

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

- *l'adoption de la modification du Plan général d'affectation (PGA) portant sur une extension de la zone horticole et maraîchère de la parcelle 3309 ;*
- *l'adoption du plan d'aménagement d'un chemin public sur la parcelle 3309 propriété de MM. Roland & Willy Stoll ;*
- *l'information au Conseil communal concernant la convention relative à la cession des terrains et droits nécessaires à la réalisation du projet*

A. Modification du PGA : affectation de la parcelle 3309	2
B. Aménagement d'un chemin public	2
C. Examen préalable et enquête publique	3
D. Cession des terrains et droits nécessaires à la réalisation du projet	3
E. Conclusions	3

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

PREAMBULE

La Municipalité propose au Conseil communal d'adopter une modification du PGA en faveur de l'entreprise Stoll Frères, à savoir l'affectation à la zone horticole et maraîchère de leur parcelle n° 3309, actuellement en zone agricole. Cette affectation permettra à l'entreprise de réaliser divers travaux destinés à améliorer l'accès des camions à son pôle logistique et d'expédition sis à l'extrémité de la rue des Utllins. Cette société emploie 200 collaborateurs et accueille environ 30 camions par jour. Elle est actuellement la plus grande entreprise maraîchère de Suisse. Les travaux voulus par Stoll Frères impliquent le déplacement d'un chemin public appartenant au domaine public communal. La Municipalité propose donc au Conseil communal d'adopter simultanément le plan d'aménagement du nouveau chemin et de prendre acte de la transaction foncière qui l'a précédé.

#### A. MODIFICATION DU PGA : AFFECTATION DE LA PARCELLE 3309

L'art. 70 du règlement du plan général d'affectation (RPGA) du 17 juin 2003 définit la zone horticole et maraîchère :

*« Cette zone est destinée aux exploitations horticoles et maraîchères à ciel ouvert, sous serre ou sous tunnel.*

*Les constructions liées à cette exploitation y sont admises. »*

Pour répondre au développement de l'entreprise maraîchère Stoll Frères, propriété de MM. Roland et Willy Stoll, la Municipalité a accepté d'étendre la zone horticole et maraîchère jusqu'à la limite avec la commune de Montagny.

La Municipalité propose donc au Conseil communal d'adopter la modification du PGA qui affecte la parcelle 3309 (1'886 m<sup>2</sup>), propriété des précités, à la zone horticole et maraîchère. Cette modification permettra l'aménagement de cette parcelle en aire de circulation pour les camions de l'entreprise. En substance, il s'agit de permettre la création d'un quai de déchargement, d'un couvert et de l'aménagement de cases de stationnement.

Cette procédure d'affectation a été demandée par le Service du développement territorial (SDT), puisque le projet ne peut pas être autorisé en zone agricole :

*« Le SDT entre en matière pour une modification du PGA permettant d'affecter l'ensemble de la parcelle 3309 en zone horticole et maraîchère. (...) Cette modification a pour but de permettre d'utiliser la partie agricole actuelle de cette parcelle pour assurer les manœuvres des camions de l'entreprise Stoll. »*

Les pièces relatives à la modification du PGA sont :

1. le plan (annexe 1)
2. le règlement (annexe 2)
3. le rapport d'aménagement (annexe 3)

Au surplus, nous vous renvoyons au Rapport d'aménagement ci-joint (annexe 3), notamment les pages 5 et 9 à 10.

#### B. AMENAGEMENT D'UN CHEMIN PUBLIC

Le projet de l'entreprise Stoll Frères, pour être réalisable, implique la reconstruction d'un chemin existant du domaine public communal (DP 299). Ce chemin sera déplacé le long de la limite communale. (Annexe 4)

Or, l'itinéraire n° 70 Via Francigena de *La Suisse à pied* emprunte ce chemin, dont la continuité et la sécurité doivent être assurées.

C'est pourquoi la Municipalité désire donner la largeur actuelle au nouveau chemin, qui ne doit pas inciter un trafic autre qu'agricole, et demande une mesure paysagère minimale d'accompagnement, à savoir une bande herbeuse plantée d'un alignement d'arbres. Cet aménagement permettra de garder une distance avec l'aire de circulation des camions.

Ce nouveau chemin est soumis à la procédure prévue par la loi sur les routes (LR), qui renvoie à la même procédure que celle de l'adoption d'un plan d'affectation (art. 13 LR et art. 58 LATC). En conséquence, il incombe au Conseil communal de se prononcer sur l'adoption du plan.

### C. EXAMEN PREALABLE ET ENQUETE PUBLIQUE

A l'issue de son examen préalable, le SDT a préavisé favorablement le projet de modification du PGA, qui a été mis à l'enquête publique du 14 janvier au 13 février 2012.

