



Commune de
Bourg-en-Lavaux

MUNICIPALITE

Rte de Lausanne 2
Case Postale 112
1096 Cully

T 021 821 04 14
F 021 821 04 00
info@b-e-l.ch
www.b-e-l.ch

AU CONSEIL COMMUNAL DE BOURG-EN-LAVAUX

PREAVIS N° 06/2016

Vente de biens immobiliers

Dates proposées pour les séances :

Commission des finances :

lundi 18 avril 2016

lundi 25 avril 2016

Salle des Combles de la Maison-Jaune

Commission ad hoc : à convenir



LAVAUX
VIGNOBLE
EN TERRASSES



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Lavaux, vignoble en terrasses
inscrit sur la Liste
du patrimoine mondial
en 2007

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation de vendre cinq objets immobiliers, soit trois parcelles non construites, un local actuellement utilisé par le SDIS Cœur de Lavaux et la Ferme de Capochon à Forel (Lavaux). Une étude des parcelles propriétés de la commune est en cours et, le cas échéant, d'autres propositions de vente seront soumises à votre Conseil. En outre, conformément à la communication 01/2015 répondant au postulat de la Commission de gestion du 2 décembre 2013, l'analyse des objets immobiliers des patrimoines financier et administratif évalués « à analyser » est également à l'étude.

2. Parcelle communale 9886, chemin du collège, Grandvaux

Description de l'immeuble

Commune	143 Bourg-en-Lavaux
Numéro d'immeuble	9886
Surface	1'674m ² , numérique
Mutation	28.08.2003 009-2003/1467/0 groupement de bien-fonds (+140 m ² de P.885) 09.05.2006 009/754/0 cadastration
N° plan	53
Désignation situation	chemin du collège, Plan des Chênes
Couverture du sol	bâtiment, 8 m ² – accès place privée, 197 m ² – jardin, 1'469 m ²
Bâtiment/constructions	bâtiment 8 m ² , n° d'assurance B188
Estimation fiscale	0.00 RG92
Propriété individuelle	Bourg-en-Lavaux, la Commune, Cully -15.07.2011 009-2011/13880 Fusion
Mentions publiques	aucune
Servitudes	28.11.1985 009-144043 (C) canalisation(s)souterraine d'électricité ID.009-2000/000172 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité SA, Morges 28.08.2003 009-2003/1467/0 (C) passage à pied et pour tous véhicules ID.009-2003/000949 en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/10031 – en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/10040
Charges foncières	aucune

A l'heure actuelle, le terrain est mis à disposition à bien-plaire au club de pétanque « Le Bouchon de Lavaux ». Dans le cadre du réaménagement du centre sportif de La Tioleyre, il est prévu de déplacer le terrain de boules, permettant ainsi la vente de la parcelle communale 9886 au plus offrant. Le prix de base serait de CHF 1'000.-/m² et le produit de la vente pourrait être affecté au bâtiment du centre sportif de La Tioleyre.

Une partie de la surface de la parcelle est utilisée en places de parc. Ces dernières pourraient être maintenues et louées aux habitants du quartier. La parcelle devrait ainsi

être fractionnée en deux ; la nouvelle parcelle d'env. 1'000 m² serait vendue aux conditions susmentionnées et l'autre, d'env. 674 m², demeurerait propriété privée de la commune.

Selon le règlement en vigueur, la parcelle est colloquée en zone de villas, permettant la construction d'un bâtiment représentant le 1/7^{ème} de la surface cadastrale d'au minimum 1'000 m².

