



PREAVIS D'INTENTION N° 39 / 2015

de la Municipalité au Conseil communal
relatif à la vente des parcelles communales
N° 9, 744, 747, 346 et 751

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

Le canton de Vaud est en train d'écrire une nouvelle page de l'aménagement de son territoire. Les mois à venir seront décisifs. Il s'agira de mettre en place le Plan directeur cantonal (PDCn) et la révision de la LAT voulue par 62,9% des votants. Le défi consiste à concilier les besoins immédiats de la population avec les intérêts environnementaux et économiques de notre canton. Un tour de force, tant les enjeux sont encore peu aboutis et contradictoires.

Pour notre commune, le premier effet de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT a consisté en l'obligation, comme les 318 autres communes du canton, de procéder à l'analyse et au bilan de ses réserves de zones à bâtir.

Ce bilan, d'abord généré sous forme provisoire selon la méthode MADR (mesure automatique des réserves – image cantonale du 12 août 2014), a été adapté et affiné par la société iConsulting, mandatée par la commune. Ce premier bilan a ensuite été déposé auprès du Service du développement territorial (SDT) au 31 octobre 2014, comme demandé par Madame la Cheffe du département Jacqueline De Quattro.

Cette première phase, dite de validation, avait pour but d'identifier les parcelles du bilan provisoire qui ne sont en fait pas de réserves à bâtir pour diverses raisons, et de les retirer de l'inventaire établi par le canton. Ces raisons peuvent être :

1. il s'agit de parcelles déjà bâties ou en passe de l'être, devant par conséquent être retranchées du bilan provisoire ;
2. il s'agit de parcelles bâties, mais théoriquement encore densifiables, qu'il n'est à ce jour pas possible de déduire du bilan.

Cette première étape a également permis d'identifier quelques parcelles actuellement dévolues à des affectations pouvant être considérées comme d'utilité publique, et qui pourraient ainsi être de bonnes candidates au déclassement (en zone agricole). Notre commune devra en effet inévitablement dézoner !

Les mesures A11 et A12 du Plan directeur cantonal (PDCn) autorisent une croissance de 15% pour les 15 prochaines années. Selon ce même PDCn, la date de référence pour ce calcul est l'année 2008. En d'autres termes, la commune de Roche, qui comptait 946 habitants au 31.12.2008, ne devrait pas dépasser un maximum de 1088 habitants en 2023. Sachant que la population rotzérane était de 1499 habitants à fin 2014, nous sommes à ce jour déjà en surcapacité de 411 habitants.

Par ailleurs, le bilan provisoire des zones à bâtir fait apparaître un potentiel de développement résidentiel de plus de 375 habitants.

Ces deux indicateurs cumulés font apparaître une surcapacité d'accueil de 698 habitants par rapport aux besoins théoriques.

La première conclusion qui s'impose est que ce bilan aura de lourdes conséquences pour la commune qui, dans le cadre d'une application stricte des règles de la LAT, ne pourrait plus avoir de croissance avant 2023.

Actuellement, les autorités cantonales travaillent à la 4^e révision du Plan directeur cantonal et à l'élaboration du règlement d'application de la nouvelle LAT. Durant cette période transitoire, aucune

nouvelle zone à bâtir ne saurait être créée sans compensation immédiate par le dézonage (en zone agricole) d'une surface correspondante (moratoire des zones à bâtir).

Le canton souhaite faire correspondre les dézonages éventuels et les classements des nouvelles zones à bâtir au plus tard à la fin de la période transitoire. Les communes concernées par la mesure A12 du PDCn sont invitées à initier sans retard les démarches nécessaires en vue du dézonage.

La période transitoire a été initialement fixée au 31 juillet 2017. Ceci signifie que notre commune dispose d'une période de 27 mois durant lesquels il est encore possible de vendre, de construire ou de densifier les quelques parcelles déjà légalisées en zone à bâtir. Ces dernières, en mains communales, sont présentées ci-dessous.

2. BREVE ANALYSE PAR PARCELLE

Chaque parcelle concernée fera l'objet d'un préavis de vente séparé. La vente sera certainement conditionnée par les futurs acquéreurs à l'obtention d'un permis de construire entré en force.

La Municipalité a d'ores et déjà prévu d'exiger 10% du prix de vente à la signature de la promesse de vente, valant dédite en cas de renonciation par l'acquéreur ou dans l'hypothèse où les conditions fixées par la Municipalité n'étaient pas respectées. Par exemple, si dans les 3 mois le projet n'est pas déposé à l'enquête publique, la promesse de vente deviendrait caduque et les 10% perdus pour l'acquéreur.

