



# VILLE D'YVERDON-LES-BAINS MUNICIPALITE



MB/MW

**Préavis no 3**  
le 16 février 2001

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

1. l'adoption des modifications du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement suite aux décisions du Conseil communal du 2 mars 2000 ;
2. l'adoption des réponses aux oppositions formulées lors de l'enquête publique complémentaire.

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Exposé des motifs**

Le 2 mars 2000 le Conseil communal décidait, sous réserve de l'adoption par le Département des infrastructures :

- D'adopter le plan général d'affectation et son règlement, le plan d'attribution des degrés de sensibilités au bruit et les plans d'affectation fixant les limites des constructions, soumis à l'enquête publique du 20 octobre au 18 novembre 1998,
- D'adopter les réponses aux oppositions au plan général d'affectation,
- D'adopter les modifications proposées en vue de les soumettre à l'enquête publique complémentaire,
- D'accorder à la Municipalité les pouvoirs nécessaires dans le cadre de tout litige relatif au plan général d'affectation.

La Municipalité a entrepris les modifications nécessaires et les a soumises à la procédure d'examen préalable auprès des services de l'État, en particulier le Service de l'aménagement du territoire (SAT).

Les modifications touchant les terrains au sud de l'Avenue Kiener (Opposition Alpina et consorts touchant les parcelles 3'331, 3'334, 3'335, 3'333) ont impliqué des démarches complémentaires. Dans le cadre de la gestion du schéma directeur intercommunal des aires maraîchères et horticoles, les

communes concernées ont été contactées, afin de garantir la cohérence de ce document. Une séance regroupant les communes concernées et le SAT a permis de définir les termes d'un accord. Le SAT a formulé des exigences en matière de planification, qui ont pu être intégrées à l'article 57 bis.

## **Proposition de réponses aux oppositions**

Les modifications du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement ont été soumises à l'enquête publique du 5 décembre 2000 au 8 janvier 2001. Cette enquête a suscité 3 oppositions et une remarque parvenues dans les délais. Elles concernent toutes le secteur situé au sud de l'Avenue Kiener.

Se conformant à la procédure 58 LATC, la Municipalité résume ci-après ces oppositions avec ses propositions de réponses. Les réponses telles qu'elles seront adoptées par le Conseil communal constitueront des décisions qui seront notifiées à chaque opposant, avec avis qu'il peut, dans les dix jours, déposer au Département des infrastructures, un recours motivé tendant au réexamen de son opposition par le Département. Le recours n'est recevable que si le recourant est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée.

### **Opposition n°1 :**

---

Opposition d'Alpina SA, propriétaire de la parcelle n° 3'335, et d'autres parcelles, de M. Pierre Netter, propriétaire de la parcelle n° 3'333 et du Dr Léon Sauterel, propriétaire de la parcelle n° 3'334.

Représentés par Me Benoît Bovay, avocat.

### **Résumé de l'opposition**

---

a) Les opposants rappellent leur opposition au PGA du 18 novembre 1998, qui critiquait la zone horticole et maraîchère, concernant notamment les trois parcelles mentionnées.

b) Les opposants sont satisfaits du principe de placer ces parcelles, ainsi que la parcelle voisine (n° 3'331) en zone d'activités, dans la mesure où cela donne suite à une partie de leur opposition au PGA. Toutefois, ils ne peuvent admettre que l'ensemble soit soumis à un système d'étapes. Ce système d'étapes donnerait la priorité à la parcelle voisine (3'331). A leur avis, les terrains sont trop proches pour faire deux étapes, dont la seconde serait subordonnée à la réalisation de la collectrice. De l'avis des opposants, toute intervention dans ce secteur doit faire l'objet d'un plan d'ensemble, sans que

l'on puisse mettre une priorité sur l'une ou l'autre des parcelles. A défaut, il serait possible de bloquer sans limite de temps les parcelles des opposants simplement parce que "l'essentiel des possibilités de bâtir de la première étape" ne serait pas réalisé.

c) La limitation de l'affectation prévue à l'art 57 bis al. 6, il serait bon qu'elle ne soit pas à charge des seuls propriétaires des terrains situés les plus proches de l'autoroute, mais de l'ensemble du secteur. Ceci, en vertu de l'égalité de traitement.

d) Les opposants font également toutes réserves s'agissant de l'art. 86 bis qui ne constitue pas une restriction suffisamment claire à la propriété privée. Elle serait contraire à l'art. 36 de la Constitution vu son manque de clarté.

### **Proposition de réponse**

---

a) La Municipalité prend acte.

b) L'ensemble des parcelles de ce secteur (3'331, 3'334, 3'335, 3'333) représente une surface totale d'environ 115'000 m<sup>2</sup>, soit plus de 11 ha encore libres de constructions. L'importance de cette surface ne permet pas de l'engager d'un bloc :

- Pour des raisons urbanistiques, il serait extrêmement défavorable de permettre une urbanisation qui pourrait s'échelonner, à l'inverse du bon sens, de l'autoroute en direction de la ville. Dans ce cas, qu'advierait-il des surfaces libres de construction entre la ville et les secteurs voisins de l'autoroute.

