

Échelle 1:1000



Impression du : 30.08.2017 11:03:32

Informations dépourvues de foi publique. Bien que ces renseignements aient été recueillis avec soin, aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude et la mise à jour des données de cette carte ou ce plan.

© SITN - Swisstopo DV 571.4 - Openstreetmap

RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'AQUISITION DU BIEN-FONDS NO 402 DU CADASTRE D'HAUTERIVE

Monsieur le Président,
Madame, Monsieur,

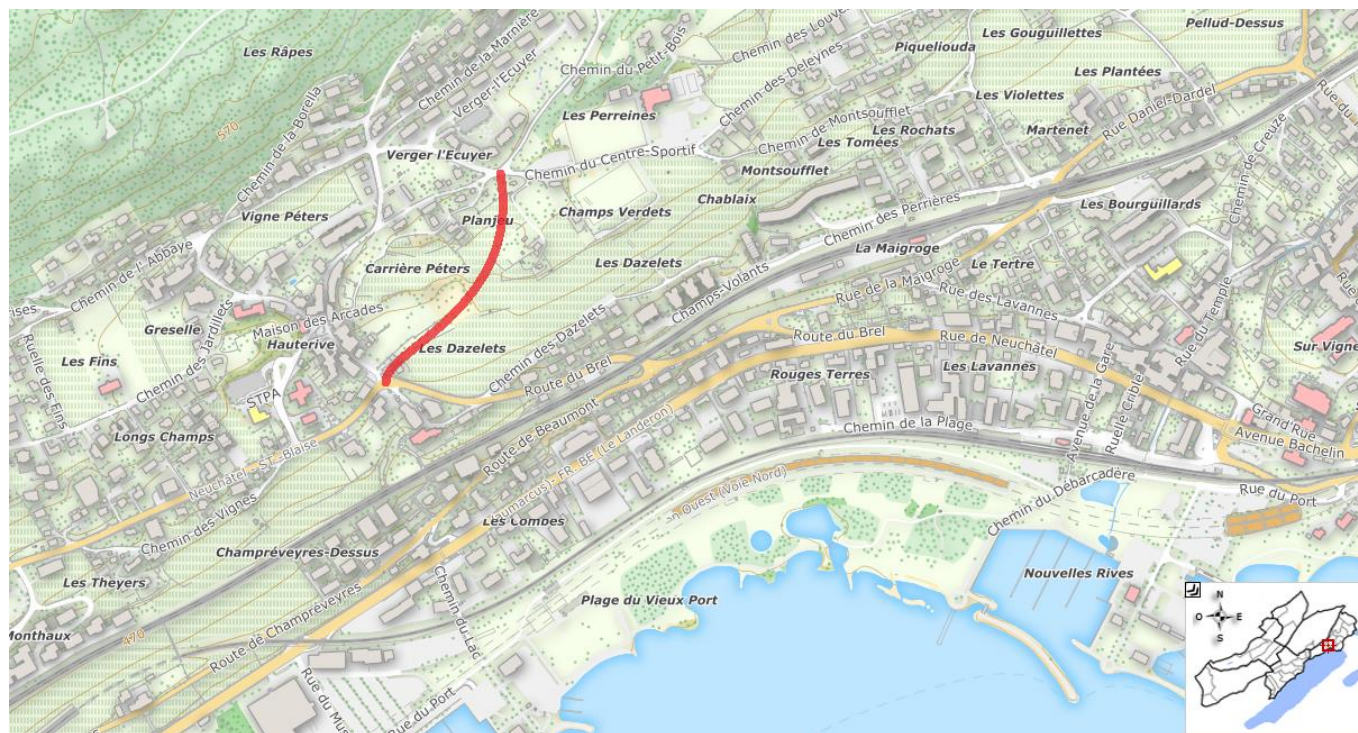
Introduction

Selon la Loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC) du 24 juin 2014 et le Règlement communal sur les finances (RCF) du 22 juin 2015, l'achat ou la vente de biens immobiliers sont réglementés différemment selon qu'ils relèvent du patrimoine financier ou du patrimoine administratif. Le patrimoine financier désigne les biens qui ne sont pas durablement affectés à la réalisation d'un but ou d'une tâche d'intérêt public, contrairement aux biens du patrimoine administratif.

L'acquisition par la Commune de biens immobiliers destinés au patrimoine financier est de la compétence du Conseil communal. En revanche, si ces biens sont destinés au patrimoine administratif, la compétence relève alors du Conseil général dans la mesure où le montant de l'achat dépasse les compétences financières du Conseil communal qui est de CHF 40'000.- (art. 10 du RCF).

Achat du bien-fonds no 402 par la Commune

Le Conseil communal souhaite que la Commune achète la parcelle no 402 du cadastre d'Hauterive pour l'affecter à terme à la construction d'une voie d'évitement du centre du village, donc à son patrimoine administratif, raison pour laquelle l'exécutif remet au Conseil général le présent rapport pour une demande de crédit.



Esquisse de la voie d'évitement projetée

Située à Planjeu, la parcelle no 402 du cadastre d'Hauterive, propriété d'une hoirie, a une superficie de 1609 m² sur laquelle sont érigés deux pavillons (35 et 30 m²) et deux remises (12 et 5 m²). La parcelle est frappée par des alignements et par une distance légale à la vigne. Ces contraintes rendent difficile la réalisation d'un projet immobilier. D'ailleurs, plusieurs projets ont été élaborés, mais au vu du nombre de dérogations à obtenir, aucun n'a abouti.



