

Législature 2017-2021

N° 124

**Message du Conseil communal au Conseil général
du 15 décembre 2020**

Modification des limites communales et autorisation de financement à hauteur de CHF 2'914'000.00 pour la mise en zone des parcelles RF 3210 à 3215 (Lully)

1. Introduction

Au cours d'une rencontre, les représentants du Conseil communal de Lully ont fait savoir à la Commune d'Estavayer leur volonté de procéder à un échange de terrains entre les deux Communes pour donner un maximum de chance à la légalisation de la zone complémentaire « Plein Sud » (secteur des Marais). Renseignements pris, la seule approbation des Législatifs de chaque Commune suffit à réaliser cet échange.

Les articles 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214 et 3215 du registre foncier de la Commune de Lully appartiennent à divers propriétaires privés. Ces terrains sont en zone agricole, à l'exception de l'article 3209 sis en zone d'activités. Des conventions ont déjà été signées entre les propriétaires et la Commune de Lully pour un rachat immédiat lors de la mise en zone d'activités de ces parcelles. Pour mémoire, le Conseil général d'Estavayer a octroyé, dans sa séance du 14 décembre 2017, un crédit d'investissement de CHF 5'800'000.00 au Conseil communal pour l'achat de la parcelle RF 3215.

Situés au Nord du territoire communal de Lully, ces terrains jouxtent directement la zone « Plein Sud » de la Commune d'Estavayer, aujourd'hui largement réservée et en voie d'équipement.

2. Objet du message

Le plan d'aménagement local de la Commune d'Estavayer, secteur Estavayer-le-Lac, a été mis à l'enquête durant l'hiver 2019-2020, Toutefois, la Commune doit maintenant prendre en compte les nouvelles contraintes liées à la LAT, ce qui réduit drastiquement les possibilités de dézonage de surfaces d'assolement (SDA) sans compensation. Dans ce contexte, le Conseil communal voit une opportunité dans le fait de rattacher à son territoire et mettre en zone d'activités les parcelles 3210 à 3215 sises sur la Commune de Lully, la parcelle 3209 étant déjà en zone d'activités et occupée par une entreprise d'importance.

Le terrain en question est géographiquement proche de la Commune d'Estavayer. Dans le cadre de discussions préalables, les Communes de Lully et d'Estavayer se sont déjà accordées sur la demande de mise en zone d'activités (ZACT) par la Commune de Lully. Le dossier a toutefois reçu une décision négative de la DAEC le 14 octobre 2020, pour les motifs suivants :

- La protection contre le bruit doit être conforme aux prescriptions légales ;
- L'emprise sur les SDA n'est pas compensée dans la région ;
- La quantité de ZACT non construite au niveau régional serait augmentée ;
- L'importance pour le Canton n'est pas prouvée, mais une analyse en lien avec la ZACT d'importance cantonale sur « Plein Sud » doit être menée.

Il est clair, à la lecture de la décision de la DAEC, que la mise en œuvre du nouveau plan directeur cantonal et la décision du Tribunal cantonal – confirmée depuis par le Tribunal fédéral – a changé la donne et que la Commune de Lully aurait eu plus de succès sous l'ancien régime. Toutefois et renseignements pris auprès du Canton, une demande de mise en zone par la Commune d'Estavayer d'une partie de son propre territoire aurait de bien meilleures perspectives.

Après discussion, les Conseils communaux de Lully et d'Estavayer sont arrivés à la conclusion qu'une modification des limites communales constituait la solution idéale et appropriée à la valorisation de ces parcelles. A cet effet, un échange est proposé entre les articles RF 3209, 3210, 3211, 3212, 3213, 3214 et 3215 de la Commune de Lully, pour un total de 98'138 m², et les articles RF 9295 et 9296 de la Commune d'Estavayer, pour un total de 96'707 m².

