

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

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,

Contexte du projet

Dans sa séance du 17 août 2016, la Municipalité a validé le principe de la délocalisation de l'exploitation agricole de M. Roger Freymond, sise sur la parcelle n° 3039 du cadastre d'Yverdon-les-Bains, au vu du développement urbain prévu dans le cadre du plan de quartier « Les Roseyres ». En effet, l'exploitation agricole de M. Freymond est actuellement enclavée dans la zone urbaine, considérée comme une « dent creuse » en termes d'urbanisation. Plusieurs conflits d'usages ont été signalés ces dernières années, notamment entre riverains et exploitants agricoles. La génération de trafic ainsi que les nuisances sonores et olfactives générées de manière inévitable par l'activité agricole de M. Freymond gênent les habitants du quartier « Aux Isles »; inversement, la nécessité de réaménager des routes plus étroites pour le trafic routier en faveur de la mobilité douce entrave la productivité des activités de l'exploitant lors du passage des engins agricoles (40 véhicules par jour).

Au sens des directives cantonales d'aménagement du territoire, la localisation de « la bonne activité au bon endroit » sur le territoire communal permet d'agir sur la génération de trafic et de maximiser l'usage des transports publics et de la mobilité douce, dans une optique de cohérence territoriale défendue par le Projet d'agglomération. Le choix du « bon endroit » passe par la mise en adéquation de l'accessibilité tous modes du territoire avec le profil de mobilité des activités.

La création de l'axe principal d'agglomération (route de contournement), tel que défini par le concept de trafic individuel motorisé (TIM) d'AggloY révisé en 2015, permet de soulager le centre-ville par une diminution des charges de trafic sur les tronçons urbains du centre et d'identifier des opportunités de développement en faveur de la mobilité douce et des transports publics (cf. réaménagement de la rue de Graveline et, s'agissant des transports publics, l'extension de la ligne TRAVYS n° 605). Ce nouvel accès multimodal ceinture la partie sud-ouest de la ville et permet d'accompagner le développement du futur quartier «Les Roseyres » situé dans la zone d'influence du site stratégique d'Y-Parc au sens de la politique cantonale des pôles de développement (PPDE).

Descriptif du projet

Le développement du plan de quartier « Les Roseyres » remplissant une « dent creuse » du périmètre urbain permettra de nouvelles liaisons et intégrations dans le tissu urbain, la création de nouveaux logements, d'activités, ainsi que la réalisation d'un parc public central dédié aux Yverdonnois.

Les nuisances occasionnées par une exploitation agricole dans le périmètre urbain, la construction de l'axe principal d'agglomération (route de contournement) ceinturant le périmètre et limitant les accès vers la Plaine de l'Orbe, ainsi que le développement de ce quartier ont poussé la Municipalité à trouver une solution adéquate en intégrant les différents acteurs impliqués.

Pour faire corroborer le double intérêt que représentent pour la Commune d'Yverdon-les-Bains, la poursuite des activités agricoles de M. Freymond et l'arrivée de nouveaux habitants dans le cadre du plan de quartier « Les Roseyres », la Municipalité d'Yverdon-les-Bains, a accepté la proposition de M. Roger Freymond, propriétaire de la parcelle n° 3039, de délocaliser l'exploitation agricole susmentionnée sur une parcelle située hors du périmètre compact d'agglomération. La Municipalité a dès lors accepté, sur le principe, de vendre la parcelle communale n° 489, sise en zone agricole sur le territoire communal de Belmont-sur-Yverdon et d'une superficie d'environ 7,4 ha, en contrepartie de la cession de terrain nécessaire à la réalisation de l'Avenue des Trois-Lacs. Cette opération permet de libérer l'espace dédié au développement du plan de quartier et d'augmenter l'indice de densité, donc le nombre d'habitants potentiels, dans ledit périmètre. L'habitation liée à l'exploitation agricole de M. Freymond serait toutefois maintenue sur la parcelle n° 3039, avec la possibilité de créer dans les volumes existants un commerce de proximité en adéquation avec les exigences et le programme du plan de quartier « Les Roseyres ». Le programme de ces activités n'est à ce jour pas défini.

Mesures compensatoires en faveur des fermiers de la parcelle n° 489

Parallèlement à cette démarche, la Ville a également pris des mesures compensatoires en faveur des agriculteurs qui exploitent actuellement, sur la base de baux à ferme, la parcelle n° 489, à savoir MM. Claude-Etienne Dutoit, Philippe et Vincent Gruet et Stéphane Jaquier. Plusieurs rencontres se sont tenues entre les fermiers susmentionnés, M. Freymond ainsi qu'une délégation de la Municipalité afin d'élaborer un accord à l'amiable permettant de respecter au mieux les intérêts de chacun.

