



Au Conseil communal  
1462 Yvonand

Yvonand, le 11 septembre 2025

### Préavis municipal No 2025/09

**Concerne : Demande de crédit pour la finalisation d'un Plan d'affectation sur les parcelles 269,270,618, 619 sises "en Mortaigue" et 326 (partiel) sis « en Mordagne »**

Madame la présidente,  
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Par ce préavis, la municipalité sollicite le conseil communal pour un crédit nécessaire à la finalisation d'un plan d'affectation (PA) "en Mortaigue" pour les parcelles 269, 270, 618, 619 et 326 (partiel) de notre commune. Ce préavis clôt et fait sui le préavis 2015/15 qui ne correspond plus à l'affectation prévue des surfaces et aux parcelles concernées.

### **Préambule**

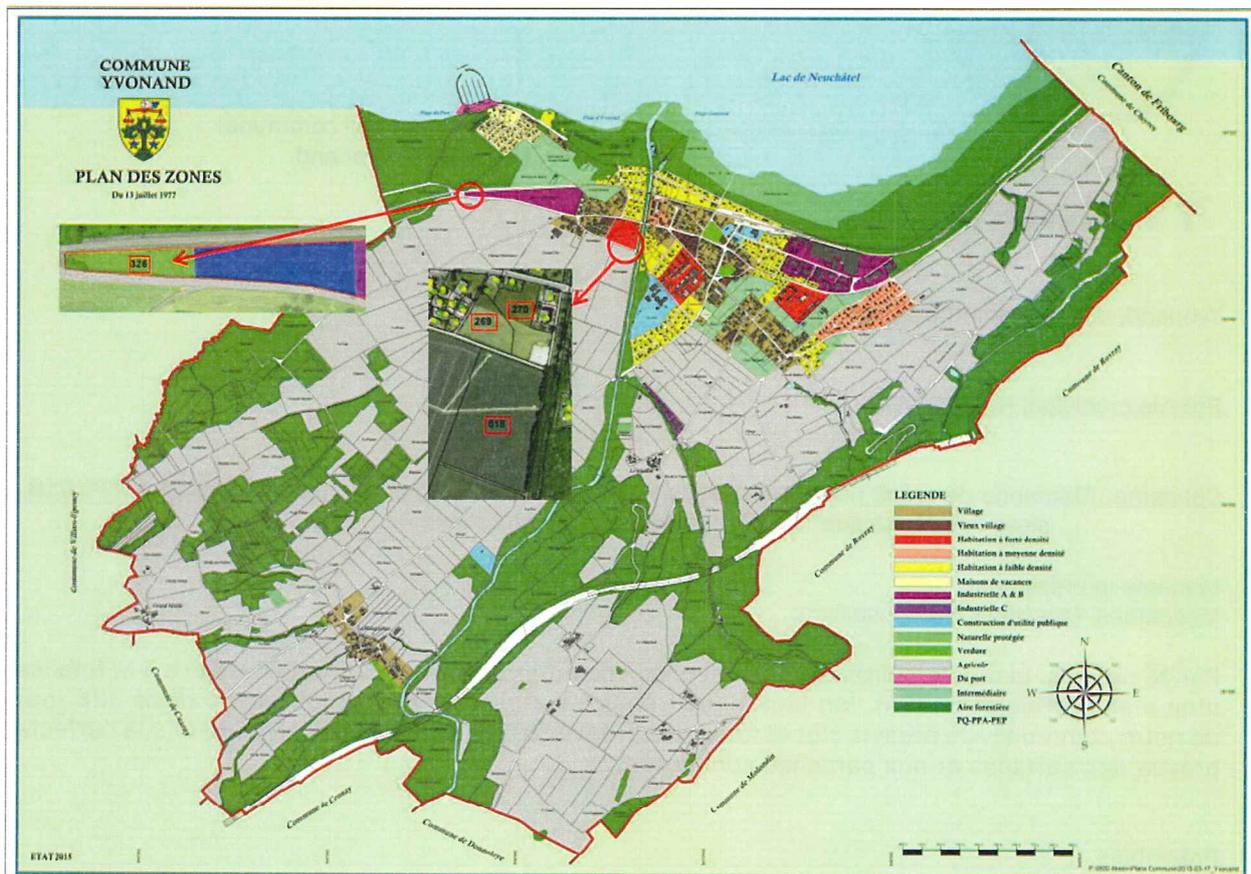
Les parcelles registre foncier N° 269 et 270 sont affectées à la zone d'habitation forte densité selon le plan général d'affectation (plan de zones) datant du 13 juillet 1977, actuellement en vigueur. Ces parcelles sont aussi intégrées au périmètre de centre validé par le service du développement territorial (SDT) en date du 3 avril 2013.

Le règlement communal sur le plan général d'affectation (RCPGA) précise à son chapitre 5 - zone d'habitation à forte densité - et plus précisément à son art. 15 :

" cette zone est destinée à la construction de bâtiments de plusieurs logements dont la mise en valeur est soumise à l'adoption d'un plan de quartier.  
La liste des plans de quartier légalisés se trouve en annexe"

Les parcelles N° 269 et 270 sont dès lors soumises à une planification communale en vue de leur mise en valeur.