3. Parcelle communale 31, bourg de Cully

Description de l'immeuble

Commune	143 Bourg-en-Lavaux
Numéro d'immeuble	31
Surface	119 m ²
Mutation	--
N° plan	1
Désignation situation	à Cully
Couverture du sol	place-jardin, 119 m ²
Bâtiment/constructions	aucune
Estimation fiscale	0.00 RG92
Propriété individuelle	Bourg-en-Lavaux, la Commune, Cully -15.07.2011 009-2011/13880 Fusion
Mentions publiques	aucune
Servitudes	20.02.1912 009-106828 (C) voisinage : vues droites avec restrictions au droit de bâtir ID.009-2000/002431 en faveur de B-F Bourg-en-Lavaux 143/32
Charges foncières	aucune

La parcelle est située en zone village du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire de Cully. Elle est actuellement affectée en jardin public agrémenté de deux bancs installés sous un arbre, mais du fait de sa situation longeant la route cantonale et au nord du bourg, cet espace est inutilisé. Le règlement communal ne permet aucune nouvelle construction, sauf de minime importance, et de plus, la parcelle est grevée d'un alignement des constructions dans sa longueur. Plusieurs propriétaires voisins ont approché la commune pour acquérir la parcelle afin d'y aménager un jardin et/ou des places de parc.

La Municipalité est d'avis de valoriser cette parcelle qui ne répond pas à son affectation actuelle. Du fait de son emplacement, le maintien en jardin public n'est pas adéquat. Dès lors, elle souhaite la vendre au plus offrant avec un prix de départ de CHF 200.-/m². Les frais relatifs à la vente seront à charge de l'acheteur.

4. Parcelle 184, route de Vevey, Cully

Description de l'immeuble

Commune	143 Bourg-en-Lavaux
Numéro d'immeuble	184
Surface	59 m ² , numérisé

Mutation	--
N° plan	2013
Désignation situation	les Maisonnettes, route de Vevey
Couverture du sol	place-jardin, 59 m ²
Bâtiment/constructions	aucune
Estimation fiscale	0.00 RG96
Propriété individuelle	Bourg-en-Lavaux, la Commune, Cully -15.07.2011 009-2011/13880 Fusion
Mentions publiques	aucune
Servitudes	aucune
Charges foncières	aucune

La parcelle est située en zone viticole, attenante au bâtiment de la parcelle 183. Les propriétaires de cette dernière ont manifesté leur intérêt à acquérir la parcelle communale. Du fait qu'elle n'est pas utile pour d'éventuels besoins communaux et au vu de son emplacement particulier (voir plan annexé), la Municipalité est d'avis de la vendre. Le prix de vente convenu est de CHF 10'000.- ; les frais de vente seront à charge des acheteurs.

5. Parcelle communale 484, chemin de Bahyse, Cully

Description de l'immeuble	
Commune	143 Bourg-en-Lavaux
Numéro d'immeuble	484
Immeuble de base	B-f Bourg-en-Lavaux 143/200
Quote-part	20/1'000
Droit exclusif	rez-de-chaussée : local à l'usage du service du feu constituant le lot 2 du plan
Observation	--
Estimation fiscale	0.00 RG96
Propriété individuelle	Bourg-en-Lavaux, la Commune, Cully -15.07.2011 009-2011/13880 Fusion
Mentions publiques	18.01.1991 009-162017 règlement de PPE ID.009-2000/002616 18.01.1991 009-162018 PPE avant construction ID.009-2000/002617
Servitudes	aucune
Charges foncières	aucune

En 1987, feu Monsieur Willy Blanchet souhaite construire une maison vigneronne sur sa parcelle (anciennement 894) située à Chenaux. Selon la Loi Lavaux en vigueur à cette époque, il n'est pas possible de construire un tel bâtiment entièrement sur ladite parcelle. La commune de Cully, propriétaire de la parcelle voisine (anciennement 896) sur laquelle est érigé le local du feu, entame des discussions avec Monsieur Blanchet afin de réunir les deux parcelles permettant ainsi la construction d'une maison. Le 13 juin 1988, le Conseil communal de Cully approuve la cession de la parcelle 896 à Monsieur Blanchet, gratuitement, ce dernier s'engageant à démolir le local du feu vétuste et à en reconstruire un dans son futur bâtiment.

La propriétaire de la maison vigneronne, constituant le lot 1 de la PPE et domiciliée sur place, désire racheter le local afin de le réintégrer au reste du bâtiment. La Municipalité a contacté le SDIS Cœur de Lavaux qui l'utilise comme surface de stockage. Le matériel entreposé pourra trouver place dans la future caserne des pompiers.

