

## RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL D'YVERDON-LES-BAINS

concernant

*l'octroi de droits de superficie distincts et permanents sur les parcelles communales sises à Juriens et La Praz, en vue de l'implantation et de l'exploitation d'un parc d'éoliennes*

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**Préambule**

En décembre 2008, le Conseil communal acceptait une prise de participation dans le capital de la société Energie Naturelle Mollendruz SA (ci-après ENM SA), pour un montant de Fr 15'000.-, dont le but est l'étude, la construction et l'exploitation d'un parc éolien sur la crête du Mollendruz (douze éoliennes sont à ce jour prévues), susceptible de produire l'équivalent de la consommation d'énergie d'un tiers de la population du chef-lieu de district du Nord-vaudois.

La société, constituée en partenariat avec les services industriels de la Ville de Zurich, les communes de Juriens, La Praz, Mont-la-Ville et Vaulion, s'est dotée d'une équipe de projet menée aujourd'hui par Mme Anne-Claire Pliska, qui occupe, en outre, le poste de directrice de l'entreprise.

L'intégration du projet dans la politique énergétique de la Ville d'Yverdon-les-Bains, telle que définie en avril 2010, et son financement prennent tout leur sens si l'on se réfère à l'évolution de la politique voulue en la matière par le Conseil fédéral, avec l'abandon du nucléaire d'ici 2034, ainsi qu'à la loi cantonale sur l'énergie<sup>1</sup> qui a pour objet la promotion d'un « *approvisionnement énergétique suffisant, diversifié, sûr, économique et respectueux de l'environnement* » (art.1, al 1) ainsi que « *l'encouragement de l'utilisation des énergies indigènes, le recours aux énergies renouvelables, le soutien aux technologies nouvelles permettant d'atteindre ses objectifs* » art.1 al 2).

Ces objectifs cadres ont encore été affinés avec la volonté de porter à 500-1000 GWh/an, d'ici 2030, le volume de production électrique éolienne dans le Canton, soit près d'1/4 de la consommation vaudoise d'électricité. A cet effet, le département de la sécurité et de l'environnement a pour tâche d'élaborer un plan cantonal d'implantation d'éoliennes et, dans l'intervalle, a constitué un groupe de sélection des projets, le COPEOL<sup>2</sup>. Ce dernier s'est récemment penché sur 45 projets qui lui sont parvenus et en a d'ores et déjà sélectionné quatre.

L'avancée du projet depuis la fondation d'Energie Naturelle du Mollendruz SA, le 25 février 2009, est considérable, malgré les difficultés liées à la multiplicité des étapes légales et techniques à franchir entre l'avant-projet et la mise en exploitation. Le tableau ci-dessous récapitule les opérations menées et restant à parcourir.

<sup>1</sup> loi cantonale sur l'énergie (LVLEne) , RSV 730.01, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2006

<sup>2</sup> COPEOL, comité de pilotage des éoliennes composé de représentants du SEVEN, du service des Forêts, de la faune et de la nature, du SDT et du SIPAL

Parmi les étapes légales, se trouve la délimitation et l'octroi de droits de superficie (DDP) nécessaires à l'implantation des éoliennes. Certaines se trouvant sur des parcelles dont la Commune est propriétaire, sur les communes de Juriens et de La Praz, la promesse d'octroi de six droits de superficie, dont les caractéristiques légales sont identiques, a été signée, sous réserve de l'approbation du Conseil.

Il s'agit donc, dans le présent préavis, de vous exposer les clauses principales desdits DDP afin d'obtenir l'autorisation pour la Municipalité de signer, le jour venu, l'acte définitif de constitution de ces droits, après avoir complété l'information du Conseil avec l'état d'avancement du projet depuis la constitution de la société.

