

PREAVIS AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

la modification et l'extension du droit de superficie distinct et permanent constitué sur la parcelle n° 864 en faveur de l'Air-Club d'Yverdon (DDP n° 5205)

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

Les prémisses de l'aviation sur la commune d'Yverdon-les-Bains datent du début du XX^e siècle par l'organisation d'une journée d'aviation au printemps 1912, laquelle débouchera sur une convention conclue entre la Commune et l'aviateur René Grandjean, permettant l'utilisation gratuite du terrain au lieu-dit « Au Marais » pendant deux ans.

Pour sa part, l'Air-Club d'Yverdon, tel qu'on le connaît encore aujourd'hui, débuta ses activités en 1935. Les activités aéronautiques continuèrent à se développer au fil du temps par l'organisation de manifestations d'envergure, par l'acquisition de nouveaux avions et par le développement des infrastructures, dont la plus importante fut sans doute la création d'une piste en dur au début des années 2000, pour répondre à l'évolution de l'activité aéroportuaire.

Désireux de poursuivre le développement de l'aérodrome, l'Air-Club a pris contact avec la Municipalité en vue d'y aménager un taxi-way (*i.e* : une voie délimitée et aménagée pour le déplacement des avions entre les points de stationnement et la piste) et d'ériger différentes constructions, conformément au Plan Sectoriel de l'Infrastructure Aéronautique (PSIA, consultable à l'adresse : <https://www.bazl.admin.ch/bazl/fr/home/politique/politique-aeronautique/plan-sectoriel-de-l-infrastructure-aeronautique--psia-.html>).

Du point de vue juridique, la parcelle n° 864, sur laquelle repose l'aérodrome d'Yverdon-les-Bains, est propriété de la Commune d'Yverdon-les-Bains, laquelle a constitué un droit de superficie érigé en droit distinct et permanent (ci-après : le droit de superficie) en faveur de l'Air-Club d'Yverdon par acte notarié du 16 mars 2000. Or, les projets de développement susmentionnés impliquent une extension de la surface du droit de superficie actuel, dont la durée serait également prolongée.

C'est donc la modification de l'assiette et la prolongation de ce droit de superficie qui sont aujourd'hui soumis à votre Conseil par le présent préavis. A cet égard, il convient de rappeler que la procédure d'autorisation en vue de la création d'un taxi-way et des hangars relèvent exclusivement des autorités fédérales et que le Conseil communal n'est pas compétent pour se prononcer à ce propos. Cela étant, il est tenu compte de la procédure d'autorisation dans le cadre de la modification de l'assiette et la prolongation de ce droit de superficie (voir ci-après).

Les conditions du droit de superficie actuel

Le droit de superficie du 16 mars 2000 porte sur une surface de 107'196 m². Concéder pour une période de trente ans et arrivant à échéance le 16 mars 2030, il a été constitué dans le cadre de la construction de la piste en dur, en remplacement de deux droits de superficie existants jusqu'alors. Ce droit de superficie a été concédé à titre gratuit pendant une période de dix ans. Une redevance annuelle de CHF 5'000.- (cinq mille francs suisses) est due par l'Air-Club dès la onzième année suivant l'inscription de l'acte notarié au registre foncier.

Les conditions du droit de superficie modifié

Le droit de superficie modifié porterait sur une surface d'environ 128'845 m², soit une augmentation de 21'649 m². Il serait concédé pour une nouvelle période de trente ans dès son inscription au registre foncier, soit selon toute vraisemblance jusqu'en l'an 2049. Il pourrait par la suite être prolongé d'entente entre les parties, conformément aux dispositions applicables du Code civil suisse (art. 779I al. 2 CC). La redevance annuelle serait portée à CHF 25'000.- (vingt-cinq mille francs suisses) afin de correspondre aux standards pratiqués lors de la concession de droit de superficie à une superficiaire dont les activités répondent avant tout à des besoins de loisirs.

