

Rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier le préavis municipal N° 16/2020 - Fractionnement et échange de biens-fonds entre la parcelle N° 891 appartenant à la commune de La Tour-de-Peilz et une fraction de la parcelle N° 892 appartenant en copropriété à plusieurs membres et descendants de la famille Brunner.

Au Conseil Communal de La Tour-de-Peilz,

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil Communal,

La Commission désignée pour l'examen du préavis cité en titre s'est réunie le jeudi 12 novembre et était composée comme suit :

Mesdames Natasa Ilic Wahab
Elise Kaiser
Messieurs Guy Chervet
Kurt Egli
Christian Grobéty
Guillaume Jung, président-rapporteur

Excusé Philippe Neyroud

Préambule

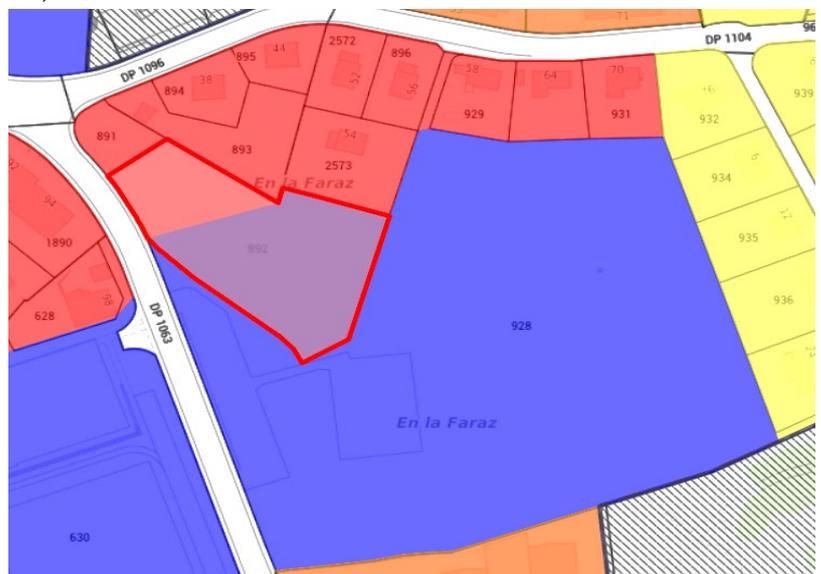
Les membres de la Commission se sont réunis en présence de Monsieur le Municipal Olivier Martin et de Monsieur Yves Roulet, chef de service.

Les membres de la Commission remercient les susmentionnés pour leur présence et leur disponibilité ainsi que pour les informations complémentaires apportées et les réponses données aux interrogations des commissaires.

Informations et réponses fournies par les représentants de la Municipalité

Pour orienter la discussion, Monsieur Martin rappelle en préambule quelles sont les parcelles concernées (cf plan de situation ci-dessous)

La société VAGO experts immobiliers SA a procédé à l'estimation des deux parcelles concernées et est arrivée à la conclusion qu'un échange entre la parcelle N° 891 d'une surface de 572 m² en zone de forte densité et la part de la parcelle N° 892 en zone d'utilité publique peut s'effectuer de manière équilibrée sans soulever de problème financière, ceci en raison de la différence de valeur au mètre carré de chacune d'elles.



Monsieur Roulet apporte quant à lui une information complémentaire qui n'apparaissait pas dans le préavis. Il informe les membres présents sur la base de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), une taxe pourrait être perçue par le canton suite au changement de nature de la parcelle dans le nouveau PGA. Celle-ci se définit comme suit :

Article 64 al 2 (LATC) :

Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

Article 65 al 1 et 2 (LATC) :

1. Le taux de prélèvement est de 20% de la plus-value.
2. La plus-value correspond, dans les cas prévus à l'article 64, alinéa 2, à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

Toutefois, en application de l'article 68 al 4 (LATC), la commune pourrait en être exemptée :

4. Les collectivités publiques qui sont propriétaires des terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement du territoire prévues à l'article 64, alinéa 2, sont exemptes de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes. Sont notamment considérés comme tels les logements d'utilité publique

À l'heure actuelle et après de nombreuses demandes des services communaux, le Service du Développement Territorial (SDT) du canton de Vaud n'a pas été en mesure de renseigner la commune ni sur le montant de cette taxe ni sur la potentialité d'une exemption.

Il ressort que le calcul d'une telle taxe est difficile, en raison non seulement de la taille et des spécificités de la parcelle concernée, mais également en raison des valeurs qui seraient à la base de l'estimations des experts immobiliers au regard des Indices d'Utilisation du Sol (IUS) définis dans l'ancien et le nouveau PGA.

