



Servion, le 9 février 2018

**Commune de Servion**  
**Municipalité**

**Au Conseil communal**  
1077 Servion

## **Préavis municipal n° 02-2018**

Concernant :

- **Le morcellement de la parcelle communale n° 2'161 aux Cullayes en quatre parcelles.**
- **Les travaux d'équipement en collecteurs EU et EC des quatre parcelles issues du morcellement, du déplacement de l'assiette du Chemin des Planches et de la conduite d'eau potable avec demande d'autorisation d'emprunter Fr. 170'000.00.**
- **La vente des quatre parcelles issues de la parcelle n° 2'161 au plus offrant mais au minimum à Fr. 540.00 le m2.**
- **La vente des 119 m2 représentant la partie communale de la servitude de passage n° 57'986 pour un montant forfaitaire de Fr. 25'000.00.**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Préambule**

La Municipalité de Servion soumet aujourd'hui à l'approbation du Conseil communal, la vente de la parcelle n° 2'161 d'une surface totale de 5'631 m2, sise dans le quartier des Planches dans le village de Les Cullayes. Il s'agit de la dernière parcelle communale disponible à la vente. Elle est colloquée en zone constructible (zone villa A).

Afin de rendre ce terrain attractif, notamment pour des familles, la Municipalité propose de le morceler en quatre parcelles d'une surface se situant entre 1'200 m2 et 1'600 m2 et d'équiper ces terrains en collecteurs EC/EU.

## Exposé des motifs

### ***Motifs de la proposition de vente***

Bien que la Confédération ait approuvé le 31 janvier 2018 la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan Directeur cantonal vaudois et que le Conseil d'Etat ait ainsi pu lever le moratoire en vigueur depuis 2014, l'avenir des parcelles constructibles dans le Canton de Vaud et dans notre Commune reste aléatoire.

Les estimations et calculs établis au niveau MADR (*abréviation de méthode automatique de détermination des réserves*) et du coefficient d'habitants ont permis de laisser jusqu'à maintenant notre Commune dans une zone confortable (dite zone verte) et d'éviter le blocage des permis de construire.

Toutefois, considérant l'avenir incertain, le prix du marché actuel, les nombreuses demandes reçues au greffe municipal en matière d'achat de terrains à bâtir et en prévision de la prochaine législation qui devra être adaptée par le Canton d'ici mai 2019, la Municipalité, soucieuse de l'intérêt financier de la Commune et de ses contribuables, demande aujourd'hui au Conseil communal l'autorisation de vendre la parcelle communale n° 2'161 après l'avoir équipée et morcelée en quatre nouvelles parcelles.

### ***Description et équipement de la parcelle - projet de morcellement – coûts***

En l'état, la parcelle n° 2'161 est grande, sa surface est de 5'631 m<sup>2</sup> et il est difficilement envisageable de la vendre ainsi. Le règlement des constructions du village de Les Cullayes précisant qu'en zone villa A, la surface minimale d'une parcelle doit être d'au moins 1'200 m<sup>2</sup>, la Municipalité a d'abord imaginé la diviser en trois. Cependant la surface des nouvelles parcelles (plus de 1'800 m<sup>2</sup>) restait importante et aurait certainement pu décourager de futurs acquéreurs. Le règlement des constructions n'autorise en effet que deux logements par parcelle. Décision a donc été prise de vous présenter un projet de morcellement comprenant quatre parcelles.

Pour obtenir ces quatre parcelles, répondant au règlement communal des constructions et à la législation en vigueur, l'assiette du chemin des Planches doit cependant être légèrement déplacée, ce qui implique des travaux et donc des coûts.

De plus, afin d'éviter tout problème lors de la vente et lors de la construction des maisons, la Municipalité souhaite équiper ces parcelles en collecteurs EU/EC avant la vente. Ces travaux requièrent là aussi un certain investissement qui sera, comme le précédent, récupéré lors de la vente des terrains.

TVA et honoraires compris, les travaux d'équipement, du déplacement du chemin et de la conduite d'eau potable sont évalués à environ Fr. 170'000.00 (Fr. 169'296.85 plus précisément) par le bureau NPPR ce qui représente environ Fr. 31.00 par m<sup>2</sup> de terrain.