### Planification du projet : état des lieux

Etapes	Calendrier	Degré de réalisation	Commentaires
L'étude approfondie de la faisabilité technique	2009/ 2010/2011	En continu. La période de mesures des vents a été prolongée de quelques mois, pour affiner les prévisions de productibilité ainsi que le choix du type d'éoliennes	Volets de cette étude : - la campagne de mesures du vent (juillet 2010-juillet 2011) ; - l'étude des modèles d'éoliennes en fonction des vitesses du vent et des turbulences climatiques (juin 2010, présentation du dossier à 12 fournisseurs potentiels); - le choix du futur emplacement pour le poste de transformation et de connexion au réseau électrique HT
Etude des contraintes légales et environnementales	2010-2011	En voie d'achèvement	L'ensemble des procédures d'aménagement du territoire doivent être exécutées. Longues et exigeantes, elles nécessitent un investissement important dans une étude d'impact ainsi qu'un examen des mesures de compensation écologiques pour préserver la qualité de la biodiversité et du paysage.  Le projet a été présenté en mars 2010 aux principales organisations environnementales (Pro Natura Vaud, WWF Vaud et au Parc nature régional du NV). Celles-ci ont manifesté leur intérêt et formulé des demandes complémentaires. Leur position est subordonnée à l'adoption d'un plan directeur global qui permette de mesurer l'impact et la cohérence des projets sur le Canton.
L'obtention des autorisations nécessaires	2010-2011	1) L'ensemble des documents ont été soumis pour examen préalable aux services concernés en mai 2010. Le retour en novembre 2010 s'est traduit par quelques	1) La réalisation du parc éolien passe par l'établissement préalable d'un plan partiel d'affectation (PPA) intercommunal pour autoriser la production électrique dans des zones de pâturage. Outre les plans, un règlement et un rapport explicatif, le rapport est accompagné d'un dossier de défrichage et d'un rapport d'impact sur l'environnement.  2) Elaboration et signature des

		<p>demandes complémentaires, notamment quant à l'impact du projet sur l'environnement. A l'issue de l'examen complémentaire, courant 2011, le projet devrait pouvoir être soumis à l'enquête publique</p> <p>2) promesses signées le 25 mai dernier</p>	<p>promesses d'octroi des droits de superficie pour l'implantation des turbines</p>
L'élaboration d'un business plan	2010-2011-2012	En continu	<p>Plusieurs scénarios sont actuellement à l'étude, lesquels dépendent de variantes telles que la productibilité théorique, le choix des turbines, etc.</p> <p>A ce stade, les informations ne peuvent être diffusées, afin de ne pas affaiblir la société face à des projets concurrents.</p> <p>Le financement complémentaire nécessaire au passage de l'étude à la réalisation devrait faire l'objet d'un préavis au Conseil en 2012. A ce stade, il est prématuré d'articuler un chiffre sur le montant global de l'opération, compte tenu des différences substantielles selon le nombre et le type d'éoliennes qui seront finalement retenus.</p>
La planification des travaux		2012-2013	Préparation du dossier de permis de construire, poursuite de la procédure de sélection des futures turbines, planification et adjudication des travaux
La réalisation		2013/2014	La mise en exploitation interviendra au plus tôt en 2014 en fonction du temps d'obtention des autorisations nécessaires

### Droits de superficie distincts et permanents

La particularité du projet d'implantation des éoliennes du Mollendruz est que ces dernières se situeront sur des pâturages exploités par des amodiataires et à proximité du « Chalet dernier », habité de manière saisonnière. Il s'agit donc de régler la cohabitation entre différents occupants, actuels et futurs, dans le respect des objectifs propres à chacun, en minimisant les gênes occasionnées, différentes à chaque phase de développement du projet. Il s'agit également, au même titre que pour les organisations environnementales, de réduire l'impact des éoliennes sur le domaine communal, y compris si l'exploitation devait un jour cesser, et les éoliennes être démontées.

Les droits de superficie et leurs conditions d'octroi s'articulent donc en trois phases distinctes : le stade de la planification, de la réalisation et de l'exploitation. L'assiette des servitudes a été délimitée sur un plan de géomètre. Les servitudes correspondent aux

surfaces d'implantation et de montage des éoliennes. Il est possible que l'assiette soit amenée à varier légèrement en fonction des résultats de la mise à l'enquête du Plan partiel d'affectation et du permis de construire. Leur délimitation sera, cela va de soi, définitivement circonscrite le jour de la signature définitive des DDP, soit lorsqu'un certain nombre de conditions seront cumulativement réalisées (voir ci-dessous).

- 1) Phase de planification : il s'agit ici de l'ensemble des travaux préparatoires destinés à étudier la faisabilité technique, à obtenir les autorisations fédérales, cantonales et communales nécessaires à la réalisation du projet. Elle s'achève à l'obtention des permis définitifs et exécutoires.
- 2) Phase de réalisation : elle couvre la période de construction des éoliennes et de l'ensemble des raccordements et installations techniques et s'achève à la mise en exploitation.
- 3) Phase d'exploitation : elle court de la délivrance des certificats de mise en exploitation par le fournisseur au début du démontage des installations en cas de cessation d'activité.

Deux parcelles sont concernées, la parcelle 2, Chalet dernier, située sur la commune de La Praz et la parcelle 5, Chalet dernier, située sur la commune de Juriens. Sur chacune de ces parcelles seront implantées deux éoliennes. L'assiette de chaque servitude a été établie par un plan de géomètre et porte sur une surface variable.

