

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS*concernant*

***une demande de crédit d'investissement de CHF 63'800.-
pour la mise en conformité de la halle n° ECA 4948 et de ses abords sur la parcelle n° 3337,
au lieu-dit « Aux Parties »***

Madame la Présidente,p
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

D'une surface totale de 4'488 m², la parcelle n° 3337 d'Yverdon-les-Bains comporte, avec divers aménagements extérieurs, un hangar construit par le père de M. Christian Ballestraz au bénéfice d'un permis de construire du 5 décembre 1985. Une autorisation cantonale spéciale du 11 novembre 1985 (la parcelle était alors en zone sans affectation spéciale) précisait que seul un tiers du bâtiment pouvait servir (comme le bâtiment précédent) à l'usage d'entrepôt de pneus et de pièces détachées, les deux tiers restant devant être utilisés pour l'exploitation des parcelles à planter en arbres fruitiers. Donataire de la parcelle en 1998, M. Christian Ballestraz y a exercé une activité de dépannage de véhicules et de commerce de pneus et pièces détachées.

Une modification du plan général d'affectation prévoyant de classer la parcelle n° 3337 en zone d'activités a été mise à l'enquête publique en 1998. Suite à diverses procédures de recours liées à la route Collectrice Sud, la décision d'approbation cantonale a été annulée (Tribunal administratif, AC.2003.0132 du 31 octobre 2005; Tribunal fédéral, 1A.315/2005 du 13 mars 2008; Cour de droit administratif et public, AC.2008.0095 du 22 août 2012). Constatant que selon ce dernier arrêt, l'étude du plan d'affectation était reportée afin d'assurer la coordination avec le projet de route de contournement et qu'aucune planification n'était prévue à court terme, le Service du développement territorial, retenant que la parcelle n° 3337 est affectée à la zone agricole, a ordonné par décision du 22 août 2013 la suppression de divers aménagements intérieurs et extérieurs et limité l'entreposage à une surface de 117 m² (selon l'autorisation de 1985). La parcelle n° 3337 est actuellement classée en zone agricole. A la suite de diverses mesures d'instruction, la cause a été suspendue devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal afin de permettre à M. Ballestraz de déplacer son activité sur une autre parcelle.

La parcelle n° 3337 a ainsi été vendue à la Ville le 23 décembre 2016, dans le cadre des acquisitions de parcelles destinées à mettre en œuvre le plan d'affectation « Aux Parties » (voir préavis PR15.11PR, accepté par le Conseil communal le 4 juin 2015). Au vu de ces nouveaux éléments, la cause a été renvoyée au Département cantonal, afin qu'il rende une nouvelle décision (voir arrêt AC 2013.410, du 19 février 2019, consultable sur le site internet de la CDAP).



Bref historique du PA « Aux Parties » :

- 2007 : validation du Projet d'agglomération de 2007 – le site des Parties y est inscrit en priorité 1 à 2 ;
- 2010 : démarrage des études du PA et de la stratégie de déplacement du Service des travaux et de l'environnement (STE) ainsi que de celui des énergies (SEY) (voir préavis PR 10.26PR, accepté par le Conseil communal le 7 octobre 2010). La Commune décide alors d'acquérir la parcelle, représentant 11 % de la surface concernée par le plan, en espérant la valoriser (voir préavis PR14.27PR accepté par le Conseil communal le 6 novembre 2014 et PR15.26PR accepté par le Conseil communal le 4 juin 2015);
- 2011-2013 : réalisation d'un mandat d'étude parallèles (MEP) ; quatre bureaux sont invités ;
- 2013-2017 : poursuite des études techniques ;
- Juillet 2017 : envoi à l'examen préalable des services cantonaux ;
- Janvier 2018 : mise en œuvre du nouveau Plan directeur cantonal ;
- Juin 2018 : retour de l'examen préalable réservé ; l'agglomération doit établir une stratégie de priorisation des dossiers et l'empiètement sur des surfaces d'assolement (SDA) doit être justifié. La pertinence d'une nouvelle zone d'activités doit être justifiée par une la stratégie de gestion régionale, encore inexistante ;
- 1^{er} septembre 2018 : entrée en vigueur des modifications de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) découlant du droit fédéral ;

Au vu de l'évolution de la législation et de la jurisprudence, la Municipalité a finalement été amenée à décider le report après 2030 du plan d'affectation « Aux Parties » (voir à cet égard la Communication CO20.01 du 16 janvier 2020 concernant la situation découlant des nouvelles dispositions légales applicables en matière d'aménagement du territoire relativement à l'élaboration des plans d'affectation « Aux Parties », « Coteau-Est » et « Les Roseyres »).