Le plan d'aménagement du chemin public comprend la constitution d'une servitude pour le maintien des plantations et d'une bande herbeuse de 50 cm. Ce dernier a été mis à l'enquête publique du 7 janvier au 6 février 2012. Ces 2 enquêtes n'ont suscité aucune opposition ni observation.

### D. CESSION DES TERRAINS ET DROITS NECESSAIRES A LA REALISATION DU PROJET

Le déplacement du chemin précité (DP communal 299) en limite de propriété et de commune, a nécessité un accord portant sur la cession des terrains et droits nécessaires à la réalisation du projet.

Concrètement, MM. Stoll cèdent gratuitement à la commune l'emprise nécessaire au nouveau chemin et prennent en charge les travaux de construction.

### E. CONCLUSIONS

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 régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1 : La modification du Plan général d'affectation (PGA) portant sur une extension de la zone horticole et maraîchère (parcelle 3309) est adoptée ;
- Article 2 : Le plan d'aménagement d'un chemin public sur la parcelle 3309, propriété de MM. Roland & Willy Stoll, est adopté ;
- Article 3 : Il est pris acte que MM. Stoll cèdent gratuitement à la commune l'emprise nécessaire au nouveau chemin et prennent en charge les travaux de construction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Vice-Syndique :

  
N. Saugy

Le Secrétaire adjoint :

  
Y. Martin

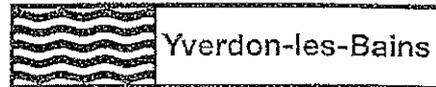
Annexes pour adoption :

- Annexe 1 : Plan « Modification du Plan général d'affectation »
- Annexe 2 : Règlement « Modification du Plan général d'affectation »
- Annexe 4 : Plan « Construction d'un chemin Petit Marais »

Annexe pour Information :

- Annexe 3 : Rapport d'aménagement « Modification du Plan général d'affectation »

Déléguée de la Municipalité : Mme Marianne Savary



MODIFICATION DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION (MPGA)  
« EXTENSION DE LA ZONE HORTICOLE ET  
MARAÎCHERE »

**REGLEMENT**

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

Secrétaire

---

Soumis à l'enquête publique

du

au

Syndic

Secrétaire

---

Adopté par le Conseil communal

le

Président

Secrétaire

---

Approuvé préalablement par le Département  
compétant

Lausanne, le

Le Chef du Département

---

Mis en vigueur le

## SOMMAIRE

---

### I. DISPOSITIONS GENERALES

Modification du PGA	Art. 1.1
Application du RPGA	Art. 1.2
Région archéologique	Art. 1.3
Mobilité douce	Art. 1.4

### II. DISPOSITIONS FINALES

Prescriptions complémentaires	Art. 2.1
Abrogation et mise en vigueur	Art. 2.2

## GLOSSAIRE

---

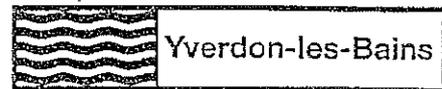
ORNI	Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
PGA	Plan général d'affectation
RPGA	Règlement sur le plan général d'affectation

## I. DISPOSITIONS GENERALES

Modification du PGA	1.1	al. 1	Le PGA, mis en vigueur le 17 juin 2003, est modifié à l'intérieur du périmètre défini sur le plan de la modification du PGA « Extension de la zone horticole et maraîchère » (ci-après le périmètre).
Application du RPGA	1.2	al. 1	Le périmètre est régi par les art. 70 à 78 du RPGA.
		al. 2	Les usages sensibles au sens de l'ORNI, tels que logement ou place de travail pour plus de 800 h/an, n'y sont pas autorisés.
Région archéologique	1.3	al. 1	Le périmètre se situe dans une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS.
		al. 2	Tous travaux y sont soumis à l'autorisation spéciale du Département en charge de l'archéologie.
Mobilité douce	1.4	al. 1	La continuité et la sécurité de l'itinéraire n°70 Via Francigena doivent être assurées.
		al. 2	Une bande herbeuse d'une largeur de 1 à 2 m au moins et plantée d'un alignement d'arbres est aménagée le long du nouveau tracé du côté « activités » du chemin.
		al. 3	Une clôture peut prendre place du côté « activités » de la bande herbeuse

## II. DISPOSITIONS FINALES

Prescriptions complémentaires	2.1	al. 1	Le plan général d'affectation (PGA) s'applique à titre supplétif.
		al. 2	Le droit fédéral et le droit cantonal sont réservés.
Abrogation et mise en vigueur	2.2	al. 1	La présente modification du PGA abroge les dispositions prévues par le PGA dans le périmètre défini sur le plan et déploiera son effet dès sa mise en vigueur par le Chef de département compétent.



