

COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE
Municipalité

Belmont, le 8 mai 2022

**Préavis N° 9/2022
au Conseil communal**

Vente de la parcelle n° 125, route des Chaffeises

Au Conseil communal de Belmont

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Introduction

La parcelle n° 125 a été achetée le 11 juillet 1988 par la Commune, dans le cadre d'un lot issu de la faillite des promoteurs du Plan de quartier « Burenz-Malavaux ». Le coût global était de CHF 130'000.- et il comprenait les trois parcelles n° 125, 136 et 140 (voir plan de situation en annexe).

La parcelle n° 125 a une surface de 25'092 m² qui se décompose comme suit :

- Aire forestière : 15'824 m²
- Zone de verdure : 5'010 m²
- Zone d'activité économique (zone industrielle) : 4'259 m²

La partie attribuée à la zone d'activité économique est difficilement exploitable, car classifiée « zone de glissements permanents : danger élevé » pour 2'571 m² et « zone de glissements permanents : danger moyen » pour 1'688 m².

Sa valeur fiscale inscrite au Registre foncier est de CHF 17'000.-

Deux servitudes sont inscrites sur la parcelle :

- 007-488045 du 3 novembre 1989 : Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
- 007-2002/3321/0 du 12 juillet 2002 : Constructions d'ancrages

Le 7 janvier 2001, des signes avant-coureurs d'un glissement de terrain potentiel sur la parcelle n° 125 ont été constatés. Un bureau géotechnique a été mandaté et a recommandé des travaux de stabilisation qui ont été réalisés en mai 2001 (cf préavis n° 5/2001). Le coût final de ces travaux a été de CHF 161'218.-.

Le coût d'acquisition, ainsi que le coût de confortation de la parcelle en 2001, sont tous deux amortis et cette parcelle est aujourd'hui valorisée à CHF 1.- symbolique dans le bilan de la Commune.

Demande d'achat

En mars 2016, le propriétaire de la parcelle n° 127 ayant exprimé un intérêt d'acquérir la parcelle n° 125, la Municipalité a mandaté un expert (Monsieur Ronald Tuschmid) pour estimer la valeur vénale de cette parcelle.

Les conclusions du rapport de Monsieur Tuschmid sont les suivantes :

Compte tenu de ce qui précède, de la situation escarpée, des conditions géologiques et géotechniques très difficiles et contraignantes, des possibilités de construire assez restreintes dictées par le Plan Cantonal du 16 mars 2016, de la présence de sept ancrages suite au glissement en 2001, des travaux d'entretien de la zone verte ; la valeur vénale du bien-fonds n° 125, sis en zone industrielle, peut être admise dans une fourchette de l'ordre de CHF 220'000.- à 240'000.-.

En l'état, admettre un montant quelque peu supérieur est malaisé à estimer. Seule une étude géotechnique et financière approfondie, basée sur un projet d'architecte abouti « dossier d'enquête », incluant l'ensemble des paramètres techniques, pourrait influencer la valeur vénale.

Dans l'hypothèse d'une vente à tiers, la Commune souhaiterait rester propriétaire de la totalité des surfaces en nature de forêt. Dès lors, un fractionnement du bien-fonds n° 125 devrait être fait, en vue de soustraire la surface en question qui est de 15'824 m².

D'autre part, une servitude ad-hoc devrait être déposée au Registre Foncier pour définir le ou les accès nécessaires aux travaux d'entretien et de débardage des arbres abattus sur l'aire forestière de cette parcelle.

En avril 2016, suite à l'établissement du rapport d'expert, la Municipalité a fixé un prix de vente à CHF 250'000.- pour la partie non forestière de la parcelle.

Le dossier est resté sans suite jusqu'en juillet 2018, où le propriétaire de la parcelle n° 127 a fait une offre d'achat pour un montant initial de CHF 100'000.- payable en trois acomptes, accompagné de CHF 100'000.- supplémentaires en cas de changement d'affectation de zone de la parcelle, tel que prévu dans le cadre du nouveau PGA.

La Municipalité décide de refuser la proposition telle que formulée, mais se dit prête à entrer en matière pour un montant net de CHF 200'000.- sans condition et en un seul paiement.

En décembre 2018, le propriétaire de la parcelle n° 127 confirme son intérêt à acquérir la parcelle n° 125 et fait une contre-offre de CHF 160'000.- payable en une fois, frais de notaire inclus.