Afin de préparer ce présent préavis d'intention, la Municipalité a demandé une première valorisation des terrains à la société Ger Home, à Aigle.

La Municipalité propose de travailler sans société de courtage et de faire un appel d'offres sur la base d'une seconde valorisation des terrains effectuées par une société experte dans ce secteur.

La meilleure offre l'emportera. Ceci éloignera l'idée de tout copinage et évitera d'importants frais de courtage, pouvant se monter jusqu'à 5% du prix de vente.

a) Parcelle N° 9, 5'607 m² (zone village B)

Cette parcelle sera morcelée afin de conserver le domaine public qu'il faudra créer et de séparer le terrain où est déjà implanté le moulin. Seuls 2'300 m² seront proposés à la vente.

Parcelle magnifiquement située en zone de village, avec possibilité de construire un immeuble locatif jouxtant celui en construction sur la parcelle N° 14.

En fonction de sa situation, de son accès facile et de ses possibilités de construction, le prix a été estimé entre CHF 550.- et CHF 600.-/m².

b) Parcelle n° 744, 2'138 m² (zone village B)

Parcelle intéressante, située également en zone de village, accès facile avec possibilité de construire un immeuble locatif ; la configuration de la parcelle ne permettrait cependant pas une implantation facile.

Ce terrain a été estimé entre CHF 500.- et CHF 550.-/m².

c) Parcelle N° 747, 5'429 m² (zone village B)

Cette parcelle sera morcelée afin de conserver le domaine public qu'il faudra créer. Seuls 3'450 m² seront proposés à la vente.

Magnifique terrain plat situé à côté de l'hôtel, accès très facile, magnifique ensoleillement et possibilité de construction d'immeubles. Parcelle très intéressante.

De par tous ces avantages et la facilité de construction, le prix a été estimé à CHF 600.-/m², voire plus.

d) Parcelle N° 346, 3'538 m² (PPA Grand-Cerlet)

Cette parcelle sera morcelée afin de conserver le domaine public qu'il faudra créer et sortir la forêt de la vente. Seuls 1'000 m² seront proposés à la vente.

Parcelle difficile à trouver, décentrée par rapport au village, dans une zone qui pour le moment n'est pas très accueillante, mais en devenir. Zone villa avec un accès acceptable.

Compte tenu de quelques éléments négatifs, ce terrain a été estimé entre CHF 250.- et CHF 280.-/m².

e) Parcelle N° 751, 10'241 m² (PPA Grand-Cercllet)

Cette parcelle sera morcelée afin de sortir la bande de terrain constructible ainsi que la parcelle du DDP (droit distinct et permanent) en faveur de la SOCIR. Seuls 4'900 m² seront proposés à la vente.

Ce terrain est magnifique, plat, en situation idéale pour la construction de villas ou de villas contigües.

Par ces éléments positifs, nous estimons ce terrain à plus de CHF 300.-/m².

La vente de toutes ces parcelles devrait générer un revenu extraordinaire d'environ 6,6 millions de francs.

3. PARCELLES PROPOSEES AU DEZONAGE PAR LA MUNICIPALITE

Ces parcelles devront certainement être dézonées à terme (2018) et sorties des réserves à bâtir de la commune :

- une partie de la parcelle N° 25 colloquée en zone village A (environ 3'500 m²)
- la parcelle N° 133 colloquée en zone village A (environ 3'500 m²)
- la parcelle N° 497 colloquée en zone PQ Pré de la Cava (environ 2'900 m²)

Ce dézonage représente également un manque à gagner de près de 6 millions de francs.

4. CONCLUSION

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les conclusions suivantes:

Le Conseil communal de Roche

- vu le préavis d'intention N° 39 / 2015 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la vente des parcelles communales N° 9, 744, 747, 346 et 751
- ouï le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet,
- considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,
- décide: 1. d'accepter le principe d'intention de vente des parcelles N° 9, 744, 747, 346 et 751 afin de permettre à la Municipalité de proposer l'acquisition de ces parcelles au plus offrant.

Adopté en séance de Municipalité le 7 avril 2015

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
Chr. Lanz 



La secrétaire

C. Pilloud

Délégué de la Municipalité : M. Christophe Lanz, syndic

Annexe : plan de situation

