



MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

**Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous**

Le Sépey, le 13 septembre 2013

PREAVIS N° 8/2013

Achat des parcelles RF 3474 et RF 203, sises au Sépey

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de proposer au Conseil communal d'acquérir les parcelles RF 3474 et RF 203, propriétés de Mme Claire Mottier, dans le but d'y construire un collège intercommunal pour accueillir les élèves du degré secondaire de l'établissement scolaire Les Ormonts - Leysin (ESOL).

2. Préambule

La nouvelle loi sur l'enseignement obligatoire (LEO), entrée en vigueur le 1^{er} août de cette année civile, ainsi que le système d'harmonisation scolaire (HarmoS), amènent de nombreux changements dans l'organisation scolaire, notamment le regroupement de l'intégralité des élèves du degré secondaire (9^{ème} à 11^{ème}) sur un seul site scolaire. Cette nouvelle contrainte du site unique est justifiée par l'introduction d'une plus forte souplesse de participation à des cours entre années et orientations différentes.

Depuis de nombreuses années, les communes d'Ormont-Dessous, d'Ormont-Dessus, de Leysin et d'Aigle sont au bénéfice d'un contrat de droit administratif qui stipule, à son article 2, « *Dans le cadre de l'organisation issue de la démarche ETACOM, et jusqu'à l'adoption d'une nouvelle répartition territoriale des établissements de la scolarité obligatoire, la commune d'Aigle accueille les élèves de la voie secondaire baccalauréat (VSB) en provenance des communes de Leysin, d'Ormont-Dessous et d'Ormont-Dessus* ».

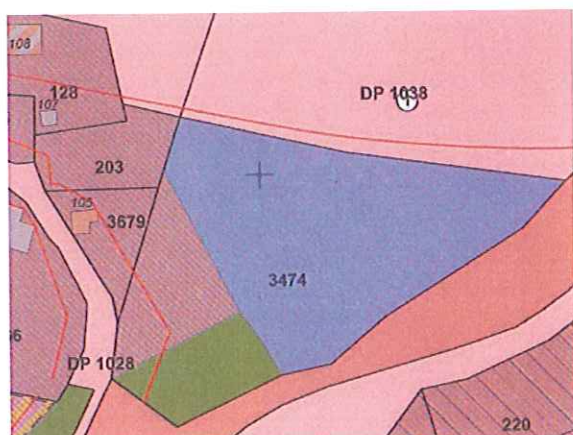
Pour répondre aux nouvelles réglementations, les Municipalités des communes d'Ormont-Dessous, d'Ormont-Dessus et de Leysin travaillent depuis plusieurs années sur un projet de construction d'un collège intercommunal pour regrouper tous les élèves du degré secondaire sur un seul site.

Après plusieurs études et de longues discussions, l'association intercommunale scolaire des Ormonts et de Leysin (AISOL) a décidé, dans sa séance du 26 juin 2013, de scolariser tous les élèves de 9^{ème} à 11^{ème} années HarmoS de l'ESOL sur le site du Sépey.

L'étude entreprise pour la localisation d'un collège intercommunal sur le territoire de la commune d'Ormont-Dessous a démontré que le terrain proposé est parfaitement adapté et répond aux critères de la LEO.

3. Description des biens-fonds RF 3474 et RF 203

Les biens-fonds sont situés au Sépey en aval de la route cantonale de contournement.



Parcelle RF 3474 « Au Buinou »

Répartition du sol	Superficie en zone d'utilité publique	~2'808	m ²
	Superficie en zone village	~647	m ²
	Superficie en zone de verdure	~507	m ²

Parcelle RF 203 « Derrière la Ville »

Répartition du sol	Superficie en zone village	808	m ²
--------------------	----------------------------	-----	----------------

La parcelle RF 3679, d'une surface de 353 m², fait partie intégrante de la parcelle RF 203. Elle est au bénéfice d'un droit de superficie (DDP) jusqu'au 21 mai 2017 en faveur de M. Roger Pichard qui a un droit de préemption sur ce bien-fonds.

Classification de zone

Zone d'utilité publique (en bleu hachuré sur le plan)

Cette zone est destinée à créer des places de jeux et de sports, des places de stationnement ainsi qu'à l'édification de constructions d'utilité publique.

Zone village (en rose hachuré bleu sur le plan)

Le village du Sépey est régi par les dispositions du plan d'extension partiel y relatif.

Zone de verdure (en vert sur le plan)

La zone de verdure a pour but la sauvegarde des sites et la création d'îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir.

Il est important de signaler que ces terrains sont équipés (eau, égout et électricité).

4. Proposition de la Municipalité

Les Municipalités des communes d'Ormont-Dessous et d'Ormont-Dessus proposent à leur Conseil communal respectif (préavis 9/2013 pour la commune d'Ormont-Dessous), de leur accorder un crédit d'étude pour la construction d'un bâtiment scolaire, construction qui serait financée par les deux communes des Ormonts selon une clé de répartition ou par un tiers investisseur/constructeur. Les locaux seront ensuite loués à l'AISOL.

Votre Municipalité souhaite néanmoins rester propriétaire du fonds, par conséquent financer seule l'achat des parcelles. Elle vous proposera ultérieurement, si l'acquisition est autorisée, la constitution d'un droit distinct et permanent de superficie, à des conditions à définir, en faveur des communes d'Ormont-Dessus et d'Ormont-Dessous ou en faveur d'un tiers investisseur/constructeur.

5. Achat et financement

La Municipalité s'est approchée, en 2009 déjà, de Mme Claire Mottier, propriétaire des parcelles RF 3474 et RF 203, qui a accepté d'entrer en matière pour la vente de ces terrains excepté la parcelle RF 3679, faisant partie de la parcelle RF 203, d'une surface de 353 m².

Début septembre 2013, Mme Mottier a proposé à la Municipalité un prix global de **Fr. 270'000.-** pour les deux parcelles qui totalisent ~4'417 m², ce qui représente un prix moyen de Fr. 61.- le mètre carré. Mme Mottier a précisé que cette vente est conditionnée à la construction d'un bâtiment scolaire.

Les frais liés à l'acquisition de ces parcelles (fractionnement, notaire, émoluments du registre foncier, etc.) sont estimés à **Fr. 18'000.-**.

La Municipalité vous propose de financer l'achat de ces terrains par l'utilisation du Fonds André Oguey qui capitalise un montant de Fr. 288'000.-.

La redevance annuelle du DDP, à un taux à définir sur la valeur du terrain et sur les frais engagés, sera versée au Fonds André Oguey.

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

- Vu** le préavis municipal no 8/2013 du 13 septembre 2013,
- Ouï** le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'autoriser la Municipalité à acquérir, au prix de Fr. 288'000.- (y compris les frais) les parcelles RF 3474 et RF 203 (excepté la parcelle RF 3679, d'une surface de 353 m², faisant partie intégrante de la parcelle RF 203) sises sur le territoire de la commune d'Ormont-Dessous ;**
- **d'autoriser la Municipalité de financer l'achat de ces parcelles par le Fonds André Oguey.**

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

 La Syndic Annie Oguey		 La Secrétaire Isabelle Mermod Gross
---	--	---

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 septembre 2013

Déléguées municipales : Mmes Annie Oguey, Syndic, et Gretel Ginier, Municipale