

## Conseil communal



Cugy (VD)

## Commission ad hoc

### Rapport de la Commission ad hoc concernant le Préavis no 07-2022

**Demande d'octroi d'un crédit de CHF 3'750'000.00 (trois millions sept cent cinquante mille francs) pour financer l'achat de la parcelle RF n°66 de la Commune de Cugy**

#### Composition de la Commission ad hoc :

Carole Chavannes	Rapporteur
Coralie Paschoud	Secrétaire
Marie-Christine Loup-Stucki	
Laurent Tribolet	
Patrick Gisclon	

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

#### 1. Préambule

Le lundi 28 février 2022, la Commission ad hoc et la Cofin ont rencontré Monsieur le Syndic Thierry Amy. Nous remercions notre président, M. Fernandez, d'avoir ouvert la séance et M. Amy pour ses explications claires et détaillées.

#### 2. Contexte

Dans le contexte actuel de la révision du plan des zones et l'adoption d'un nouveau plan d'affectation communale (PACom), une opportunité est offerte à la Commune d'acquérir la maîtrise foncière de la parcelle 66.

Un accord préalable est par ailleurs déjà intervenu entre la propriétaire de ladite parcelle et la municipalité.

L'affectation actuelle de la parcelle 66 c est en zone intermédiaire (agricole). Elle est donc soumise à la Loi fédérale sur le droit foncier rural (LDFR). Seule une autorité publique (commune) a le pouvoir de faire changer l'affectation de cette zone, à savoir, pour la parcelle en question, en zone d'utilité publique.

Les sous parcelles a et b étant déjà situées en zone village et zone d'habitation de faible densité, elles pourront directement servir à la création d'une nouvelle centralité et répondre aux besoins de la Commune.

Il s'agit d'une opportunité d'acquérir des biens dans la rue du Village pour valoriser le patrimoine bâti et les interfaces publiques.

S'agissant de la sous parcelle 66c, c'est l'occasion de pouvoir développer une zone d'utilité publique le long de la route cantonale pour se calquer sur l'augmentation de la population et faire face notamment aux besoins scolaires et régionaux.

A ce jour, la Commune ne possédant pas d'autres terrains à bâtir, cette acquisition permettra de répondre aux besoins d'infrastructure d'une part locale et d'autre part à l'échelle régionale (Piscine). Par ailleurs, le développement d'un projet régional est notamment une des conditions exigées par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour l'obtention d'une affectation en zone d'utilité publique.

A défaut d'autorisation par la DGTL, le terrain restera en zone agricole.

S'agissant du prix, une estimation de chacune des sous-parcelles a été effectuée par un mandataire spécialisé dans le domaine.

Un délai au 31 mars 2027 a été prévu dans la promesse de vente de chacune des sous-parcelles. Ce délai permet à la Commune d'avoir l'exclusivité sur l'acquisition de cette parcelle durant cinq ans et de mener à bien toutes les démarches administratives en vue du morcellement et de l'affectation en zone d'utilité publique pour la sous-parcelle c.

En cas de non-réalisation de la vente, la Commune devrait une indemnité de CHF 50'000.00 à la promettant-venderesse.

### **3. Analyse de la Commission**

Les aspects financiers étant analysés par la Cofin, la Commission ad hoc s'est penchée uniquement sur les questions de fond à savoir l'opportunité de l'acquisition de la parcelle 66 par la Commune.

Cette acquisition permettra à la Commune de posséder un patrimoine foncier qui pourra à terme constituer une occasion pour la Commune de diversifier ses sources de revenus par la mise en location d'appartement et/ou de surfaces commerciales et d'autres part d'assurer le développement d'infrastructure d'utilité publique.

L'analyse résultant des expertises immobilières nous semble plausible tant pour les sous parcelles a et b que pour la sous-parcelle c.

Les sous parcelles a et b étant équipées (eau potable, évacuation des eaux claires et des eaux usées en séparatif) et la sous parcelle c pouvant être reliée dans le prolongement des infrastructures existantes, la situation de cette parcelle constitue également un avantage quant aux dépenses à réaliser.

La commission ad hoc est d'avis que cette opportunité est unique. Elle s'insère dans la vision du développement de la Commune.

### **4. Conclusion**

Au vu de ce qui précède, la commission ad hoc recommande à l'unanimité au Conseil communal d'accepter le préavis n°07-2022 tel que présenté.

Cugy, le 28 février 2022.

Carole Chavannes

Marie-Christine Loup-Stucki

Coralie Paschoud

Laurent Tribolet

Patrick Gisclon