

Cheseaux, le 1^{er} juin 2026

CONSEIL COMMUNAL

CHESEAUX

PREAVIS No 64 / 2026

Demande de crédit pour l'acquisition de la parcelle n° 1626 sise sur la commune de Cheseaux

Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs,

La présente demande de crédit a pour objectif de permettre à la commune de Cheseaux de se positionner comme acheteuse potentielle de la parcelle n°1626 sans avoir à actionner son droit de préemption prévu par la LPPPL (Loi sur la Préservation et la Promotion du Parc Locatif) en cas de vente.

Descriptif de la parcelle



La parcelle 1626 a été rendue constructible par le plan partiel d'affectation « Derrière le Château », approuvé par le département le 16 mars 2004. Sa superficie est de 5255 m² et elle est affectée en zone d'habitation collective.

Sa constructibilité est définie par les articles 12.1 à 12.3, 11.2 et 11.4 à 11.9 de notre RPGA (Règlement du Plan Général d'Affectation) à savoir :

Art. 12 Zone d'habitation collective

12.1 Destination

Cette zone est destinée à l'habitation collective, à des habitations individuelles accolées et accessoirement à des activités du secteur tertiaire. D'autres types d'habitation ou d'activités publiques et parapubliques sont possibles s'ils sont prévus par un plan directeur localisé et si le secteur concerné fait l'objet d'un plan de quartier de compétence municipale.

12.2 Protection contre le bruit

Le degré de sensibilité II est attribué à la zone.

12.3. Références

Les articles 11.2 et 11.4 à 11.9 sont applicables.

11.2 Mesure de l'utilisation du sol

Le coefficient d'utilisation du sol ne dépasse pas 0,6. Il peut être augmenté ou abaissé dans les périmètres régis par un plan de détail faisant partie intégrante du plan général d'affectation.

11.4 Ordre des constructions et distances aux limites

- a. L'ordre contigu est autorisé en cas d'accord entre propriétaires inscrit au registre foncier sous forme de servitude personnelle en faveur de la commune.
- b. En cas d'implantation en ordre non contigu et en l'absence d'une limite des constructions légalisée par un plan, la distance à la limite est égale à la hauteur des façades. Elle ne peut être inférieure à 3 m. Les dispositions de la police du feu sont réservées.

11.5 Surface des parcelles

La surface des parcelles à bâtir est au minimum de 1'300 m².

11.6 Toitures

- a. Sous réserve de dispositions spéciales fixées pour un secteur à prescriptions particulières, les toits sont à 2 ou à 4 pans.
- b. Leur inclinaison est comprise entre 30 % et 100 %.

11.7 Nombre de niveaux

- a. Le nombre de niveaux est limité à 3.
- b. Il peut être augmenté ou abaissé dans les périmètres régis par un plan de détail faisant partie intégrante du plan général d'affectation, ainsi que dans les périmètres qui font l'objet d'un plan directeur localisé. Dans ce dernier cas il est nécessaire d'élaborer un plan de quartier de compétence municipale pour les secteurs concernés.
- c. Les combles sont habitables mais ne comptent pas en tant que niveaux.

11.8 Hauteur des façades

- a. La hauteur à la corniche est limitée à 9 m.
- b. La limitation de la hauteur des façades fixée à l'alinéa a. peut être augmentée ou abaissée dans les périmètres régis par un plan de détail faisant partie intégrante du plan général d'affectation, ainsi que dans les périmètres qui font l'objet d'un plan directeur localisé. Dans ce dernier cas les secteurs concernés sont soumis à l'obligation d'élaborer un plan de quartier de compétence municipale.

11.9 Places de jeux

Une place de jeux aménagée pour les enfants doit être prévue pour les habitations collectives neuves ou transformées à raison de 10 m² par 100 m² de surface de plancher utile. Les surfaces peuvent être groupées pour plusieurs immeubles.

Justification de la demande

- Cette parcelle est située à un endroit stratégique de notre commune, attenante au complexe scolaire du Marais du Billet. Son acquisition nous permettrait d'avoir la maîtrise de son futur développement.
- La réserve de terrain à bâtir en main communale est faible (Grand-Pré et Marais du Billet). De plus, les possibilités de créer de la zone à bâtir sur de la zone agricole sont rendues très difficiles par la révision de la loi sur l'aménagement du territoire votée en 2014. Nous devons donc voir ce bien comme un investissement à long terme et pour les générations futures.
- Si nous devions à l'avenir, acheter un tel bien pour le développement de nos infrastructures, il paraît peu probable de le trouver, de surcroît à des meilleures conditions. Par conséquent, le risque de voir la valeur de cette parcelle diminuer à moyen terme est très peu probable.
- Le fait de ne pas attendre une vente pour faire valoir notre droit de préemption prévu par la LPPPL nous permet de faire une offre au lieu de devoir nous aligner sur le prix proposé par un autre acheteur. De plus cela nous libère de l'obligation de réaliser un minimum de 50% de logement d'utilité publique, même si de tels logements pourraient être envisagés par la Municipalité.
- Le montant de CHF 12'000'000.- demandé est un plafond maximum pour permettre de négocier avec le vendeur de manière crédible. Ce montant correspond à environ CHF 2'200.- / m². Ce prix se situe, selon renseignements obtenus auprès d'acteurs immobiliers, au niveau du marché actuel pour un bien de cette capacité constructive et de cette rareté dans la région.

Impact financier

A l'heure actuelle nos finances sont saines et notre capacité d'investir est importante. Même si cette acquisition nous obligera vraisemblablement à recourir à l'emprunt, les conditions sont très favorables. L'achat de cette parcelle ne remet pas en question les nombreux investissements portés au plan d'investissements de ces prochaines années.

Pour conclure

La Municipalité estime qu'il s'agit d'une opportunité qui ne se représentera pas sur notre commune avant plusieurs décennies. C'est un investissement foncier sur le long terme qui ne représente qu'un très faible risque financier pour la commune même si cet investissement est conséquent.

Ne pas se positionner sur l'achat de cette parcelle et ne pas soumettre ce préavis au Conseil communal prive le législatif d'une discussion sur un objet stratégique et important pour notre commune. En cas d'acceptation de ce préavis, la Municipalité s'engage à mener les négociations au mieux dans ce cadre financier.

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHESEAUX

- vu le préavis municipal N° 64 / 2026
- vu le rapport de la commission des finances
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

- d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF **12'000'000.- pour l'acquisition de la parcelle n° 1626 sise sur la commune de Cheseaux**
- d'autoriser l'exécutif à contracter si nécessaire un emprunt pour ce faire, ceci aux meilleures conditions du marché.

DECHARGE

la commission de son mandat.

Adopté par la Municipalité en séance du 01.06.2026

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le secrétaire :

E. Fleury

R. Thélin