A l'issue des rencontres entre les exploitants de la parcelle n° 489 et M. Freymond, plusieurs constats ont pu être identifiés (voir carte ci-dessous) :

- M. Freymond a confirmé la nécessité de délocaliser son exploitation agricole sur la totalité de la parcelle n° 489. La vente de cette parcelle par la Commune a été jugée plus adaptée qu'un bail à ferme, en regard des investissements que l'agriculteur entreprendra sur cette parcelle pour pérenniser son exploitation.
- Suite à une demande de détermination formulée par M. Freymond au Service du développement territorial (SDT), il apparaît, sur la base du préavis du Service de l'agriculture et de la viticulture (SAVI), que le projet de délocalisation est justifié du point de vue agricole et qu'il est ainsi conforme à la destination de la zone agricole. Un dossier plus étayé devra être transmis pour une validation officielle du Département cantonal (voir Annexe 1, fiche technique datée 28 juillet 2016).
- Dans l'acte de vente conditionnelle, la Ville s'est prémunie d'une éventuelle revente de la parcelle n° 489 en convenant de l'inscription d'un droit de préemption en faveur de la Commune d'Yverdon-les-Bains, dont les modalités exactes seront convenues entre parties au moment de la signature de la réquisition de transfert consécutive à l'acte considéré.

- La parcelle n° 489 de Belmont-sur-Yverdon ne figure pas parmi les surfaces d'assolement. De ce fait, en cas de changement d'affectation, aucune compensation n'est demandée.

Afin de permettre aux exploitants de la parcelle n° 489 de poursuivre leur activité agricole, la Municipalité a proposé à MM. Dutoit, Gruet et Jaquier d'utiliser une partie de la parcelle n° 864 au lieu-dit « La Grande-Prairie », actuellement louée par M. Freymond, comme compensation transitoire, dans l'attente de la compensation définitive sur les terres actuellement louées par M. Jacques Pellaux, qui prendra sa retraite en 2022. La durée du bail à ferme agricole proposé aux exploitants est de deux ans et débuterait le 1^{er} janvier 2020. Suite à cette période transitoire, un nouveau bail à ferme sera proposé aux exploitants sur les terres actuellement louées par M. Jacques Pellaux.

Coordination des procédures

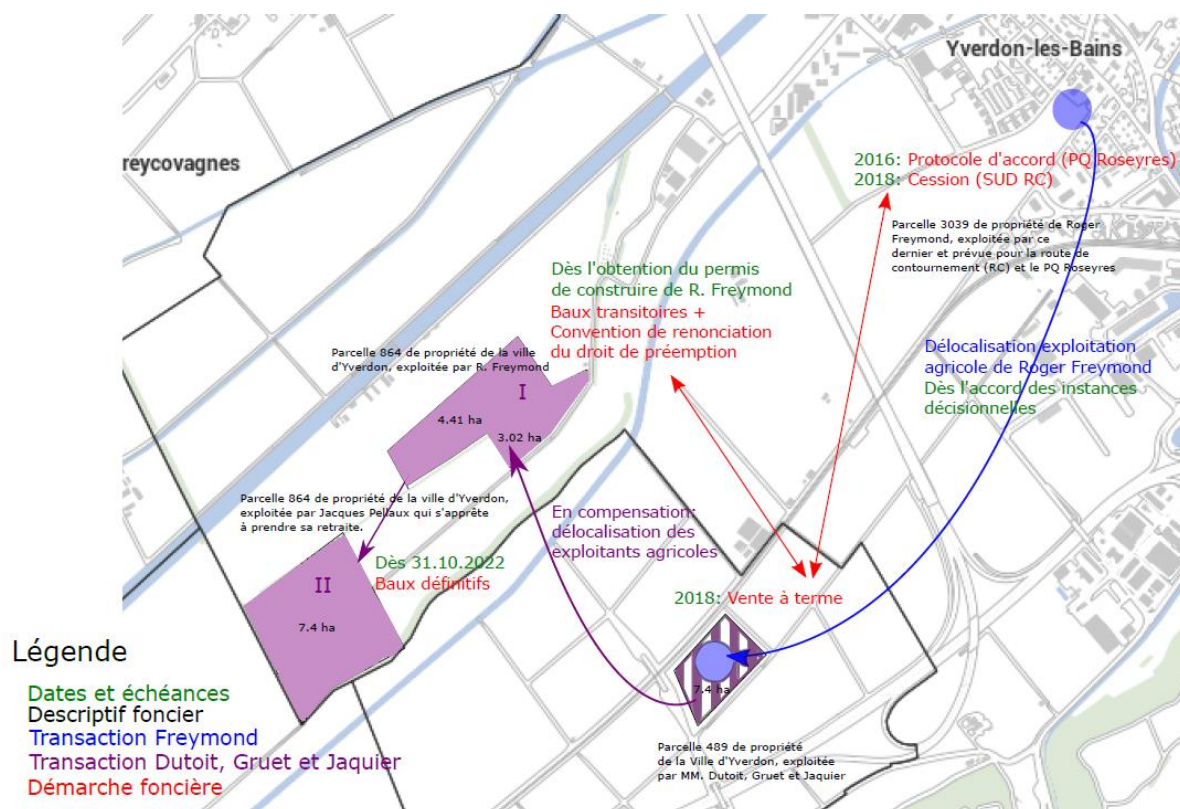
Au vu des explications qui précèdent, le Conseil communal est amené à se prononcer sur la délocalisation de l'exploitation agricole de M. Roger Freymond sur la parcelle n° 489 située sur le territoire communal de Belmont-sur-Yverdon, mais dont la Commune d'Yverdon-les-Bains est propriétaire. Cette vente est conditionnée à la résiliation du bail à ferme de M. Roger Freymond sur la parcelle n° 864 sise à « La Grande Prairie » afin de pouvoir mettre en œuvre les mesures compensatoires transitoires pour les agriculteurs qui exploitent actuellement la parcelle n° 489.