Modification du plan général d'affectation  
(MPGA)

**« EXTENSION DE LA ZONE  
HORTICOLE ET MARAICHÈRE »**

**RAPPORT D'AMENAGEMENT**

selon l'art. 47 OAT

Novembre 2011

BOURGEOIS & RUDAZ Ingénieurs EPF/SIA géomètres officiels, Yverdon-les-Bains  
Service de l'urbanisme et des bâtiments (URBAT), Yverdon-les-Bains





RAPPORT D'AMENAGEMENT

<b>1</b>	<b>PRESENTATION DU DOSSIER</b>	<b>5</b>
1.1	Présentation résumée	5
1.2	Planifications de rang supérieur	5
1.3	Planifications communales en vigueur	6
1.4	Chronologie	6
1.5	Composition du dossier	6
<b>2</b>	<b>RECEVABILITE</b>	<b>7</b>
2.1	Acteurs du projet	7
2.2	Information, concertation, participation	7
2.3	Etat de l'équipement	8
2.4	Démarches liées	8
<b>3</b>	<b>JUSTIFICATION</b>	<b>9</b>
3.1	Nécessité de légaliser en zone spéciale	9
3.2	Périmètre de la modification	10
3.3	Disponibilité du site	10
3.4	Mesures d'accompagnement publiques et privées	11
3.5	Caractéristiques du futur projet	11
3.6	Equipement induits par le projet	12
<b>4</b>	<b>CONFORMITE</b>	<b>12</b>
4.1	Protection du milieu naturel	12
4.2	Création et maintien du milieu bâti	13
4.3	Développement de la vie sociale et décentralisation	14
4.4	Maintien des sources d'approvisionnement	14
<b>5</b>	<b>CONCLUSION</b>	<b>14</b>



# 1 PRESENTATION DU DOSSIER

## 1.1 Présentation résumée

Le plan général d'affectation (PGA) du 17 juin 2003 établit la zone horticole et maraîchère :

*Cette zone est destinée aux exploitations horticoles et maraîchères à ciel ouvert, sous serre ou sous tunnel.*

*Les constructions liées à cette exploitation y sont admises.*

(Art. 70 Règlement du PGA)

Pour répondre au développement de l'entreprise installée, la commune envisage d'étendre la zone horticole et maraîchère jusqu'à la limite communale et ceci sur la parcelle 3'309, propriété de MM Roland et Willy Stoll. Cette modification permettra d'utiliser la partie actuellement agricole de cette parcelle pour assurer les manœuvres des camions de l'entreprise Stoll Frères, maraîchers.



Situation : éch. 1 / 5'000

## 1.2 Planifications de rang supérieur

Le projet de modification est conforme aux Plan directeur cantonal, notamment :

**Ligne d'action D1** - Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant

**Mesure D12** Zones d'activités

**Lignes d'action F2-** Accompagner l'économie agricole

**Mesure F21** Zones agricoles spécialisées

### 1.3 Planifications communales en vigueur

Pratiquement, le projet d'agglomération yverdonnoise agglôY complète l'actuel Plan directeur communal (PDCoM) approuvé par le Conseil d'Etat en 1997.

Le Rapport du 21 décembre 2007 a en effet été préavisé favorablement par le Canton, puis soumis à la Confédération. Le Canton est également partenaire aux études qui en ont découlé, notamment les concepts Transports individuels motorisés (TIM), Mobilité douce et paysage (MD), Transports publics (TP) et Stationnement. Ces études serviront de base à la révision du PDCoM.

En l'espèce, le projet, qui constitue une modification mineure du PGA, n'a pas d'influence sur le projet d'agglomération.

Au demeurant, la stratégie ainsi que les objectifs fixés dans le PDCoM sont respectés, car le territoire concerné se situe dans la ceinture horticole et maraîchère.

### 1.4 Chronologie

17 juin 2003	Adoption du PGA par le Département des Infrastructures
21 décembre 2007	Remise du rapport d'agglomération à la Confédération
29 octobre 2010	Courrier du SDT à M. Alain Bonnevaux, architecte
20 décembre 2010	Entrée en matière du SDT pour la modification

### 1.5 Composition du dossier

Le dossier contient:

- le plan modifié du PGA au 1/2000
- le présent rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT
- le règlement

## 2 RECEVABILITE

---

### 2.1 Acteurs du projet

La Municipalité, dans sa séance du 23 février 2011, a validé le principe d'une modification du PGA en faveur de l'entreprise Stoll Frères, pour faire passer la parcelle 3'309 de la zone agricole à la zone horticole et maraîchère.

