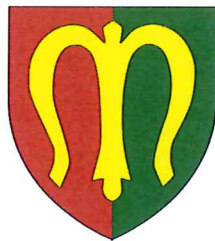


Municipalité de Moudon



Préavis n° 16/17 au Conseil communal

**Vente de 4'176 m² de la parcelle n° 450 en zone
industrielle B à la Société d'exploitation des abattoirs de
Moudon (SEAM SA)**

Délégués municipaux :

- Carole PICO, syndique, 079/817.19.99, c.pico@moudon.ch
- Jean-Philippe STECK, municipal aménagement du territoire, bâtiments et domaines communaux, 079/536.56.79, jp.steck@moudon.ch

Adopté par la Municipalité le 21 août 2017

Ordre du jour de la séance du Conseil communal du 3 octobre 2017

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre à l'entreprise moudonnaise « Société d'Exploitation des Abattoirs de Moudon – SEAM SA » (ci-après SEAM SA) 4'176 m² de la parcelle n°450.

La dite surface serait détachée de la parcelle n°450, propriété de la Commune de Moudon, et rattachée à la parcelle voisine n°1768, propriété de SEAM SA.

2. Contexte actuel

Par rapport au plan de zones actuel

La parcelle n°450 (périmètre orange dans le plan ci-dessous), propriété communale de 15'357 m², est actuellement affectée selon le plan des zones d'affectation de 1973 :

- en zone de verdure pour (11'180 m²) (couleur verte)
- en zone industrielle B (5'280 m²) (couleur violette)

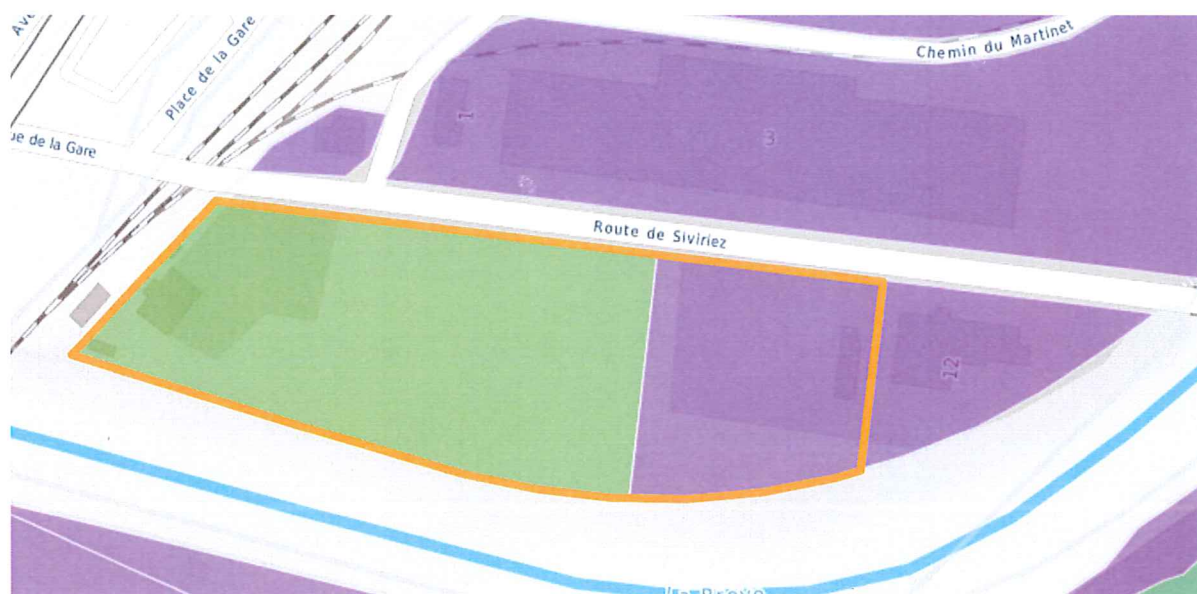


Figure 1 : situation actuelle selon plan des zones de 1973 (en vigueur)

La surface concernée par la vente est la zone actuellement utilisée en été par le club de pétanque le Tourneboule, anciennement terrains de tennis, et par la patinoire durant la saison d'hiver, depuis le chemin d'accès et jusqu'au grillage côté ouest. Elle comprend également la buvette de la pétanque.

Par rapport au futur PGA

Dans le futur Plan Général d'Affectation (PGA), actuellement mis en attente de l'approbation du Plan Directeur Cantonal (PDCn) par la Confédération, il est projeté que la parcelle n°450, diminuée de la surface à vendre de 4'176 m², soit affectée à la zone d'utilité publique. Tandis que la parcelle n°1768, augmentée des mêmes 4'176 m², resterait en zone industrielle.