Enfin, le dernier point évoqué est celui de l'opportunité qui se présente. En effet, les premiers contacts entre la commune et la famille Brunner, propriétaire de la parcelle N°892 datent du mois de mars 2007. Aujourd'hui, l'opération de fractionnement et d'échange présentée est acceptée par l'entier de l'hoirie Brunner.

À la suite de ces discussions, les commissaires remercient les représentants municipaux et saluent la qualité des informations et des réponses obtenues.

Discussion de la commission

Les commissaires présents sont satisfaits des informations transmises par les représentants municipaux et sont unanimes pour dire qu'aucun point ne s'oppose à l'acceptation du préavis soumis à leur approbation.

Conclusions de la commission

En conclusion et à la suite de son vote, c'est à l'unanimité que les membres présents vous demandent, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 16/2020,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter l'échange de la parcelle N° 891, propriété de la Commune de La Tour-de-Peilz d'une surface de 572 m² en zone de forte densité selon le PGA actuel avec la fraction de la parcelle N° 892, copropriété de la communauté héréditaire de la famille Brunner et ses descendants, d'une surface de 3'414 m² qui correspond à la surface affectée en zone d'utilité publique et qui sera détachée de la parcelle N° 892 ;
2. de laisser aux bons soins de la Municipalité la réalisation de l'acte notarié en relation avec cette décision.

La Tour-de-Peilz, le 20 novembre 2020

Pour la commission,
Guillaume Jung, Président-rapporteur

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 16/2020

le 2 novembre 2020

Fractionnement et échange de biens-fonds entre la parcelle N° 891 appartenant à la commune de La Tour-de-Peilz et une fraction de la parcelle N° 892 appartenant en copropriété à plusieurs membres et descendants de la famille Brunner.

10.03-2010-PAD-rc-Preavis-16-Echange-parcelles-891-892.docx

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet le fractionnement et l'échange de biens-fonds situés sur le territoire communal. Soit l'échange entre la parcelle N° 891, appartenant à la Commune de La Tour-de-Peilz et une fraction de la parcelle N° 892, appartenant en copropriété à plusieurs membres et descendants de la famille Brunner.

2. Préambule

Suite à l'approbation du nouveau PGA, la parcelle N° 892, appartenant à la famille Brunner et ses descendants, se trouve scindée en deux zones d'affectation, la première en « zone de construction haute densité » et la seconde en « zone activité publique ».



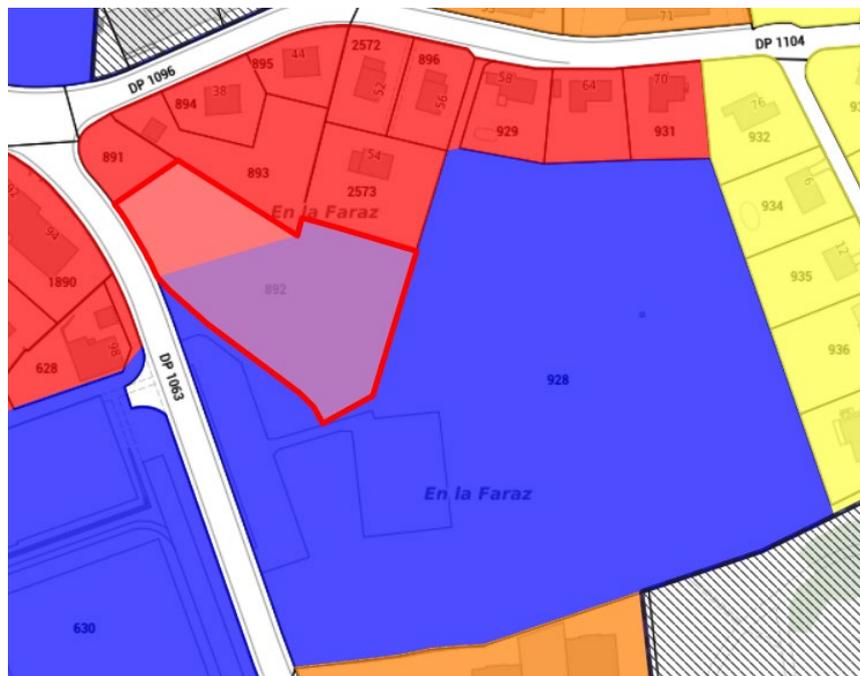
Vue des parcelles concernées (extrait de Cartoriviera)



La parcelle N° 891 propriété communale, se trouve en « zone de construction haute densité », mais sa surface est faible et son périmètre peu propice à un développement répondant aux besoins de la commune.

3. Situation

Le plan de situation ci-dessous illustre la situation des parcelles et leurs affectations respectives.



Plan de situation incluant les zones d'affectation du PGA, en rouge « zone de construction haute densité » en bleu « zone d'utilité publique »

4. Historique

Etant donné la situation précitée, il a semblé opportun pour les deux propriétaires d'évaluer la possibilité d'un échange de parcelles.

