



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° 04/2018

PPA Cully-Gare
Modification des conditions d'échange de parcelles

Dates proposées pour les séances :

Commission des finances :

22 janvier 2018, salle de Municipalité

29 janvier 2018, Combles de la Maison-Jaune (réserve)

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,

Contexte général

Dans sa séance du 11 février 2013, le Conseil communal a validé la convention liant les parties pour le projet d'échanges de parcelles et de constructions du plateau de la gare de Cully. Des permis de construire ont été délivrés pour les bâtiments prévus sur les parcelles Ouest du plateau à Racle § SA et pour le bâtiment de la commune. Le site sera libéré des pompiers et de la voirie grâce à la réalisation du bâtiment des Fortunades qui est en cours ; il sera également libéré du chantier naval qui déménagera fin 2018, début 2019. Le chantier d'aménagement des infrastructures ferroviaires commencera normalement fin 2018 et se terminera mi 2021. En parallèle, la Municipalité analyse la possibilité de constituer un droit distinct et permanent (DDP) pour la construction et la gestion de son bâtiment (voir Communication municipale au Conseil communal du 8 décembre 2017).

Rappel

La Commune de Cully a signé le 22 juin 2011 avec les CFF, Racle Invest SA, Charles Cuénoud SA et M. Charles Cuénoud une convention qui a notamment pour objectif de définir les mutations à intervenir pour mettre le parcellaire du périmètre en conformité avec le plan de quartier et préciser leurs conditions d'exécution.

Suite à la fusion des anciennes communes, la Commune de Bourg-en-Lavaux est désormais partie à cette convention. Elle est également partie à un acte authentique intitulé « promesse de cessions et d'échanges », du 21 août 2013, minute 8936 du notaire Eric Châtelain à Pully. Cette promesse a pour objectif de valider les engagements inclus dans la convention précitée et son avenant pour lesquels la forme authentique est nécessaire. Elle reprend à son chiffre I les termes de l'échange précité.

Elle prévoit, entre autres opérations, la constitution au nom de la Commune d'une parcelle portant la lettre N sur un plan qui lui est annexé (voir état futur, annexe 4 de la convention), puis l'échange de cette parcelle avec celle portant la lettre A sur ledit plan, feuillet 1375, propriété de Racle Invest SA (voir état existant, annexe 3 de la convention). La parcelle A est à l'origine constructible, puis colloquée en vigne; l'objectif de l'échange est de « rapprocher » les droits à bâtir existants vers le plateau de la gare. Après ces opérations, la Commune devait être propriétaire de la parcelle de vigne A (selon plan foncier état existant) et de la part résiduelle de sa parcelle B mises ensemble, soit d'une nouvelle parcelle M (selon plan foncier-état futur), Racle Invest SA devenait propriétaire de la parcelle N constructible.

Pour des raisons fiscales, Racle Invest SA étant soumise au droit de mutation et à l'impôt sur la plus-value immobilière, la valeur des parcelles échangées a été fixée à CHF 1'962'700.- pour chacune d'elles (N et A) aucune soulte n'étant due de part et d'autre. S'agissant de l'exécution de l'échange, la promesse incluait notamment les dispositions suivantes :

1. Racle Invest SA mettra à l'enquête un projet de construction et démolition conforme aux dispositions de droit public et de droit privé applicables en l'espèce sur le périmètre correspondant à ce nouveau bien-fonds N. Le dépôt de ce dossier d'enquête devra intervenir dès l'entrée en vigueur du PPA « Cully-Gare ».
2. L'exécution de l'échange, précédé des opérations nécessaires à la constitution du bien-fonds N en parcelle distincte, interviendra à première requête de Racle Invest SA, moyennant un préavis de 60 jours donné sous pli recommandé, dès que le permis de construire qu'elle aura sollicité sera exécutoire.

Situation actuelle/problèmes

Le PPA « Cully Gare » est entré en vigueur le 19 juin 2013. Il prévoit une zone viticole protégée. La parcelle 1375 propriété de Racle Invest SA est désormais incluse dans cette zone. Racle Invest SA a déposé son dossier d'enquête pour la construction d'un bâtiment sur la parcelle N du plan annexé à la convention du 22 juin 2011. Le permis de construire lui a été délivré le 5 mai 2014 (No CAMAC 133540). Ce permis est exécutoire dès le 9 septembre 2015 et son échéance a été prolongée au 8 septembre 2018. Racle Invest SA requiert dès lors qu'il soit passé à l'exécution des convention et promesse.

