

**Rapport de la Commission des affaires immobilières  
du Conseil communal d'Yverdon-les-Bains  
chargée de l'examen du préavis PR18.21PR**

**concernant**

**une demande d'autorisation de vente de la parcelle n°489 du cadastre  
de Belmont-sur-Yverdon, propriété de la Commune d'Yverdon-les-  
Bains, à Monsieur Roger Freymond en vue de la délocalisation de son  
exploitation agricole au bénéfice du développement urbain du plan de  
quartier « Les Roseyres » et des quartiers de la zone sud-ouest, pour un  
montant de CHF 355'032.-**

---

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission des affaires immobilières (ci-après CAIMM) a siégé le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Elle était composée de Mesdames et Messieurs Aude BRIAND, François ARMADA, Daniel BURDET, Gildo DALL'AGLIO, Marc NICODET remplaçant Philippe PAVID, Vassilis VENIZELOS et de la soussignée, désignée Présidente.

La délégation municipale était composée de MM. Marc-André BURKHARD, Municipal, Sandro ROSSELET, Chef du Service des travaux et environnement, et Antoine SAUSER, Chef de projet.

Suite à cette séance, une série de questions écrites ont été transmises le 11 octobre 2018 à la Municipalité. Les réponses sont parvenues à la CAIMM le 12 novembre 2018. Cette dernière a siégé sans délégation municipale, dans sa même configuration, le 10 janvier 2019. Une partie de ses membres est allée consulter les documents sous-mentionnés au Greffe municipal, le 8 mars 2019.

Nous remercions la Municipalité et les représentants de l'administration communale pour leur présentation du sujet et leurs réponses ainsi que pour leur disponibilité.

### **Contexte et première analyse**

L'objet du préavis est cité en titre.

Selon la Municipalité, la vente de la parcelle n° 489 a un triple-avantage :

- M. Freymond pourra poursuivre son activité agricole dans de meilleures conditions, selon le principe de placer « la bonne activité au bon endroit » ;
- Le plan de quartier « Les Roseyres » pourra se développer et l'indice de densité augmenter ;
- Le trafic sera régulé et déchargé par la route de contournement.

Afin de corroborer ces éléments, la Municipalité d'Yverdon-les-Bains a accepté de délocaliser l'exploitation agricole susmentionnée sur la parcelle de 7,4 ha sise en zone agricole sur le territoire communal de Belmont-sur-Yverdon.

Comme mentionné dans le préavis, les trois éléments (transaction immobilière pour la délocalisation de la ferme, plan de quartier « Les Roseyres » et route de contournement) sont interdépendants. Différents actes notariés et accords ont été conclus, par ordre chronologique :

	Actes ou accords	Date	Objets concernés			Parties prenantes			
			PQ Roseyres	Route Contournement	Parcelle 489	Ville Yverdon	Freymond	Steiner SA	3 exploitants 489
1	Protocole d'accord PQ Les Roseyres	2.2016	x	x		x	x	x	
2	Vente conditionnelle	3.2018			x	x	x		
3	Promesse de transfert immobilier	4.2018	x	x		x	x		
4	Convention notariée	6.2018			x	x	x		x

Dans le *protocole d'accord pour le PQ « Les Roseyres »* :

- Les parties s'engagent à mener à bien la procédure d'élaboration du PQ en précisant que le processus n'est que partiellement entre leurs mains car dépendant de nombreuses autres procédures légales.
- Il est mentionné que la Municipalité ne possédant pas, sur son territoire communal, les surfaces nécessaires à compenser les changements d'affectation de ses futurs plans de quartiers, il s'agira donc d'en chercher d'autres sur d'autres terrains.
- Le propriétaire cédera gratuitement la surface de terrain nécessaire pour la construction de la route de contournement (soit 6'785 m<sup>2</sup>) si le calendrier est respecté (adoption du plan de quartier et entrée en force prévues en 2019, début des travaux en 2020) et si l'IUS est d'au moins 1.2 (or, selon le RPGA, l'IUS le plus élevé dans cette zone est de 0.8. Le monter à 1.2 doit donc faire l'objet d'une demande spécifique).
- Si les deux conditions susmentionnées ne sont pas respectées, la Ville devra verser une compensation financière au propriétaire.
- Par ailleurs, si le plan de quartier devait ne pas aboutir, la Municipalité s'est engagée à racheter au propriétaire les 6'785 m<sup>2</sup> nécessaires à la réalisation de l'Avenue des Trois-Lacs au prix de CHF 170/m<sup>2</sup> (CHF 1'153'620).