Le mandataire est :

Géomètre : Bourgeois et Rudaz SA, ingénieur EPFL/SIA – géomètres officiels

### 2.2 Information, concertation, participation

Les propriétaires ont mandaté le bureau de géomètre. Un architecte-urbaniste, vu le caractère mineur de cette planification, n'a pas été demandé par la Municipalité.

Le Service de l'urbanisme et des bâtiments (URBAT) assure la gestion du projet et les contacts avec les autorités cantonales.

Le mandataire a rencontré les personnes suivantes :

M. Vincent Pitteloud, SDT, séance du 14 octobre 2010

M. Philippe Gmür, Chef SDT, séance du 3 décembre 2010

M. Frédéric Brand, Chef SAGR, séance du 3 décembre 2010

Mme Nathalie Grossenbacher, SDT

Les services suivants ont pris connaissance du dossier suite à un courrier :

M. Alain Müller, voyer (SR), via la procédure CAMAC

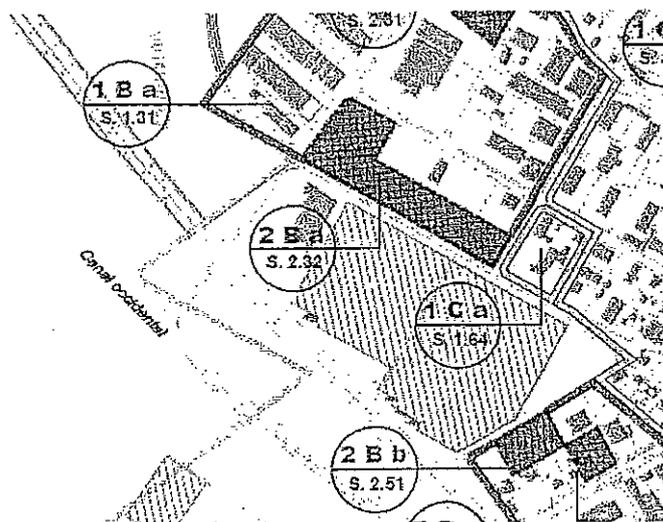
M. Claude-Alain Davoll, SESA, courriel du 21 mars 2011

L'OFROU a autorisé le projet dans sa décision du 24 mars 2011.

Les frères Stoll sont les seuls propriétaires directement concernés. La commune a été consultée pour la modification du DP, ainsi que l'OFROU pour la modification de l'assiette du cheminement sis sous le viaduc de l'autoroute.

### 2.3 Etat de l'équipement

La parcelle objet de la modification du PGA n'est pas analysée par l'AEE de 2004, mais elle est suffisamment équipée pour une affectation en zone horticole et maraîchère.



Aperçu de l'état de l'équipement 2004

### 2.4 Démarches liées

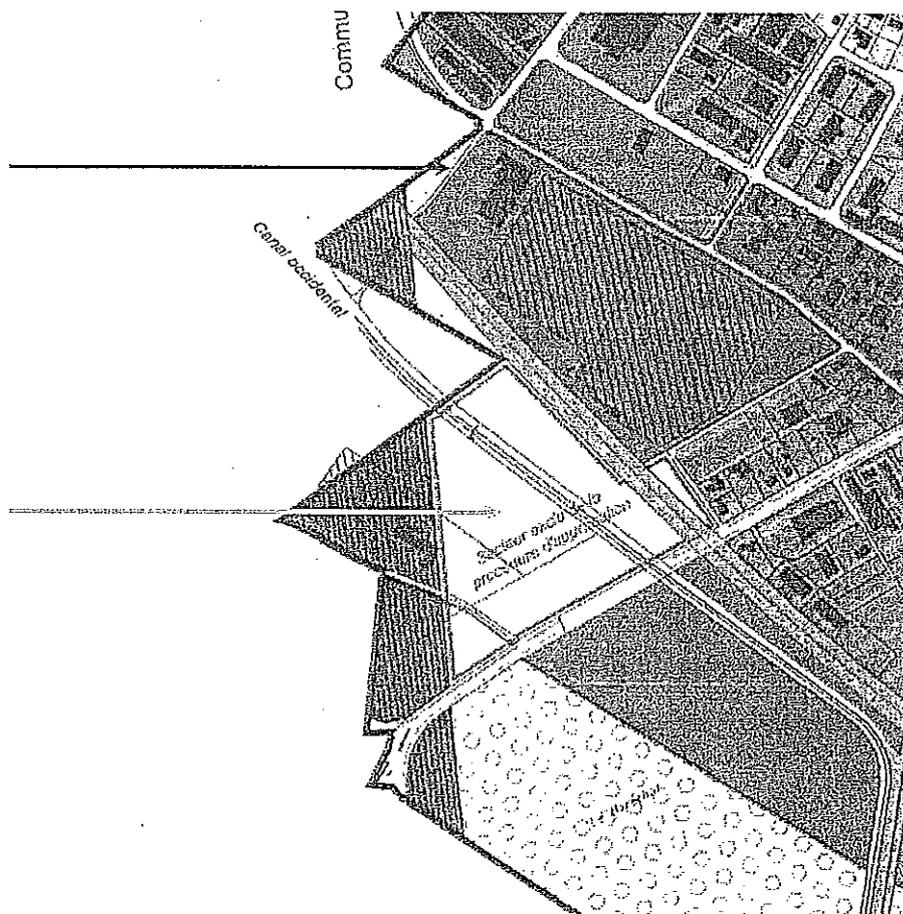
Le projet ne nécessite pas de démarche liée.