Dans le cadre de la préparation de l'échange à réaliser entre la Commune et Racle Invest SA, la Municipalité a découvert que des restrictions d'aliénation de différentes natures grèvent la parcelle 1375 précitée. Il s'avère que la levée complète de ces restrictions n'est pas réalisable rapidement. De plus, plusieurs aspects de l'échange sont sujets à des doutes juridiques. L'ensemble des partenaires, conscients qu'il est important d'avancer dans la réalisation du PPA Cully Gare, a choisi de simplifier la procédure et de substituer à l'échange de parcelles une cession de parcelle, soit la cession de la parcelle N.

Solution proposée

La solution proposée a pour origine un courrier du conseil de Racle Invest SA du 9 janvier 2017, dans lequel celui-ci propose que sa cliente se porte acquéreur de la future parcelle 1375, parcelle non constructible en nature de vigne. Il s'avère par ailleurs que Racle Invest SA ne sera pas en mesure de réaliser elle-même son projet de construction sur le bien-fonds N et qu'elle devra revendre rapidement cette parcelle. Elle a d'ores et déjà trouvé un acheteur, soit la société Les Rives de Lavaux SA à Paudex.

Or, l'avenant 1 à la convention du 22 juin 2011, signé le 21 août 2013, prévoit que si elle revend cette parcelle N, Racle Invest SA doit se conformer au processus de vente prévu par l'annexe 5 de ladite convention, avec notamment un appel d'offres ; cela va ralentir le processus.

Enfin, l'avenant précité institue un droit de priorité en faveur de la Commune de Bourg-en-Lavaux en cas de revente de sa parcelle N par Racle Invest SA.

Après concertation entre les partenaires concernés, la solution paraissant la plus à même de permettre une réalisation rapide des constructions prévues dans ce périmètre est la suivante :

- Abandon de l'échange prévu par la convention du 22 juin 2011 et la promesse du 21 août 2013.
- Acceptation du transfert de la parcelle N directement à Les Rives de Lavaux SA sous forme d'une vente pour le prix de CHF 1'962'700.-, payé à la commune à concurrence d'une indemnité de CHF 200'000.- ; la Commune renonce au paiement du solde de ce prix. Cette renonciation trouve son origine dans le changement de zone de la parcelle 1375 qui n'est plus constructible. Cette dernière reste propriété de Racle Invest SA qui devra convenir avec Les Rives de Lavaux SA, hors la responsabilité de la Commune, de la façon dont cet abandon est répercuté en faveur de Racle Invest SA.
- Abandon par la Commune de son droit de priorité en cas de revente de la parcelle N.
- Abandon par voie de conséquence de la procédure de vente de la parcelle N par appel d'offres telle que prévue par l'avenant 1 à la convention.
- Constitution en faveur de la Commune d'un droit au gain en cas d'aliénation de la parcelle 1375. Ce droit est régi :
 1. Ce droit porte sur la parcelle 1375 de Bourg-en-Lavaux uniquement.
 2. Il a une durée de vingt-cinq ans dès ce jour et viendra donc à échéance le xx; il est incessible entre vifs.
 3. Il sera exercé si le propriétaire de la parcelle précitée, après modification du PPA « Cully Gare » (soit passage de la parcelle de zone viticole protégée à zone à bâtir), obtient un permis de construire pour l'édification d'un immeuble résidentiel ou de rapport sur ladite parcelle.
 4. Le droit à la plus-value revenant à la Commune de Bourg-en-Lavaux sera de mille francs (CHF 1'000.-) par mètre carré de surface nette de plancher ; la surface nette de plancher sera calculée sur la base des plans d'enquête exclusivement.

Ce montant ne sera pas indexé. Il devra être payé intégralement dans un délai de nonante jours suivant l'entrée en force du permis qu'aura obtenu le propriétaire de la Commune de Bourg-en-Lavaux.
 5. Pour la garantie de ce droit, Racle Invest SA s'engage à signer immédiatement l'acte constitutif d'une servitude personnelle d'interdiction de bâtir à charge de sa parcelle 1375 et en faveur de la Commune de Bourg-en-Lavaux, ledit acte incluant l'engagement inconditionnel de ladite Commune de radier cette servitude dès perception du montant pouvant lui être dû selon le chiffre 4 ci-dessus.

Analyse et position de la Municipalité

Les difficultés évoquées ci-dessus, et dont les issues sont incertaines, sont autant de sources de retard dans la mise en place du nouveau parcellaire. Or, il est dans l'intérêt de la Commune de ne pas retarder la réalisation du PPA Cully Gare.