Dès lors, la Municipalité est d'avis de vendre le local d'une surface d'env. 26 m² x 2.2 m de hauteur, soit env. 57 m³, au prix de CHF 500.-/m³, soit un montant de CHF 28'500.-. Les frais de notaire et du registre foncier, y compris les démarches de radiation de la PPE, seront à la charge de l'acheteuse.

6. Parcelle communale 390 (commune de Forel) – Ferme de Capochon

Description de l'immeuble

Commune	145 Forel
Numéro d'immeuble	390
Surface	137'749 m ² , numérisé
Mutation	22.12.2010 009-2010/24390/0 SAU et numérisation
Autre(s) plan(s)	2043
N° plan	2036
Désignation situation	En Capochon
Couverture du sol	bâtiment(s), 271 m ² – route, chemin, 8 m ² – accès, place privée, 1'068 m ² – champ, pré, pâturage, 107'091 m ² – forêt, 29'311 m ²
Bâtiment/constructions	habitation et rural, 243 m ² – n° d'assurance : 216 bâtiment agricole, 28 m ² – n° d'assurance : 217
Estimation fiscale	170'000.00 EF01
Propriété individuelle	Bourg-en-Lavaux, la Commune, Cully -15.07.2011 009-2011/13880 Fusion
Mentions publiques	aucune
Servitudes	18.03.1911 009-109501 (D) passage à pied et à char ID. 009-2001/003346 à la charge de B-F Forel 145/389 03.04.1911 009-109569 (C) source(s) et droits accessoires ID.009-2000/002850 en faveur de B-F Forel 145/436 05.05.1911 009-109587 (D) passage à pied ID. 009-2001/003342 à la charge de B-F Forel 145-172 – à la charge de B-F Forel 145/374 05.05.1911 009-109588 (D) passage à pied et à char ID. 009-2001/002723 à la charge de B-F. Forel 145/372 – à la charge de B-F Forel 145/374 – à la charge de B-F Forel 145/1164
Charges foncières	selon le registre foncier

La ferme de Capochon, située sur le territoire de la commune de Forel (Lavaux), a été achetée par l'ancienne commune de Villette dans les années 1960 dans le but d'avoir une desserte pour sortir le bois de la forêt qui se fait de nos jours par le chemin du Saugey construit par la suite.

Le bâtiment est loué depuis le 1^{er} avril 2000 à un locataire non exploitant. Les locaux de l'habitation sont relativement vétustes et des travaux devraient être entrepris, soit l'installation d'un chauffage et le changement des fenêtres devisés à environ CHF 140'000.-. Le locataire est intéressé à acquérir la ferme.

Un bail à ferme est également en vigueur pour les pâturages d'une surface d'environ 107'000 m2 qui demeurerait propriété de la commune ainsi que les 29'311 m2 de forêt.

La Municipalité est d'avis de vendre les bâtiments et une partie du terrain d'environ 2'000 m2 au plus offrant. La valeur vénale de cet objet est estimée à CHF 545'000.- selon l'expertise réalisée par un expert immobilier. Il est à noter que cet objet est soumis à la LDFR (loi sur le droit foncier rural) et sa vente nécessite l'accord de la Commission foncière rurale.

7. Incidences financières

A l'exception du montant de la vente de la parcelle 9886 sise au chemin du Collège à Grandvaux qui sera affecté au bâtiment du centre sportif de La Tioleyre, le produit des ventes des quatre autres objets sera intégralement utilisé à la mise en valeur d'objets immobiliers.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les décisions suivantes :

le Conseil communal de Bourg-en-Lavaux

vu le préavis N° 06/2016 de la Municipalité du 11 avril 2016;
ouï les rapports de la Commission des finances et de la Commission ad hoc chargées
de son étude ;
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires à la vente au plus offrant de la parcelle communale 9886 sise au chemin du Collège à Grandvaux ; le revenu de la vente sera comptabilisé dans le chapitre 310 ;**
- 2. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires à la vente au plus offrant de la parcelle communale 31 sise dans le bourg de Cully ; le revenu de la vente sera comptabilisé dans le chapitre 310 ;**

