MUNICIPALITÉ

Au Conseil Communal du Lieu

Le Lieu, le 21 décembre 2023

Préavis municipal n° 01/2024

Achat de 16'357 m² du Domaine Public cantonal nos 9046, 9047, 9054 et 15873 aux Charbonnières

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Objet du préavis

Dans le cadre de la révision du Plan directeur des rives du Lac Brenet et de la Décision de classement, les contours de la zone protégée des bas marais ont été adaptés pour que les terrains de sports, ainsi que les plages ne soient plus englobés dans ladite Décision de classement.

Historique

Au début des années 60, des matériaux d'excavation ont été utilisés pour combler derrière le village des Charbonnières une partie de l'espace laissé vide par le retrait du Lac Brenet à la suite la régularisation du niveau du lac de Joux de 1955.

Puis, des installations sportives et de loisirs ont été réalisées sur cette surface :

- Piste de 100 m, terrain de basket, place de jeux, terrain de tennis, terrain de pétanque, places de parc, buvette du terrain de foot

En 1970, un petit terrain de foot a été créé entre le lac et le ruisseau. Ce terrain fit place à un grand à la fin des année 70.

Un acte de concession de grève no 141 G 4 a été signé le 12 juin 1985, donnant l'usage des terrains de sport sur du domaine public cantonal, sa durée est de 50 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2035.

Situation actuelle

Selon discussions avec la DGTL, ces terrains ne sont plus dans la Décision de classement du lac Brenet et ils sont utilisés pour d'autres activités. Cette dernière nous recommande donc de les transférer du Domaine Public Cantonal à la Commune, soit en DP soit en propriété selon leur utilisation.

Après discussion, l'Etat de Vaud via la Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP) serait favorable à nous vendre les parties des DP 9046, DP 9047, DP 9054 et DP 15873 sur lesquelles sont situées les installations sportives des Charbonnières.

DP 9046, surface 5020 m² :

- Piste de 100m, terrain de basket, place de jeu, terrain de tennis, terrain de pétanque, place de parc, ainsi qu'une grande partie du chemin de derrière le village des Charbonnières

DP 9047, DP 9054 et DP 15873, surface 11'327 m^2

- Place aménagée vers Valtronic
- Terrain de football

Projet d'acquisition

DP9046
Le projet du « Complexe du Brenet » est prévu d'être construit sur les parcelles 671 et 904.

Un empiètement sur une partie du DP 9046 (piste de 100m) est prévue, ceci pour une meilleure implantation.

Afin de pouvoir avancer et concrétiser le projet du « Complexe du Brenet », nous devons maîtriser l'entier de la surface nécessaire à son implantation.

La surface concernée représente 5020 m^2, selon le plan de géomètre établi par le bureau Scalen à Chavornay.

Selon le plan d'affectation communal du 27 avril 1988, l'entier de cette surface est affecté en zone centrale. Selon le projet de notre futur plan d'affectation communal, la surface sera affectée en zone d'utilité publique.

De ce fait, dès que nous serons propriétaires de cette zone, nous pourrions mettre à l'enquête la construction du « Complexe du Brenet », vu que l'entier de la surface est en zone constructible.

Selon le courrier du 10 novembre 2020 de la Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine (DGIP), le prix fixé pour cette transaction est de CHF 125'000.00, soit CHF 25.00 au m^2.

DP 9047, DP 9054 et DP 15873
Dans un second courrier du 5 juin 2023, la DGIP nous confirme son accord pour la vente des surfaces occupées par le terrain de football et la place aménagée vers Valtronic, ceci pour un montant de CHF 220'000.00, soit CHF 19.42 le m^2.

Investissement

Par ces achats, nous devenons propriétaires de 16'377 m^2 sur lesquels sont édifiés les terrains de sports des Charbonnières.

Ces transactions devront faire l'objet d'une mise à l'enquête publique, car cela concerne du Domaine Public Cantonal.

Pour ce faire le prix est fixé à	CHF	345'000.00
Frais de notaire 1%	CHF	3'450.00
Frais géomètre et procédure de transfert 1.5 %, divers	CHF	6'550.00
Total prix d'investissement	CHF	355'000.00

Il s'agit d'un investissement du Patrimoine Administratif à très long terme.

Cette somme devra être amortie sur une durée de 30 ans, soit CHF 11'850.00 par année. L'influence sur le budget de fonctionnement sera de l'ordre de CHF 11'850.00, porté au compte amortissement 420.3312 amortissement achat DP aux Charbonnières, sans tenir compte des intérêts.

Conclusions

Ce préavis permet de concrétiser notre volonté d'être maître de notre territoire, en ayant fait sortir du Plan directeur de protection des rives du Lac Brenet les terrains de sports et les plages.

Ces achats s'inscrivent dans la ligne de notre politique de développement des rives du Lac Brenet et des aménagements sportivo-culturels prévus aux Charbonnières – amarrages, plages, renaturation du ruisseau, réalisation d'une nouvelle salle.

Le fait de devenir propriétaire de ces terrains nous permettra d'en maitriser leur développement, leur gestion, ainsi que l'agenda (plus de renouvellement de convention en 2035).

La Municipalité vous invite à accepter ces achats de 16'357 m^2 du DP cantonal pour le prix de CHF 345'000.00 plus frais annexes.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal du Lieu

- vu le préavis 01/2024
- ouï le rapport de la commission d'étude
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

1. D'autoriser la Municipalité d'acquérir 16'357 m^2 de terrain des parcelles DP : 9046 ; 9047 ; 9054 et 15873 aux Charbonnières.
2. De donner tous les pouvoirs à la Municipalité pour mener à bien cette opération.
3. D'accorder, dans ce but, un crédit de CHF 355'000.00 et de porter cette dépense au bilan, compte 9141.80 Terrain DP Les Charbonnières.
4. De financer ce montant par un emprunt aux meilleures conditions du moments dans la limite du plafond d'endettement de CHF 15'200'000.- (endettement au 31.12.2022 CHF 4'744'109.43 + CHF 1'385'423.28 pour des projets déjà accordés mais, sans les montants à l'ordre du jour du conseil communal du 5 mars 2024).

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Patrick Cotting

MUNICIPALITÉ LE LIEU

La Secrétaire
Irène Darbellay

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 janvier 2024.

Municipal responsable : Baruchet Lionel

Annexes : Projets de fractionnements et de mutation surfaces

Commission chargée de l'étude du préavis :
M. Mathieu Rochat, convocateur
M. Bruno Baumeler
M. Julien Viquerat
Mme Silvia Piccinin Loutan
M. Thomas Bucher