De plus, la Commune de Bourg-en-Lavaux étant déjà propriétaire de près de 13 hectares de vigne, elle n'a pas d'intérêt particulier à acquérir une parcelle de vigne supplémentaire.

La solution proposée n'aboutit pas à un appauvrissement de la Commune de Bourg-en-Lavaux. En cas d'exécution de l'échange prévu par la convention du 22 juin 2011 et la promesse du 21 août 2013, la Commune se serait retrouvée propriétaire d'une parcelle en nature de vigne. La valeur de cette parcelle, dont la surface correspondrait pratiquement à l'addition de celles des actuelles parcelles 1375 et 1376 soit 5'312m², peut être estimée en l'état à CHF 40.- par m² au maximum, soit CHF 212'480.- au total.

La solution proposée permet à la Commune d'encaisser un montant net de CHF 200'000.- qui lui est utile pour le paiement de la soulte globale de CHF 700'000.- due aux CFF suivant les termes de la convention du 22 juin 2011 et la promesse du 21 août 2013.

Le montant précité correspond à une valeur pour la parcelle 1375 (surface de 2372 m² selon Registre Foncier), à laquelle la Commune renonce donc, de CHF 84.30/m², soit manifestement plus que sa valeur réelle, qui est de l'ordre de CHF. 40.-/m², soit CHF 94'880.-. Cette différence se justifie par les difficultés posées par le partenaire qui n'a pas fait preuve de toute la transparence requise.

L'application conjointe du PPA « Cully Gare » et de la LDFR rend illusoire la réalisation à court terme d'un gain important par Racle Invest SA si elle reste propriétaire de sa parcelle 1375. Le droit au gain évoqué ci-dessus permet à la Commune de défendre ses intérêts à plus long terme.

La Municipalité est donc d'avis d'accepter la proposition développée par l'ensemble des partenaires de renoncer à l'échange prévu moyennant constitution du droit au gain évoqué ci-dessus. En suite à un tel accord, Racle Invest SA demeurerait propriétaire de la parcelle 1375 et la Commune resterait propriétaire de la part résiduelle de la parcelle 1376, soit 2940 m² de surface de vigne.

La Municipalité est également d'avis d'accepter par mesure de simplification de vendre le bien-fonds N directement à Les Rives de Lavaux SA plutôt que d'imposer une double vente, la deuxième aux conditions de l'avenant 1 et de l'annexe 5 à la convention et de renoncer au droit de priorité prévu en sa faveur à l'article 2 dudit avenant (dont on peut penser que de toute façon elle ne l'exercerait pas dans le cadre de la 2^{ème} vente). Cette renonciation ne préjuge toutefois pas de l'exercice éventuel par la Commune de son droit de priorité conféré sur la future parcelle O par l'avenant 1 à la convention de base du 22 juin 2011.

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° 04/2018 de la Municipalité du 15 janvier 2018 ;
Où 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 renoncer à l'échange prévu par la convention du 22 juin 2011 et la promesse du 21 août 2013, soit à acquérir la parcelle 1375 ;**
- 2. d'autoriser la Municipalité à vendre directement à Les Rives de Lavaux SA le bien-fonds N pour le prix de CHF 1'962'700.-, payable à concurrence de CHF 200'000.-, le solde valant compensation à la perte de valeur de la parcelle 1375 ;**
- 3. d'autoriser la Municipalité à renoncer au droit de priorité institué en sa faveur dans l'avenant 1 pour la revente du bien-fonds N ;**
- 4. d'autoriser en conséquence la Municipalité à signer toutes conventions et avenants permettant la bonne exécution des opérations des points 1 à 3 ci-dessus.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

Jean-Pierre Haenni

Sandra Valenti

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 janvier 2018

Annexes : - 2 plans, état existant et état futur
- convention du 22 juin 2011 (à disposition sur notre site sous Autorités/Conseil communal/2012/5.11/Préavis 14/2012 (annexe 4))
- convention du 22 juin 2011, avec annexes, promesse et avenant à la convention (exemplaire papier à disposition auprès du Greffe)