La Municipalité n'ayant pas accepté cette offre, le potentiel acheteur fait une nouvelle offre en novembre 2019 pour un montant de CHF 180'000.- payable en une fois, frais de notaire inclus.

Le dossier est ensuite resté sans suite jusqu'à début 2022, où le propriétaire de la parcelle n° 127 a repris contact avec la Municipalité, car désireux d'agrandir son entreprise par l'ajout d'une annexe au bâtiment existant et d'augmenter le nombre de places de stationnement pour son personnel.

Proposition de vente :

À la suite d'une rencontre le 21 avril 2022 entre la Municipalité et l'acheteur potentiel, ce dernier a confirmé son accord pour acquérir la zone d'activité économique et la zone de verdure, soit un total de 9'269 m², pour un montant net de CHF 200'000.-, payable en une seule fois, les frais de notaire restant à la charge de l'acquéreur.

Cet achat est conditionné par une confirmation des experts (ingénieur, géotechnicien ou équivalent) de la faisabilité des travaux envisagés pour agrandir les bâtiments existants de la parcelle n° 127.

Cette offre ne comprend pas les frais liés au fractionnement de la parcelle, ainsi que ceux liés à l'établissement d'une servitude de passage nécessaires aux travaux d'entretien de la zone forestière. Ces frais resteront à la charge de la Commune.

Le montant proposé par l'acheteur est cette fois-ci conforme au montant demandé par la Municipalité en 2018. Il correspond également au contexte particulier de ce terrain, pentu, difficile d'accès et d'entretien, peu exploitable et situé dans une zone d'instabilité confirmée.

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Belmont-sur-Lausanne

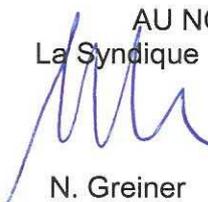
- vu le préavis municipal n° 9/2022 du 8 mai 2022,
- ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n° 125, route des Chaffeises, après avoir détaché les surfaces cadastrées Aire forestière et établi une servitude de passage nécessaire aux travaux d'entretien de ces surfaces.
2. d'accepter de fixer le montant de cette vente à Fr. 200'000.--, dont à déduire les frais liés au fractionnement de la parcelle et à l'établissement de la servitude de passage.

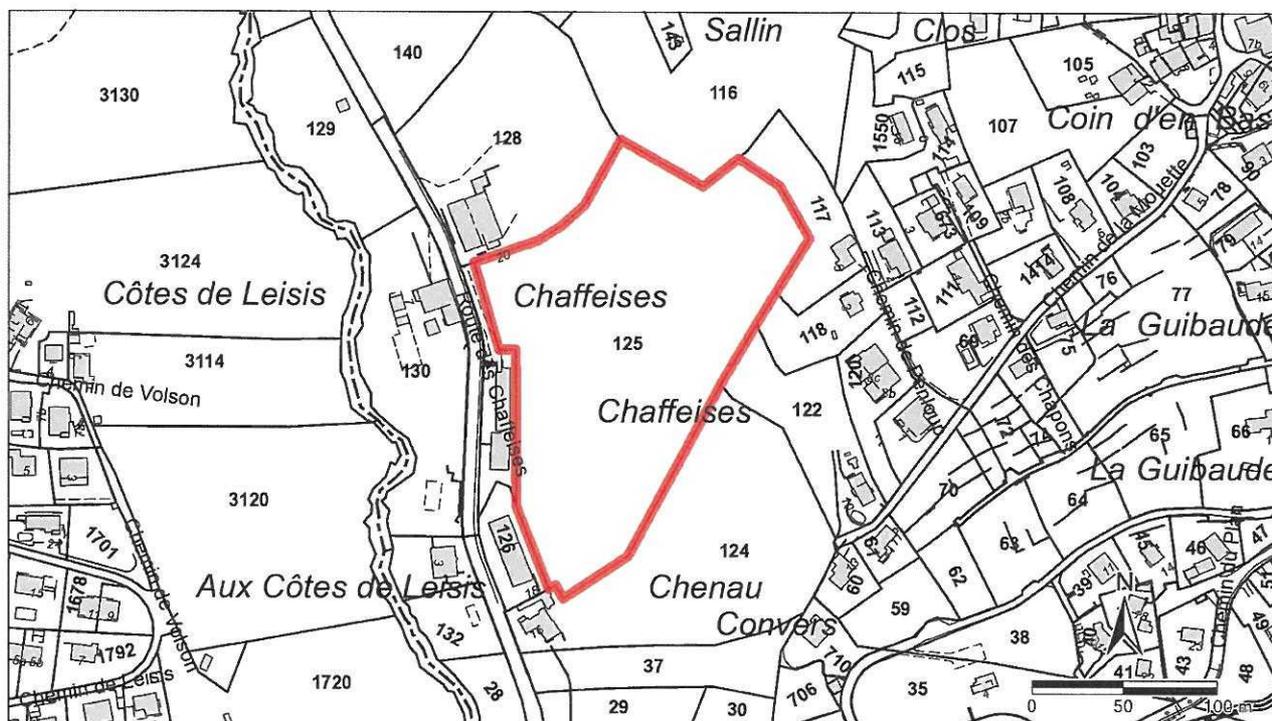
Le Municipal des finances
Jean-Claude Favre

