



1562 Corcelles, le 21 mai 2019

COMMUNE DE CORCELLES

Près Payerne
MUNICIPALITE

Tél. 026/660.25.62

Fax 026/660.17.76

commune@corcelles.ch

**AU CONSEIL
COMMUNAL DE
CORCELLES/Payerne**

PREAVIS N° 03/2019

Aménagement ZI Grands-Longs-Champs.

Création d'une route d'accès, remaniement et équipements des parcelles n°1191-1192-1193-1194-1195-1196.

Vente de la parcelle communale n°1194, d'une surface de 3'936m².

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs,

1 PREAMBULE

La Municipalité, conformément à la loi sur l'aménagement du territoire, est tenue d'équiper les zones destinées à la construction.

Les parcelles mentionnées en titre, sises en zone industrielle dans le secteur des Grands-Longs-Champs, doivent faire l'objet d'un remaniement parcellaire afin de les rendre viables. Celles-ci entrent dans le programme d'équipements fixé par la Municipalité.

Etant propriétaire des parcelles n°1194-1195 (avant fractionnement), la Commune fait partie intégrante de ce projet avec les autres propriétaires.

Les premières discussions concernant ce projet remontent à 10 ans. Dans le préavis n° 08/2009 relatif à l'équipement du premier secteur des Grands-Longs-Champs, il était déjà fait mention d'une future extension.

Ce projet a toujours été une priorité pour la Municipalité, mais suite à des changements de propriétaires (2 successions), et malgré notre ferme intention de faire aboutir ce dossier à terme, les démarches administratives ont pris passablement de temps.

Une convention, datée du 8 septembre 2018 incluant la répartition des frais liés aux équipements de ces parcelles, a été signée par tous les propriétaires. Celle-ci est cependant subordonnée à la délivrance d'un permis de construire et de la décision du Conseil communal. Ces deux conditions doivent être remplies d'ici au 30 juin 2019, faute de quoi cette convention deviendra caduque.

La Municipalité a dès lors mandaté le bureau NPPR géomètre et le bureau d'ingénieur CFA SA à Payerne pour effectuer cette étude.

Une mise à l'enquête publique de type CAMAC a eu lieu du 23.02.2019 au 25.03.2019. Les divers services cantonaux ayant tous préavisés favorablement ce projet, le permis de construire a été délivré en date du 15 mai 2019.

Dans la cadre de ce préavis, la Municipalité souhaite également obtenir l'autorisation du Conseil communal pour vendre la parcelle communale n°1194 après remaniement et les travaux d'équipements.

2 OBJET DU PREAVIS

AMENAGEMENT ROUTIER

Un nouvel accès, d'une longueur de 80 m et d'une largeur de 5 m, desservira les futures parcelles n° 1191-1192-1193-1194-1196 depuis la route existante sise sur la parcelle n° 3563.

Cette route existante bénéficiera d'une servitude de passage public à pieds et pour tous véhicules grevant les parcelles privées n° 3562 et 3563.

La future route sera transférée en parcelle privée de la commune qui sera également grevée d'une servitude de passage public à pieds et pour tous véhicules.

La pose du revêtement final sur l'accès existant, ainsi que la construction du nouveau tronçon, seront financés par l'ensemble des propriétaires des futures parcelles desservies par cette route, ceci proportionnellement à la surface de leur parcelle.

Deux points lumineux sont prévus aux abords du nouvel accès. Un éclairage public a déjà été réalisé le long de la route existante lors des travaux relatifs au préavis n° 08/2009.

INFRASTRUCTURES EU-EC

Un nouveau collecteur communal d'eau usée (EU), d'une longueur de 50 m, sera créé pour équiper les parcelles n° 1192-1193-1196. Ce dernier sera raccordé sur le collecteur EU existant longeant la voie CFF. Les parcelles n° 1191-1194 étant déjà munies d'une attente d'eau usée.

Un nouveau collecteur communal d'eau claire (EC), d'une longueur de 75 m, sera créé pour reprendre les eaux de surface de la nouvelle route, ainsi que pour équiper les parcelles n° 1192-1193-1196. Ce dernier sera raccordé sur le collecteur EC existant longeant la voie CFF. Les parcelles n° 1191-1194 sont déjà munies d'une attente d'eau claire.

Sur la parcelle n° 1191, une nouvelle chambre de contrôle EC sera créée sur le collecteur longeant la voie CFF, ceci afin d'optimiser le raccordement du collecteur EC sis sous la route existante, actuellement raccordé à contre-sens du courant vers le passage à niveau.

INFRASTRUCTURES EP

Une nouvelle conduite d'eau, d'une longueur de 130 m, sera posée et permettra d'équiper les parcelles n° 1192-1193-1194-1196 et d'alimenter une nouvelle borne hydrante et ainsi créer un bouclage avec les conduites existantes sises sous la route actuelle et le long de la voie CFF.

VENTE DE LA PARCELLE COMMUNALE N° 1194

La Commune est actuellement propriétaire des parcelles n° 1194 et 1195.

Après remaniement, la future parcelle n° 1194 (selon plan du géomètre), d'une surface de 3'936 m² nous sera attribuée.

La Municipalité souhaite vendre cette parcelle communale pour un montant de Fr. 135,--/m² équipée, soit un total de Fr. 531'360,-- à la société Fonseca Immo SA, actuellement basée dans le secteur des Grands-Longs-Champs.

L'achat de cette parcelle permettrait au groupe Fonseca de poursuivre son développement, de pérenniser la société Decomat par le stockage de matériaux et la création de places de stationnement pour les autres commerces.

La première demande de leur part concernant l'achat de cette parcelle date du 22 juillet 2015.