Déléguée de la Municipalité : Mme Evelyne Marendaz

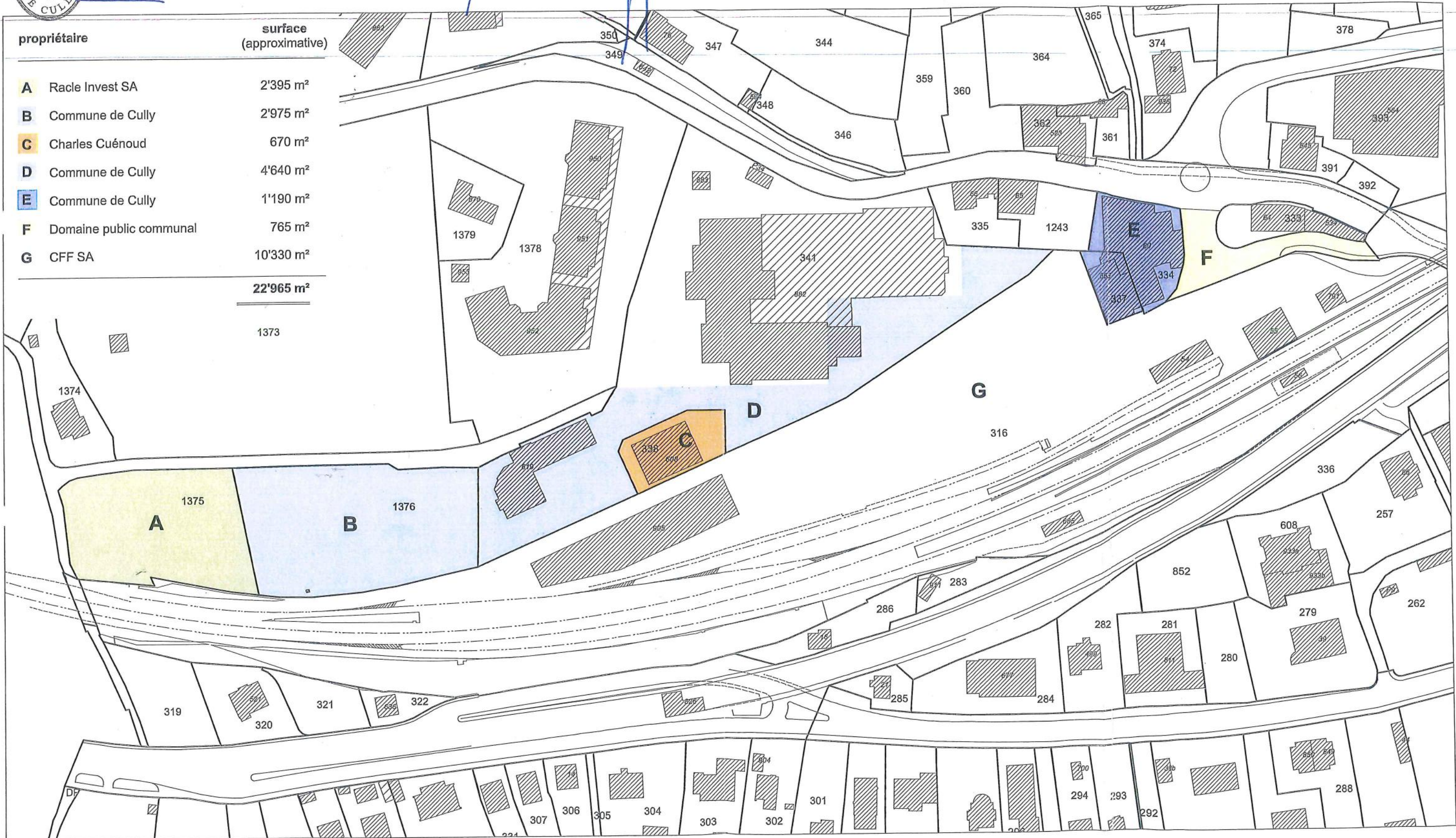
COMMUNE DE CULLY ■ Plans partiels d'affectation "Place de la gare" et "Ruvines Dessus"

Plan foncier - état existant



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H.P.', 'J.H.', and 'M. Feat'.

propriétaire	surface (approximative)
A Racle Invest SA	2'395 m ²
B Commune de Cully	2'975 m ²
C Charles Cuénoud	670 m ²
D Commune de Cully	4'640 m ²
E Commune de Cully	1'190 m ²
F Domaine public communal	765 m ²
G CFF SA	10'330 m ²
	22'965 m²
	1373



COMMUNE DE CULLY ■ Plans partiels d'affectation "Place de la gare" et "Ruvines Dessus"