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 mai 2022.

La Syndique AU NOM DE LA MUNICIPALITE La Secrétaire
  
N. Greiner I. Fogoz

Annexes : orthophoto 2016
Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)

Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	125
E-GRID	CH386683457503
Commune (No OFS)	Belmont-sur-Lausanne (5581)
Surface	25092.0 m ²

Identifiant de l'extrait	B7DD-88F5-5B26-41D-127-125
Date de création de l'extrait	25.05.2022
Service chargé du cadastre	Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG) Avenue de l'université 5, 1014 Lausanne https://www.vd.ch/dcg

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 125 de Belmont-sur-Lausanne

Page

3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux)
5	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Limites des constructions des routes communales et cantonales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastré des sites pollués
Cadastré des sites pollués - domaine militaire
Cadastré des sites pollués - domaine des aéroports civils
Cadastré des sites pollués - domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Alignements des routes nationales
Limites forestières statiques
Distances par rapport à la forêt

Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Vaud n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. Les documents juridiquement contraignants sont ceux qui ont été légalement adoptés ou publiés. Vous trouverez d'autres informations sur les RDPPF sous:

<https://www.vd.ch/index.php?id=2011330>

La somme des surfaces techniques n'est pas nécessairement égale à la surface de la parcelle selon le registre foncier.

Données de base

Données de la mensuration officielle. Etat de la mensuration officielle: [23.05.2022]

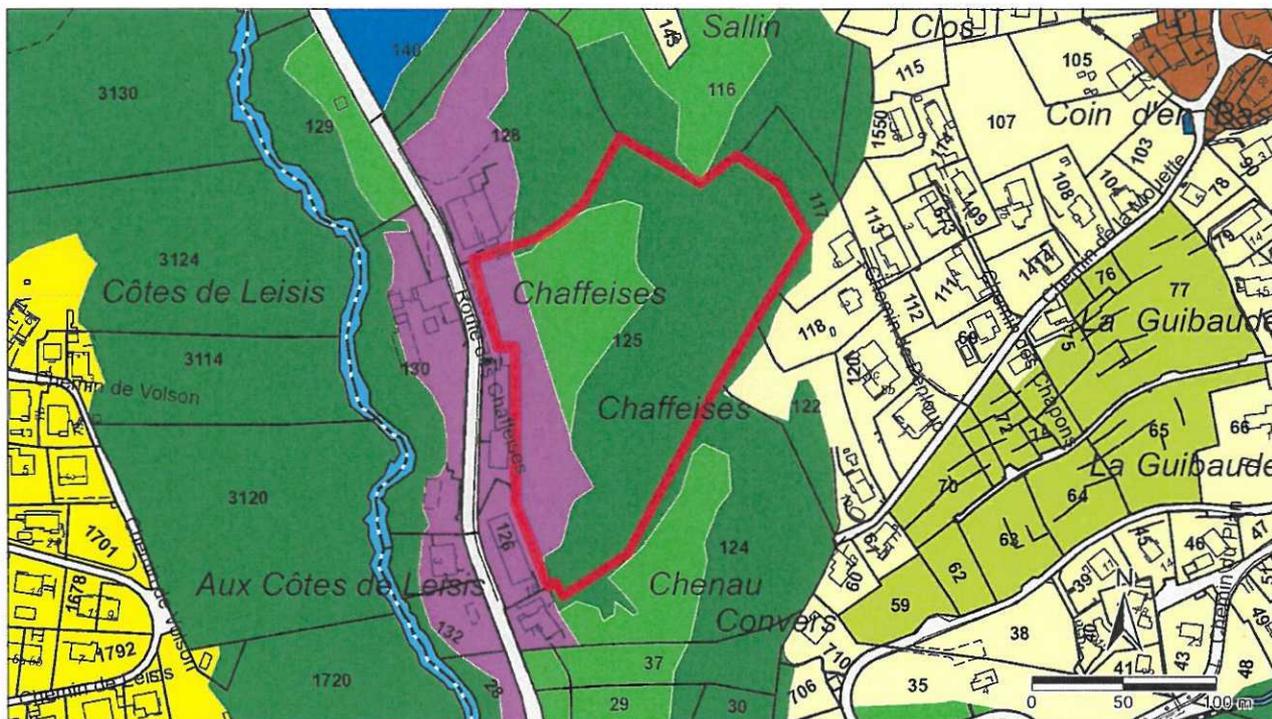
Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peut ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération. Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser à la direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) pour les sites contaminés ou à la direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) pour les décharges.