Les arguments en faveur de cette solution sont les suivants :

- La Commune d'Estavayer, dans la mise à l'enquête de son PAL, a supprimé de la zone industrielle : 40'000 m² au Plateau de la Gare et 20'000 m² à Fontany ;
- La Commune d'Estavayer se dirige vers une enquête complémentaire dans la révision de son PAL, secteur Estavayer-le-Lac ;
- Le plan d'aménagement de détail sur les terrains concernés, à l'étude, est actuellement suspendu ;
- La zone « Plein Sud » d'Estavayer est largement réservée à l'heure actuelle ;
- La future mise en zone anticipe le plan directeur régional dans le sens où les terrains en question sont déjà convoités aux 3/4 par deux entreprises ; la Commune d'Estavayer a donc un potentiel immédiat de développement ;
- La concentration des activités industrielles autour des chefs-lieux de district est un des objectifs du plan directeur cantonal et régional, et fait contrepoids quant à l'utilisation centralisée et judicieuse de SDA.

L'échange de terrains aura lieu quel que soit le résultat de la tentative de légalisation des articles 3210 à 3215. La Commune d'Estavayer en assume seule le risque financier. Toutefois, la Commune de Lully souhaite une indemnité car il paraît clair que, tôt ou tard, ces terrains deviendront de la zone industrielle. Cette indemnité a été négociée au prix de CHF 10.00/m², calculés sur la surface cédée par la Commune d'Estavayer. Elle sera versée lors de la mise en zone d'activités des parcelles.

Une phase de risque est attendue dans cette opération puisque les dépenses réalisées à la signature de la convention (reprise des factures, indemnités, frais de convention) n'auront pas la garantie d'être suivies rapidement par une mise en zone. Les frais engagés par Lully l'ont été en accord avec Estavayer lors de la tentative de légalisation de la zone et les travaux d'urbanisme menés pourront servir à la réalisation d'outils d'aménagement pertinents.

Enfin, la Commune d'Estavayer reprendra à son compte toutes les conventions passées entre les propriétaires et la Commune de Lully. De fait, elle achètera, au moment de la mise en zone, les parcelles RF 3212 à 3214 faisant déjà l'objet d'un pacte d'emption pour un montant de CHF 1'730'000.00. Les parcelles RF 3210 et 3211 sont, quant à elles, grevées d'un droit de préemption en faveur de la Commune de Lully, qui passera également à la Commune d'Estavayer. Il appartiendra alors au Conseil communal de faire valoir – ou non – ce droit le moment venu.

3. Devis

Pour compenser la différence de surface et de perspective entre les terrains, ainsi que pour valoriser la tentative de légalisation par la Commune de Lully, la Commune d'Estavayer :

- prendra en charge les factures de l'entreprise Urbasol établies jusqu'à ce jour pour la mise en zone des parcelles concernées par la Commune de Lully, pour un total de CHF 206'206.30
- prendra également à sa charge les frais de convention, de géomètre et de procédure ;
- reprendra les conventions passées par la Commune de Lully avec les propriétaires des parcelles RF 3212 à 3214 et les acquerra dès leur mise en zone d'activités pour un montant de CHF 1'730'000.00 ;
- paiera une indemnité de CHF 10.00/m² sur le terrain cédé pour la valeur potentielle de mise en zone de la surface, soit 96'707m² x CHF 10.00 = CHF 967'070.00 à la légalisation de la zone.

Libellé	Montant en CHF
Factures Urbasol	206'206.30
Indemnité pour la valeur potentielle	967'070.00
Reprise des conventions de la Commune de Lully	1'730'000.00
Frais de convention, géomètre et procédure	10'000.00
Imprévus et arrondi	723.70
Total	CHF 2'914'000.00

4. Financement

Le montant de CHF 2'914'000.00 sera financé par les liquidités courantes ou l'emprunt le cas échéant au meilleur taux du marché. Les intérêts découlant d'un éventuel emprunt, pouvant actuellement raisonnablement être calculés à 2%, seraient comptabilisés dans la rubrique 940 (intérêts et amortissements). S'agissant d'une acquisition de terrains, aucun amortissement annuel ne sera porté en diminution de l'actif.

5. Conclusion

Le Conseil communal demande au Conseil général de bien vouloir accepter la modification des limites communales proposée et lui octroyer une autorisation de financement de CHF 2'914'000.00 pour la mise en zone des parcelles RF 3210 à 3215 (Lully).

Message validé par le Conseil communal lors de sa séance du 23 novembre 2020.