3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires à la vente de la parcelle communale 184 sise route de Vevey à Cully aux propriétaires de la parcelle 183 ; le revenu de la vente sera comptabilisé dans le chapitre 310 ;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires à la vente de la parcelle communale 484 sise au chemin de Bahyse à Cully, lot 2 de la PPE constituée (20/1'000) au propriétaire de la parcelle 483, lot 1 de la PPE constituée (980'1'000) ; le revenu de la vente sera comptabilisé dans le chapitre 35601 ;
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre les démarches nécessaires à la vente au plus offrant de la parcelle propriété communale 390 sise sur la commune de Forel (Lavaux), sous réserve de l'accord de la Commission foncière rurale ; le revenu de la vente sera comptabilisé dans le chapitre 34502 ;
6. les revenus serviront à alimenter le fonds de réserve intitulé « politique foncière » ;
7. la part relative à la vente de la parcelle 9886 sera utilisée à l'amortissement partiel de la construction du bâtiment du centre sportif de La Tioleyre par prélèvement au fonds de réserve « politique foncière ».

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

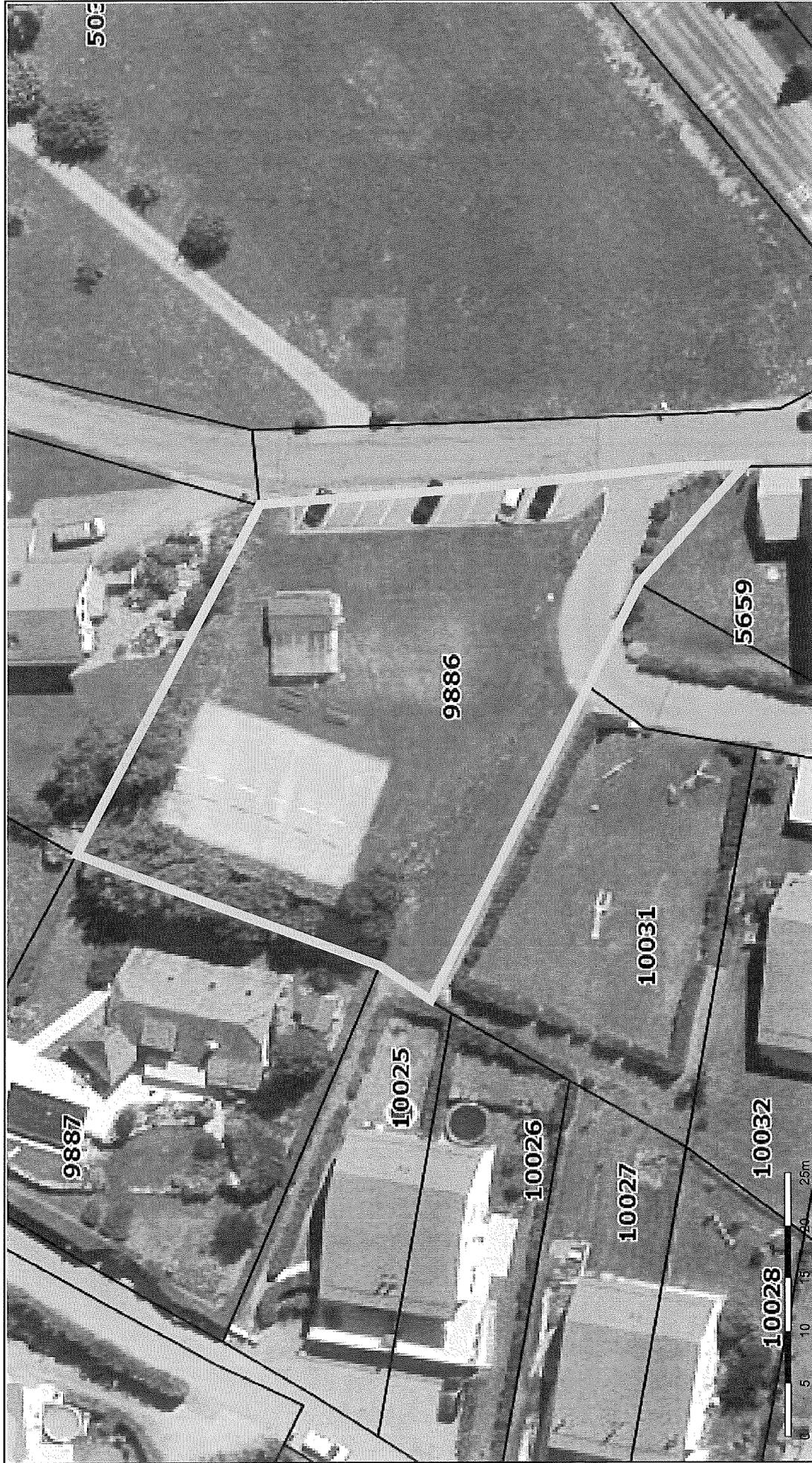
Max Graf

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 11 avril 2016

Annexe : plans des parcelles (6)

Délégué de la Municipalité : Monsieur Georges Hauert

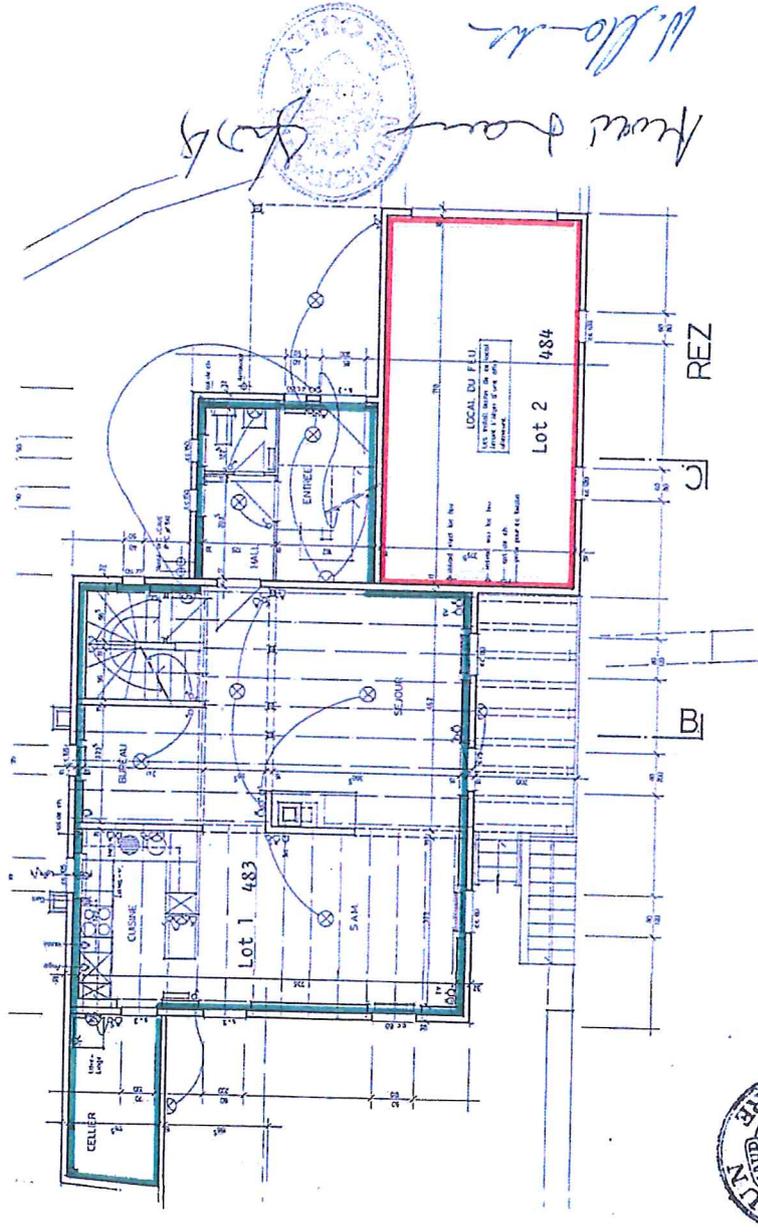








Lot no 2 - PPE



Arresté dans les
W. K. M.