Une cinquième éolienne dispose d'une emprise à cheval entre les deux parcelles dont la ville est propriétaire. La liste ci-dessous reporte précisément le périmètre des six droits de superficie à constituer<sup>3</sup>:

#### Sur la parcelle 2 , à La Praz :

- l'éolienne désignée sous le chiffre « 9 » disposera d'une emprise de 2'952 m<sup>2</sup>
- l'éolienne désignée sous le chiffre « 12 » disposera d'une emprise de 4'059m<sup>2</sup>
- l'éolienne désignée sous le chiffre « 8 » dispose d'une emprise de 2'614 m<sup>2</sup>, sur cette parcelle

#### Sur la parcelle 5, à Juriens :

- l'éolienne désignée sous le chiffre « 10 » disposera d'une emprise de 3'588 m<sup>2</sup>
- l'éolienne désignée sous le chiffre « 11 » disposera d'une emprise de 3'648 m<sup>2</sup>
- l'éolienne sous le chiffre « 8 » dispose d'une emprise de 1'239 m<sup>2</sup> sur cette parcelle

Il y lieu de rappeler que l'assiette définitive des servitudes est, au stade actuel, provisoire et approximatif. Elle pourra être en particulier modifiée, selon les dispositions du PPA « Parc éolien du Mollendruz » et du permis de construire correspondant.

### **Obligations générales applicables aux trois phases**

#### **a) Pour le superficiaire**

- ⇒ Quelles que soient les phases, il est apparu important aux yeux de la Municipalité qu'un soin particulier soit apporté au degré d'information dont la ville et les amodiataires bénéficient pour l'ensemble des interventions sur les parcelles communales. En effet, l'exploitation des pâturages, le déplacement du bétail peuvent être affectés par les

<sup>3</sup> la numérotation utilisée correspond aux coordonnées indiquées sur les plans établis par le géomètre

mesures, les travaux de construction, le traçage et l'aménagement des chemins d'accès. La planification indicative de ces interventions ainsi que la consultation sont donc formellement prévues dans un délai de sept jours, les cas d'urgence étant réservés. La même exigence d'information s'applique à l'ensemble du dossier d'implantation. Il est prévu que la Municipalité soit régulièrement informée de l'état d'avancement des différentes phases mentionnées dans le tableau ci-dessus, directement ou par le biais de ses délégués au sein du Conseil d'administration d'ENM SA.

⇒ ENM SA s'engage bien évidemment à mener l'ensemble des procédures d'approbation du PPA au permis de construire, en passant par les autorisations fédérales nécessaires. D'une manière générale, la société s'engage à mettre tous les moyens en œuvre pour permettre l'aboutissement du projet.

#### b) Pour le propriétaire du fond

⇒ En parallèle, la Ville d'Yverdon-les-Bains s'engage à faciliter l'accès aux lieux et à ne pas entraver ni la préparation, ni la construction, ni l'exploitation.

⇒ Elle s'engage à appuyer ENM SA dans l'ensemble des démarches auprès des services cantonaux concernés et à user des moyens relevant de sa compétence pour faire aboutir le projet. Pour exemple, la Municipalité vient d'intervenir auprès du Conseil d'Etat pour comprendre les motifs qui ont conduit le comité de pilotage cantonal à écarter le projet des Eoliennes du Mollendruz, lors de la première phase d'approbation des projets, à fin juin 2011, sachant qu'une deuxième série de projets devrait être approuvée à fin octobre.

### Obligations particulières

#### a) à la charge du superficiaire

- ⇒ l'obligation d'établir un état des lieux avant travaux ;
- ⇒ l'obligation d'assumer l'ensemble des frais liés à l'implantation, aux raccordements et à l'aménagement des accès ;
- ⇒ l'obligation d'entretien des ouvrages ;
- ⇒ l'obligation de respecter l'affectation
- ⇒ l'obligation de rétablissement des lieux et de démontage des installations en cas de cessation d'activité et/ou de non renouvellement du DDP.

#### b) à la charge du superficiant

⇒ le propriétaire du sol s'engage à constituer l'ensemble des servitudes nécessaires à l'exploitation des éoliennes (servitudes de passage, de canalisations, etc.).

### Conditions d'octroi

#### a) La durée du droit de superficie

Constitué pour une période initiale de cinquante ans, ce droit est renouvelable si la demande est formulée cinq ans avant son échéance. Il est à noter que la durée de vie des turbines est d'environ 25 ans. Ce qui conduit à envisager une exploitation sur deux générations d'équipements.