### 3 JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone spéciale

##### PGA 2003

La zone horticole et maraîchère (bleu) n'inclut pas la parcelle 3'309 (flèche rouge) située entre le périmètre actuel de la zone et la limite du territoire communal (trait noir).

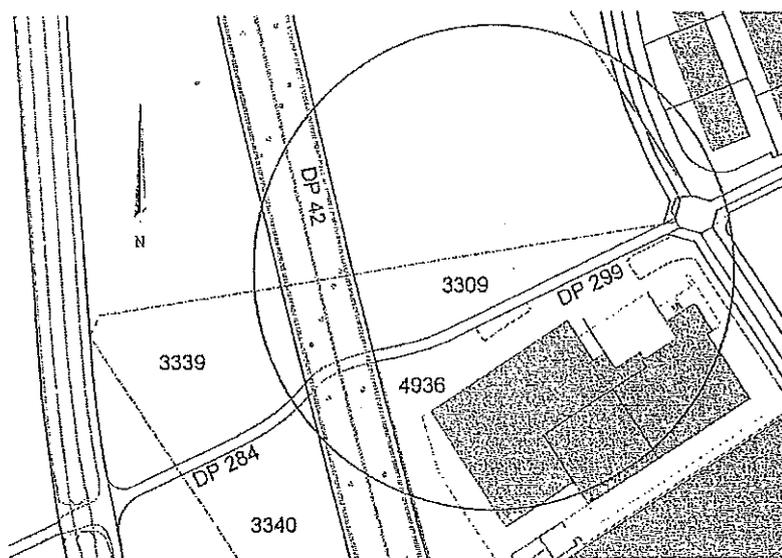


##### PPA 120-007

Le PPA de la zone horticole et maraîchère 120-007 n'est plus en vigueur pour le secteur concerné, mais reste en vigueur uniquement sur le secteur signalé par le PGA comme exclu de la procédure d'approbation (flèche bleue).

L'entreprise Stoll Frères est la plus grande entreprise maraîchère de Suisse. Elle garantit actuellement la production suisse d'environ 10 % de certains légumes. C'est une exploitation agricole au sens de la loi sur l'agriculture.

La parcelle 4'936 abrite le pôle logistique et d'expédition de l'entreprise. Elle emploie 200 collaborateurs et accueille actuellement environ 30 camions par jour. Le projet d'agrandissement prévoit le passage de 7 à 13 places à quai pour les camions. L'extension prévue des bâtiments se fait entièrement sur la parcelle 4'936.



L'extension de la zone horticole et maraîchère sur la parcelle 3'309 est conforme aux critères fixés par la mesure F21 du PDCn :

- elle est située à proximité d'une zone déjà construite ou constructible, et d'une construction existante ;
- les normes de protection de l'air et du bruit sont respectées ;
- elle est située sur des terres de moins bonne qualité et l'empiètement sur les surfaces d'assolement et l'imperméabilisation du sol est réduit au minimum ;
- elle permet le regroupement des constructions et installations de même nature sur un seul site.

### 3.2 Périmètre de la modification

La modification se limite à la parcelle 3'309. Le projet ne nécessite aucune mesure foncière, ni étape de réalisation.

Parcelle n°	Propriétaires	Surface
3309	STOLL Roland et Willy	1'886 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>1'886 m<sup>2</sup></b>

### 3.3 Disponibilité du site

#### Contraintes majeures

Pas de contrainte majeure frappant le site.

#### Dangers naturels ou risques d'accidents majeurs

Aucun danger naturel, ni risque d'accidents majeurs sur le site concerné.