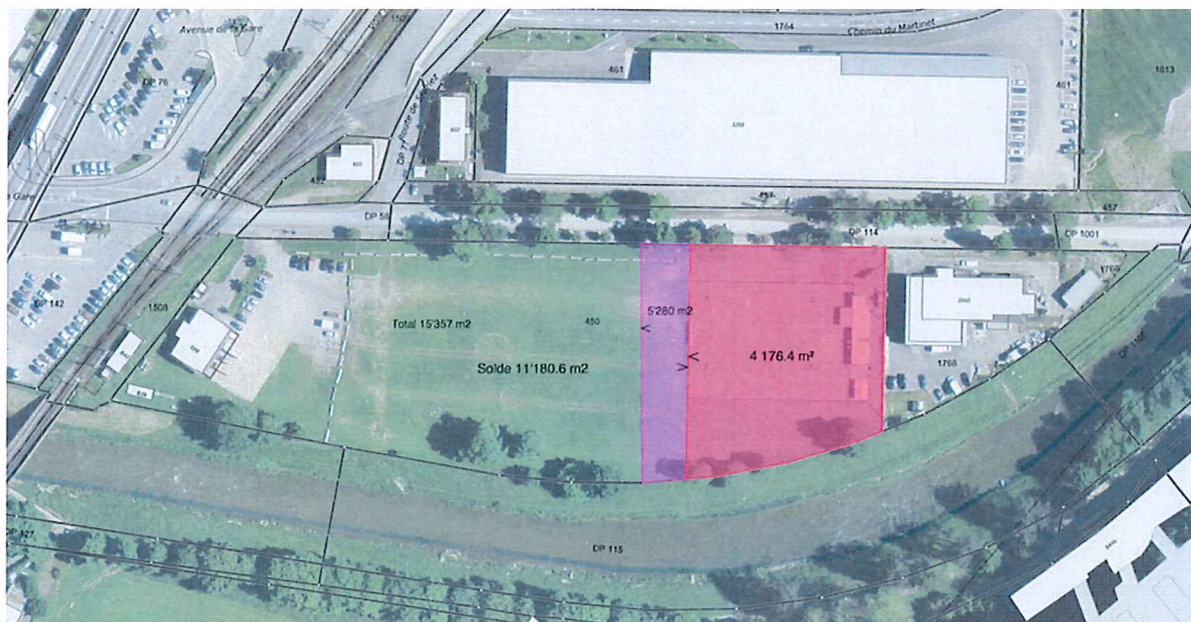


Figure 2 : situation projetée, après la vente et l'entrée en vigueur du nouveau PGA

Au final, seule la bande violette de 1'104 m² (5'280 m² – 4'176 m²) changera d'affectation de zone industrielle à zone d'utilité publique.

3. Description du projet

L'initiation de ce projet de vente de terrain provient de deux facteurs conjoints :

1. D'une part, la société SEAM SA s'est approchée de la Municipalité pour lui faire part de ses besoins d'agrandissement pour faire face à la demande croissante du marché.
2. D'autre part, les installations actuelles du terrain de pétanque/patinoire nécessitent des rénovations urgentes au niveau de la buvette et de l'éclairage. D'ailleurs, un montant de CHF 150'000.- a été mis en réserve dans le plan des investissements pour l'année 2017.

Agrandissement de SEAM SA

L'entreprise SEAM SA s'est approchée de la Municipalité par l'intermédiaire de son bureau technique, afin de demander des possibilités d'agrandissement du bâtiment MELKA. L'entreprise connaît actuellement une bonne croissance de ses activités et la fermeture d'autres abattoirs dans la région romande lui ouvre des opportunités intéressantes. Elle souhaite donc s'agrandir avec des surfaces dédiées à la production de produits transformés (saucisses et produits de charcuterie) et à leur conditionnement, nécessitant également des espaces pour des congélateurs supplémentaires.

Après étude, il s'avère que les possibilités d'agrandissement sur la parcelle actuelle, que ce soit côté route de Siviriez ou côté Broye, sont insuffisantes et présenteraient plus d'inconvénients que d'avantages.

Des discussions se sont donc tenues pour un agrandissement du côté de la pétanque, débouchant sur la présente proposition de vente de 4'176 m² de la parcelle n°450.

Le projet de SEAM SA, en cours d'élaboration avec son bureau d'architecte, serait accolé au bâtiment existant pour une surface au sol de 2'575 m², ce qui laisse assez d'espace disponible pour permettre aux camions de faire le tour du bâtiment, et d'implanter les places de stationnement règlementaires pour les employés et les clients.