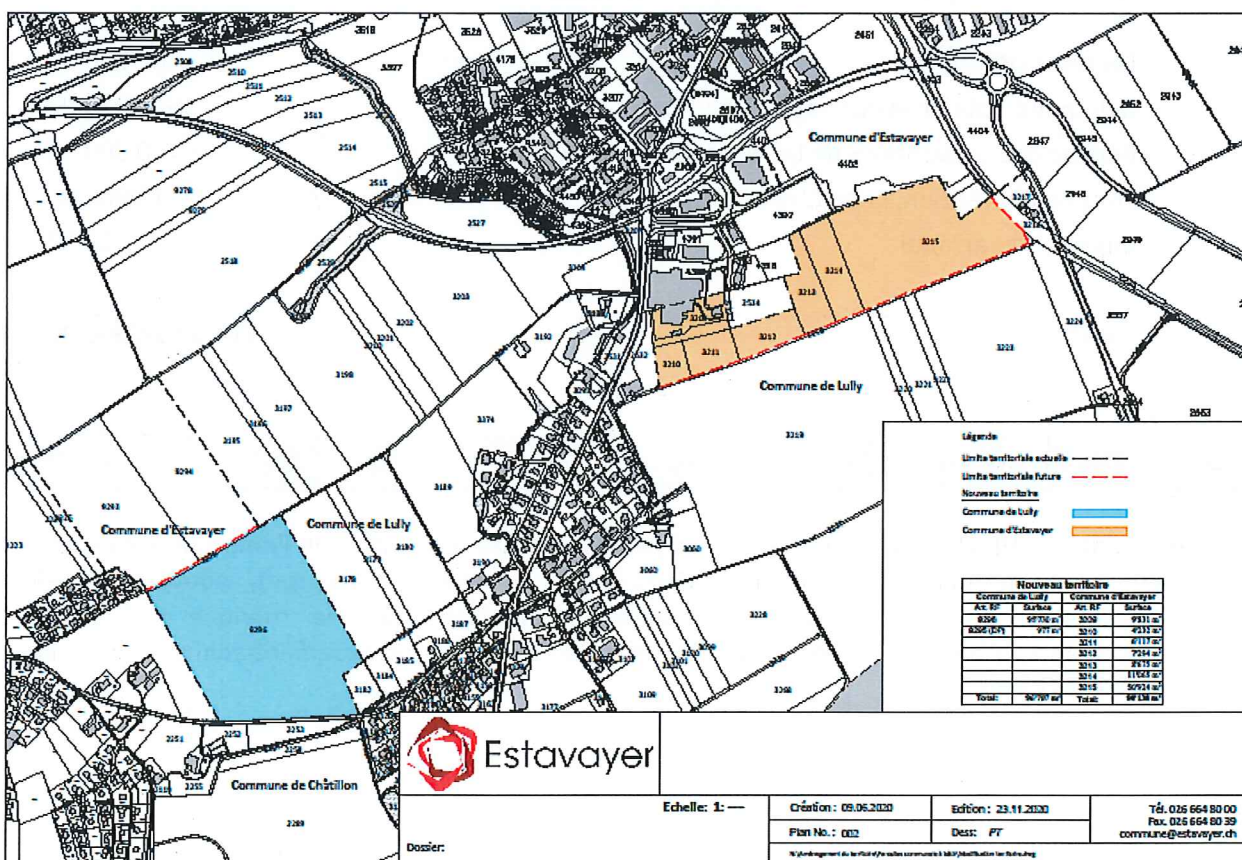
AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL :

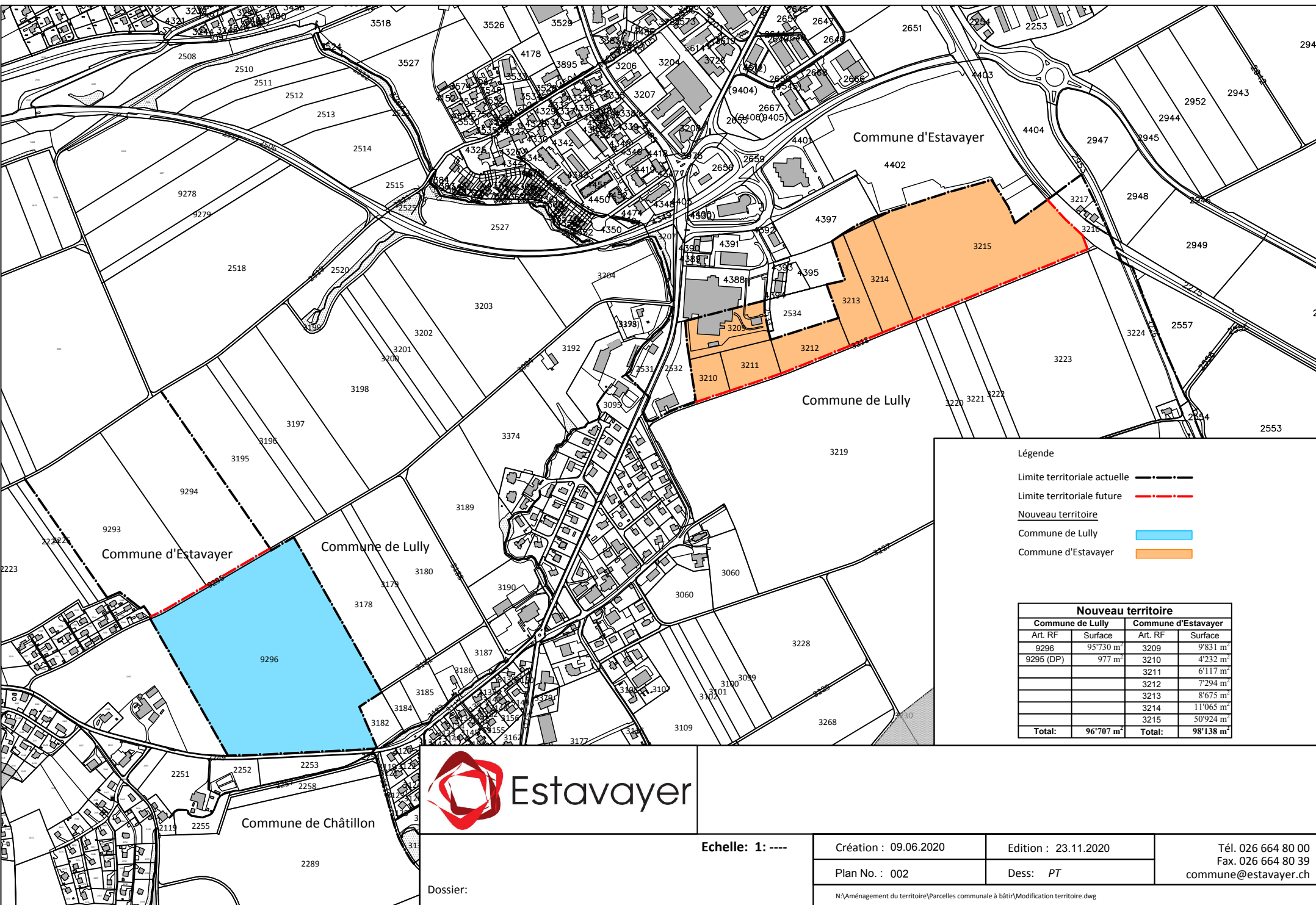
Le Secrétaire général :
Lionel Conus



Le Syndic :
Eric Chassot

Conseillers communaux responsables : Eric Chassot, Dicastère de l'Administration générale
Eric Rey, Dicastère de l'Aménagement du territoire et des Constructions





- Légende**
- Limite territoriale actuelle
 - Limite territoriale future
 - Nouveau territoire
 - Commune de Lully
 - Commune d'Estavayer

Nouveau territoire			
Commune de Lully		Commune d'Estavayer	
Art. RF	Surface	Art. RF	Surface
9296	95'730 m ²	3209	9'831 m ²
9295 (DP)	977 m ²	3210	4'232 m ²
		3211	6'117 m ²
		3212	7'294 m ²
		3213	8'675 m ²
		3214	11'065 m ²
		3215	50'924 m ²
Total:	96'707 m²	Total:	98'138 m²



Dossier: