



1462 Yvonand, le 18 avril 2016

Municipalité d'Yvonand  
Tél. 024/557 73 00  
Fax 024/557 73 01  
E-mail : [greffe@yvonand.ch](mailto:greffe@yvonand.ch)

**Au Conseil communal**

**1462 Y v o n a n d**

### **Préavis municipal No 2016/02**

**Concerne : Vente d'une surface d'environ 6'200 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° 326, plan folio 1011, Marais de Mordagne, propriété de la commune d'Yvonand en faveur de Coop Société Coopérative, qui désire acheter la surface en question pour y construire un magasin alimentaire.**

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs les conseillers,

#### **Préambule**

La Coop Société Coopérative (ci-après nommée la Coop) s'est approchée de la municipalité d'Yvonand en automne 2013 pour lui faire part du fait que les surfaces qu'elle occupe actuellement Grand'Rue 16 à Yvonand ne lui permettent plus de développer ses activités et son offre en adéquation avec l'augmentation de la population de notre région, et en particulier de celle d'Yvonand. Le bâtiment abritant la Coop ne permettant pas un agrandissement de ses surfaces de vente, elle était à la recherche d'une solution d'agrandissement ailleurs sur le territoire communal.

La recherche d'une solution avec un partenaire privé (par exemple implantation d'une surface de vente dans le projet clos du Four) ou d'achat d'une parcelle privée n'ayant pas abouti faute d'offre en la matière, la Coop désirait connaître la position de la municipalité quant à la possibilité d'achat d'une partie de la parcelle n° 326 située au Marais de Mordagne, propriété de la commune, pour y construire un magasin d'alimentation, et il ne s'agit que de cela, d'au maximum 1'100 m<sup>2</sup>.

#### **Historique du projet**

L'intérêt de la Coop est sous-tendu par les arguments suivants (présentés lors des discussions entre la Coop et les représentants de la municipalité et finalement résumés dans un courrier reçu le 11 avril 2016) :

- « ce souhait de changement d'emplacement s'inscrit dans une volonté de satisfaction de notre clientèle dont les besoins évoluent un peu plus chaque jour. En effet, notre projet de magasin, bien que plus excentré que le point de vente actuel, permettra d'offrir des services correspondants encore mieux aux attentes et besoins de nos clients ».
- « Une surface de vente plus grande, une gamme de produits plus large ainsi qu'une offre de produits saisonniers et fait maison plus développée ne sont que quelques exemples parmi les nombreuses prestations qui pourront être proposées à la population locale et touristique ».

- « Il est également important de souligner le côté écologique de cette construction. En effet, ce nouveau bâtiment répondra aux normes Minergie et cela limitera donc l'impact écologique de notre enseigne. De plus, la physionomie de cette nouvelle succursale sera optimisée et étudiée de manière à être pratique et accessible à la clientèle ».

La municipalité, jugeant que le projet correspond à un développement positif de l'économie locale, que le projet est une opportunité intéressante de développement de la zone de Mordagne, que le projet est un plus attractif au niveau de l'offre en commerces de détail pour la région tout entière, décide de poursuivre plus avant les négociations pour permettre de présenter à votre conseil un préavis de vente de terrain à la Coop structuré autour d'un projet complet vous permettant de faire un choix en toute connaissance de cause.

Pour accueillir le projet de magasin d'alimentation, ainsi que les annexes, les parkings et les dégagements, la surface à détacher devrait avoir une surface d'environ 6'500 m<sup>2</sup>. La zone étant régie par le plan de quartier de Mordagne, celui-ci devra être révisé pour passer de zone industrielle à une zone permettant l'implantation de surfaces commerciales. La Coop entre en matière pour participer au financement de cette révision. Il est également convenu qu'un avant-projet d'implantation serait proposé à la municipalité pour fin 2013 – début 2014.

De plus, sur la base de l'avant-projet, une demande de préavis allait être adressée au SDT (Service du Développement Territorial). Pour accompagner l'avant-projet d'implantation, la Coop proposait également d'établir un projet d'acte notarié de « Vente à terme conditionnelle avec droit d'emption ».