Mise en conformité selon exigences cantonales et mise en location

A la suite du renvoi de la cause au service cantonal pour nouvelle décision, ce dernier a formulé les exigences suivantes quant à la remise en état des lieux de la parcelle n° 3337. Ces exigences de remise en état des lieux s'appliquent désormais à la Ville d'Yverdon-les-Bains, en sa qualité de nouvelle propriétaire de la parcelle n° 3337.

La mise en conformité demandée par la Direction générale du territoire et de du logement (DGTL) consiste à rendre à cette parcelle son usage agricole, en effectuant les mesures listées ci-dessous, soit :

1. *Les constructions et aménagements suivants doivent être supprimés :*
 - la surface aménagée à l'étage (bureau + local) ainsi que les escaliers pour y accéder ;
 - la salle d'accueil, le bureau, le vestiaire et le sanitaire ;
 - la cabane à chien ;
 - la clôture en treillis, les deux portails et la haie de thuyas bordant la propriété.
2. *La surface en terre battue et les surfaces en dur créées en 1989, 1999 et 2000 autour du hangar devront être supprimées et le terrainensemencé.*
3. *La surface du rez-de-chaussée destinée à l'entreposage de pneus et de pièces détachées ne doit pas dépasser 117 m², conformément à l'autorisation délivrée le 5 décembre 1985.*

Cette opération effectuée, il sera possible de mettre en location la halle existante et le terrain. Toutefois, seul un exploitant agricole est, en l'état, habilité à prendre à bail une telle parcelle, en raison de son affectation en zone agricole. Le loyer pourrait s'élever à quelque CHF 12'000.- par année.

Selon les indications obtenues de la DGTL, il n'est en revanche pas envisageable d'utiliser cette halle pour les besoins des services communaux, même pour y stocker des plantations des jardins de la Ville. En effet, les services communaux n'ont pas le statut d'exploitant agricole et de tels dépôts ne seraient donc pas conformes à la zone.

Financement

Le montant de l'opération de mise en conformité s'élève à CHF 63'800.- selon le détail ci-après :

CFC	Désignation	coût TTC
112	Démolition-démontage, remise en état du terrain	55'000
421	Ensemencement du terrain	3'000
583	Divers et imprévus 10%	5'800
	Total travaux	63'800

Tableau des coûts estimatifs

A noter que le coût de la démolition complète de la halle et la remise en état de ses abords, envisagée comme variante, a été estimé à CHF 93'500.-. Elle ne permettrait au demeurant pas d'obtenir un loyer permettant à terme d'amortir ces frais. La remise en état des lieux proposée par le présent préavis s'avère ainsi nettement moins défavorable.

Un montant de CHF 75'000.- est prévu pour l'année 2021 à la ligne n° 3644 « Démolition halle Les Parties » du plan des investissements 2020-2029.

Charges annuelles

Les charges annuelles d'exploitation s'élèvent à Fr. 8'135.-. Elles comprennent les frais d'intérêts variables du capital investi (Fr. 479.-), l'amortissement (Fr. 6'380.-) et les frais d'entretien (Fr. 1'276.-). La dépense sera amortie sur 10 ans.

Planning prévu :

Etapas	2020						2021 et suivants													
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Acceptation Municipale																				
Préavis au CC- vote au CC																				
Délais de recours																				
Adjudication des travaux																				
Travaux de mise en conformité																				
Location de la halle et du terrain																				

La halle et ses abords devraient pouvoir être mis en conformité, selon le planning proposé, pour fin mars 2021. Les locaux pourront ainsi être proposés à la location dès le mois d'avril 2021.

Conclusion

La Municipalité demande au Conseil communal l'autorisation de mettre en conformité la halle constituant le bâtiment n° ECA 4948 et ses abords, sur la parcelle n° 3337 selon les exigences cantonales, conformément au descriptif du présent préavis.



Vu ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, 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 réaliser les travaux de mise en conformité de la halle n° ECA 4948 sise sur la parcelle n° 3337, ainsi que de ses abords, tels que décrits dans le présent préavis.
- Article 2: Un crédit d'investissement de CHF 63'800.- lui est accordé à cet effet.
- Article 3: La dépense sera financée par le trésorerie générale, imputée au compte n° 30.337300.20 "Mise en conformité de la halle ex-Ballestraz et ses abords" et amortie en 10 ans.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



J.-D. Carrard



Le Secrétaire :



F. Zürcher

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt, municipale en charge de l'urbanisme et des bâtiments