S'agissant de la conduite d'eau potable qui, à cet endroit, est en Eternit, il a été proposé au CODIR de l'Association de distribution d'eau AIESFE de profiter des travaux effectués par la Commune pour la déplacer et éventuellement la remplacer par un matériau plus récent. Si l'Association devait décider d'entreprendre ces travaux, ils lui seraient bien entendu facturés.

### ***Particularité de la parcelle n° 2'161***

Lors de l'étude du dossier, la Municipalité s'est retrouvée confrontée à une situation particulière et inattendue.

La partie Sud Est de la parcelle n° 2'161 est grevée de la servitude de passage n° 57'986 en faveur de la parcelle n° 2'305, propriété de M. Théodoros Smyrliadis. Jusque là rien d'inhabituel mais en vérifiant les mètres nécessaires pour déterminer le morcellement, il a été constaté que des constructions (*mur d'enceinte, portail et entrée*) étaient construits sur cette servitude, donc sur le terrain de la Commune et ceci avec l'aval des autorités de 1980 (*un permis de construire en bonne et due forme a été délivré le 16 mai 1980 après une mise à l'enquête publique*). Des recherches dans les archives communales ont confirmé que tout était légal et qu'il s'agissait d'un arrangement conclu avec la Municipalité et M. Smyrliadis dans les années huitante pour permettre l'accès, par sa parcelle, à d'autres villas à construire dans le quartier.

La Municipalité a donc rencontré M. Smyrliadis et il a été convenu que les ~119 m<sup>2</sup> du terrain communal correspondant au passage de la servitude pourraient lui être vendus pour un montant forfaitaire de Fr. 25'000.00. Le prix au m<sup>2</sup> correspond, certes, à environ la moitié de celui qui sera demandé pour le reste du terrain mais cette transaction permettra, nous n'en doutons pas, de faciliter grandement la vente de la parcelle grevée par cette servitude. Pour la Municipalité, il n'aurait en effet pas été imaginable de proposer à la vente un terrain sur lequel sont érigées des constructions appartenant à un voisin ceci même si elles ont été autorisées par les autorités communales. De plus les mètres carrés prévus pour cette nouvelle parcelle (1'708 m<sup>2</sup>) permettent tout à fait cette diminution de surface.

### ***Prix et conditions de vente des futures parcelles***

Sur la base des prix du marché actuel, la Municipalité propose de vendre ces terrains au plus offrant mais au minimum à Fr. 540.00 le m<sup>2</sup>. Ce montant intègre les Fr. 31.00 par m<sup>2</sup> prévus pour équiper les parcelles, modifier l'assiette du Chemin des Planches et déplacer la conduite d'eau potable.

Les conditions liées à la vente, proposées par la Municipalité, sont celles qui ont accompagné la vente des précédents terrains communaux, à savoir que :

- *L'achat ne pourra en aucun cas se faire dans le cadre d'une promotion immobilière et/ou dans des buts spéculatifs.*
- *L'acheteur devra s'engager à mettre à l'enquête un projet de construction au plus tard dans les deux ans qui suivront la date d'achat.*
- *L'acheteur devra s'engager à payer ses impôts dans la Commune de Servion.*
- *La vente se fera au plus offrant mais le prix de vente minimum sera d'au moins Fr. 540.-/m<sup>2</sup>.*

### ***Destination prévue pour le bénéfice de la vente***

Le bénéfice de la vente de ces quatre parcelles servira d'abord à financer les travaux en cours en évitant d'avoir le plus possible recours à l'emprunt et il permettra également de financer tout ou partie des importants travaux d'aménagements prévus sur la RC 636 traversant la localité de Servion. Une étude à ce sujet est actuellement en cours auprès d'un bureau d'urbanisme spécialisé en la matière. Le souhait de la Municipalité, qui collaborera avec une commission à nommer par le bureau du Conseil communal, est d'améliorer la sécurité sur ce tronçon à grand trafic tout en tenant compte des différents usagers et des transports publics.

