



Municipalité

Au Conseil communal de L'Abbaye

L'Abbaye, le 20 février 2023

Préavis municipal N° 02/2023
VENTE DE LA PARCELLE RF 1138 DE L'ABBAYE,
SISE À LE PONT, LES PIERRES-PLATES,
EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UNE MAISON FAMILIALE

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

INTRODUCTION

La Municipalité a été approchée par une famille de la Commune désirant acquérir la parcelle RF 1138, à Le Pont, située aux Pierres-Plates, comme l'indique le plan ci-après. La Commune n'ayant aucune politique de développement immobilier pour ce type d'objet, elle souhaite vendre ce terrain afin de permettre la concrétisation d'un projet privé.

Cette demande n'est pas courante du fait que la Commune ne possède que très peu de terrain à bâtir en dehors des zones d'activités et industrielles et, que les quelques terrains en sa possession ont été spontanément retirés par votre Municipalité dans le futur PACom (Plan d'affectation communal), de manière à montrer l'exemple dans le cadre du redimensionnement aux profits des citoyens concernés. Exception faite de cette parcelle, qui créerait un mitage inversé en laissant une dent creuse dans un habitat déjà urbanisé. De plus, la probabilité de voir un PACom réintégrer cette dernière avant une centaine d'année est très faible, voire nul, car la Commune a près de sept fois trop de réserves, comme déjà annoncé à votre Conseil Communal.



Image 1 : Plan cadastral de la zone des Pierres-Plates



Image 2 : Plan cadastral sous l'angle de l'aménagement

Zone de maisons familiales	Code VD NORMAT 2	1101
Désignation VD NORMAT 2	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	
Désignation VD NORMAT 1	Zone d'habitation de très faible densité	
Désignation fédérale	Zones d'habitation	
Désignation communale	Zone de maisons familiales	
Date constatation entrée en vigueur	18.07.1984	
Force obligatoire	Contenu contraignant	
Valeur indice d'utilisation	0.4	
Indice d'utilisation du sol	0.4	
Coefficient d'occupation du sol	0.18	

Tableau 1 : Caractéristiques de la parcelle RF 1138

Le village du Pont est considéré par la Direction générale du territoire et du logement du Canton de Vaud (DGTL) comme « zone centre » et bénéficie d'un statut supérieur, à savoir un potentiel d'accroissement de 1,5% en lieu et place des 0.75%, pour les villages de l'Abbaye et des Bioux, grâce à sa desserte ferroviaire, de multiples lignes de bus (AVJ, CarPostal, MBC), ainsi que de nombreux commerces locaux et de proximités.

EXPLICATIONS



Image 3 : Plusieurs maisons dont les propriétaires ont déjà revendu et quitté la commune

La Municipalité souhaite que ce projet soit sur du long terme et informe que le couple qui l'a approchée est installé depuis plus de vingt ans sur la commune. Ils ont un enfant et sont actifs dans la vie locale.

Si la Lex Weber empêche, à l'heure actuelle, de construire des résidences secondaires (23.8% de lits froids dans la commune), une fois que cette barre sera réduite, cette possibilité sera à nouveau applicable et, à ce moment-là, il nous sera difficile de justifier une obligation de résidence principale.

DESCRIPTION DU TERRAIN ET PRIX DE VENTE

Le terrain concerné représente une surface totale de 1'089 m², affecté en zone d'habitation de faible densité. Il permet la construction d'un bâtiment d'habitation de type villa familiale. A noter qu'à l'ouest de la parcelle est sise la parcelle RF 1701, sur laquelle est installée une station électrique, dont la Société Electrique de la Vallée de Joux S.A. est propriétaire.



Image 4 : Vue de la parcelle 1138 en arrière-plan, avec la station électrique en avant-plan (parcelle 1701)

Après avoir pris conseils auprès des communes voisines (cf. préavis 03/2021 Vente d'une partie constructible de la parcelle RF n° 750 située au Rocheray), ainsi qu'auprès de la BCV (le prix estimatif pour la Vallée de Joux s'élève à CHF 180.-- à CHF 220.--/m²), la Municipalité propose le prix de vente suivant, pour le terrain constructible décrit précédemment :

1'089 m² à CHF 200.--/m², soit une somme totale de CHF 217'800.--,

Les frais relatifs à l'acquisition de ce bien immobilier seront à la charge des acquéreurs.

CONDITIONS

De manière à garantir que les nouveaux acquéreurs ne vont pas réaliser des gains sur cette parcelle, mais bel et bien en faire leur habitation, le contrat sera assorti d'un droit de réméré qui obligera les acheteurs à retransférer la propriété du terrain de la Commune de l'Abbaye moyennant un montant de CHF 217'800.--.

Ce droit sera activé si les acheteurs ne valorisent pas la parcelle dans les dix ans (maximum légal) suivant l'acquisition.

De plus, la Municipalité requiert l'inscription au Registre foncier, d'un droit de préemption en faveur de la Commune de L'Abbaye, d'une durée de vingt ans dès la signature. Ainsi et dans ce délai, les acquéreurs seront tenus d'informer la Commune en cas de vente et ne pourra réaliser de gain sur cette vente dans ce laps de temps.

Ces clauses sont suffisamment sévères pour empêcher toute envie de spéculation et respecter la proposition Municipale.

CONCLUSION

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

Le Conseil Communal de L'Abbaye

- Vu le préavis 02/2023 du 20 février 2023 de la Municipalité,
- Oui le rapport de la commission chargée de l'étude,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- 1) **d'autoriser** la Municipalité à vendre la parcelle RF 1138, d'une surface de 1'089 m², au prix de deux cent dix-sept mille huit cents francs (CHF 217'800.--),
- 2) **de déduire** la somme de six cents francs (CHF 600.--) du compte 9123 (Terrains et bâtiments),
- 3) **d'attribuer** le montant de la vente deux cent dix-sept mille huit cents francs (CHF 217'800.--), dans le compte n° 220.4242 (Gains sur terrain).

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité, dans sa séance du 20 février 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Christophe Bifrare



La Secrétaire



Laetitia Nicod

Municipalité : Christophe Bifrare, Patrick Berktold, Carole Harlé, Luc Berney, Claude Piazzini

Municipal responsable : Patrick Berktold

Membres de la Commission chargée de l'étude du préavis 02/2023 :

Rapporteur : Gaël Berney

Membres : Marielle Tripet
Jean-Victor Bonny
Jean-Jacques Gagnebin
Raphaël Golay

Suppléants : Jean-Noël Bifrare
Jean-Marie Cabras