### **Sols pollués**

Le terrain est actuellement exploité par l'agriculture.

### **Accessibilité du site**

Le trafic restera stable. L'accès se fait par la rue des Utins.

Trafic journalier moyen :

30 camions

50 voitures

25 cyclistes

5 piétons

## **3.4 Mesures d'accompagnement publiques et privées**

### **Mesures foncières**

Pas nécessaire.

### **Etudes complémentaires éventuelles**

Pas nécessaire.

### **Emprise sur la zone agricole**

Surface passant de la zone agricole à la zone horticole et maraîchère : 1'886 m<sup>2</sup>.

L'entreprise est une exploitation agricole au sens de la loi sur l'agriculture. Il n'y a pas de nécessité de compensation des surfaces d'assolement (SDA).

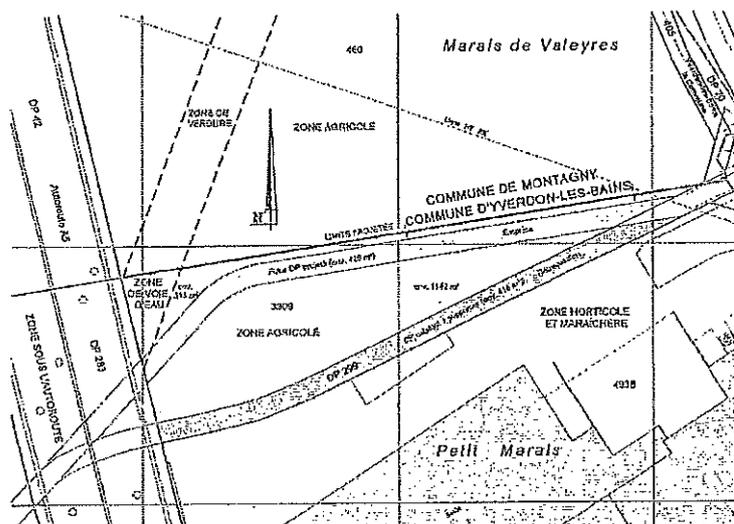
## **3.5 Caractéristiques du futur projet**

Il s'agit d'un agrandissement mineur de la zone horticole et maraîchère. Les règles de la zone du PGA ne sont pas modifiées. La surface de la parcelle concernée est de 1'886 m<sup>2</sup>.

### 3.6 Equipement induits par le projet

#### Equipements publics

Déplacement du chemin AF le long de la limite communale (nouveau chemin en jaune), selon la procédure fixée par la LR. Le dossier sera mis à l'enquête parallèlement à la modification du PGA.



#### Equipements privés

Aménagement d'une aire d'évolution de la circulation des camions pour accéder aux quais de chargement.

## 4 CONFORMITE

### 4.1 Protection du milieu naturel

#### Sol

Imperméabilisation de la parcelle 3'309.

#### Air

Pas d'influence notable sur la pollution de l'air.

#### Eau

Pas d'influence notable sur la pollution des eaux.

#### Inventaires

Le périmètre se situe dans une région archéologique au sens de l'art. 67 LPNMS. Dans ce périmètre de protection légale, tous travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de la part du DINF-Archéologie cantonale (voir art. 3 Règlement).

### Sites et éléments naturels protégés

Pas situé dans un site protégé, ni à proximité.

### Forêts

Pas en zone forestière, ni à proximité d'une forêt.

### Nappes phréatiques, cours d'eau

Pas d'influence notable sur le régime des cours d'eau, ni sur la qualité des eaux souterraines.

## 4.2 Création et maintien du milieu bâti

### Apport au développement économique

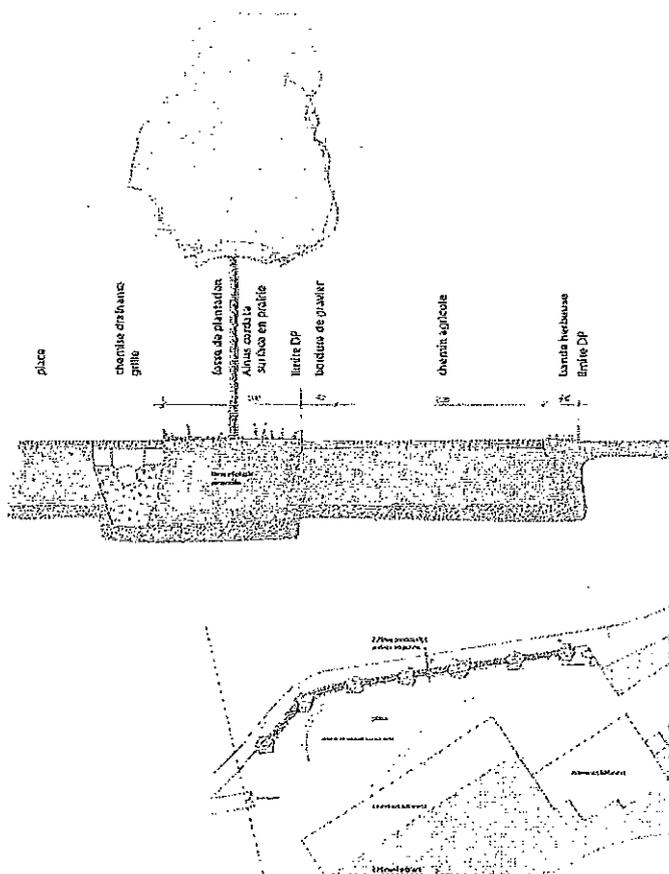
L'entreprise installée fait partie du tissu économique régional et contribue à sa diversification.