Parallèlement à ces démarches, M. Roger Freymond a signé en date du 23 mars 2018, en la forme authentique, une promesse de vente cédant les 6'786 m² d'emprise définitive du secteur sud de l'axe principal d'agglomération (route de contournement) sur la parcelle n° 3039.

Par ailleurs, pour garantir la mise en œuvre des mesures compensatoires pour les agriculteurs qui exploitent actuellement la parcelle n° 489, une convention notariée a été signée le 22 juin 2018 entre les actuels exploitants, M. Freymond et la Commune d'Yverdon-les-Bains.

La résiliation du bail de M. Roger Freymond pour la parcelle n° 864 sera notifiée à M. Freymond dès l'approbation du présent préavis. Les quatre nouveaux baux à ferme pour les exploitants actuels de la parcelle n° 489 et pour M. Freymond, ont été élaborés avec l'appui d'un notaire et sont soumis à l'approbation de la Commission d'affermage étant donné leurs caractères transitoires.

La figure 1 ci-dessous donne un aperçu des opérations prévues à cet effet.



Procédures

La délocalisation de l'exploitation agricole de M. Freymond a fait l'objet de deux actes notariés signés le 23 mars 2018, à savoir une vente conditionnelle portant sur la parcelle n° 489 du cadastre de Belmont-sur-Yverdon et une promesse de transfert immobilier portant sur une surface de 6785 m² à détacher de la parcelle n° 3039 aux fins de réaliser l'Avenue des Trois-Lacs. Ces actes permettent aux parties de se lier dès la signature, l'exécution du contrat étant suspendue à la réalisation des conditions mentionnées. S'agissant du projet de construction des bâtiments agricoles nécessaires à l'exploitation de M. Freymond délocalisée sur la parcelle n° 489, la Commune de Belmont-sur-Yverdon a été approchée et a formulé un avis de principe favorable à son projet. Une fois le permis de construire obtenu, les mesures de compensation transitoire en faveur des agriculteurs qui exploitent actuellement ladite parcelle seront mises en œuvre.

La vente est soumise aux quatre conditions cumulatives suivantes :

1. Une autorisation de vendre la parcelle n° 489 du cadastre de Belmont-sur-Yverdon à délivrer par le Conseil communal d'Yverdon-les-Bains. Le prix de vente de la parcelle considérée est de CHF 4,80/m², correspondant au prix licite agricole (art. 66 LDFR) fixé par la Commission foncière, soit la somme globale de CHF 355'032.-. Cette opération fait l'objet du présent préavis.
2. Une autorisation à délivrer par la Commission foncière I, conformément aux dispositions de la loi sur le droit foncier rural (LDFR).
3. L'octroi par la Commune de Belmont-sur-Yverdon d'un permis de construire, définitif et exécutoire, portant sur la construction de bâtiments d'exploitation agricole sur la parcelle objet du présent préavis.

4. Le report des baux à ferme actuels de la parcelle n° 489 en faveur de MM. Jaquier, Dutoit et Gruet, selon les modalités de compensation en deux temps susmentionnées.

Planning

En termes de calendrier, le transfert de l'exploitation agricole de M. Freymond pourrait avoir lieu dès que les autorisations cantonales nécessaires seront obtenues. Une construction des halles nécessaires à l'exploitation de M. Freymond sur la parcelle n° 489 de Belmont-sur-Yverdon pourrait se dérouler entre 2020 et 2022.



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 la Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1 : La Municipalité est autorisée à vendre 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, pour un montant de CHF 355'032.-.

Article 2 : Le produit de la vente sera imputé sur le compte n° 220.4242.00 « Gain comptable sur bâtiments et terrains ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic		Le Secrétaire
		
J.-D. Carrard		F. Zürcher

Annexe : Fiche technique établie par le Service du développement territorial, du 28 juillet 2016

Délégué de la Municipalité : M. Marc-André Burkhard, municipal du dicastère des travaux et de l'environnement