En accord avec le représentant des propriétaires de la parcelle N° 892, il a été convenu de faire appel à un expert externe afin d'évaluer les valeurs des bien-fonds respectifs en vue d'une éventuelle transaction.

La société VAGO experts immobiliers SA a été ainsi mandatée à cet effet. Son analyse immobilière débouche sur une valeur estimée à Fr. 678'000.-- pour la parcelle N° 891, soit Fr. 1'185.--/m² pour un total de 572 m². Pour la part de la parcelle N° 892 en zone d'utilité publique, l'estimation est plus complexe car cette surface ne peut être développée que pour une utilité publique avec l'accord de la Commune. Cependant, si le propriétaire de la parcelle N° 892 ne souhaite pas céder cette surface, celle-ci ne peut pas être valorisée par la commune pour ses besoins publics ce qui serait dommageable.

En conséquence, l'expert estime objectif de considérer que le prix moyen de Fr. 198.--/m² pour la partie de la parcelle 892 en « zone d'utilité publique » soit 3'418 m². Ce prix est cohérent dans la mesure où son potentiel constructif est 50% inférieur à la parcelle 891 mais représente également une opportunité intéressante pour la commune de faire l'acquisition de cette parcelle adjacente à la parcelle N° 928, propriété communale également en zone d'utilité publique.



Dès lors, l'expert conclut qu'un échange entre la parcelle N° 891 d'une surface de 572 m² en zone de forte densité et la part de la parcelle N° 892 en zone d'utilité publique peut s'effectuer de manière équilibrée sans soulte financière.

5. Le projet

Après avoir pris connaissance du rapport de l'expert immobilier, les propriétaires des parcelles concernées ont constaté qu'un échange des parcelles pouvait bénéficier aux deux parties et un projet d'acte a ainsi pu être formalisé sur la base d'un échange sans soulte entre :

D'une part :

La parcelle N° 891, propriété de la commune de La Tour-de-Peilz d'une surface de 572 m² en zone de forte densité selon le PGA actuel.

D'autre part :

La fraction de la parcelle N° 892, copropriété de la communauté héréditaire de la famille Brunner et ses descendants, d'une surface de 3'414 m² qui correspond à la surface affectée en zone d'utilité publique et qui sera détachée de la parcelle N° 892

Les ayants droits de la famille Brunner sont autorisés par l'acte prévu à céder tout ou partie à plusieurs nommables tout en restant solidairement tenus des engagements pris à l'égard de la Commune le cas échéant.

L'échange est bien entendu conditionné à l'accord du Conseil communal de la Tour-de-Peilz, qui pour cela doit donner son accord au 31 décembre 2020 au plus tard.

6. Les coûts

La Commune étant exonérée des droits de mutation et de l'impôt sur le gain immobilier, il a été convenu que la Commune prenne à sa charge uniquement la moitié des frais de notaire, du géomètre et de l'expertise immobilière soit environ 10'000.--.

7. Planning

La Municipalité ayant signé l'acte conditionné à la décision du Conseil communal, le transfert de propriété pourra être effectif avant la fin de l'année 2020.

8. Conséquences financières

L'échange ayant lieu sans soulte, seul 50% des frais de notaire, du géomètre et d'expertise immobilière pour un montant estimé à Fr. 10'000.-- seront pris en charge par le biais du compte budgétaire 300.3185.00, honoraires, études et expertise, du Service domaines & bâtiments.

L'entretien actuel des parcelles pourra être équilibré en raison du faible entretien de celles-ci et, pour le moment, de l'absence de construction sur la parcelle en zone d'utilité publique.

9. Personnel communal

Néant



10. Développement durable

10.1. Social

L'acquisition d'une surface de 3'414 m² en zone d'utilité public pourra, à terme, être un plus pour le développement d'activité, notamment sportive et de loisir sur le territoire communal.

10.2. Economique

La transaction proposée est économiquement neutre pour la commune.

10.3. Environnement

L'impact environnemental de la transaction proposée est neutre pour la commune.

11. Conclusions

Nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 16/2020,
- ouï le rapport de la commission chargée d'examiner ce dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'accepter l'échange de la parcelle N° 891, propriété de la Commune de La Tour-de-Peilz d'une surface de 572 m² en zone de forte densité selon le PGA actuel avec la fraction de la parcelle N° 892, copropriété de la communauté héréditaire de la famille Brunner et ses descendants, d'une surface de 3'414 m² qui correspond à la surface affectée en zone d'utilité publique et qui sera détachée de la parcelle N° 892 ;
2. de laisser aux bons soins de la Municipalité la réalisation de l'acte notarié en relation avec cette décision.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

Alain Grangier Pierre-A. Dupertuis

Délégué municipal : M. Olivier Martin

Adopté par la Municipalité : le 5 octobre 2020