Relevons qu'en l'état actuel de l'étude, les coûts ne sont pas encore connus. Ils devront faire l'objet d'un appel d'offres par voie de marché public. Le projet sera vraisemblablement présenté à l'approbation du Conseil communal dans le courant de l'année 2019 afin que les travaux puissent débiter en 2020. Il s'agira très certainement du dernier gros chantier de cette législature.

Nous précisons enfin que toutes les parcelles situées dans le village de Les Cullayes, dont la vente a été acceptée par le Conseil communal, sont à ce jour attribuées et payées à la Commune. Fait exception la dernière en date, la parcelle n° 2085 située le long de la route Servion – Les Cullayes qui, pour l'instant, est seulement promise à deux familles de la région. Les transactions sont en cours et la signature de l'acte de vente est prévue dans le courant de ce printemps.

Quant à la parcelle communale n° 517, située dans le village de Servion, l'acte de vente a été signé, le projet est actuellement à l'enquête publique et le paiement interviendra au moment de l'octroi du permis de construire. Rappelons que le bénéfice de cette vente servira à financer tout ou partie des travaux de réfection des collecteurs EU/EC dans le quartier du Channey à Servion.

## **Conclusions**

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### **Le Conseil communal de Servion**

- vu le préavis municipal no 02-2018 du 9 février 2018,
- entendu le rapport de la commission ad hoc,
- entendu le rapport de la commission des finances,
- considérant que l'objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

dans sa séance du 26 mars 2018, décide :

d'accorder à la Municipalité les autorisations

- de morceler la parcelle n° 2'161 en quatre nouvelles parcelles,
- d'équiper ces quatre nouvelles parcelles en collecteurs EU et EC et de modifier l'assiette du chemin des Planches avec déplacement de la conduite EP pour un montant de Fr. 170'000.00,
- d'octroyer à la Municipalité un crédit extrabudgétaire de Fr. 170'000.00 pour exécuter ces travaux,
- d'amortir cet investissement de Fr. 170'000.00 de la manière suivante :
  - amortissement initial de Fr. 150'000.00 par un prélèvement au fonds de réserve affecté n° 9280.46.2,
  - amortissement du solde de Fr. 20'000.00 sur cinq ans, à raison d'un montant annuel de Fr. 4'000.00 par le compte n° 460.331.116, la première fois au budget 2020,
- de vendre les quatre nouvelles parcelles issues de la parcelle n° 2'161 au plus offrant mais au minimum au prix de Fr. 540.00/m<sup>2</sup>,
- de vendre les 119 m<sup>2</sup> issus de la nouvelle parcelle n° 2'161, correspondant à l'espace communal utilisé pour la servitude n° 57'986 au prix forfaitaire de Fr. 25'000.00.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic  
  
Cédric Matthey



La Secrétaire  
  
Claudine Burri-Monney

**Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 12 février 2018**

**Municipaux responsables : Monique Ries, Municipale en charge des domaines**

**Cédric Matthey, Syndic et Municipal en charge des finances**

**Annexes faisant partie du présent préavis :**

- Extrait du Registre foncier de l'actuelle parcelle n° 2'161.
- Projet de morcellement pour quatre parcelles avec indication de l'équipement EU et EC, de l'emplacement de la servitude n° 57'986 et de la modification de l'assiette du Chemin des Planches avec déplacement de la conduite d'eau potable.
- Plan cartographique de l'actuelle parcelle n° 2161 avec indication en blanc de la servitude et indication des constructions (en plus foncé).
- Récapitulatif du coût des travaux à entreprendre.



## Extrait du registre foncier Bien-fonds Servion / 2161

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

### Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	298 Servion	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	2161	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH 69367 70757 40	
Surface	5'631 m <sup>2</sup> , -	
Mutation	12.06.2012 011-2012/1256/0 Echange - 129 m2, + 128 m2 P. 2160; + 1 m2 arrondi	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	13	
Désignation de la situation	Es Planches	
Couverture du sol	Champ, pré, pâturage, 5'631 m <sup>2</sup>	
Bâtiments/Constructions	Aucune	
Mention de la mensuration officielle		
Observation		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	479'000.00	RG91

### Propriété

Propriété individuelle  
Servion la Commune, Servion 06.01.2012 011-2012/36/0 Fusion

### Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

### Servitudes

26.10.1911 011-57937	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2003/001931 en faveur de B-F Servion 298/2095 en faveur de B-F Servion 298/2097 en faveur de B-F Servion 298/2304 en faveur de B-F Servion 298/2305 en faveur de B-F Servion 298/2308 en faveur de B-F Servion 298/2314 en faveur de B-F Servion 298/2315 en faveur de B-F Servion 298/2316 en faveur de B-F Servion 298/2317 en faveur de B-F Servion 298/2318 en faveur de B-F Servion 298/2321 en faveur de B-F Servion 298/2322 en faveur de B-F Servion 298/4001 en faveur de B-F Servion 298/4002
25.09.1970 011-50103	(C) Canalisation(s) d'eau et droits accessoires ID.011-2003/001796 en faveur de Servion la Commune, Servion
06.02.1974 011-57986	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2003/002000 en faveur de B-F Servion 298/2305
24.02.1984 011-62941	(C) Canalisation(s) d'électricité ID.011-2003/002001 en faveur de Compagnie Vaudoise d'Electricité S.A., Morges
24.07.2002 011-2002/988/0	(C) Canalisation(s) d'électricité ID.011-2003/001951 en faveur de Romande Energie SA, Morges (IDE : CHE-105.952.948)
12.06.2012 011-2012/1256/0	(C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2012/000963 en faveur de B-F Servion 298/4001 en faveur de B-F Servion 298/4002
12.06.2012 011-2012/1256/0	(D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.011-2012/000963 à la charge de B-F Servion 298/4001 à la charge de B-F Servion 298/4002
06.07.2017 009-2017/2385/0	(C) Canalisation(s) quelconques ID.009-2017/001454 en faveur de Servion la Commune, Servion
06.07.2017 009-2017/2386/0	(C) Canalisation(s) : conduite d'eau potable ID.009-2017/001455 en faveur de Association intercommunale de distribution d'eau de Servion-Ferlens-ESSERTES, Ferlens

### Charges foncières

Aucune

### **Annotations**

(Profit des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

### **Exercices des droits**

Selon le registre foncier

### **Droits de gage immobilier**

Selon le registre foncier

### **Affaires en suspens**

Affaires du registre foncier jusqu'au 07.02.2018    Aucune

#### **Explications:**

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = dominants servants indéterminés; DI = fonds dominants indéterminés.
3. ID = numéro d'identification d'un droit. R = radiation d'un droit.

