaux axes de mobilité douce internes et externes au quartier.

*h*  
*cp 913*  
*h*

### 3. Périmètre du plan de quartier

Le périmètre du projet couvre les parcelles suivantes :



n°	Parcelles	Propriétaires	Promettant-acquéreur	Surfaces
1	1763	K2B SA	DNK* & Cie SA	2'644 m <sup>2</sup>
2	1764	PAE Immobilier SA	-	667 m <sup>2</sup>
3	1766	PAE Immobilier SA	-	625 m <sup>2</sup>
4	1767	CLERC Anne-Marie, DEVALONNE Jacqueline, DEVALONNE Pierre, STEULET Janine	DNK & Cie SA	207 m <sup>2</sup>
5	1768	DE MARCO Giorgio, DE MARCO Marie-Carla	DNK & Cie SA	224 m <sup>2</sup>
6	1769	CLERC Anne-Marie, DEVALONNE Jacqueline, DEVALONNE Pierre, STEULET Janine	DNK & Cie SA	282 m <sup>2</sup>
7	1770	HALLER Marcel	DNK & Cie SA	1'030 m <sup>2</sup>
8	1771	K2B SA	DNK & Cie SA	1'646 m <sup>2</sup>
9	1773	PAE Immobilier SA	DNK & Cie SA	1'131 m <sup>2</sup>
10	1774	BONZON Roger	DNK & Cie SA	747 m <sup>2</sup>
11	1775	BANDELIER Claire-Lise	DNK & Cie SA	1'203 m <sup>2</sup>
12	1776	SAT Sàrl	DNK & Cie SA	1'452 m <sup>2</sup>
13	2735	DUCIEL Alain, DUCIEL Marion	DNK & Cie SA	313 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>12'171 m<sup>2</sup></b>

\*De Necker Kipling & Cie SA, Nyon

Les DP 118 (route cantonale 402c) et 124 (rue de Clendy) sont également en tout ou partie couverts par le projet.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'DNK' and other illegible marks.*

## B. Programme

### 4. Equipements de base et paysagers

L'avant-projet paysager est décrit dans les annexes 1, 2 et 3. Les coûts liés à la mise en œuvre des aménagements paysagers sont décrits dans l'annexe 7.

L'équipement de base (rampes d'accès aux parkings souterrains) est décrit dans les annexes 4 et 5. Les coûts liés à la mise en œuvre de l'équipement de base sont décrits dans l'annexe 7.

Les infrastructures (réseaux souterrains) nécessaires à la viabilité du PQ sont décrites dans l'annexe 6. Les coûts liés à la mise en œuvre des infrastructures sont décrits dans l'annexe 7.

L'ensemble de ces documents forment le cahier des charges des phases 3 « Elaboration du projet », 4 « Appel d'offres » et 5 « Réalisation » du règlement SIA 105 « Prestations et honoraires des architectes paysagistes » de 2007.

L'ensemble des coûts estimés en 2015 de la mise en œuvre des équipements de bases, des infrastructures et des aménagements paysagers, ainsi que leurs répartitions entre les propriétaires et la Commune, est décrit dans l'annexe 7.

## C. Travaux

### 5. Travaux d'aménagement

#### Liste et devis des travaux :

La liste et le devis des travaux sont décrits dans l'annexe 7.

Le montant des travaux, devisé en 2015 à CHF 2'885'000.- TTC et avec une précision de l'ordre de +/- 20 %, est indicatif.

La variable de +/- 20% précitée ne prend pas en compte les divers frais et taxes de raccordement (eaux claires, eaux usées, eau du réseau et gaz) portant la mention « à chiffrer » dans l'annexe 7.

