



RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

une demande d'autorisation de décadastration des parcelles 5410 et 5140, sises dans le quartier aux Isles

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La construction du quartier « Aux Isles » par le groupe Alvazzi Immobilier SA, dont le plan de quartier a été adopté par le Conseil en 2003 et mis en vigueur en janvier 2005, est arrivée à son terme. La réalisation de cet ensemble résidentiel a nécessité la rédaction et la signature d'une convention d'équipement avec les promoteurs, le 21 février 2006, laquelle prévoyait, en particulier, un processus de transfert des rues collectives principales au domaine public et la conservation par les propriétaires des rues secondaires intérieures (Corfou, Madagascar,...).



L'engagement conventionnel

Les dispositions conventionnelles prévoient que les principales rues du quartier, réalisées selon les directives de la ville, sont destinées à être remises au domaine public (DP) contre une participation de la Commune de 15% du coût de l'aménagement des superstructures.

Le transfert au DP entraîne la prise en charge de l'entretien de la voirie et des infrastructures souterraines, ainsi que la fourniture d'énergie. Dans l'intervalle, l'entretien et l'énergie sont facturés au promoteur. Une participation du Service des énergies est fixée sur le matériel et l'installation de l'éclairage public, sans le génie civil et sans les tubes de protection, à hauteur de 15% du coût total.

Les réseaux principaux d'eaux usées et d'eaux claires (selon plan de convention) sont repris par la Commune qui en assumera l'entretien, sans contrepartie financière, dès le transfert

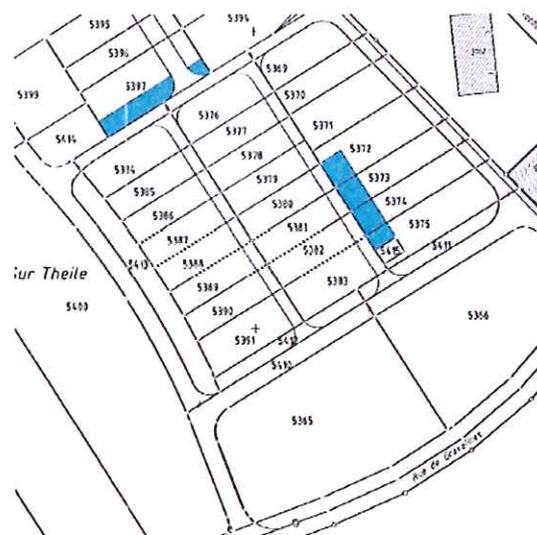
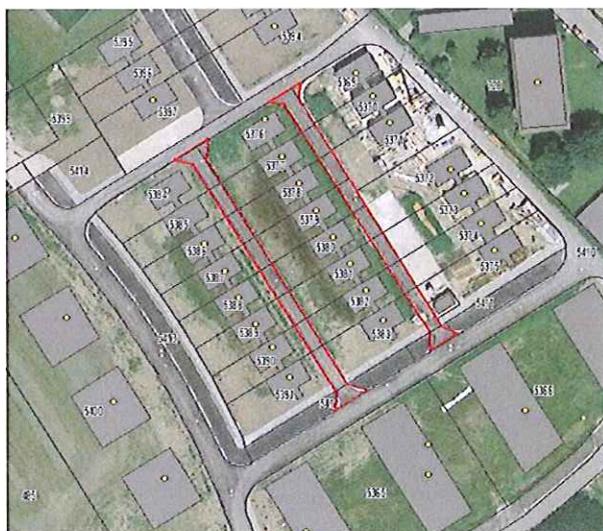
effectif. Comme en pareil cas, l'ensemble des objets transférés font l'objet d'un contrôle préalable pour s'assurer de la bonne facture et de leur état.

La Commune prend à sa charge tous les frais relatifs à l'expropriation, notamment l'établissement des actes de mutations, épurations de servitudes et inscriptions au Registre Foncier.

Le sort des placettes, s'il est réglé conventionnellement, n'est malheureusement pas réglé sur le terrain. Situées sur fonds privés et au bénéfice de servitudes privées d'usage (zones bleues ci-dessous), leur entretien n'est actuellement pas assumé par les propriétaires privés dont une partie souhaiterait « s'en dessaisir », en lançant une procédure de réquisition de radiation.

Les deux rues transversales, rues de Corfou et de Madagascar, (au bénéfice de servitudes privées de passage à pied et pour tous véhicules, zones rouges ci-dessous) connaissent le même problème « d'abandon ».

Le Conseil constatera que cet état de fait insatisfaisant a provoqué des oppositions au processus de décadastration des rues principales, destinées à obtenir une extension du transfert au DP, contrairement aux dispositions de la Convention d'équipement.