Parallèlement, début 2014, la municipalité commence à travailler sur la détermination du prix de vente du terrain. La détermination du prix de vente est basée sur une enquête au niveau régional en matière de prix de vente pour des terrains artisanaux, industriels et commerciaux. Donnée de base : les prix pour des terrains commerciaux sont en général un peu plus élevés que pour des terrains artisanaux et industriels. Des renseignements ont pu être obtenus auprès de l'ADNV, ainsi qu'auprès d'une agence immobilière très active sur notre région.

Sur la base des renseignements obtenus, la municipalité faisait une offre le 15 janvier 2014 à la Coop, soit un prix de Fr. 300.00/m<sup>2</sup>. Cette offre a été acceptée par la Coop et c'est ce prix qui est pris en compte dans les documents notariés joints au présent préavis.

Nous précisons que la municipalité a également évoqué la possibilité de mettre le terrain à disposition de la Coop par le biais d'un droit de superficie (DDP). La Coop n'est pas intéressée par cette proposition.

En février 2014, la Coop transmettait un avant-projet d'implantation du magasin d'alimentation. Cet avant-projet présentant un certain nombre de points à modifier, une version corrigée est fournie à la municipalité début mai 2014 pour envoi au SDT afin d'obtenir une prise de position préliminaire.

Un courrier réponse du SDT parvient le 17 juillet 2014 à la municipalité. Daté du 15 juillet 2014, ce courrier précise entre autres que:

- « En l'espèce, la construction d'un centre commercial ne peut être comprise comme des locaux commerciaux liés aux activités industrielles et artisanales, d'autant plus que le site est non bâti. Par conséquent, le centre commercial devra prendre place dans une zone commerciale ».
- « Par conséquent, l'implantation du centre commercial Coop sur la parcelle 326 nécessiterait la révision du PQ Mordagne. Le SDT entre en matière pour la révision de ce PQ et invite la commune à entamer une réflexion globale sur le devenir de ce secteur encore non bâti. Le déclassement de la partie ouest du périmètre du PQ pourrait notamment être intéressant pour la commune dans le cadre des restrictions imposées par la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ».

- Le projet n'est pas concerné par la mesure D13 – Installations à fortes fréquentations (IFF) du Plan directeur cantonal (PDCn). La surface de vente d'environ 870 m<sup>2</sup> étant inférieure au 2'500 m<sup>2</sup> à partir desquelles la mesure D13 s'applique.

En septembre 2014, la Coop prend acte avec plaisir de la réponse du SDT et confirme sa volonté d'aller de l'avant avec le projet. Les étapes suivantes vont consister à travailler sur :

- L'élaboration d'un acte notarié d'abord envisagé comme une convention entre la commune et la Coop, mais qui rapidement correspondra à un acte de « Vente à terme conditionnelle avec droit d'emption ».
- La recherche d'un bureau d'urbanistes chargé de la révision du PQ Mordagne. Le cahier des charges et la demande de crédit nécessaire à cette révision font l'objet d'un préavis séparé également soumis à votre approbation.

### **Objet du préavis**

Au cours de l'année 2015, les travaux ont continués afin d'affiner et de préciser les différents aspects du projet. Annoncé à votre conseil, ce projet a rapidement été connu de l'ensemble de la population de notre village, mettant en émoi bon nombre de nos habitants et finissant par le dépôt d'une pétition auprès du greffe de la commune. Cette pétition demande à la municipalité de ne pas procéder à la vente du terrain à la Coop. La décision sur la vente ou non de la parcelle revenant à votre conseil, cette pétition vous a été transmise.

Plusieurs fois interpellée à ce sujet, la municipalité a toujours indiqué que, contrairement à ce qui se disait, le projet n'était pas du tout « déjà vendu ». Nous reprecisons ici que jusqu'au début 2016, nous étions toujours en phase du montage du projet et que celui-ci était bien évidemment dépendant de plusieurs décisions encore à prendre.