Lien et contacts:

<https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-du-territoire-et-de-l'environnement-dte/direction-generale-de-l'environnement-dge/responsables-par-domaine/responsables-sites-pollues/>

Plans d'affectation (cantonaux/communaux)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Zone d'activités économiques 15 LAT (Zone industrielle)	4259 m ²	17.0%
	Zone de verdure 15 LAT (Zone de verdure)	5010 m ²	20.0%
	Aire forestière 18 LAT (Aire forestière)	15823 m ²	63.1%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Zone viticole 16 LAT		
	Zone centrale 15 LAT		
	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT		
	Zone de desserte 15 LAT		
	Zone des eaux 17 LAT		
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT		
Légende complète	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		
	https://www.rdpff.vd.ch/ws/legends/73.htm		

Dispositions juridiques

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT SUR LA POLICE DES
CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (17.12.1996):
https://www.rdpff.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_66207_R01.pdf
Règlement du plan des zones et de police de constructions. (04.07.1984):
https://www.rdpff.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_60010_R01.pdf
PLAN DES ZONES (04.07.1984):
https://www.rdpff.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_60010_P01.pdf
Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit (09.08.2000):
https://www.rdpff.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_66589_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), RS 700:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19790171/index.html>

Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), RS 700.1:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/20000959/index.html>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>

Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), BLV 700.11.2:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.2?key=1560408924735&id=0bf86a27-9f04-44c6-95cd-7b0c291c5356>

Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), BLV 700.11.1:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11.1?key=1543817794094&id=12fdc2a6-5c95-4ad5-9433-0801702d6d2b>