Bien-fonds no 402

Opportunité d'achat

La Commune s'est vue proposer par l'hoirie concernée l'achat de cette parcelle pour un prix global de CHF 60'000.-, soit environ CHF 37.- du m². Le Conseil communal a fait une contreproposition d'achat à CHF 40'000.-, montant qui en séance de la Commission financière a été jugé trop élevé. Dans le cadre des négociations qui s'en sont suivies, l'hoirie a refusé de descendre en-dessous de CHF 50'000.-.

Réflexion du Conseil communal

Le Conseil communal a analysé les avantages que cet achat pourrait apporter à notre commune. En voici les plus marquants :

1. L'acquisition de cette parcelle est capitale pour la réalisation à terme d'une voie d'évitement du centre du village et éviterait à la Commune de devoir recourir à une procédure d'expropriation si les propriétaires refusaient de vendre, procédure qui pourrait s'avérer longue et onéreuse. Le prix de l'indemnité à payer dans le cadre d'une éventuelle future expropriation est impossible à estimer maintenant car le droit futur n'est pas connu. Cette estimation nécessitera, le moment venu, la demande d'une expertise assez coûteuse.

2. L'hoirie est composée de nombreux héritiers. Aujourd'hui ils sont d'accord de vendre au prix de CHF 50'000.-, ce qui n'a pas été le cas dans le passé et pourrait ne plus être le cas dans le futur.
3. Le Conseil communal cherche sur le territoire communal des terrains compensatoires pour des projets immobiliers (art. 38a, al. 1 de la Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire LAT). En effet, jusqu'à l'adaptation du plan directeur cantonal à la modification législative de 2012 et son approbation par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton (art. 38a, al. 2 LAT). La parcelle no 402 (en zone à bâtir) pourrait donc être bloquée pour plusieurs années et ainsi servir de compensation pour des projets immobiliers nécessitant des dézonages supplémentaires en zone à bâtir. Le plan directeur fixe les surfaces attribuées à chacune des régions pour ce qui est des zones d'habitations mixtes et centrales (zones d'ancienne localité, etc.). Les communes se sont réparties ces zones à travers les plans directeurs régionaux.

L'attribution de tout ou partie de la parcelle 402 à la zone de transport de la Commune pour y réaliser un giratoire lui permettrait de compenser, dans la même mesure, après que le Conseil fédéral ait approuvé le plan directeur cantonal, un terrain en zone à bâtir. Un exemple concret pour illustrer le propos : le SAT ne permet pas la construction d'un immeuble pour personne âgée en zone d'utilité publique (ZUP). Avec l'achat de cette parcelle, il serait toutefois possible de compenser les m² nécessaires à la construction de cet immeuble et pouvoir le construire après avoir modifié la ZUP en Zone d'habitation.

4. Durant la phase de traitement du dossier relatif à la voie d'évitement, ce terrain pourrait être valorisé en créant des jardins communaux pour des habitants intéressés par la culture de leurs propres fruits et légumes, et ceci jusqu'à une prise de décision définitive sur la voie d'évitement.

Demande de crédit

Nous vous proposons d'acquérir ce bien-fonds pour un montant de CHF 31.10 du m², soit CHF 50'000.-, montant auquel s'ajoutent les frais de la transaction (frais de notaire, etc.) estimés à un maximum de CHF 10'000.-. Ce montant correspond, selon l'expert mandaté par l'hoirie, au prix du marché dans ce contexte particulier qui exige la règle de l'unanimité des membres de l'hoirie.

Coût

Acquisition du bien-fonds	CHF 50'000.-
Adaptation du cadastre, frais de notaire/mandataire, etc.	CHF 10'000.-

Total	CHF 60'000.-
--------------	---------------------

Conclusion

Pour la commune, il s'agit d'un achat stratégique qui nous permet d'anticiper les besoins de la construction éventuelle de la route de contournement du village sans attendre l'issue incertaine et coûteuse d'une procédure d'expropriation. L'opportunité de cet achat se présente car tous les membres de l'hoirie ont finalement accepté de vendre. Nous ne pouvons pas savoir s'il en sera de même dans quelques années.

Pour lui permettre de finaliser l'aspect foncier et financier de cette transaction et considérant ce qui précède, le Conseil communal vous demande de lui accorder un crédit de **CHF 60'000.-** qui permettra de signer les actes nécessaires aux transactions immobilières et vous propose d'accepter l'arrêté présenté ci-après.

Hauterive, le 9 octobre 2017

Le Conseil communal

**COMMUNE D'HAUTERIVE
CONSEIL GENERAL**

ARRETE

Le Conseil général de la Commune d'Hauterive

Vu le rapport du Conseil communal du 9 octobre 2017,

Vu la Loi sur les finances de l'Etat et des communes, du 20 juin 2014,

Vu le règlement communal sur les finances, du 22 juin 2015,

Vu la compétence financière du Conseil communal fixée par le Conseil général à CHF 40'000.-,

Considérant que la transaction visée relève de la compétence financière du Conseil général,

Entendu le préavis de la Commission financière,

Sur la proposition du Conseil communal,

a r r ê t e

Article premier La Commune d'Hauterive est autorisée à acquérir de l'hoirie Emile-Jules Guillod, pour le prix de CHF 31.10 le m², une parcelle de terrain de 1609 m², formant le bien-fonds no 402 du cadastre d'Hauterive.

Art. 2 Tous frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de la Commune d'Hauterive.

Art. 3 Le Conseil communal signera l'acte authentique de ce transfert immobilier.

Art. 4 Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat.

Hauterive, 23 octobre 2017

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président La secrétaire

P. Zürcher

C. Bill