



PREAVIS N° 42/2019

de la Municipalité au Conseil communal relatif à la vente d'une partie de la parcelle communale n° 751

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Faisant suite à préavis municipal n°39-2015 relatif à l'intention de ventes des parcelles communales 751 et 346, du préavis n°04/2016 et n°08/2016, des différentes séances avec la Commission d'Urbanisme ainsi que de son dernier rapport relatif à la séance du 25.03.2019, la Municipalité revient devant son plénum afin de proposer à la vente une partie de la parcelle n° 751.

2. DÉMARCHE

Dans le cadre de l'actualisation du **plan général d'affectation (PGA)**, la Municipalité travaille sur la mise en conformité de son territoire en lien avec les contraintes de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que du plan directeur Cantonal (PDCan4).

La commune de Roche est passablement excédentaire au niveau du nombre d'habitants ainsi que des réserves, respectivement des terrains légalisés encore non bâtis. Un déclassement de certains terrains devra assurément être réalisé et la Commune de Roche, en qualité de propriétaire foncier, en sera l'un des principaux impactés.

La parcelle n° 751 jouit à ce jour, sur une partie de sa surface, d'un plan d'implantation en force. Ce plan, légalise la zone pour la construction de 12 villas jumelles (par série de 2, 3 et 4) sur une surface d'environ 4'500 m².

3. PROPOSITION

Afin de faciliter la vente des parcelles et d'adapter les territoires, la Municipalité a mandaté le bureau de géomètre EFA+C pour mettre en place un découpage de l'actuelle parcelle n° 751 (Annexe 1). Neuf nouvelles parcelles sont ainsi proposées allant de 305 m² à 1'343 m².

Seules 8 parcelles (prochain état), 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930 et 931 sont donc proposées au Conseil communal à la vente.

La parcelle 919 sera quant à elle conservée en main communale pour une affectation future.

Cette dernière sera probablement rendue inconstructible dans la mise en œuvre du prochain PGA.

La Municipalité avait demandé en 2015 une première valorisation de la parcelle, à la société Ger Home à Aigle. La valorisation était de CHF 300.00.- le m².

A tenir également compte de la charge allouée aux frais d'architecture pour la réalisation du permis d'implantation des villas, pour une somme de CHF 57'510.00.-. Cette dernière a permis de valider l'implantation de 12 villas sur 4'500 m², ce qui représente une plus-value de CHF 12.80.- par mètre carré.

Une nouvelle expertise a été demandée à une société spécialisée et sera présentée à la Commission ainsi qu'au Conseil communal.

Devant la possible perte de valeur de ce territoire, la Municipalité se devrait de revenir devant votre autorité avec une nouvelle proposition. Cette dernière, déjà présentée à la commission d'urbanisme le 25 mars 2019, **consiste à vendre individuellement les parcelles proposées et uniquement à des personnes privées**. Les habitants ainsi que les enfants (natifs) de la commune seront priorités.

La Municipalité endossera donc le rôle d'agent immobilier pour ce bout de territoire. Les trois différents lots (924+925, 926+927+928, 929+930+931), respectivement les différents futurs acquéreurs devront s'organiser ainsi qu'orchestrer les travaux de réalisation.

Ces ventes sont bien entendu conditionnées à l'obtention d'un permis de construire (de détail) en force. Le risque final de perte de valeur persiste !

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 N° 42/2019 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la vente d'une partie de la parcelle communale N° 751,

ouï considérant le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet, que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

- décide:**
1. **D'accepter le nouveau découpage de la parcelle n° 751 proposé dans le projet de fractionnement du bureau EFA+C (Annexe 1) ;**
 2. **D'accepter que la Municipalité endosse le rôle d'agent immobilier et affecte la vente des différentes parcelles citées ci-dessous uniquement à des personnes privées et répondant aux critères définis (habitants et natifs de Roche priorités) ;**
 3. **D'accepter la vente des nouvelles parcelles n° 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930 et 931 d'une surface totale de 3'196 m², au prix minimum de CHF 325.00/m²,**
 4. **D'affecter les sommes perçues aux différents fonds de réserve suivants :**
 - a) **50%, sur le fonds de réserve – Travaux,**
 - b) **50%, sur le fonds de réserve – Domaine et Bâtiments.**

Adopté en séance de Municipalité le 28 mai 2019.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
le Syndic  Secrétaire Municipale 
Ch. Lanz  R. Duronio

Annexe : projet de fractionnement
Délégué de la Municipalité : M. Christophe Lanz, Syndic

PLAN CADASTRAL -- PROJET DE FRACTIONNEMENT

Commune de Roche

Plan n° 1003

Coordonnées moyennes : 2'560'730 / 1'134'320



Philippe Grobéty

Ing. EPFL / géom. breveté

Aigle, le 10 avril 2019

- Légende:**
- Limite projetée
 - Bâtiment projeté selon document reçu de la Commune le 01.04.19
 - - - Aire d'évolution des constructions - Habitat individuel - groupe selon PPA "Grand Cerclet"
 - - - Aire d'évolution des constructions - Habitat groupé selon PPA "Grand Cerclet"

MENSURATION SEMI-NUMERIQUE NUMERISEE

Remarque: Surfaces provisoires pouvant être légèrement modifiées au moment du fractionnement définitif.

