



Préavis au Conseil communal

Vente de la parcelle au registre foncier n° 1102 sise au chemin des Planchamps

Service de l'urbanisme, architecture, énergie & durabilité

M. le Municipal Michael Crottaz

Préavis n° 17/2026 adopté par la Municipalité, le 27.07.2026

Table des matières

1	Préambule	2
2	Résumé de la situation	3
3	Raison de la vente	5
4	Définition du prix de vente	5
5	Mesures foncières.....	6
6	Aspects du développement durable	6
7	Conclusion	7

1 Préambule

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation du Conseil communal de procéder à la vente de la parcelle communale RF n° 1102, sise au chemin des Planchamps, pour un montant de CHF 115'000.-. Cette cession concerne une emprise foncière de très faible surface, ne présentant pas d'intérêt stratégique pour la Commune, mais revêtant une utilité déterminante pour la réalisation d'un projet immobilier sur la parcelle voisine.

2 Résumé de la situation

La parcelle n° 1102, d'une surface de 95 m², est située au début du chemin des Planchamps (voir surface en jaune ci-dessous et l'extrait du registre foncier en annexe). Elle est affectée en zone de villas 1 dans le Plan général d'affectation (PGA) de 2005 et en zone d'habitation de très faible densité A dans le Plan d'affectation communal (PACom) en cours d'élaboration.



Elle constitue une bande de terrain occupée par un chemin d'accès et une zone de dépôt de containers pour les habitants du chemin des Planchamps. Cette parcelle ne constitue pas une réserve foncière communale susceptible d'être valorisée de manière autonome. Sa configuration, sa superficie et sa fonction actuelle ne permettent pas d'envisager un développement indépendant. Elle ne présente pas non plus d'intérêt public particulier.



3 Raison de la vente

La Municipalité a été approchée par un promettant-acquéreur de la parcelle RF n° 432, parcelle voisine de la parcelle n° 1102, qui souhaite réaliser un développement immobilier à court terme.

La parcelle communale n° 1102 revêt une utilité spécifique pour le futur propriétaire voisin. En effet, selon la réglementation actuellement en vigueur, la réalisation de deux constructions distinctes nécessite une surface minimale de 1'000 m² par unité foncière (art. 23 – RPGA 2005). Avec une superficie actuelle de 1'908 m², la parcelle n° 432 ne remplit pas ce critère pour permettre deux implantations (art. 23 RPGA). L'acquisition des 95 m² concernés porterait la surface totale de la parcelle 432 à 2'003 m² et permettrait ainsi de satisfaire aux exigences réglementaires applicables.

D'autre part, les 95 m² représentent environ 31 m² de surface de plancher déterminante que le voisin pourrait utiliser pour son projet de construction.

La cession envisagée présente donc pour l'acquéreur une valeur de convenance particulière, liée à la possibilité de concrétiser un projet immobilier à court terme, d'éviter une procédure dérogatoire, ainsi que d'augmenter ses droits à bâtir.

Pour la Commune, cette opération permet de valoriser un bien-fonds qui ne présente pas d'utilité publique particulière. Elle génère également une recette financière sans porter atteinte aux intérêts communaux.

4 Définition du prix de vente

Le prix de vente a été défini sur la base des éléments suivants :

- la parcelle communale concernée n'est pas directement constructible ;
- sa valeur est principalement liée à l'avantage qu'elle procure au propriétaire voisin.

Compte tenu de ces éléments, un prix de cession de CHF 115'000.–, soit CHF 1'211.–/m² a été retenu. Il constitue une valeur équilibrée reflétant à la fois :

- la valeur foncière de la surface concernée ;
- l'avantage réglementaire immédiat procuré à l'acquéreur ;
- l'absence d'intérêt public particulier de maintien en propriété communale.

Le prix proposé ne correspond donc pas uniquement à la valeur intrinsèque du terrain, mais tient également compte de la plus-value spécifique qu'il représente pour le propriétaire voisin. En effet, cette acquisition lui permet de satisfaire aux exigences réglementaires relatives à la surface minimale de terrain, tout en augmentant les droits à bâtir de sa propriété.

Compte tenu de la très faible superficie de la parcelle, de son absence de potentiel constructible autonome et du caractère très spécifique de la transaction, la Municipalité a estimé qu'une expertise immobilière n'était pas justifiée. Le prix proposé résulte d'une appréciation de la valeur foncière, de la situation particulière du bien et de l'avantage réglementaire qu'il procure exclusivement au propriétaire voisin.

Enfin, il est précisé que l'ensemble des frais liés à la transaction (notaire, droit de mutation, etc.) seront à charge de l'acquéreur.

5 Mesures foncières

En cas de concrétisation de la vente, il sera demandé d'inscrire au registre foncier une servitude permettant d'assurer la pérennité de l'aménagement des containers des riverains à l'emplacement existant, sur ladite parcelle n° 1102. Cet aménagement a vraisemblablement été réalisé à bien plaisir sur le terrain de la commune. Il devra par la suite être entretenu par les bénéficiaires de la servitude, soit les propriétaires.

De même, la haie présente sur la parcelle n° 1102, délimitant le jardin de la parcelle n° 429 sise au chemin des Planchamps 2, devra pouvoir être maintenue.

Les servitudes qui seront constituées ont précisément pour objectif de garantir que la vente ne préjuge ni les usages actuels des riverains ni les aménagements existants.

Par ailleurs, la parcelle RF n° 1102 est déjà grevée d'une servitude de passage en faveur des propriétaires domiciliés au chemin des Planchamps.