Informations et renvois supplémentaires

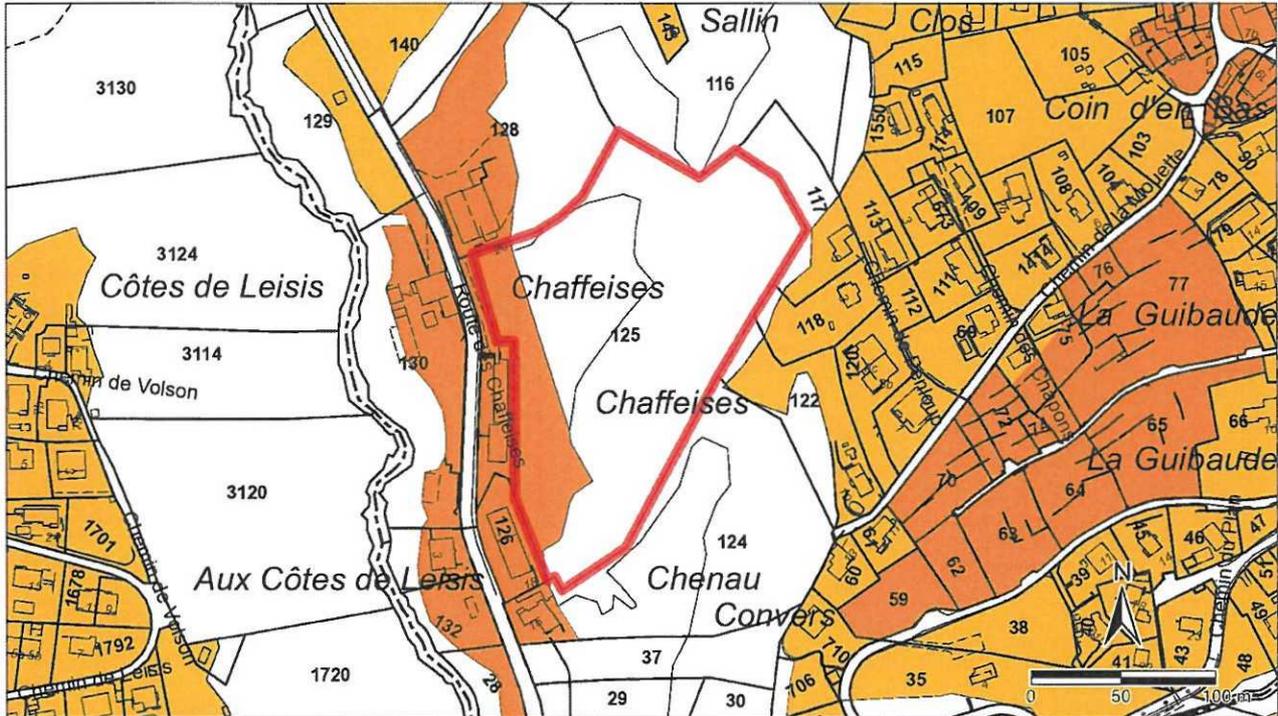
-

Service compétent

Direction générale du territoire et du logement (DGTL):

<https://www.vd.ch/dgtl>

Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)



	Type	Part	Part en %
Légende des objets touchés	Aucun degré de sensibilité	20833 m ²	83.0%
	Degré de sensibilité III	4259 m ²	17.0%
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	Degré de sensibilité II		
Légende complète	https://www.rdppf.vd.ch/ws/legends/145.htm		

Dispositions juridiques

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT SUR LA POLICE DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (17.12.1996):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_66207_R01.pdf

Règlement du plan des zones et de police de constructions. (04.07.1984):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_60010_R01.pdf

PLAN DES ZONES (04.07.1984):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_60010_P01.pdf

Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit (09.08.2000):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5581_66589_P01.pdf

Bases légales

Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE), RS 814.01:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19830267/index.html>

Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), RS 814.41:

<https://www.admin.ch/opc/fr/classified-compilation/19860372/index.html>

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), BLV 700.11:

<https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/700.11?key=1543817577013&id=94980419-1c0b-4c3e-bf5d-6d37d57902ec>



**Informations et renvois
supplémentaires**

Service compétent

-
Direction générale du territoire et du logement (DGTL):
<https://www.vd.ch/dgtl>

Abréviations

Cadastre RDPPF: Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

CSP: Cadastre des sites pollués

DCG: Direction du cadastre et de la géoinformation

DGE: Direction générale de l'environnement

DGMR: Direction générale de la mobilité et des routes

DGTL: Direction générale du territoire et du logement

E-GRID: Identificateur fédéral des immeubles

LA: Loi fédérale du 21 décembre 1948 sur l'aviation (RS 748.0)

LASP: Loi sur l'assainissement des sites pollués (RSV 814.68)

LAT: Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire) (RS 700)

LATC: Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11)

LCdF: Loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer (RS 742.101)

LEaux: Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)

LFo: Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (Loi sur les forêts) (RS 921.0)

LPE: Loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (Loi sur la protection de l'environnement) (RS 814.01)

LPEP: Loi sur la protection des eaux contre la pollution (RSV 814.31)

LRN: Loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (RS 725.11)

LRou: Loi sur les routes (RSV 725.01)

LVLFo: Loi forestière (RSV 921.01)

N° OFS: Numéro officiel de la commune issu du répertoire officiel des communes

OCRDP: Ordonnance du 2 septembre 2009 sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (RS 510.622.4)

OEaux: Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)

OFo: Ordonnance du 30 novembre 1992 sur les forêts (RS 921.01)

OPB: Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)

ORN: Ordonnance du 7 novembre 2007 sur les routes nationales (RS 725.111)

OSIA: Ordonnance du 23 novembre 1994 sur l'infrastructure aéronautique (RS 748.131.1)

OSites: Ordonnance du 26 août 1998 sur l'assainissement des sites pollués (Ordonnance sur les sites contaminés) (RS 814.680)

RDPPF: Restriction de droit publique à la propriété foncière

RLATC: Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11.1)

RLRou: Règlement d'application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RSV 725.01.1)

RVLPE: Règlement d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RSV 814.01.1)