



Municipalité
de
1081 Montpreveyres

PREAVIS MUNICIPAL N° 8/2023

Préavis d'entrée en matière sur une mise en DDP (droit distinct et permanent) de la parcelle communale n° 282

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

Contexte

En adoptant le budget 2023, le Conseil général a donné son accord à ce qu'une étude sur l'urbanisme du village à l'horizon 2030 soit menée par le bureau Urbaplan. Les points forts de cette étude ont été présentés aux commissions d'urbanisme et de durabilité. Outre la mise en perspective d'une vision urbanistique du village, soit les axes principaux de son développement, il a été demandé au bureau d'étude d'effectuer une évaluation des différentes parcelles communales afin d'analyser leur valorisation potentielle, soit la possibilité d'y construire ou d'y transformer des bâtiments.

Dans cette appréciation du patrimoine communal, la dimension légale et réglementaire a aussi dû être prise en considération. En effet, suite à l'adoption par le Canton de notre Plan d'affectation communal (PACom) en juillet 2022, une limite temporelle de constructibilité est imposée à la parcelle communale n° 282. Il s'agit du terrain adossé à la route de Berne et situé vis-à-vis de la place de jeux. En effet, le nouveau Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (RGATC) stipule au point 2.3 sur la disponibilité des terrains à bâtir que « Les parcelles non-bâties situées en zone à bâtir doivent être construites dans les 12 ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'affectation et le permis de construire doit être obtenu dans les 7 premières années. » Sur cette base, la parcelle 282 pourrait accueillir un bâtiment d'habitation mais le permis de construire devrait être obtenu avant 2029 au plus tard.

VALORISATION DES PARCELLES COMMUNALES

PARCELLE 282

Caractéristiques

- > Localisation centrale
- > Accessibilité simple
- > Terrain plat, non bâti
- > Bon ensoleillement
- > Calme, malgré sa proximité à la route de Berne
- > Entourée par une zone d'habitation et à proximité de la zone d'utilité publique où se trouve la place de jeux



Règles constructives	
Surface (m2)	850
Affectation	Zone d'habitation de faible densité A
IUS ou capacité constructive max	0,55
Distance à la limite (m)	3
Hauteur max corniche (m)	7
Hauteur max falte (m)	13

Surface constructible



Potentiel intéressant

L'étude d'Urbanisme démontre que cette parcelle de 850m², en zone constructible de faible densité A, avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,55 permettrait l'édification d'un bâtiment de 4 logements (3 ½ à 4 ½ pièces), ceci dans une zone d'habitation existante, proche de l'arrêt de bus et du terrain de jeux. Les nuisances causées par la route de Berne en amont de la parcelle sont atténuées, à cet endroit précis. La situation près de Lausanne, le proche environnement de verdure, le terrain plat représentent une opportunité pour tout acheteur potentiel.

Au vu des finances de notre commune, de notre plafond d'endettement, des priorités mises sur la réfection indispensable de nos infrastructures essentielles, il ne paraît pas envisageable à la Municipalité de prendre en charge la réalisation d'un tel ouvrage ; par ailleurs il ne lui semble pas non plus concevable de mettre en vente ce terrain communal ; par souci de préserver son patrimoine foncier. A l'instar d'autres communes, il serait possible de proposer soit à un promoteur immobilier, soit à une coopérative d'habitation un droit de superficie (DDP).

Ce droit de superficie, connu sous le nom de « droit distinct et permanent », est un droit qui donne la possibilité de construire un immeuble sur une parcelle qui ne lui appartient pas mais qui sera louée pour une durée limitée dans le temps (30 ans au moins ou pour une durée indéterminée mais pour une durée maximale de 100 ans, cf. art. 655 du code civil suisse) et qui est renouvelable (cf. art. 779 du code civil suisse). Ceci pourrait être assimilable à une « location » du terrain communal, ce qui diminue les frais pour l'intéressé et permet à la commune d'avoir une entrée d'argent régulière.

Le coût de « location » est généralement calculé entre 2% et 5% maximum de la valeur du terrain ; il s'agirait alors de réaliser une expertise de la valeur de la parcelle 282, sachant qu'à l'heure actuelle le prix du m² à Montpreveyres dans une zone constructible oscille entre CHF 700 et 900.- le m². Sous toutes réserves, une estimation de revenus en DDP pour la parcelle 282 se situerait entre CHF 15'000 et 20'000.- par année.

Ce préavis d'intention soumis au Conseil général autorise la Municipalité d'aller de l'avant dans les démarches permettant de contacter divers acteurs du domaine immobilier et intéressés par un droit distinct et permanent (DDP) à Montpreveyres. Suite à cette démarche, un préavis municipal sera soumis au Conseil général comprenant l'ensemble du projet.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL GENERAL DE MONTPREVEYRES

- vu le préavis municipal n° 8/2023 présenté le 12 octobre 2023,
- ouï le rapport des commissions d'urbanisme et des finances, chargées d'étudier cet objet,
- considérant que l'objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires pour établir un droit de superficie (DDP) sur le terrain communal, parcelle n° 282,
- d'autoriser la Municipalité de chercher un partenaire pouvant y développer un projet d'habitation en harmonie avec le village.

Approuvé en séance de Municipalité le 28 août 2023.

Municipale responsable: Mme Carol Gachet

Au nom de la Municipalité
La Vice-Syndique
Carol Gachet
Secrétaire
Vitalia Torny