Le droit de superficie serait également modifié sur d'autres points. Une des principales modifications porterait sur l'augmentation du montant maximal des droits de gage dont le droit de superficie peut être grevé par le superficiaire. Le montant maximal passerait ainsi de CHF 800'000.- à CHF 4'000'000.-. Cette augmentation a pour but de permettre à l'Air-Club d'Yverdon de souscrire les emprunts nécessaires en vue de réaliser les différents aménagements susmentionnés dans le cadre du développement de l'aérodrome.

Le droit de superficie modifié prévoit également une clause excluant toute responsabilité de la Commune d'Yverdon-les-Bains en cas de découverte de terres polluées et/ou contaminées sur le site de l'aérodrome. Cette clause à caractère préventif a été ajoutée ensuite de la découverte de déchets de terres polluées lors de travaux d'aménagement de la station-essence de l'aérodrome et dont les coûts d'évacuation sont, de par la loi, exclusivement à charge de l'Air-Club d'Yverdon.

Enfin, le droit de superficie modifié a été conditionné à l'octroi définitif et exécutoire de toutes les autorisations requises par le projet d'aménagements du taxi-way et des autres constructions prévues par l'Air-Club. En effet, l'extension et la modification du droit de superficie existant ne fait sens que si le projet voulu par l'Air-Club entre dans sa phase concrète de réalisation. Si ce projet devait être mis en échec pour une raison ou une autre, le droit de superficie actuel serait maintenu et un nouveau préavis serait soumis au Conseil communal au moment de procéder à son renouvellement, le cas échéant.

Au surplus, le droit de superficie modifié reprend globalement les mêmes conditions que l'acte notarié du 16 mars 2000.

Les actes annexes

Le projet de développement de l'aérodrome implique également la création, respectivement la modification, d'autres actes juridiques :

- Le premier consiste en une servitude de restriction de la hauteur des boisés grevant les parcelles n° 864 et 3043 de la commune d'Yverdon-les-Bains, afin de permettre aux utilisateurs de l'aérodrome d'atterrir dans des conditions de sécurité optimale. En substance, la Commune d'Yverdon-les-Bains, propriétaires de ces deux parcelles, s'engage à ce que les arbres situés de part et d'autre du ruisseau sis entre les parcelles susnommées n'excèdent pas une hauteur de 25 mètres.
- Le deuxième acte se rapporte à la protection des lieux-dits « Le Saut » et « Les Grands Fossés ». La protection de ces deux sites avait fait l'objet d'une convention visant à assurer leur protection, conclue le 27 octobre 1979 entre la Ville d'Yverdon-les-Bains, d'une part, et Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature ainsi que Pro Natura Vaud – Ligne vaudoise, d'autre part. Or, le projet de développement de l'aérodrome a rendu nécessaire la conclusion d'une nouvelle convention entre les mêmes parties, en remplacement de celle existante. Une nouvelle convention a ainsi été signée le 3 juillet 2017, de sorte que les questions liées à la protection des sites biologiques susmentionnés ne font ainsi plus obstacle au renouvellement et à l'agrandissement du droit de superficie.

- Le troisième concerne le bail à ferme agricole portant sur les terrains sis à proximité immédiate de l'aérodrome et conclu le 16 février 1983 entre la Ville d'Yverdon-les-Bains, d'une part, et la SA des domaines agricoles de la SRA, d'autre part. Or, le projet de développement de l'aérodrome empiète partiellement sur ces terrains, dont une partie serait désormais englobée par le droit de superficie. Il est donc nécessaire de résilier le bail à ferme actuellement en vigueur et d'en prévoir deux nouveaux : le premier, portant sur une surface de 34'776 m² serait conclu entre la Ville d'Yverdon-les-Bains, d'une part, et la SA des domaines agricoles de la SRA, d'autre part alors que le second, concernant une surface de 14'233 m², serait conclu entre l'Air-Club d'Yverdon, d'une part, et la SA des Domaines Agricoles de la SRA, d'autre part.

Ces nouveaux baux à ferme ont été préparés d'entente entre les différentes parties. Ils prévoient un loyer de CHF 533.- par hectare, ce qui correspond sensiblement au loyer qui était prévu par le bail à ferme agricole du 16 février 1983. Ils contiennent également une clause conditionnant leur entrée en vigueur à la conclusion du droit de superficie modifié.