#### Répartition des frais d'aménagement :

La répartition de ce montant entre les propriétaires et la Commune a fait l'objet, en date du 2 septembre 2015, d'une validation par la Municipalité (cf. annexe 7) et la part communale, soit CHF 1'805'000.- TTC, a été inscrite au budget. La répartition des frais s'est faite sous cette forme :

- Construction des rampes d'accès aux parkings souterrains : à charge des propriétaires et du promettant-acquéreur ou de leurs ayants-droits.
- Aménagement de la rue élargie : étant donné que le périmètre des aménagements comprend le DP 124 existant et une bande des biens-fonds privés qui le borde, la répartition s'est simplement basée sur les différentes emprises. En effet, la surface du DP comprise dans le périmètre des aménagements de la rue élargie correspond au 60% de la surface totale de la future rue.

*Handwritten notes and signatures in blue ink:*  
in  
OK  
9/13  
[Signature]

- Réseaux souterrains : hormis les frais afférents aux rampes, aux parkings souterrains, aux diverses taxes de raccordements et autres, l'ensemble des frais inhérents aux réseaux souterrains est à la charge exclusive de la Commune.

En résumé, les travaux à réaliser sur les parcelles privées, d'un montant provisoire de CHF 1'050'000.- TTC à garantir par charge foncière selon l'art. 7 ci-après, sont à la charge exclusive des propriétaires et du promettant-acquéreur ou de leurs ayants-droits.

La répartition de ce montant entre les propriétaires privés s'opérera au prorata des surfaces de planchers (SPd) dont chacun est propriétaire.

L'ensemble des contributions demandées aux propriétaires privés ne pourra en aucun cas être supérieur à la moitié du montant des dépenses et investissements faits pour l'exécution des travaux ou des aménagements.

Les travaux prévus sur le DP 124 sont, quant à eux, entièrement à la charge de la Commune.

Par leurs signatures, les Parties à la présente convention valident cette répartition financière déjà approuvée par la Municipalité le 2 septembre 2015 et matérialisée par l'annexe 7.

#### Participation communale aux travaux :

La Commune participe aux coûts des travaux au plus selon la répartition décrite dans l'annexe 7.

Le paiement fera l'objet de deux acomptes. Le montant de chaque acompte sera établi sur présentation des devis détaillés des entreprises établis sur la base des plans visés par le Service de l'urbanisme.

Le premier acompte sera exigible à l'ouverture de la réalisation de la première étape des travaux (réseaux souterrains et coffre de la rue).

Le deuxième acompte sera exigible à l'ouverture de la seconde étape des travaux (aménagements paysagers et revêtements).

#### Exécution des travaux :

L'ensemble des travaux sont exécutés et supervisés par les propriétaires et le promettant-acquéreur ou par leurs ayants-droits.

Les plans d'exécution sont préalablement présentés au Service de l'urbanisme pour validation.

Le Service de l'urbanisme est associé à la supervision des travaux.

#### Réception des travaux :

La réception des travaux est supervisée par les propriétaires et le promettant-acquéreur ou par leurs ayants-droits.

Elle a lieu en présence d'un représentant du Service de l'urbanisme.



## **D. Entretien et gestion**

### **6. Devoirs de diligence**

#### Reprise des plantations :

Les propriétaires et le promettant-acquéreur ou leurs ayants-droits s'engagent, par des soins adéquats, à garantir la bonne reprise de l'ensemble des végétaux après plantation (arbres, arbustes, vivaces,...) et à en assurer la pérennité sur leurs parcelles respectives.

Les propriétaires et le promettant-acquéreur ou leurs ayants-droit s'engagent à remplacer à leurs frais, sur leurs parcelles respectives, tous les végétaux morts ou affaiblis jusqu'à 3 printemps suivant la réception des travaux.

#### Qualité de la gestion :

Les propriétaires et le promettant-acquéreur ou leurs ayant-droits s'engagent à gérer durablement leurs parcelles respectives conformément aux objectifs du projet.

Les arbres et arbustes seront laissés à leur croissance et en leurs formes naturelles.

