

Préavis N° 8 - 2010 au Conseil communal

Acquisition d'un terrain stratégique

Parcelle n° 521, propriété de M. Claude Bertholet,
sise au Sentier des Grives

Crédit demandé CHF 200'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction des domaines, gérances, sports et sécurité publique,
M. M. Lambert, municipal

Pully, le 7 avril 2010

Table des matières

1. Objet du préavis _____	3
2. Préambule _____	3
3. Descriptif _____	4
3.1. Désignation cadastrale _____	4
3.2. Localisation _____	5
3.3. Etat foncier du secteur de développement de la Paudèze _____	6
3.4. Intérêt de la parcelle pour la Ville de Pully _____	6
3.5. Prix convenu _____	7
4. Modalités de la transaction _____	7
5. Annonce à la Préfecture _____	7
6. Développement durable _____	7
7. Conclusions _____	8

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement de

CHF 200'000.00.

Ce crédit est destiné à l'acquisition de la parcelle n° 521, propriété de M. C. Bertholet, de 525 m², sise au Sentier des Grives.

2. Préambule

La Loi sur les communes du 28 février 1956 prévoit, à son article 4, chiffre 6, que le Conseil communal délibère sur l'acquisition et l'aliénation d'immeubles, de droits réels immobiliers et d'actions ou parts de sociétés immobilières.

L'article 16, chiffre 5 du Règlement du Conseil communal, prévoit que l'acquisition et l'aliénation d'immeubles doivent faire l'objet d'une délibération dudit Conseil.

Par sa lettre du 28 septembre 2009, M. C. Bertholet faisait part à la Municipalité de son souhait de vendre sa parcelle pulliérane n° 521.

En accord avec la politique communale en matière immobilière, adoptée en 1999 sur la base du préavis n° 7-1999, et en regard du Plan directeur communal (ci-après PDC) du 6 mars 1996, la Municipalité a porté un intérêt particulier à l'acquisition de cette parcelle. En effet ce terrain répond pleinement à la définition du critère d'espace stratégique et qui plus est, se situe dans une zone de développement identifiée dans le PDC. La parcelle est sise dans le secteur nommé « Vallon de la Paudèze », qui est appelé à connaître un fort développement. La Ville de Pully est propriétaire de la plupart des parcelles de ce secteur, il est donc important d'acquérir également celle-ci pour former un ensemble cohérent.

Nous rappelons ci-dessous quelques passages du préavis n° 7-1999 dont le contenu est toujours d'actualité :

Le Plan directeur communal du 6 mars 1996 identifie un certain nombre de terrains compris, soit dans des espaces considérés comme stratégiques quant à l'avenir de la collectivité pulliérane - le Centre « villageois », la rive du Léman, le Vallon de la Paudèze et le territoire des Monts-de-Pully - soit des secteurs appelés à jouer un rôle important dans la préservation et l'amélioration du cadre de vie et à la satisfaction des

besoins légitimes - les quartiers de Rochettaz, des Anciens-Moulins, des Alpes et de Chantemerle, ainsi que le domaine des Boverattes.

Dans le plan directeur « Un projet pour Pully », au chapitre 4.5 Concept global d'aménagement du territoire - espaces stratégiques - on peut lire ce que l'on entend par « Espaces stratégiques », à savoir : « Espaces jouant un rôle majeur dans le cadre de vie futur et représentant soit une réserve d'équipement pour la collectivité, soit des espaces suffisamment importants dans lesquels tout changement d'affectation incontrôlé pourrait entraîner un conflit d'intérêt par rapport aux objectifs du plan directeur »

Pour mémoire, sur la base du préavis n° 16-2003, le Conseil communal avait accepté l'acquisition de la parcelle n° 523 de 912 m² pour un montant de CHF 300'000.00. Cette parcelle se situe à proximité de celle faisant l'objet du présent préavis. Le précédent achat relève de la même logique que la présente demande.

3. Descriptif

3.1. Désignation cadastrale

Commune :	136 Pully
N° d'immeuble :	521
Adresse(s) :	Sentier des Grives
Autre(s) plan(s) :	
N° plan :	25
Surface :	525 m ² , numérique
Genre(s) de nature :	Place-jardin, 517 m ²
Bâtiment(s) :	Bâtiment B29, 8 m ²
Estimation fiscale :	CHF 53'000.00, RG 94

Propriété

Propriété individuelle

Bertholet Claude 16.12.1950

Mentions

Aucune

Servitudes

20.06.1912 155134	C Passage à pied, dévestiture de culture, ID 2006/002149
20.06.1912 155135	Passage à pied, ID.2006/002150. En faveur de : Pully, la Commune de Pully
03.10.1938 181782	C Canalisation(s) d'égouts, ID .2006/002151 En faveur de : Pully, la Commune de Pully
20.02.1974 375049	C Canalisation(s) Passage de toutes canalisations, ID. 2006/002156. En faveur de : Pully, la Commune de Pully
14.03.2008 2008/1267/0	C Usufruit selon PJ, ID.2008/001468 En faveur de : Bertholet Ariane (Revelly), 22.05.1931

Charges foncières - Annotations - Gages immobiliers

Aucun.