Plan foncier - état futur

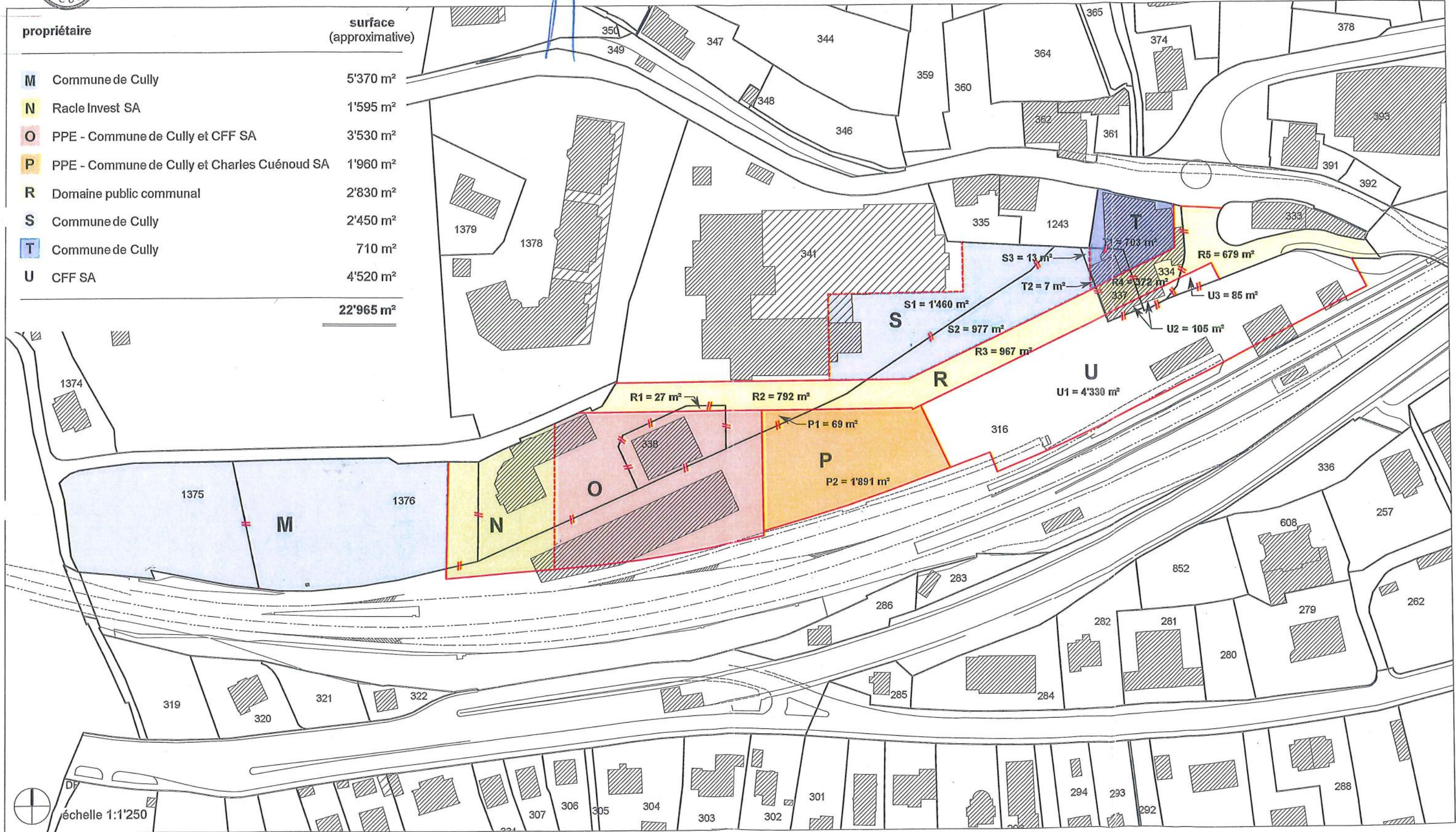


Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signature 'Jard' in blue ink.

Handwritten number '76' in blue ink.

propriétaire	surface (approximative)
M Commune de Cully	5'370 m ²
N Racle Invest SA	1'595 m ²
O PPE - Commune de Cully et CFF SA	3'530 m ²
P PPE - Commune de Cully et Charles Cuénoud SA	1'960 m ²
R Domaine public communal	2'830 m ²
S Commune de Cully	2'450 m ²
T Commune de Cully	710 m ²
U CFF SA	4'520 m ²
	22'965 m²



échelle 1:1'250