- La forme et la conception du réseau routier, en l'état actuel, ne sont pas conçues pour assurer la charge et le type de trafic que représenterait la mise à disposition immédiate de l'ensemble des terrains. De ce fait, il est impératif d'échelonner les constructions dans le temps. Lorsqu'un lien efficace existera entre ce secteur et une jonction autoroutière, on pourra admettre la réalisation de l'ensemble.

- Les propriétaires de ce secteur sont tenus d'élaborer un plan d'ensemble qui règle notamment la péréquation entre propriétaires, ainsi que l'ordre d'engagement du sol. Ce moyen permet d'éviter l'inégalité de traitement. Par ailleurs, si le système de plan d'ensemble – qui demande une entente entre propriétaires, mais évite de longues procédures – ne permet pas d'aboutir à un résultat, un plan de quartier sera exigé. Le plan de quartier, implique également la péréquation entre propriétaires.

c) Cette limitation prévoit d'exclure d'affecter, à raison d'un IUS de 0,1, des surfaces à de l'habitation. Cette mesure est justifiée par la proximité de l'autoroute, dans des secteurs peu propices à l'habitation. Il s'agit en fait d'une

restriction peu importante, dans le sens qu'elle ne péjore pas la constructibilité des terrains, déterminée par un indice de masse qui n'est pas affecté par cette mesure. Par ailleurs, les propriétaires peuvent s'entendre, par le biais d'une péréquation, afin que les effets de cette limitation soient répartis au mieux.

d) Il ne s'agit pas d'une restriction de la propriété, mais au contraire de son élargissement. En effet, l'art. 86 bis permet d'étendre le champ des affectations à celles dites stratégiques. La possibilité est en main des propriétaires, elle peut s'appliquer sur l'ensemble ou sur une partie du secteur.

## **Opposition n°2 :**

---

Opposition de M. et Mme André et Corinne Overney

Elle a été complétée, largement hors délais, par Me Jean-Claude Perroud, sur mandat des opposants, par des éléments de réflexions appuyant et complétant l'opposition. Par obligation d'équité de traitement et de respect des procédures, ce complément n'est pas pris en compte dans le traitement de cette opposition.

## **Résumé de l'opposition**

---

a) Les terrains en zone horticole et maraîchère seront affectés à la zone d'activités avec destination stratégique, alors que la réserve de terrains constructibles sur le territoire communal représente une surface énorme qui dépasse probablement de loin les besoins, même à long terme. Les terrains en zone horticole et maraîchère ne devraient pas être dilapidés. La loi prévoit une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire.

b) De plus, les règles en matière d'assolement ne seraient vraisemblablement pas respectées.

c) La construction de cette zone est subordonnée entre autres à la mise en service de la Collectrice Sud, ente la jonction A1 sud et le carrefour Kiener / Moulins. Il ne devrait pas être question de changer l'affectation des terrains alors que les voies d'accès ne sont pas encore résolues (la réservation de l'entier du tracé est contestée devant le Tribunal administratif).

d) De plus, les opposants ont très nettement le sentiment que la nouvelle zone est destinée à justifier la Collectrice Sud.

e) Les opposants pensent par ailleurs qu'il n'est pas raisonnable de vouloir ouvrir une nouvelle zone à bâtir en secteur inondable.

## Proposition de réponse

---

a) Il s'agit de considérer la disponibilité de terrains à bâtir en fonction de critères relatifs à des besoins particuliers. Yverdon-les-Bains ne dispose en effet plus, à ce jour, de terrains disponibles en matière de surfaces de dimensions importantes destinées à des activités non-spécifiques. Yverdon-les-Bains, en tant qu'important pôle régional, participant à la formation de réseaux économiques supra-régionaux, se doit d'offrir ce type de disponibilités. En ce qui concerne l'utilisation judicieuse, mesurée et rationnelle du sol et du territoire, la réglementation prévoit un ensemble de dispositifs pour y parvenir. En particulier la mise en place d'un plan d'ensemble et d'un système d'étapes permet de s'en assurer.

b) Ces terrains sont en effet répertoriés en tant que surfaces d'assolement par le plan sectoriel de la Confédération y relatif. Toutefois, il faut savoir que, pour le territoire vaudois, ce plan est en cours de révision. Sa première élaboration date de 1987 et a été approuvée par la Confédération en 1991. La révision en cours concerne en particulier les surfaces proches des agglomérations, tels ces terrains. Le Service de l'aménagement du territoire (SAT, en charge de la révision), qui a approuvé le PDCom, notamment le plan des réserves stratégiques (qui prévoit l'extension de l'urbanisation sur ce secteur), et étendu le périmètre du Pôle de développement 13b à ces terrains est garant de la coordination nécessaire afin que le futur Plan sectoriel soit adapté avec ces données.

c) La subordination de la constructibilité à la réalisation de son accès est bien une méthode qui permet de coordonner les démarches d'aménagement. Cette mesure s'applique d'ailleurs uniquement à la partie sud du secteur en question.

d) Il s'agit de démarches coordonnées, comme cela est nécessaire à toute bonne planification. L'extension de ce secteur d'activités n'est évidemment pas une justification de la collectrice, telle que ressentie par les opposants.

e) Des règles spécifiques s'appliquent à ces terrains (art. 101). Elles prévoient que les constructions tiennent compte des risques d'inondation en adoptant des partis architecturaux adaptés. Les caves sont, par exemple, interdites.

