

Message au Conseil général pour la séance du 21 avril 2026
concernant
la demande de crédit relatif à l'achat de la parcelle n° 2270
en zone d'intérêt général (ZIG) au centre du village

1. Historique et développement

Le Conseil général a confirmé en septembre 2022 la volonté politique défendue par le Conseil communal dans le cadre de la révision du plan d'aménagement local de maintenir la parcelle RF 2270 en zone d'intérêt général. Dans le même temps, il a approuvé un crédit d'étude de CHF 300'000.- pour la valorisation de cette zone d'intérêt général située au centre du village en le conditionnant à ce que la parcelle RF 2270 demeure en zone d'intérêt général.

Le Tribunal fédéral a maintenu, dans le cadre de sa décision d'approbation du Plan d'aménagement local (PAL) rendue fin 2024, la parcelle RF 2270 en zone d'intérêt général. Il a ainsi confirmé les arguments de la commune selon lesquels, en raison de son lien géographique avec le secteur, cette parcelle forme un tout permettant un développement adéquat et cohérent de cette zone d'intérêt général et en constitue un maillon essentiel.

Cette décision du Tribunal fédéral ouvre la possibilité, en cas de nécessité, pour la Commune d'acquérir cette parcelle par le biais d'une procédure d'expropriation, démarche que le Conseil communal souhaite éviter dans la mesure du possible.

En parallèle des études débutées en 2025 et toujours en cours, il a été décidé de reprendre contact avec les propriétaires en vue de trouver un accord pour acheter cette parcelle.

Avec le soutien de son avocate-conseil, le Conseil communal a mené ces derniers mois des négociations avec les propriétaires en vue de parvenir à un accord d'achat de cette parcelle. Un tel accord dépend de trois conditions posées par les propriétaires.

La première condition consiste pour les propriétaires à obtenir la garantie de pouvoir construire, sur une autre parcelle leur appartenant, un hangar destiné à remplacer celui qui se trouve actuellement sur la parcelle RF 2270. Un projet concret a été envoyé au canton en examen préalable. Les retours démontrent que le projet est réalisable moyennant encore quelques adaptations à discuter avec le service des biens culturels (SBC) suite à leur préavis.

La deuxième condition est que les propriétaires obtiennent la garantie que le Conseil général accepte l'acquisition de leur parcelle aux conditions négociées par le Conseil communal. Le présent message a pour objectif de fournir aux propriétaires la garantie demandée.

La troisième condition est que les propriétaires obtiennent la garantie que cette parcelle demeurera durablement en zone d'intérêt général. Cette exigence est compréhensible et correspond pleinement à la stratégie de la commune dans le cadre du développement des infrastructures communales. Elle ne pose dès lors, du point de vue du Conseil communal, aucun problème et fera l'objet d'une inscription au registre foncier pour une durée de 20 ans.

2. Coût d'acquisition de la parcelle RF 2270

Le coût d'acquisition s'élève à CHF 709'240.- et se décompose comme suit :

- CHF 114'240.- correspondant au prix d'achat des 1'632 m² de la parcelle RF 2270 au prix de CHF 70.- le m². Ce prix au m² est identique au prix d'achat de la parcelle RF 2934 dans la ZIG Marie-Favre.
- CHF 580'000.- correspondant au devis de la construction du hangar de remplacement qui a été soumis au canton dans le cadre de l'examen préalable.
- CHF 15'000.- correspondant aux frais et émoluments pris en charge par la commune (notaire, géomètre, registre foncier, etc.).

Pour être complet, il convient d'ajouter à ces coûts la valeur estimative de la compensation liée à la perte de terrain compris dans l'exploitation agricole par l'octroi d'une surface agricole équivalente appartenant à la commune, soit un total de CHF 6'528.-, correspondant à 1'632 m² estimés à CHF 4.- le m². Cette surface sera prise sur un parchet communal existant dans la mesure du possible adjacent ou proche des parcelles appartenant déjà aux propriétaires.

Avec l'ajout de la valeur estimative de la compensation de la perte de terrain compris dans l'exploitation agricole, le montant total de l'acquisition de la parcelle RF 2270, située en zone d'intérêt général, s'élève à CHF 715'768.-, soit un peu plus de CHF 438.- le m².

À titre de comparaison, l'acquisition de la parcelle RF 2587, située en zone agricole, nécessaire à la réalisation de la TransAgglo entre le CO et Rosé, a coûté, tous frais compris, CHF 1'506'316.50 pour une surface totale de 2'762 m², soit un peu plus de CHF 545.- le m².

Le coût estimatif de la construction d'un hangar de remplacement peut sembler à première vue élevé par rapport au hangar existant sur la parcelle RF 2270. Il convient toutefois de relever que le nouveau hangar sera situé en grande partie dans le périmètre de protection ISOS (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse) et devra respecter un certain nombre de critères imposés par le Service des biens culturels, ce qui augmente le coût de construction. Par ailleurs, il devra se conformer aux normes actuelles de construction et ne peut donc pas être reconstruit « tel quel ». Enfin, les propriétaires étant toujours exploitants agricoles, la construction d'un nouveau hangar constitue une nécessité. Dès lors, il apparaît justifié, du point de vue du Conseil communal, que ce coût soit intégré dans la valeur d'acquisition, la commune étant demandeuse de l'achat de la parcelle.

De manière similaire, la parcelle RF 2270 faisant actuellement partie des terrains compris dans leur exploitation agricole, il semble correct pour le Conseil communal que les propriétaires ne soient pas pénalisés par la vente de cette parcelle au niveau de leur domaine agricole et qu'une surface équivalente leur soit mise à disposition dans le cadre de cet arrangement.

En conclusion, le Conseil communal estime que l'issue de cette négociation constitue une solution gagnant-gagnant tant pour la commune que pour les propriétaires. Il s'agit d'une opportunité à saisir.

3. Proposition du Conseil communal

Le Conseil communal recommande au Conseil général d'accepter le crédit d'investissement pour l'achat de la parcelle RF 2270 sise en zone d'intérêt général au centre du village pour un montant de CHF 709'240.-, financé par un emprunt bancaire.