3 DEVIS ESTIMATIF

Conformément à la convention, datée du 3 juillet 2018, la répartition des frais est calculée proportionnellement à la surface de chaque parcelle.

Le devis estimatif ci-dessous est basé sur les prix des soumissions rentrées avec uniquement les montants à charge communale.

Le coût total des travaux est devisé de la manière suivante :

PARTIE COMMUNALE

Aménagement routier

| | | |
|-------------------------------------|------------|------------------|
| Génie civil | Fr. | 40'000.00 |
| Eclairage public | Fr. | 10'000.00 |
| Signalisation et marquages routiers | Fr. | 500.00 |
| Frais administratifs et honoraires | Fr. | 9'000.00 |
| Divers et imprévus | Fr. | 5'500.00 |
| Total HT | Fr. | 65'000.00 |
| TVA de 7.7 % | Fr. | 5'005.00 |
| Total TTC arrondi | Fr. | 70'000.00 |

Infrastructure EU-EC

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Génie civil | Fr. | 25'000.00 |
| Frais administratifs et honoraires | Fr. | 3'000.00 |
| Divers et imprévus | Fr. | 2'600.00 |
| Total HT | Fr. | 30'600.00 |
| TVA de 7.7 % | Fr. | 2'356.20 |
| Total TTC arrondi | Fr. | 33'000.00 |

Infrastructure EP

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Génie civil | Fr. | 10'000.00 |
| Appareillage | Fr. | 40'000.00 |
| Frais administratifs et honoraires | Fr. | 3'000.00 |
| Divers et imprévus | Fr. | 3'700.00 |
| Total HT | Fr. | 56'700.00 |
| TVA de 7.7 % | Fr. | 4'365.00 |
| Total TTC arrondi | Fr. | 61'000.00 |

| | | |
|--|------------|-------------------|
| COÛT TOTAL DES TRAVAUX TTC A CHARGE COMMUNALE | Fr. | 164'000.00 |
|--|------------|-------------------|

| | | |
|-----------------------|-----|-----------|
| Subvention ECA (env.) | Fr. | 17'000.00 |
|-----------------------|-----|-----------|

Le montant total des travaux réparti proportionnellement aux propriétaires des 5 parcelles est divisé à env. Fr. 320'000.-. Les montants à charge communale sont compris dans le décompte des travaux ci-dessus.

4 FINANCEMENT

Ces travaux figurent au n°4 du plan des investissements 2016-2021 nécessitant le recours à l'emprunt pour un montant estimé de Fr. 170'000,--. Le coût final est calculé sur la base des offres reçues.

La vente de la parcelle communale permet de renoncer à un emprunt pour financer les travaux précités.

Les liquidités communales se situaient à environ Fr. 5'000'000,-- au 31 décembre 2018. Elles permettent d'avancer l'argent nécessaire au financement des travaux.

Au niveau de la comptabilité communale, une distinction sera faite entre l'aménagement routier, qui figurera dans le chapitre routes, l'infrastructure EP qui sera enregistrée dans le chapitre de l'eau et les infrastructures EU –EC qui figureront au chapitre des égouts et épuration.

La Municipalité propose d'amortir intégralement les investissements liés aux eaux claires et aux eaux usées en utilisant une partie des réserves affectées à l'épuration. Pour les travaux liés à l'eau potable et à l'aménagement routier, un amortissement sur 20 ans sera calculé et enregistré sur les comptes 81.3311 « amortissement service des eaux » et 43.331 « amortissement sur routes ».

L'amortissement comptable de l'aménagement routier ainsi que des travaux liés à l'eau potable représentent une charge globale annuelle d'environ Fr. 6'550,--.

La parcelle, qui sera vendue à la société Immo Fonseca, se trouve dans le compte 9123.1 "immeubles productifs ». A défaut de valeur d'acquisition connue, son estimation fiscale (pas connue à ce jour) sera prise en considération pour déterminer le bénéfice résultant de cette vente. Il sera comptabilisé dans le compte 22.424 "recouvrement pertes débiteurs & gains comptables".

Ces travaux permettent d'équiper une zone afin accueillir des nouvelles entreprises ou d'améliorer leur structure.

5 CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de demander au Conseil communal la nomination d'une commission pour étude et rapport sur cet objet. M. Pierre-André Rapin, municipal et M. Gorgerat, syndic, sont à disposition de ladite commission pour tout complément d'information.

En conclusion, nous vous proposons de voter la résolution suivante :

Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne, après avoir entendu le rapport de la commission sur le préavis no 03/2019, décide :

Art. 1

D'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 164'000,-- pour effectuer les travaux d'équipement des parcelles 1191-1192-1193-1194-1195-1196 et la création d'une route d'accès, dont il y aura lieu de déduire la subvention ECA.

Art. 2

De financer ces travaux par les liquidités courantes.

Art. 3

D'amortir les investissements EU/EC par le compte 46.331 "Amortissement s/épuration" par un prélèvement sur les fonds de réserves affectées à l'épuration, comptes 9280.46 "Fonds, épuration des eaux" et 9282.5 "Epuraton des eaux usées"

Art. 4

D'amortir les investissements EP, ainsi que les aménagements routiers, par le compte no 43.331 « Amortissement sur routes » et 83.3311 « Amortissement service des eaux » sur une durée de 20 ans.

Art. 5

D'autoriser la vente de la parcelle communale 1194, d'une surface de 3'936 m², à la société Fonseca Immo SA pour un montant total de Fr. 531'360,-- (Fr. 135,--/m²).

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE:

Le Syndic :

Le Secrétaire :

(LS)

A. Gorgerat

J.F. Pahud

Annexe : Plan de situation