6 Aspects du développement durable

Dimension économique

La vente de cette parcelle permet à la Commune de valoriser un bien-fonds ne présentant pas d'intérêt stratégique ni de potentiel constructible autonome. Elle génère une recette financière immédiate de CHF 115'000.- sans engendrer de coûts d'entretiens futurs supplémentaires. Cette opération constitue ainsi une gestion efficiente du patrimoine communal.

Dimension sociale

La vente ne modifie pas les usages actuels du site. Les droits des riverains seront préservés par l'inscription des servitudes nécessaires afin de garantir le maintien de l'emplacement des containers ainsi que des accès existants. L'opération permet en outre la réalisation d'un projet de logement dans un quartier déjà urbanisé.

Dimension environnementale

La vente ne génère pas d'impact environnemental direct. Les servitudes prévues permettront notamment de préserver la haie existante en limite de propriété. Par ailleurs, la densification d'un secteur déjà bâti s'inscrit dans les principes du développement territorial visant à limiter l'étalement urbain et à optimiser l'utilisation des zones à bâtir existantes, conformément aux objectifs de la LAT.

7 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

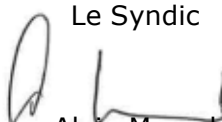
LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 17/2026 de la Municipalité du 27.07.2026 ;
- entendu le rapport de la commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- 1.** d'autoriser la Municipalité à procéder à la vente de la parcelle du registre foncier n° 1102, sise au chemin des Planchamps, pour un montant de CHF 115'000.- (cent quinze mille francs).

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



Le Secrétaire municipal

Damien Bally

Annexe : - Extrait du registre foncier parcelle n° 1102.



Extrait du registre foncier Bien-fonds Epalinges / 1102

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

Commune politique	5584 Epalinges	
Tenue du registre foncier	fédérale	
Numéro d'immeuble	1102	
Forme de registre foncier	fédérale	
E-GRID	CH893678135742	
Surface	95 m², numérique	
Mutation	27.10.2022 007-2022/7778/0 Mensuration	
Autre(s) plan(s):		
No plan:	8	
Désignation de la situation	Les Planchamps	
Couverture du sol	Accès, place privée, 6 m²	
	Jardin, 64 m²	
	Route, chemin, 25 m²	
Bâtiments/Constructions	Aucun(e)	
Observations MO		
Observations RF		
Feuillet de dépendance		
Estimation fiscale	0.00	RG92

Propriété

Propriété individuelle
Epalinges la Commune, Epalinges

Mentions

03.12.2014 007-2014/6206/0 Mensuration en cours ID.007-2015/001064

Servitudes

20.05.1904 007-329679 (C) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/001579
 en faveur de B-F Epalinges 5584/379
 en faveur de B-F Epalinges 5584/411
 en faveur de B-F Epalinges 5584/412
 en faveur de B-F Epalinges 5584/413
 en faveur de B-F Epalinges 5584/414
 en faveur de B-F Epalinges 5584/415
 en faveur de B-F Epalinges 5584/417
 en faveur de B-F Epalinges 5584/418
 en faveur de B-F Epalinges 5584/419
 en faveur de B-F Epalinges 5584/421
 en faveur de B-F Epalinges 5584/422
 en faveur de B-F Epalinges 5584/424
 en faveur de B-F Epalinges 5584/425
 en faveur de B-F Epalinges 5584/426
 en faveur de B-F Epalinges 5584/428
 en faveur de B-F Epalinges 5584/429
 en faveur de B-F Epalinges 5584/432
 en faveur de B-F Epalinges 5584/434
 en faveur de B-F Epalinges 5584/495
 en faveur de B-F Epalinges 5584/534
 en faveur de B-F Epalinges 5584/887
 en faveur de B-F Epalinges 5584/913
 en faveur de B-F Epalinges 5584/926
 en faveur de B-F Epalinges 5584/940
 en faveur de B-F Epalinges 5584/973
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1033
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1034
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1042
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1043
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1123
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1138
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1172
 en faveur de B-F Epalinges 5584/1173
 20.05.1904 007-329679 (D) Passage à pied et pour tous véhicules ID.007-2003/001579
 à charge de B-F Epalinges 5584/432

Charges foncières

Aucun(e)

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Servitude, Passage à pied et pour tous véhicules,
ID.007-2003/001579

Cette servitude s'exerce selon le tracé figuré en jaune sur le plan annexé.
Cette servitude est destinée à permettre à tous les fonds dominants d'accéder au domaine public.
Modification du 02 août 1973 RF 372'497 :
Extension de l'assiette, selon tracé d'une largeur de trois mètres, figuré en jaune sur le plan annexé.
Les frais de construction et d'entretien du passage seront répartis entre les propriétaires des parcelles intéressées proportionnellement à la partie du passage utilisée.
Modification du 25 août 1975 RF 381'947 :
L'assiette de la servitude, telle qu'elle est inscrite au Registre foncier, ne correspond pas avec la dévestiture existant réellement sur le terrain.
Afin de rectifier l'assiette de la servitude, cette dernière est étendue sur la parcelle 418 en faveur des parcelles 887 et 1042, selon le tracé figuré en jaune sur le plan annexé.

Mention, Mensuration en cours, ID.007-2015/001064

Non spécifié.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

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 = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, 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
Les contre-inscriptions des servitudes (DI/T)	Affiché
IDE pour les personnes physiques	Affiché