### Mobilité douce

L'extension de la zone horticole et maraîchère entraîne la modification du DP 299, sur lequel passe l'itinéraire n°70 Via Francigena de « La Suis se à pied ». La continuité et la sécurité de ce tracé doivent être assurées.

Une bande herbeuse d'une largeur de 1 à 2 m au moins et plantée d'un alignement d'arbres garantira la mise à distance du nouveau chemin par rapport aux activités. Une clôture éventuelle prendra place du côté « activités » de la bande herbeuse (voir art. 4 Règlement).

### Principes d'aménagement



#### **Autres**

Le projet n'a pas d'influence manifeste en matière de desserte par les transports publics, d'organisation spatiale et d'impact sur l'environnement.

#### **4.3 Développement de la vie sociale et décentralisation**

Le projet n'a pas d'influence manifeste sur le développement de la vie sociale.

#### **4.4 Maintien des sources d'approvisionnement**

Le projet soustrait moins de 1'900 m<sup>2</sup> aux sols affectés à l'agriculture. L'entreprise est une exploitation agricole au sens de la loi sur l'agriculture. Il n'y a pas de nécessité de compensation SDA.

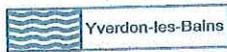
## **5 CONCLUSION**

---

Sur la base de ce qui précède, la Municipalité conclut à la conformité du projet de modification du PGA, prévoyant une extension modeste de la zone horticole et maraîchère, avec le droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement, ainsi qu'avec les planifications de rang supérieure.

4

CANTON DE VAUD  
COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS



Modification du Plan général d'affectation  
Extension de la zone horticole et maraîchère  
(parcelle 3309)

Echelle 1:2000

Approuvé par la Municipalité  
le :

Syndic : Secrétaire :

Soumis à l'enquête publique  
du : au :

Syndic : Secrétaire :

Mis en vigueur le :

Adopté par le Conseil communal  
le :

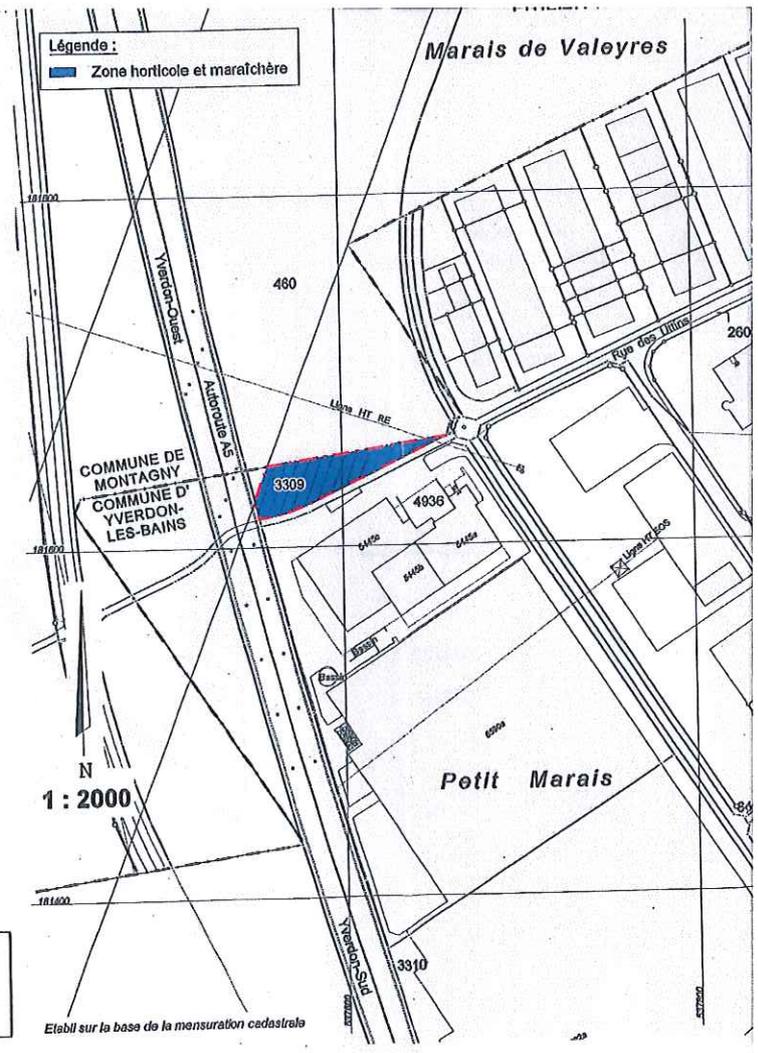
Président : Secrétaire :