## **E. Garanties**

### **7. Prestations garanties et forme de la garantie**

Les engagements pris aux termes de la présente convention sont garantis par une ou plusieurs charge(s) foncière(s) inscrite(s) au RF.

L'inscription de la/des charge(s) foncière(s) devra impérativement être réalisée avant la mise à l'enquête publique du/des projet(s) de construction. Cette opération est une condition à l'octroi du/des permis de construire.

L'ensemble des honoraires et frais relatifs à l'inscription des charges foncières demeurent à la charge exclusive des propriétaires et du promettant-acquéreur ou de leurs ayants-droit concernés. Il n'y a pas de solidarité entre eux.

Les propriétaires et le promettant-acquéreur ou leurs ayants-droits s'engagent à mettre en œuvre le PQ et ses aménagements conformément à l'avant-projet développé.

## **F. Dispositions finales**

### **8. Transfert de propriété**

Les propriétaires et le promettant-acquéreur s'engagent, en cas de vente ultérieure de leurs bien-fonds en tout ou partie, à transférer les droits et obligations qui découlent de la présente convention au(x) nouveau(x) propriétaire(s) ou à leurs ayants-droit.

Les propriétaires et le promettant-acquéreur ou leurs ayants-droit s'engagent à en informer la Commune préalablement au transfert de propriété.

Les propriétaires et le promettant-acquéreur ou leurs ayants-droit répondent envers la Commune des dommages résultant de la violation de ces obligations.

h  
cf 9B  
RM

**9. Validité et forme**

La convention est conditionnée à l'entrée en force du PQ « Clendy-Dessous » et de son règlement.

La présente convention et toute modification de celle-ci sont soumises à la forme écrite.

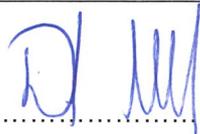
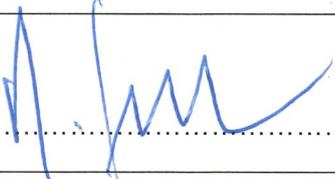
**10. For**

En cas de litige, le for exclusif est à Yverdon-les-Bains.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page. There are two distinct signatures, one above the other, with some initials below them.

**G. Feuille d'approbation**

Les soussignés, ainsi que leurs représentants, déclarent avoir lu, compris et accepté le contenu de la présente convention.

Propriétaires	Signatures
PAE Immobilier SA, Yverdon-les-Bains	 .....
De Necker Kipling & Cie SA, Nyon représentée avec pleins pouvoirs par  M. Ivan Cousin Président du conseil d'administration	 .....
M. Paul Fichot Vice-président du conseil d'administration	 .....

Yverdon-les-Bains, le 28.3.2019

Commune d'Yverdon-les-Bains  
représentée par la Municipalité

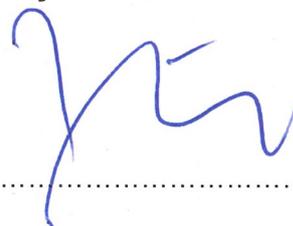
Le Vice-Syndic

**Marc-André Burkhard**



Le Secrétaire Municipal

**François Zurcher**



## H. Annexes

Liste des annexes, parties intégrantes de la présente convention.

1. Principes généraux d'équipements et des aménagements extérieurs, Profil Paysage, septembre 2015
2. Avant-projet : variante 1\_plan, Profil Paysage, 24.06.2013
3. Avant-projet : variante 1\_coupes, Profil Paysage, 24.06.2013
4. Plan schématique parking-variante 1, Thibaud-Zingg, 07.12.2012
5. Devis infrastructure galerie, SD ingénierie SA, 30.07.2013
6. Avant-projet des travaux collectifs : plan des infrastructures, Service de l'urbanisme, 08.12.2015
7. Chiffrage travaux collectifs et répartition (+/-20%), Service de l'urbanisme, 02.09.2015.

*h*  
*af*  
*af*