Ce n'est que maintenant que nous entrons dans une 2<sup>ème</sup> phase au cours de laquelle vous êtes appelés à donner ou non votre accord sur :

- L'octroi d'un crédit d'étude pour la révision du PQ Mordagne afin de permettre le développement d'activités artisanales et commerciales, ainsi que du logement (objet d'un préavis séparé). A relever que le PQ révisé devra également être accepté par votre conseil et fera donc aussi l'objet d'un préavis.
- Le prix de vente du m<sup>2</sup> de terrain à la Coop société coopérative de la parcelle à extraire de la parcelle 326 pour l'implantation d'un magasin d'alimentation.
- Les conditions de la vente stipulée dans le projet d'acte notarié « vente à terme conditionnelle avec droit d'emption ».

La municipalité tenait à vous présenter un projet aussi complet que possible, qui vous permette une analyse et une prise de décision en toute connaissance de cause. Vous trouverez en annexes les documents suivants :

- Le dossier d'avant-projet finalisé par la Coop concernant l'implantation d'un magasin d'alimentation sur la parcelle 326. Ce projet s'articule sur une surface d'environ 6'200 m<sup>2</sup>.
- Le projet d'acte notarié « Vente à terme conditionnelle avec droit d'emption » établi par le notaire Brigitte Stämpfli Chevalley à Yverdon-les-Bains en date du 16 juin 2015 et modifié le 11 mars 2016.

## **Avant-projet d'implantation du magasin d'alimentation Coop**

Ce document présente une première approche au niveau de l'aménagement de la parcelle dont la Coop désire faire l'acquisition. On y trouve le dimensionnement de la parcelle à créer, l'implantation du bâtiment, des parkings et des circulations.

Ces derniers se développent à partir d'une entrée à réaliser depuis la route principale permettant :

- de poursuivre sur une route de contournement donnant un accès à la clientèle au parking ;
- l'accès des camions de livraison au dépôt par le fond de la parcelle ;
- de marquer une séparation avec la zone située du côté des immeubles de la rue de l'Ancien Stand ;
- de créer un nouvel accès au passage à niveau de la rue de l'Ancien Stand, offrant ainsi la possibilité de décharger la rue de l'Ancien Stand d'un trafic toujours plus important ;
- de permettre dans le futur un accès à un passage sous voie donnant directement sur la zone de loisirs à développer au bord du lac ;
- de poursuivre au fond de la parcelle vers le reste de la zone.

L'avant-projet fera bien évidemment l'objet d'une étude approfondie dans la cadre de la révision du plan de quartier qui doit être réalisée. Elle permettra de définir la forme, la grandeur exacte et le positionnement de la parcelle à détacher de la parcelle 326.

Il est à noter que les infrastructures routières nécessaires ont fait l'objet de négociations préalables avec la Coop. Une demande de crédit d'investissement fera, le cas échéant, l'objet d'un préavis auprès de votre conseil.

## **Projet d'acte notarié « Vente à terme conditionnelle avec droit d'emption »**

Le projet d'acte notarié « Vente à terme conditionnelle avec droit d'emption » établi par le notaire Brigitte Stämpfli Chevalley à Yverdon-les-Bains le 16 juin 2015 et corrigé le 11 mars 2016, établit les conditions de la vente de la parcelle d'environ 6'200 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle communale 326, plan folio 1011 de la commune d'Yvonand.

Il est conforme à ce qui se pratique en la matière. Il est évidemment susceptible d'évoluer en fonction du moment où il sera signé. En l'état, il est libellé en partant du principe que la signature intervient avant le dépôt des préavis devant le conseil communal. Nous avons jugé préférable de vous soumettre également les conditions stipulées dans l'acte. On peut relever les points particuliers suivants :

- la vente est subordonnée à des conditions suspensives cumulatives dont entre autres :
  - à l'obtention des deux autorisations du conseil communal d'Yvonand, soit l'une pour la révision du plan de quartier « Marais de Mordagne » et l'autre pour la vente à Coop Société Coopérative.
  - à l'entrée en force du dit plan de quartier révisé.
  - à la mention dans le plan de quartier révisé de l'interdiction d'autres surfaces commerciales de plus de 1'100 m<sup>2</sup> afin d'éviter la construction de « centres commerciaux ».