Approuvé préalablement par le  
département compétent :

Lausanne, le :  
Le Chef du département :

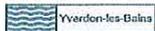
Coordonnées : 537'600 / 181'640

<p><b>BOURGEOIS &amp; RUDAZ SA</b> INGÉNIEURS EPF/SIA GÉOMÈTRES OFFICIELS</p>	<p>Rue de la Flécha 68 - CP 1401 Yverdon-les-Bains Tél. 024/425.45.54 Fax 024/428.09.52 bourgeois.rudaz@geomaticque.ch</p>	Date	Decs.	Vérl.	Travail n° 02889-YVE
		04.02.2011	AF	EV	



Etabli sur la base de la mensuration cadastrale

CANTON DE VAUD  
COMMUNE D'YVERDON-LES-BAINS



CONSTRUCTION D'UN CHEMIN  
"Petit Marais"  
PLAN D'AMENAGEMENT

Echelle 1:500

Approuvé par la Municipalité le:

Adopté par le Conseil communal le:

Syndic: Secrétaire:

Président: Secrétaire:

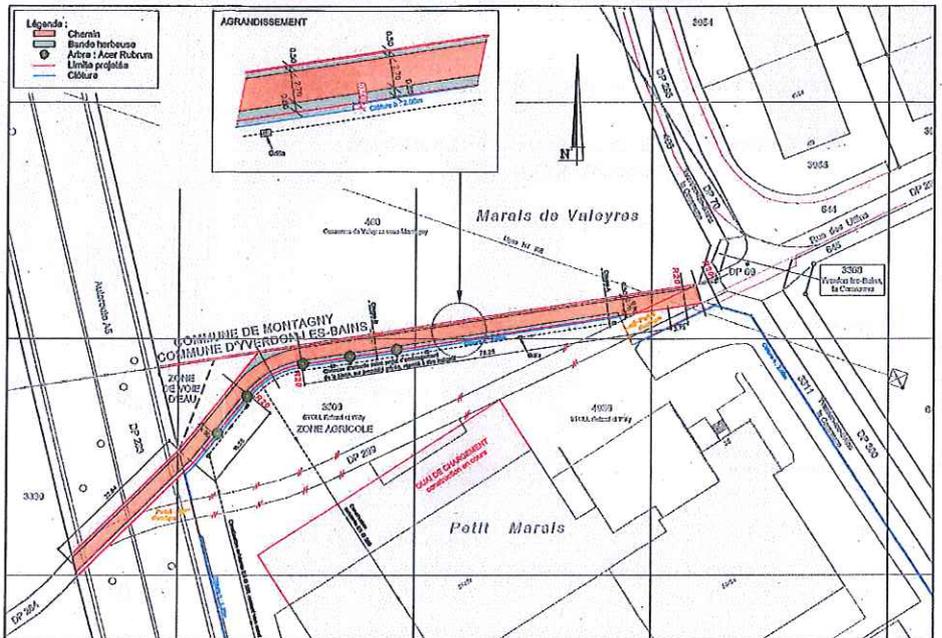
Requis à l'arrêté public de:

Approuvé préalablement par le département compétent:

Syndic: Secrétaire:

L'accepte le: Le Chef du département:

Mis en vigueur le:



<p><b>BOURGEOIS &amp; RUDAZ SA</b> ARCHITECTES ASSOCIÉS ÉCONOMISTES ÉNERGÉTISTES</p>	<p>Plan de la Parcelle 3003-04 1418 Yverdon les Bains TEL 02432 48 94 Fax 02432 08 92 b.rudaz@bourgeois.ch</p>	Date	Dess.	Vérif.	Titrail n°
		04.09.2011	AP	EY	02889-YVE