La parcelle N° 269, d'une surface de 6'626 m<sup>2</sup>, est la propriété de la commune par le biais de la SI Monchoisi; la parcelle n° 270, d'une surface de 8'888 m<sup>2</sup> est propriété de la commune d'Yvonand. La parcelle 619 est une fine bande de moins d'un mètre de large le long de la parcelle 618 et la rue de Mortaigue. La parcelle 618 de 33'102 m<sup>2</sup> futur acquisition communale selon un acte notarié qui a été préparé entre les propriétaires et la municipalité, qui été validé par le conseil communal sous forme de « Vente à terme conditionnelle & droit d'emploi » entre le vendeur et la commune. Cette parcelle est en surface d'assolement (SDA). Une petite partie de la parcelle 326, sur demande du canton, est également rattachée à ce PA Mortaigue car cela comprend une compensation de SDA dézonné sur la 618 en « zone agricole protégée ». Cette parcelle est la propriété de la commune.



Début 2014, les propriétaires de la parcelle n° 269 se sont approchés de la municipalité et ont exprimé le désir d'élaborer une étude de plan de quartier afin de pouvoir réaliser un projet de construction. Les parcelles 269 et 270 étant contiguës, il est donc nécessaire que l'étude du plan de quartier englobe l'entier de la zone.

Depuis ce démarrage de plan de quartier, le projet initialement prévu (un EMS) a été abandonné pour diverses raisons. Les années passantes, en est venu le besoin scolaire de notre Association intercommunale et la possibilité de pouvoir dézoner des SDA pour des besoins scolaires. Ce qui a amené les projections de possibilité sur la parcelle 618 pour une zone sportive/ scolaire/ communale.

### Objets du préavis

La municipalité soumet à l'approbation du conseil communal un budget complémentaire pour l'étude et sa finalisation d'un plan d'affectation regroupant les parcelles n° 269, 270, 619, 618 sises en Mortaigue et une partie de la parcelle n° 326 sise en Mordagne.

Pour ce faire, la municipalité a demandé au bureau d'urbanisme spécialisé, Dolci Architectes Sàrl, déjà sur le projet initial du préavis 2015/15 d'établir les offres pour finaliser le projet conformément aux directives cantonales et légales en vigueur.

Il a aussi été demandé des compléments d'offre afin d'obtenir une vue d'ensemble des coûts liés à ce type de planification, étude bruit, étude dangers naturel, avant-projet de la zone sportive (occupations des surfaces) et particulièrement en ce qui concerne les analyses géologiques des sols ainsi que les sondages archéologiques exigés par le service cantonal concerné, les parcelles se situant sur un site inventorié.

## Procédure

La procédure pour l'élaboration d'un plan d'affectation est régie par la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les articles 43 et suivants, ainsi que par son règlement d'application (RLATC), article 11.

Les nouvelles réglementations sur l'aménagement du territoire (LAT) devront évidemment être prises en compte.

## Aspects financiers

La demande de crédit porte sur les montants, TVA incluse, selon les offres reçues et sont évoqués ci-dessous :

- Etude et élaboration du PA "En Mortaigue"	Fr.	75'000.00
- Elaboration du dossier conformément à la norme NORMAT 2	Fr.	7'000.00
- Etude mobilité	Fr.	8'000.00
- Etude avant-projet (occupation des surfaces)	Fr.	6'250.00
- Etude bruit	Fr.	10'000.00
- Transcription des danger naturels	Fr.	5'400.00
- Etude hydrologique	Fr.	5'200.00
- Sondages archéologiques	Fr.	90'000.00
- Divers et imprévu (~5%)	Fr.	<u>10'000.00</u>
<b>Total :</b>	<b>Fr.</b>	<b>216'850.00</b>
<b>TVA 8.1%</b>	<b>Fr.</b>	<b>17'564.85</b>
<b>Total TTC arrondi</b>	<b>Fr.</b>	<b>235'000.00</b>

## Financement selon les normes MCH2

Avec le passage de la comptabilité selon les normes MCH2, les factures de ce préavis seront imputées dans le compte d'investissement 79000.529.6. A la fin de chaque exercice, elles seront portées dans le compte de bilan 1427.10. Dès le début de l'amortissement, le montant total du crédit d'investissement sera transféré dans le compte de bilan 1429.10. La durée de l'amortissement respectera la réglementation MCH2, soit sur une durée de 10 ans dès la fin de l'année qui suit la clôture du préavis.

## Conclusion.

Au vu de ce qui précède, la municipalité prie le conseil communal de prendre les décisions suivantes :

## LE CONSEIL COMMUNAL D'YVONAND

Vu le préavis de la municipalité et entendu le rapport de la commission des finances,

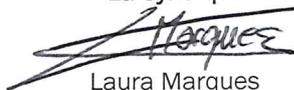
### d é c i d e :

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de Frs. 235'000.00 (TTC) pour l'étude et l'élaboration du Plan d'affectation « En Mortaigue » ;
2. d'imputer le coût des travaux dans le compte d'investissement 79000.529.6 ;
3. de financer ce montant par les liquidités courantes ou, au besoin, par un emprunt aux meilleures conditions du marché.

Nous vous présentons, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

  
Laura Marques



Le Secrétaire :

  
Cédric Pellet

Municipal-délégué : M. Thierry Genillod