### Opposition n°3 :

Opposition de l'Association d'opposition à la Collectrice Sud.

Il s'agit du même contenu que l'opposition no 2, mis à part l'absence de deux points.

## **Résumé de l'opposition**

---

a) Les terrains en zone horticole et maraîchère seront affectés à la zone d'activités avec destination stratégique, alors que la réserve de terrains constructibles sur le territoire communal représente une surface énorme qui dépasse probablement de loin les besoins, même à long terme. Les terrains en zone horticole et maraîchère ne devraient pas être dilapidés. La loi prévoit une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire.

b) La construction de cette zone est subordonnée entre autres à la mise en service de la Collectrice Sud, ente la jonction A1 sud et le carrefour Kiener / Moulins. Il ne devrait pas être question de changer l'affectation des terrains alors que les voies d'accès ne sont pas encore résolues (la réservation de l'entier du tracé est contestée devant le Tribunal administratif).

c) les opposants pensent par ailleurs qu'il n'est pas raisonnable de vouloir ouvrir une nouvelle zone à bâtir en secteur inondable.

## **Proposition de réponse**

---

a) Il s'agit de considérer la disponibilité de terrains à bâtir en fonction de critères relatifs à des besoins particuliers. Yverdon-les-Bains ne dispose en effet plus, à ce jour, de terrains disponibles en matière de surfaces de dimensions importantes destinées à des activités non-spécifiques. Yverdon-les-Bains, en tant qu'important pôle régional, participant à la formation de réseaux économiques supra-régionaux, se doit d'offrir ce type de disponibilités. En ce qui concerne l'utilisation judicieuse, mesurée et rationnelle du sol et du territoire, la réglementation prévoit un ensemble de dispositifs pour y parvenir. En particulier la mise en place d'un plan d'ensemble et d'un système d'étapes permet de s'en assurer.

b) La subordination de la constructibilité à la réalisation de son accès est bien une méthode qui permet de coordonner les démarches d'aménagement. Cette mesure s'applique d'ailleurs uniquement à la partie sud du secteur en question.

c) Des règles spécifiques s'appliquent à ces terrains (art. 101). Elles prévoient que les constructions tiennent compte des risques d'inondation en adoptant des partis architecturaux adaptés. Les caves sont, par exemple, interdites.

## **Remarque de la Municipalité de la Commune de Montagny**

---

La Municipalité de Montagny a formulé une remarque. Étant donné qu'il ne s'agit pas d'une opposition, elle sera traitée administrativement. Elle n'est donc

pas soumise à l'approbation du Conseil communal. Dans le cadre du présent préavis, par souci d'information, un résumé de la remarque figure ici.

La remarque mentionne que l'affectation des parcelles 3333, 3334 et 3335 ne respecte pas les intentions du schéma directeur intercommunal des aires maraîchères et horticoles.

La réalisation de l'étape 2 de la zone d'activités ne devra donc pas intervenir avant l'approbation par toutes les parties signataires, d'un addenda à ce schéma directeur. En outre elle devra impérativement respecter les clauses émises par le SAT dans sa lettre du 10 novembre 2000.

La Municipalité de Montagny annonce qu'elle fera opposition à tout projet de construction sur ces parcelles, tant que l'ensemble de ces conditions ne seront pas respectées.

### Remarques de la Municipalité

---

La Municipalité prend acte de cette remarque en précisant que la modification, telle que proposée, a été élaborée justement afin de répondre aux critères émis dans la lettre du SAT. Par ailleurs, il convient de rappeler que la Commune de Montagny a participé à des séances de discussion afin de débattre de la révision du schéma directeur intercommunal des aires maraîchères et horticoles (la révision de ce document de gestion est en cours).

\* \* \*

Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, 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 porté à l'ordre du jour,

décide :

Article 1.- : Les modifications du plan général d'affectation et de son règlement suite aux décisions du Conseil communal du 2 mars 2000, soumis à l'enquête publique du 5 décembre 2000 au 8 janvier 2001, sont adoptées;

Article 2.- : Les réponses aux oppositions aux modifications du plan général d'affectation et de son règlement suite aux décisions du Conseil communal du 2 mars 2000, soumis à l'enquête publique du 5 décembre 2000 au 8 janvier 2001, sont adoptées;

Article 3.- : L'approbation du Département des infrastructures est réservée;

Article 4.- : La Municipalité a tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de tout litige relatif au plan général d'affectation et ses modifications.

Annexes : Les modifications du plan général d'affectation et de son règlement suite aux décisions du Conseil communal du 2 mars 2000.

---

**Adopté sans modification par le Conseil communal dans sa séance du du 5 avril 2001**