#### b) La cessibilité et transmissibilité du droit de superficie

Les droits de superficie sont cessibles et transmissibles moyennant l'accord du propriétaire du sol. Ce dernier peut s'opposer à la cession si l'acquéreur n'est pas solvable ou s'il ne souscrit pas à l'ensemble des obligations stipulées dans l'acte d'octroi.

c) Les indemnités et rentes

Pour les phases préparatoires et de construction, des indemnités distinctes sont prévues, destinées à compenser la gêne occasionnée par ces dernières pour les amodiataires. Pour des raisons liées au secret des affaires, les montants n'en sont pas communiqués publiquement.

Durant la phase d'exploitation, une rente est calculée, par éolienne, sur la base d'un forfait additionné d'un coefficient sur la puissance nominale de cette dernière en mégawatts. La rente est indexée à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Là aussi, afin de protéger la société ENM SA de ses concurrents, les données chiffrées précises ne peuvent être communiquées.

d) Les conditions d'un retour anticipé

Un droit de retour est prévu dans deux situations : d'une part, en cas de désaffectation définitive par le superficiaire des ouvrages et installations du parc éolien ; d'autre part, en cas de violation des obligations par celui-ci (obligations d'entretien, de respect de l'affectation, de versement de la rente, etc.). Une mise en demeure préalable devra être effectuée. Dans tous les cas, le retour anticipé entraîne l'obligation de la remise en état du site.

### Conditions de constitution définitive des droits de superficie

A ce stade, il s'agit d'une promesse d'octroi de six droits de superficie. Leur signature définitive dépend de la réalisation des conditions cumulatives suivantes :

- ⇒ la conclusion par le superficiaire d'une convention avec promesse de constitution de droits de superficie distincts et permanents - outre celle conclue avec la commune d'Yverdon-les-Bains - avec chacun des propriétaires des parcelles 1 de la Praz, 5 de Juriens, et 31 et 32 de Mont-la-Ville<sup>4</sup> ;
- ⇒ l'approbation par l'autorité cantonale du plan partiel d'affectation « Parc Eolien du Mollendruz » ou de tout autre plan partiel d'affectation modifiant celui-ci ;
- ⇒ la délivrance par l'autorité compétente, de l'autorisation définitive et exécutoire d'implanter, sur les immeubles grevés des dits droits, les ouvrages que le superficiaire est autorisé à construire ou à maintenir sur l'assiette des servitudes ; ces constructions devant être conformes au plan partiel d'affectation susmentionné.
- ⇒ l'approbation par les conseils des communes propriétaires du principe de l'octroi des droits de superficie<sup>5</sup>.

### Conclusion

La Municipalité soutient fermement et activement le projet du Parc éolien du Mollendruz. Il est significatif de la politique énergétique de la Ville d'Yverdon-les-Bains et apparaît comme un projet équilibré sur un plan environnemental.

<sup>4</sup> les propriétaires des parcelles 1 à la Praz, ainsi que 31 et 31 à Mont-la-Ville ont signé lesdites promesses en décembre 2010.

<sup>5</sup> Le Conseil général de Mont-la-Ville a validé, en mars 2011, la constitution des quatre droits de superficie sur la parcelle 32 dont la commune est propriétaire.

En conséquence, elle vous encourage à soutenir le projet en validant la promesse d'octroi des droits de superficie, selon les conditions précitées.



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,  
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 1: La Municipalité est autorisée à octroyer deux droits de superficie distincts et permanents à la société ENM SA, sur la parcelle 5, sise à Juriens, pour une durée initiale de cinquante ans, pour l'implantation de deux éoliennes.

Article 2: La Municipalité est autorisée à octroyer deux droits de superficie distincts et permanents à la société ENM SA, sur la parcelle 2, sise à La Praz, pour une durée initiale de cinquante ans, pour l'implantation de deux éoliennes.

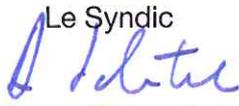
Article 3: La Municipalité est autorisée à octroyer deux droits de superficie distincts et permanents à la société ENM SA, pour l'implantation d'une cinquième éolienne. L'un sur la parcelle 2 de La Praz et l'autre sur la parcelle 5 de Juriens, pour une durée initiale de cinquante ans.

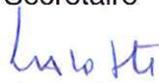
Article 3: Le Conseil prend acte des conditions générales et spécifiques identiques pour la constitution des six droits de superficie, telles qu'indiquées dans le présent préavis.

Article 4: La communication prévue à l'art. 142 de la loi sur les Communes est réservée.

Article 5: Le Conseil prend acte des informations concernant la planification et l'état d'avancement du projet de construction du Parc éolien du Mollendruz.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic  
  
D. von Siebenthal

La Secrétaire  
  
S. Lacoste

Annexe : plan de situation des cinq éoliennes

Déléguée de la Municipalité : Mme Gloria Capt