Synthèse

Souhaité par l'Air-Club d'Yverdon, le développement de l'aérodrome consiste principalement en la création d'un taxi-way et en la construction de hangars, conformément au PSIA. Ce projet implique d'étendre la conclusion d'un nouveau droit de superficie, en remplacement de celui concédé par acte notarié du 16 mars 2000. Les principales modifications ont trait à la surface faisant l'objet du droit de superficie, d'une part, et au montant annuel de la redevance, d'autre part : la première passerait de 107'196 m² à 128'845 m², alors que la seconde serait fixée à CHF 25'000.- l'an, contre CHF 5'000.- actuellement. Ce projet est favorable aux deux parties : l'Air-Club pourra poursuivre ses activités sur le long terme, alors que la Ville d'Yverdon-les-Bains bénéficiera d'une infrastructure aéroportuaire conforme au PSIA tout en percevant une redevance annuelle sensiblement plus élevée. En outre, les autres intérêts impactés par ce projet (exploitation agricole des terrains environnants, protection des biotopes à proximité) ont été judicieusement pris en considération.



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 la Commission des affaires immobilières, et
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- Article 1a : d'autoriser la Municipalité à accorder à l'AIR-CLUB D'YVERDON une servitude de superficie érigée en droit distinct et permanent (DDP n° 5202) grevant la parcelle communale n° 864 à l'Aérodrome sur une surface totale de 128'845 m² environ (les plans de géomètre faisant foi).
- Article 1b : que ce droit (DDP n° 5202) sera concédé pour une durée de 30 ans dès son inscription au registre foncier, en remplacement du droit de superficie accordé par acte notarié du 16 mars 2000.
- Article 1c : que ce droit (DDP n° 5202) sera concédé contre une redevance annuelle de CHF 25'000.- (vingt-cinq mille francs suisses).
- Article 1d : que ce droit (DDP n° 5202) pourra être grevé de gages immobiliers par l'AIR-CLUB D'YVERDON jusqu'à concurrence de CHF 4'000'000.- (quatre millions de francs suisses) au plus.
- Article 1e : que ce droit est conditionné à l'octroi définitif et exécutoire de toutes les autorisations rendues nécessaires par le projet d'agrandissement de l'aérodrome, conformément au Plan Sectoriel de l'Infrastructure Aéronautique.
- Article 1f : d'autoriser la Municipalité à régler les autres modalités de ce droit (DDP n° 5202).
- Article 2 : d'autoriser la Municipalité à constituer une servitude de restriction de la hauteur des boisés grevant les parcelles n° 864 et 3043 de la commune d'Yverdon-les-Bains.
- Article 3 : d'autoriser la Municipalité à conclure tout autre acte en rapport avec ce droit de superficie distinct et permanent.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  J.-D. Carrard

 Le Secrétaire  F. Zürcher

Annexes :

- (1) Plan de la servitude
- (2) Plan du projet de modification de DDP

Délégués de la Municipalité :

- Monsieur Jean-Daniel Carrard, syndic
- M. Marc-André Burkhard, municipal du dicastère des travaux et de l'environnement