Rénovations nécessaires au terrain de pétanque/patinoire

Une intervention urgente a été effectuée en décembre 2016 sur l'éclairage, afin de garantir l'exploitation de la saison 2016-2017 de la patinoire en toute sécurité. A cette occasion, il a été demandé un rapport à Romande Energie sur la vétusté de cette installation, dont les conclusions sont sans appels : au moins 3 mâts sur 4 doivent impérativement être démontés. En outre, la cabane servant de buvette à la patinoire et au club de pétanque nécessite également une rénovation complète : l'isolation est inexistante et les planchers sont pourris en certains endroits.

L'investissement qui serait nécessaire pour ces deux éléments afin de reconduire les activités de la patinoire et de la pétanque sur le même site sont trop importants et la Municipalité juge donc plus opportun de proposer d'autres emplacements pour ces activités.

4. Motivation de la Municipalité

La Municipalité a toujours soutenu le développement des entreprises, qu'elles soient existantes ou nouvelles sur le territoire communal. Ce préavis suit cette ligne de conduite. En effet, la Municipalité voit cette possibilité de vente comme une opportunité présentant les avantages suivants :

1. Effectuer une rentrée financière intéressante dans le contexte financier actuel de la commune, qui permettrait notamment en partie de financer le déplacement du club de pétanque (à défaut de financer la rénovation des installations).
2. Le développement des activités projetées devrait permettre la création de 8 emplois supplémentaires.
3. Les activités de production et commerce de viandes vont dans le sens d'un développement économique spécialisé dans le domaine de l'agro-alimentaire et ainsi dans le sens du schéma directeur du site stratégique de Moudon.
4. Ce changement va également dans le sens de la stratégie d'aménagement du territoire communal visant, d'une part, à regrouper et développer une véritable zone de sport et loisir au Champ-du-Gour, d'autre part, à concentrer les activités industrielles à l'est de la voie CFF.
5. L'opportunité du moment, car si la vente ne se faisait pas la parcelle n°450 serait alors mise en zone d'utilité publique dans son entier dans le futur PGA, excluant toute activité industrielle à l'avenir.

Vente privilégiée par rapport à un DDP

La question de la mise à disposition du terrain par l'intermédiaire d'un DDP (droit distinct et permanent ou droit de superficie) a été largement débattue par la Municipalité, mais cette option n'a finalement pas été retenue. En effet,

1. Le produit de la vente génère des liquidités disponibles de suite.
2. Un DDP semble incontournable pour des constructions d'intérêt public. Mais pour une activité industrielle très spécifique, le fait de rester propriétaire du foncier et de pouvoir reprendre le bâtiment industriel au terme de la durée du DDP en cas de non reconduction, semble plutôt être un mauvais cadeau aux prochaines générations.
3. L'option du DDP est défavorable pour le constructeur, qui, n'étant pas propriétaire du foncier, a moins de garanties à faire valoir auprès des instituts financiers pour pouvoir réaliser son projet. Il n'est pas certain que SEAM SA serait acheteur si la Municipalité souhaitait imposer un DDP.
4. Il est nécessaire de pouvoir rattacher la surface vendue à la parcelle n°1768 pour permettre la construction d'un bâtiment d'un seul tenant, ce qui est obligatoire pour le respect des mesures d'hygiène très strictes dans ce domaine d'activité.

5. Procédure et délais

Ensuite de l'approbation de la vente par votre Conseil, la vente pourrait être conclue rapidement avant la fin de l'année 2017.

La Municipalité exigera, par un droit de réméré (faculté de rachat) dans l'acte de vente, que les conditions suivantes soient satisfaites :

- la construction doit s'effectuer dans un délai de 2 ans,
- le bâtiment doit être affecté exclusivement à des activités dans le domaine agro-alimentaire,
- le rachat éventuel se ferait aux conditions de la vente.

6. Eléments financiers

La Municipalité fixe le prix de vente à la valeur du marché, soit CHF 150.-/m². Pour un montant total de CHF 626'400.- (4'176 x 150).

L'ensemble des frais de procédure (notaire, géomètre, autres) relatifs à cette vente seront pris en charge par la société d'exploitation des abattoirs de Moudon (SEAM).

CONCLUSIONS


Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :


LE CONSEIL COMMUNAL DE MOUDON

- vu le préavis de la Municipalité No 16/17 ;
 - ouï le rapport de la commission chargée de son étude ;
 - considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
1. autorise la Municipalité à vendre 4'176 m² de la parcelle n°450 à la société SEAM SA, à Moudon, pour un montant de 150.-/m², soit CHF 626'400.—,
 2. autorise la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction,
 3. le tout, sous réserve, de l'obtention d'un permis de construire LATC, et de l'inscription du droit de réméré.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique : Le secrétaire :


C.PICO


A. IMERI