- Si l'ensemble des conditions suspensives ne sont pas réalisées à l'échéance du 31 décembre 2019, la présente vente à terme deviendra caduque.
- La Coop s'engage à prendre à sa charge le 50% du montant de l'étude pour la révision du plan de quartier « Marais de Mordagne ».
- Sous la rubrique « Pacte d'emption », la commune concède à l'acheteur un droit d'emption sur la surface d'environ 6'200 m<sup>2</sup>, au prix de Fr. 300.00 le m<sup>2</sup>, avec échéance au 31 décembre 2019. Ce droit est cessible.
- Sous la rubrique « Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger », il est mentionné que « la construction qui sera érigée sur la surface, objet des présentes, servira d'établissement stable pour faire le commerce, exploiter une fabrique ou exercer en la forme commerciale quelque autre industrie... ». Il s'agit d'une formulation légale, la révision du PQ permettra de rendre l'expression « exploiter une fabrique » caduque.
- Sous la rubrique « Cessibilité », il est mentionné que « la Coop Société Coopérative » se réserve le droit de faire acheter cette parcelle, en tout ou partie, pour soi ou ses nommables, pour autant que l'acheteur appartienne au groupe Coop ou fasse partie de ses partenaires ». Cette mention, voulue par la Coop, permet à cette dernière de faire acheter le bien par l'un de ses partenaires pour devenir ensuite locataire du bâtiment.
- Sous la rubrique « Promesse de constituer une hypothèque », il est mentionné que « les comparants promettent de constituer, au jour du transfert définitif, une hypothèque, sur la parcelle objet de présentes, de Fr. 599'606.00, soit Fr. 14.00 le m<sup>2</sup>..... ». Cette hypothèque est destinée à couvrir les frais d'aménagement. Le texte est écrit de la sorte car la Coop est ouverte à discuter d'une prise en charge des frais d'aménagement dans un pourcentage encore à définir. Si la commune devait tout payer, la Coop n'aurait plus droit à une part équivalent de l'hypothèque.

## **Conclusion**

En conclusion de ce qui précède, la municipalité prie le conseil communal, après avoir entendu le rapport de la commission ad hoc et de la commission des finances de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL D'YVONAND**

Vu le préavis de la municipalité et après avoir entendu les rapports de la commission ad hoc et de la commission des finances,

#### **d é c i d e**

1. D'autoriser la municipalité à vendre une surface de terrain d'environ 6'200 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle n° 326, plan folio 1011, situation Marais de Mordagne, propriété de la commune d'Yvonand en faveur de Coop Société Coopérative, qui désire acheter la surface en question pour y construire un magasin alimentaire.
2. D'accepter le prix de vente de Fr. 300.00 le m<sup>2</sup> (trois-cents francs).
3. D'accepter les conditions de la vente stipulée dans le projet d'acte notarié « Vente à terme conditionnelle avec droit d'emption » établi par le notaire Brigitte Stämpfli Chevalley à Yverdon-les-Bains (projet du 16 juin 2015, modifié le 11 mars 2016).
4. D'amortir le solde du compte Z.I. Mordagne pour un montant de Fr. 405'000.00 compte 9129.02.
5. Le solde soit de Fr. 1'455'000.00 sera affecté au compte 9281.13 (Fonds terrains).

Nous vous présentons, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers, nos salutations distinguées.

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

**Le Syndic :**

**La Secrétaire :**

Philippe Moser

Viviane Potterat

Annexes : mentionnées.

Municipaux délégués : M. Philippe Moser  
M. Guy-Daniel Beney