Procédure

- 1) Un inventaire de l'état de la voirie et de l'état des infrastructures a été réalisé avec le promoteur ;
- 2) Une mise à l'enquête du transfert au DP du 11 janvier au 11 février 2013 de la parcelle 5410 et 5140 (art. 13 et 14 de la Loi sur les routes¹), comprenant les rues Françoise Perret – Rhodes – Malte et Chypre. Plusieurs oppositions ont été déposées sur lesquelles nous reviendrons ci-après.
- 3) Un préavis est adressé à votre conseil pour obtenir l'autorisation de principe de la décadastration, en respect de la convention du 21 février 2006, ainsi que la levée des oppositions, en conformité avec les exigences de la Loi sur les routes et l'application par analogie des dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire en cas d'adoption d'un plan d'aménagement ;

¹ Loi sur les routes du 10 décembre 1991 – RSV 725.01

- 4) En cas d'adoption par le Conseil et en l'absence de référendum, le Registre foncier rendra le transfert effectif, suite au remaniement parcellaire.

Oppositions

Un certain nombre d'oppositions ont été enregistrées qui ont pour point commun non la contestation de la décadastration proposée, mais la revendication d'une extension de celle-ci aux rues secondaires. Bien que reçue dans les délais et les formes convenues, la question de l'entrée en matière sur le fond peut donc être posée, dans la mesure où il n'y a aucune remise en cause de la décadastration proposée mais une requête portant sur une nouvelle décadastration. Nonobstant ce doute, vous trouvez ci-dessous la liste des oppositions, une synthèse des motifs invoqués et les projets de réponse.

- a) Le 8 février 2013, une opposition collective est déposée, émanant de propriétaires des rues secondaires, représentés par Mme Valérie Ruttimann et M. Thomas Gaughlofer, lesquels ne s'opposent pas à la décadastration en elle-même, mais souhaitent son extension aux rues secondaires. Par ailleurs, ils prétendent avoir reçu, lors de l'achat de leurs propriétés respectives, une information selon laquelle toutes les rues du quartier seraient concernées par le transfert au DP. Finalement, ils réclament un plan de circulation et de signalisation sur l'ensemble du quartier.

Une séance de conciliation, au sens de l'art. 58 de la LATC, s'est tenue le 17 juillet 2013. Le 31 août, la totalité des opposants sauf un, retiraient leur opposition, dans l'espoir d'un accord avec la commune, soit sur la conclusion d'un mandat de prestations pour l'entretien des rues privées, soit d'une extension ultérieure de la décadastration aux rues privées.

Il est donc répondu à M. et Mme Verratti, rue de Rhodes 19, sur le fond de leur opposition.

⇒ *La convention d'équipement est explicitement mentionnée dans les actes de vente des propriétés du Quartier aux Isles. Un plan y est annexé qui souligne le périmètre des rues principales concernées par la décadastration, soit les rues qui ceignent le quartier et des voies d'accès depuis la rue de Graveline. Les rues secondaires y sont surlignées par un autre code couleur. Seule la convention fait foi quant à la réalité des engagements pris par les signataires. Il est expressément indiqué au point 3 « Transfert au domaine public » § 4 « Les plans de délimitation de ce nouveau domaine public et des travaux exécutés seront déposés au Registre foncier. Les servitudes ad'hoc seront, le cas échéant, inscrites. »*

⇒ *La problématique du transfert des rues secondaires au DP ne ressort pas de la mise à l'enquête. Néanmoins, nous pouvons informer les opposants, et cela a été fait à de nombreuses reprises, et oralement et par écrit, qu'il ne s'agissait pas seulement d'un examen d'opportunité mais également d'une question de principe.*

Il est un fait que la Ville connaît plusieurs situations similaires, avec l'existence de nombreuses rues privées (par exemple, rue du Mont-Tendre, chemin des Sources, chemin du Terminus, une portion de la rue d'Orbe (81 à 91), etc.). La Municipalité, ayant constaté des régimes de traitement différenciés, a décidé de lancer une étude sur le statut de ces rues et les régimes d'entretien qui s'y appliquent, afin de les homogénéiser, autant que faire se peut. Une décadastration doit pouvoir se justifier pour des raisons d'intérêt public, en raison des coûts pour la collectivité.

Le traitement des rues secondaires du Quartier aux Isles s'inscrira donc dans cet ensemble. Dans l'intervalle, les obligations à la charge des propriétaires, définies à l'art. 741 du Code civil et 58 du Code des obligations s'appliquent.