La *promesse de transfert immobilier* reprend en partie, sous la forme d'un acte notarié, les éléments susmentionnés. Par ailleurs, une caution de CHF 1'153'620, sans intérêt, a été versée, via le notaire, au propriétaire.

Commentaire : Aujourd'hui, au vu de la situation et de ce qui précède, il reste encore de nombreuses inconnues et de conditions à remplir afin que le PQ se réalise dans des conditions telles que le propriétaire cède gratuitement à la Ville la zone de terrain nécessaire pour construire la route de contournement. Par ailleurs, la Ville ne dispose pas, pour le moment, des CHF 1'153'620, puisqu'ils sont entre les mains du propriétaire.

La *vente conditionnelle* de la parcelle 489 (7.4 ha) présente les 4 conditions cumulatives suivantes pour que la transaction se fasse :

- La Municipalité a accepté la vente conditionnelle de cette parcelle au prix de CHF 4.80 par m<sup>2</sup> (correspondant au prix licite agricole fixé par la commission foncière), soit une somme globale de CHF 355'032. Le Conseil communal doit encore se prononcer.
- Une autorisation doit être délivrée par la Commission foncière.
- La commune de Belmont-sur-Yverdon doit octroyer un permis de construire pour la construction d'une exploitation agricole sur ce terrain.
- Le report des baux à ferme et une compensation doivent être convenus en faveur des 3 exploitants actuels de la parcelle.

Pour ce dernier point, la Municipalité a passé un accord à l'amiable avec les trois agriculteurs exploitant actuellement la parcelle 489 sur la base de baux à ferme, afin de prévoir des mesures transitoires. Des mesures compensatoires ont fait l'objet d'une *convention notariée* entre ces trois exploitants, M. Freymond et la Municipalité.

Commentaire : cette transaction présente encore bien des inconnues. Actuellement, seule une fiche technique du SDT, datée du 28 juillet 2016, a été transmise à la CAIMM, présentant un accord de principe conditionnel, moyennant diverses réserves et la remise d'un avant-projet plus détaillé aux autorités cantonales et communales, préalablement à la mise à l'enquête publique.

### **Questions complémentaires de la CAIMM**

Afin de compléter sa vision et d'avoir des éléments plus tangibles pour évaluer la situation et ses enjeux, la CAIMM a posé par écrit des questions supplémentaires à la Municipalité.

Les réponses qui lui ont été transmises n'apportent hélas pas d'éléments plus tangibles d'analyse et restent très généraux, relevant davantage du conditionnel que du factuel. Il subsiste encore beaucoup d'inconnues que la CAIMM n'a pas pu lever, ceci malgré le gros travail d'information fourni par les services de la Commune. A ce titre et en plus des constats susmentionnés, la CAIMM relève :

#### **- *Implantation de la ferme***

La CAIMM a demandé si d'autres variantes d'implantation de la ferme avaient été étudiées. La réponse fait mention d'un site agricole à Valeyres-sous-Ursins appartenant à M. Freymond et d'une parcelle proche de l'aérodrome mais inconstructible. Le choix s'est porté sur la parcelle 489 car elle peut être facilement équipée en infrastructures et est proche des autres terrains de M. Freymond. Ces arguments donnés par la Municipalité présentent essentiellement les avantages pour l'exploitant, et non ceux en faveur de la Ville. En effet, en vendant sa parcelle, cette dernière en perd sa propriété, mais aussi une surface cultivable importante puisqu'une partie de la parcelle sera construite.

Parmi les variantes d'implantation étudiées, aucune ne proposait le déplacement de l'exploitation sur le propre terrain de l'exploitant (parcelle 3039) entre la route de contournement et l'autoroute. Aucune pondération de ces variantes n'a non plus été donnée afin d'en relever les intérêts/inconvénients pour la Commune.

Par ailleurs, les terrains et rocadés proposés aux trois autres exploitants agricoles de la Commune d'Yverdon-les-Bains, en contrepartie de la parcelle 489, ne leur offrent pas les mêmes avantages qu'aujourd'hui (accès plus éloignés de leurs zones d'activités, moins bonne qualité des terres, disposition moins avantageuse des parcelles, etc.).

Finalement, comme mentionné plus haut, le Canton n'a pas encore donné son accord pour la délocalisation de la ferme.

- ***Droit d'expropriation et intérêts pour la Commune d'Yverdon-les-Bains***

A la question de savoir pourquoi la Municipalité n'a pas utilisé son droit d'expropriation pour acquérir les 6'785 m<sup>2</sup> permettant de réaliser l'Avenue des Trois-Lacs, cette dernière a répondu dans un mail (12.11.2018) : « la Municipalité a validé en février 2016 la volonté d'établir un protocole d'accord entre le propriétaire, M. Freymond, et la Ville d'Yverdon ». Selon la CAIMM, un protocole d'accord ne signifie pas que la Municipalité doit renoncer à son droit d'expropriation.