PLAN DE SERVITUDE

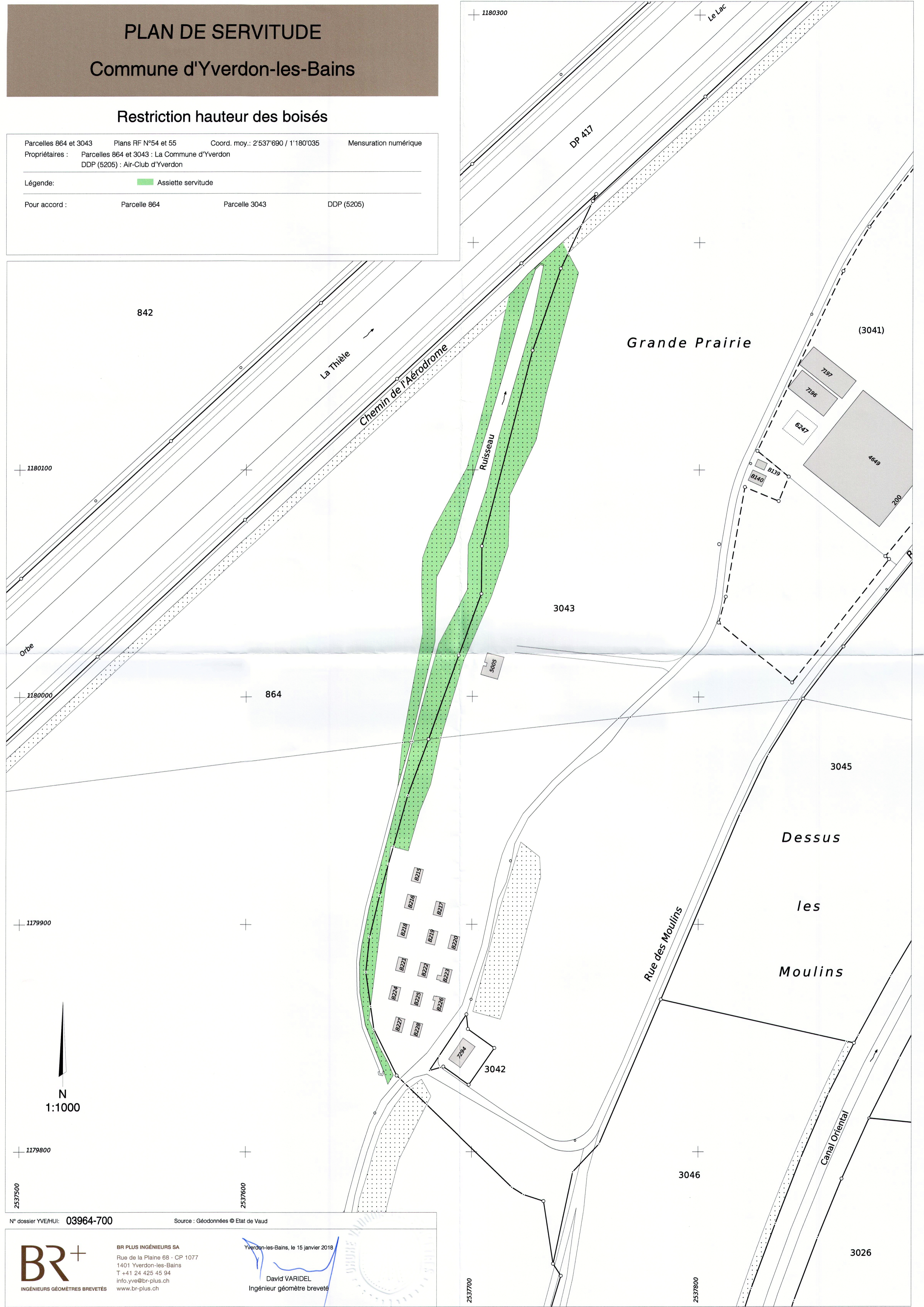
Commune d'Yverdon-les-Bains

Restriction hauteur des boisés

Parcelles 864 et 3043 Plans RF N°54 et 55 Coord. moy.: 2'537'690 / 1'180'035 Mensuration numérique
Propriétaires : Parcelles 864 et 3043 : La Commune d'Yverdon
DDP (5205) : Air-Club d'Yverdon

Légende: Assiette servitude

Pour accord : Parcelle 864 Parcelle 3043 DDP (5205)