- b) Le 11 février 2013, une opposition de Mme et M. Plagellat (propriétaire de la parcelle 5397) requiert également une extension du processus de décadastration et conteste le

fond même de la convention signée en 2006, notamment quant à la délimitation et à la distinction des rues secondaires et rues principales. Les époux Plagellat allèguent que ladite convention serait contraire aux dispositions du Droit supérieur. Par là-même, les intéressés contestent leur obligation d'entretien des rues privées et considèrent qu'ils n'ont pas à se substituer aux obligations de la collectivité publique en matière de route et d'infrastructures. En outre, ils arguent du fait qu'ils n'étaient pas signataires de la convention alléguée et donc que le contenu de cette dernière ne peut leur être opposé. Finalement, ils relèvent l'absence de structure juridique permettant de fixer des règles de répartition pour la mutualisation des coûts d'entretien dont l'ensemble des propriétaires du quartier sont redevables.

- ⇒ *L'obligation d'équiper les terrains et les zones à bâtir (« Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi de manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. » art. 19, al 1, découlant de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), ne règle pas la question de la propriété des infrastructures et n'implique pas pour la collectivité que chaque parcelle soit rattachée au DP. En l'occurrence, personne ne nie que les parcelles aient bien été équipées, qu'il s'agisse des voies d'accès ou des infrastructures ;*
- ⇒ *La teneur de la convention n'est donc pas contraire au droit supérieur et son contenu était parfaitement connu des futurs acheteurs au moment de la signature de l'acte de vente.*
- ⇒ *L'absence de structure juridique idoine pour permettre le partage des coûts n'est pas de la responsabilité de la collectivité mais des propriétaires, lesquels doivent se fédérer et décider de la manière de régler cette question.*

Sans engagement de sa part, et pour jouer son rôle de régulatrice, la commune a accepté de tenir une séance d'information, le 10 juin 2014, à l'intention de tous les propriétaires du quartier, pour rappeler l'état juridique existant, les démarches en cours et les solutions qui s'offrent à eux pour assumer leur responsabilité d'entretien.

Coût et financement

Le bureau de géomètres Jaquier & Pointet, mandataire du groupe Alvazzi, a présenté l'ensemble des factures concernant les travaux de superstructure. Un décompte des travaux pouvant bénéficier de la participation communale de 15% a également été établi. Ces décomptes ont ensuite été contrôlés, puis validés par le service travaux et environnement qui pilote le processus de décastration, il se résume de la manière suivante :

Total travaux des superstructures HT (GC selon convention)	Fr. 465'688.-
Rabais et escompte (selon soumission du 24.07.06)	Fr. - 32'132.-
Total des travaux HT	Fr. 433'556.-
Total des travaux TTC (TVA 7,6% au 24.07.06)	Fr. 466'506.-
Participation selon convention (15%)	Fr. 69'976.-
Honoraires géomètre	Fr. 2'500.-
Honoraires notaire	Fr. 5'000.-
Frais divers (publications, inscriptions RF, enquête)	Fr. 3'024.-
Total participation communale au transfert	Fr. 80'500.-

La participation totale au transfert d'un montant de Fr. 80'500.- sera imputée sur le solde du compte d'investissement n° 499.51440.01 « Rue de Graveline – chaussée » ayant un solde disponible (31 mai 2013) de Fr. 110'074.15.-.

Conclusion

L'implantation de l'ensemble résidentiel du quartier aux Isles est intervenue à un moment difficile sur le plan immobilier en raison d'un ralentissement conjoncturel. La convention d'équipement avait permis de relancer ce projet de construction. Aujourd'hui, les aménagements sont terminés et la convention déploie ses pleins effets.

La Municipalité est consciente, même si les relations entre propriétaires privés ne sont pas de son ressort, qu'elle doit, dans l'immédiat jouer son rôle de régulateur ; et pour l'avenir, éclaircir la question du statut des rues privées qui parsèment son territoire.



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 transférer au domaine public la parcelle 5410 et 5140. La position cantonale est réservée ;
- Article 2: Elle est autorisée à prélever sur le compte d'investissement no 499.51440.1 « Rue de Graveline – Chaussée » le montant de Fr. 80'500.- ;
- Article 3 : La réponse aux oppositions est adoptée ;
- Article 4 : Le Conseil communal prend acte du lancement d'une étude sur le statut des rues privées sur le territoire yverdonnois et le régime d'entretien appliqué.

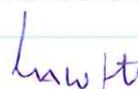
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



D. von Siebenthal

La Secrétaire



S. Lacoste

Délégué de la Municipalité : Monsieur M.-A. Burkhard, municipal du dicastère travaux et environnement