#### **Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes!:**

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

# COMMUNE DE SERVION

Localité des Cullayes

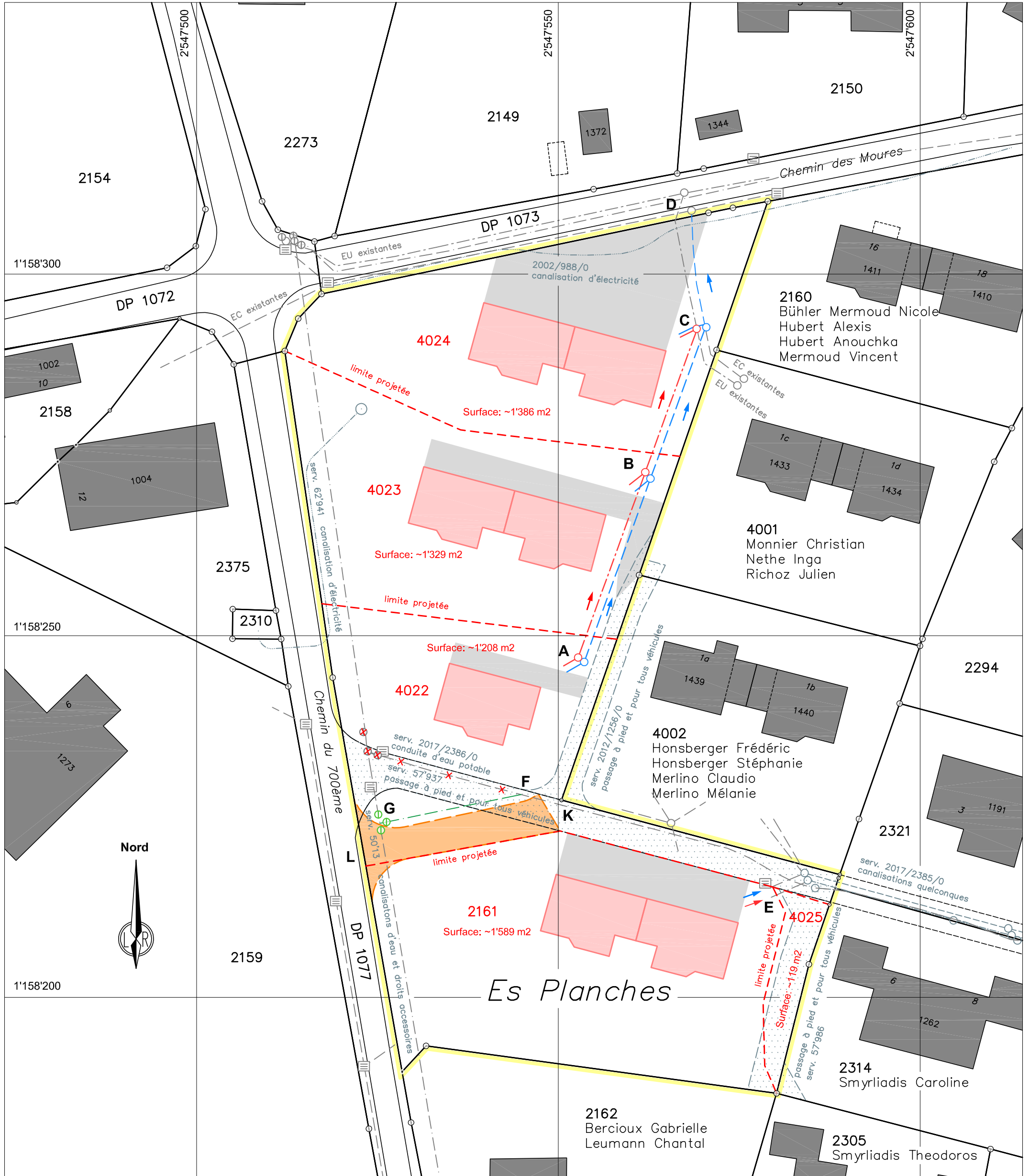
Propriété de la Commune de Servion

1:500

Proposition de fractionnement

## LEGENDE

- Limites projetées
- ▭ Servitude n°57937 existante, à déplacer
- ▭ Bâtiments projetés à titre indicatif (Identiques aux bâtiments de la parcelle 4001)
- ▭ Accès projetés, à titre indicatif
- Raccordements EC projetés, à titre indicatif
- Raccordements EU projetés, à titre indicatif
- Conduite d'eau potable, à déplacer



Géodonnée © Etat de Vaud

Dossier technique: 23'416

Mensuration graphique

Zone de villas A

COS: 5/32

Surface minimale des parcelles: 1'200 m<sup>2</sup>

Distance aux limites: 6m

Désignation cadastrale de la parcelle 2161:

Champ, pré, pâturage 5'631 m<sup>2</sup>

Moudon, le 16 février 2018

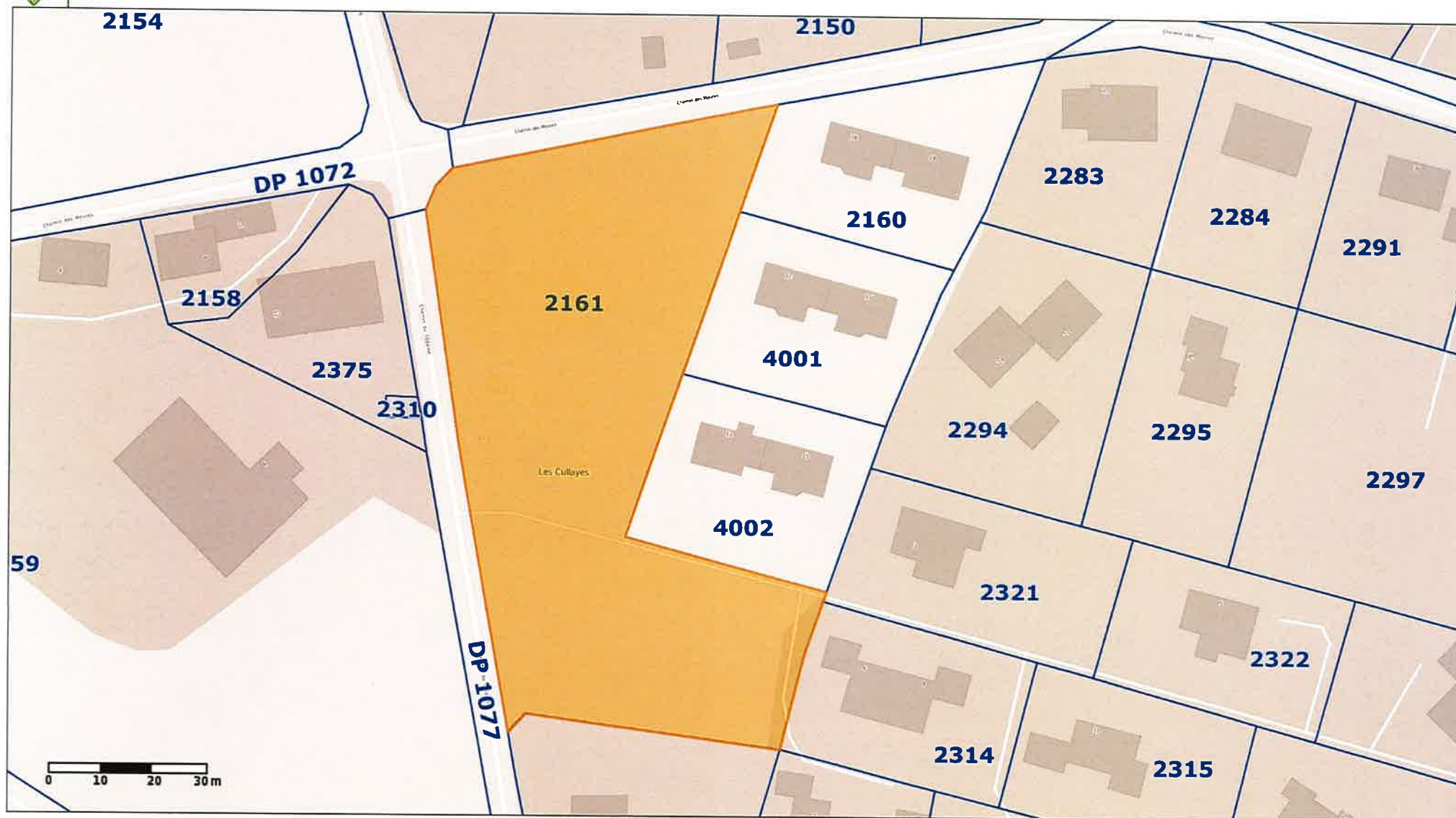
Pierre-André Nicod



**NPPR** INGÉNIEURS ET GÉOMÈTRES SA  
NICOD • PERRIN • PARISOD • REY  
Ch. Château-Sec 6 / CP 186 1510 Moudon  
Tél. 021 905 15 88 moudon@nppr.ch



## Parcelle 2161 avec servitude 57986



Informations dépourvues de foi publique, © Etat de Vaud, géodonnées © Swisstopo 5704004385,



## RECAPITULATION GENERALE

A	GENIE CIVIL	94 802.00
B	APPAREILLAGE	19 605.00
C	SIGNALISATION ET MARQUAGE	800.00
D	HONORAIRES	24 226.00
E	TRAVAUX GEOMETRIQUES	12 000.00
F	DIVERS ET IMPREVUS	5 760.00
<b>MONTANT TOTAL HT</b>		<b>157 193.00</b>
TVA (7.7%)		12 103.85
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>		<b>169 296.85</b>

Moudon, le 26 janvier 2018



**NPPR** INGÉNIEURS ET  
GÉOMÈTRES SA  
NICOD · PERRIN · PARISOD · REY

Ch. Château-Sec 6 | CP 186 | 1510 Moudon  
Tél. 021 905 15 88 | moudon@nppr.ch