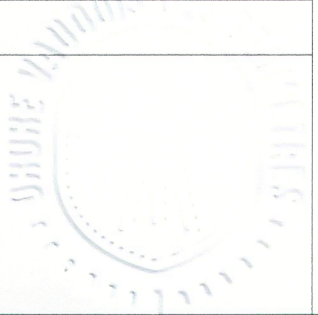
N° dossier YVE/HUI: 03964-700

Source : Géodonnées © Etat de Vaud



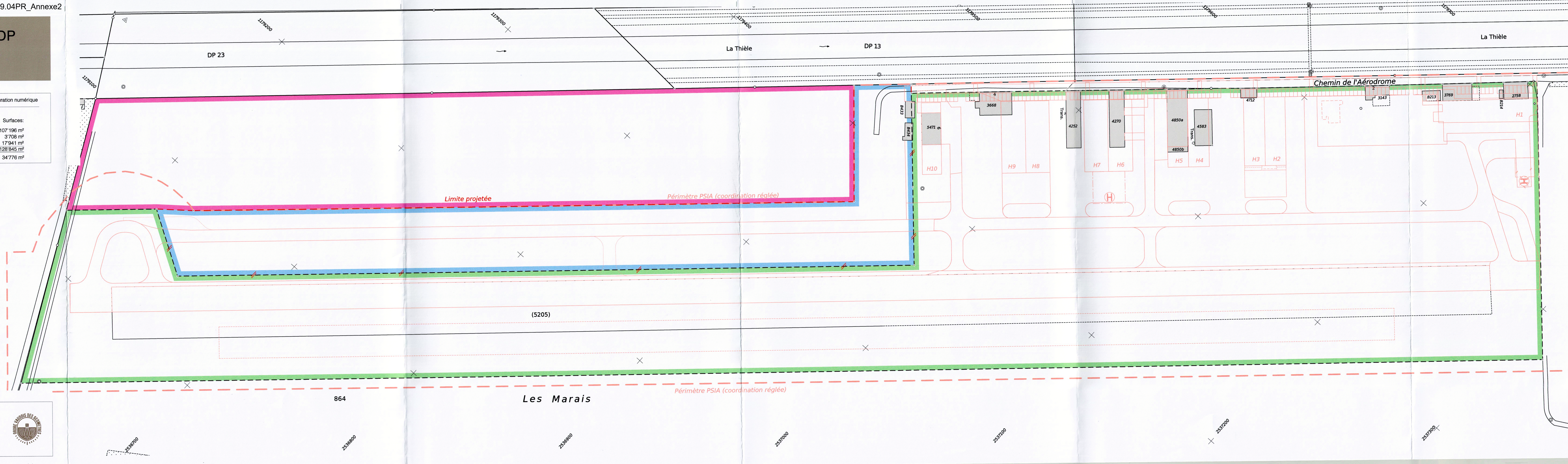
BR PLUS INGÉNIEURS SA
Rue de la Plaine 68 · CP 1077
1401 Yverdon-les-Bains
T +41 24 425 45 94
info.yve@br-plus.ch
www.br-plus.ch

Yverdon-les-Bains, le 15 janvier 2018
David VARIDEL
Ingénieur géomètre breveté



PROJET DE MODIFICATION DE DDP Commune d'Yverdon-les-Bains

Parcelle 864, DDP 5205	Plans RF N° 50, 51, 55 et 56	Coord. moy.: 2'536'800 / 1'179'200	Mensuration numérique
Affectation réglementaire : Zone agricole		Projet Air-Club (plan du 20.02.2018)	
Parcelles : (5205)	Propriétaires : Air-Club d'Yverdon	Surfaces:	
		DDP 5205 actuel	107'196 m ²
		agrandissement	3'708 m ²
		Taxiway	17'941 m ²
		surface verte	env. 128'845 m ²
864 (partielle)	Commune d'Yverdon-les-Bains	surface agricole restante	34'776 m ²



N° dossier YVE/HUI: 3964-500

Source : Géodonnées © Etat de Vaud

Yverdon-les-Bains, le 12 mars 2018

BR+
INGÉNIEURS GÉOMÈTRES BREVETÉS

BR PLUS INGÉNIEURS SA
Rue de la Plaine 69 - CP 1077
1401 Yverdon-les-Bains
T +41 24 425 45 94
info.yve@br-plus.ch
www.br-plus.ch

David VARIDEL
Ingénieur géomètre breveté