La Municipalité précise de plus qu'elle ne fait qu'« accompagner un agriculteur dans sa démarche de déménagement de la zone urbaine ». Or M. Freymond, qui figure parmi les plus gros propriétaires fonciers de la Commune, a déjà obtenu, en compensation de l'élargissement de la route de la Graveline, un terrain agricole de 7'000 m<sup>2</sup> en 2007. Si le quartier « Les Roseyres » se réalise, l'exploitant le valorisera d'autant plus. Il s'agit, en effet et comme l'a précisé la Commune, d'un « projet financé entièrement par des privés dont le maître de l'ouvrage est l'entreprise Steiner SA qui a conclu un accord avec le propriétaire ». Quant à savoir si la société de M. Freymond (Agrifreynergie SA) maintiendra dans le futur son siège à Yverdon-les-Bains, aucune garantie n'a été émise.

Sans contreparties/avantages plus explicites pour la Commune d'Yverdon-les-Bains, la CAIMM ne soutient pas un engagement de la Municipalité dans un projet 100% privé.

- ***Développement urbain de la ville d'Yverdon-les-Bains***

Concernant la procédure pour le plan de quartier « Les Roseyres », le dossier est actuellement en cours d'examen préalable au Canton et un retour devrait être possible au plus tôt pour le deuxième semestre 2019. La procédure a encore un long chemin à parcourir.

A la question de savoir pourquoi vouloir réaliser le plan de quartier « Les Roseyres » alors que d'autres plans de quartier (Aux Parties, Coteau Est, Gare-Lac, etc.) ont déjà été validés par le CC sur le principe et sont en attente, la Municipalité mentionne que tous les dossiers doivent avancer en parallèle. Elle argumente que, selon le Plan Directeur Cantonal, à l'horizon 2030, est prévu, pour les communes d'AggloY, une croissance maximale de 10'890 habitants. Or, il s'agit là d'un chiffre estimatif maximum et non d'une réalité qu'il s'agit de combler rapidement, ceci, d'autant plus que le marché immobilier se détend et que passablement d'objets sont à nouveau disponibles. De plus, le principe de l'urbanisation vers l'intérieur inscrit dans la nouvelle LAT et le Plan Directeur Cantonal, contraignent les communes à donner la priorité au développement de la zone à bâtir existante avant d'envisager des extensions sur la zone agricole. Or, plusieurs potentiels de développement en zone à bâtir ne sont pas encore valorisés (PQ Au Pré du Canal Ouest, PQ Clendy, Gare-Lac, etc.). Cet élément renforce l'incertitude qui plane sur la faisabilité du projet « Les Roseyres ».

En outre, la CAIMM n'a pas reçu d'informations convaincantes et plus précises en ce qui concerne la nécessité de compenser les surfaces d'assolement (SDA) qui seraient impactées à la fois par le projet de construction de la nouvelle ferme et par la réalisation du quartier Roseyres.

Quant aux éventuels problèmes liés à l'activité agricole actuelle dans le quartier « Les Roseyres », il ne semble pas y avoir de conflit de voisinage évident ni de conflit sous-jacent nécessitant une délocalisation rapide de la ferme ; les plaintes recensées font davantage référence à des problèmes de trafic plutôt qu'à des nuisances liées à l'exploitation agricole.

## Conclusions

Compte tenu de ce qui précède, il subsiste encore beaucoup d'inconnues, d'éléments dits « conditionnels » et trop peu d'éléments tangibles présentant les intérêts de cette opération pour la Commune d'Yverdon-les-Bains et pour ses citoyens. De plus, avant de vendre un terrain agricole de 7.4 ha pour y placer une exploitation agricole et de délocaliser trois autres exploitants agricoles de la Commune, il est nécessaire, d'une part, de connaître la position, ou, du moins, l'intention du Canton par rapport au PQ « Les Roseyres » et, d'autre part, d'avoir son accord par rapport à la relocalisation de l'exploitation de M. Freymond sur la parcelle no 489.

Par conséquent, la CAIMM, à l'unanimité de ses membres vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de ne pas entrer en matière sur le présent préavis, de suspendre ses travaux et, le cas échéant, de reprendre ce dossier ultérieurement.



Anne GILLARDIN GRAF

Yverdon-les-Bains, le 24 mars 2019