3.2. Localisation

Cette parcelle de terrain de 525 m², située en bordure du sentier des Grives, est occupée par un cabanon de jardin. Elle fait partie d'un ensemble de parcelles régi par le Plan d'extension partiel « La Paudèze », adopté par le Conseil d'Etat en novembre 1981 et s'inscrit dans la zone de constructions de faible densité. De plus, elle est incluse dans le périmètre d'un secteur stratégique à développer par un plan spécial - développement du quartier des Anciens-Moulins et du Vallon de la Paudèze.



Dans le cadre de l'étude de faisabilité du secteur « La Paudèze » en juillet 2007, cet ensemble de parcelles est destiné à recevoir :

- des bâtiments locatifs et d'activités sur trois secteurs ;
- le développement des équipements sportifs ;
- des aménagements paysagers et des espaces naturels.

3.3. Etat foncier du secteur de développement de la Paudèze

Sur les 59'139 m² de terrain du périmètre concerné, seuls 10'069 m² sont en mains privées.



N° parcelles	Surface	Propriétaires
521	525 m ²	M. C. Bertholet
522	461 m ²	Commune de Pully
523	912 m ²	Commune de Pully
525	977 m ²	Commune de Pully
1662	2'136 m ²	Commune de Pully
1663	3'919 m ²	Commune de Pully
530	74 m ²	Commune de Pully
535	1'030 m ²	Commune de Pully
536	608 m ²	Commune de Pully
3307	57 m ²	Commune de Pully
538	1'299 m ²	Privé
537	803 m ²	Privé
539	2'005 m ²	Privé
541	779 m ²	Privé
6862	140 m ²	Privé
542	1'103 m ²	Privé
544	1'225 m ²	Commune de Pully
545	1'312 m ²	Commune de Pully
547	804 m ²	Commune de Pully
548	2'507 m ²	Privé
549	186 m ²	Commune de Pully
550	235 m ²	Commune de Pully
1664	2'363 m ²	Commune de Pully
3273	1'048 m ²	Privé
3274	2'023 m ²	Commune de Pully
3883	30'607 m ²	Commune de Pully

3.4. Intérêt de la parcelle pour la Ville de Pully

L'acquisition de cette parcelle permettrait de former un ensemble cohérent en matière de géométrie du secteur et faciliterait son urbanisation.

La maîtrise foncière d'une grande partie des parcelles faciliterait grandement les négociations dans le cadre de l'adoption du Plan partiel d'affectation (ci-après PPA).

La maîtrise foncière est un aspect important pour une commune qui souhaite se développer, notamment pour sa politique du logement ou sa politique d'équipements publics.

3.5. Prix convenu

Le montant de la transaction a été défini selon deux critères, en comparaison avec des transactions récentes similaires et à l'incidence foncière dans le cas d'une future valorisation de ces parcelles par la construction de logements.

Le prix de la transaction a été fixé d'un commun accord avec le vendeur à CHF 200'000.00. Ce montant correspond à l'estimation faite par la Commission d'achat d'immeubles.

4. Modalités de la transaction

En date du 31 mars 2010, la Municipalité a signé un acte de « vente à terme conditionnelle - emption » et a obtenu la confirmation du notaire que l'annulation de la servitude d'usufruit inscrite sous le n° ID 2008/1468 avait été signée par le bénéficiaire.

Le terme est fixé au 31 octobre 2010 avec comme condition, l'autorisation du Conseil communal pour l'acquisition de cette parcelle, lors de sa séance du 19 mai 2010.

Un droit d'emption a également été convenu comme garantie de la part du vendeur avec une échéance au 15 novembre 2010.

Les frais de transfert sont à la charge de la Ville de Pully.

5. Annonce à la Préfecture

Conformément à l'article 142 de la Loi sur les communes, le Préfet sera informé de l'opération, préalablement à la signature de la réquisition de transfert.

6. Développement durable

Dans le cadre de la mise en œuvre du futur PPA, une attention particulière sera consacrée au maintien et au développement d'un cadre de vie harmonieux associant l'urbanisation, les espaces verts et espaces de détente et d'activité.

L'urbanisation de ce vallon permettra également la mise sur le marché de logements.

Pour une ville soumise à une forte spéculation immobilière, la possibilité de soustraire des fractions du périmètre au marché est un gage de politique foncière durable.

De plus, la Ville de Pully devrait être, en principe, en mesure de financer cet investissement par des fonds propres et, par conséquent, ne pas recourir à l'emprunt.

7. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully

- vu le préavis municipal 8-2010 du 6 avril 2010,
- vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- vu le préavis de la Commission des finances,

Décide

1. de reconnaître le caractère stratégique de cette parcelle objet du préavis ;
2. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 200'000.00 destiné à couvrir le coût d'acquisition de la parcelle n° 521, propriété de M. C. Bertholet, sise au Sentier des Grives ;
3. de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 avril 2010.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic


Jean-François Thonney



La secrétaire



Corinne Martin