



COMMUNE  
**D'AIGLE**

**LA MUNICIPALITÉ**

Au Conseil communal d'Aigle

**PRÉAVIS MUNICIPAL N° 2022-16 du lundi 31 octobre 2022  
A CARACTERE D'URGENCE**

relatif à

**LA VENTE DE LA PARCELLE N° 1145 EN ZONE INDUSTRIELLE  
POUR L'IMPLANTATION D'UN CENTRE D'ENTRETIEN DES TRAINS  
REGIONAUX POUR LES CFF**

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

## **1. PRÉAMBULE**

Ces dernières années, la Municipalité a déployé de nombreuses ressources pour permettre à de nouvelles entreprises de s'implanter ou de se développer dans la zone industrielle de la Commune. Dans la droite ligne de cette politique volontariste, la Municipalité, par le présent préavis, sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre la parcelle n° 1145, au lieu-dit "Châlex".

## **2. HISTORIQUE**

La parcelle n° 1145, d'une surface de 11'222 m<sup>2</sup> a été acquise en 1987 par échange. Du fait de son emplacement, elle a été laissée en exploitation agricole sous bail à ferme.

La zone d'activités de Châlex, comprenant les parcelles n°1145, 1146, 1147 et 1321, est colloquée en « zone industrielle A – étape d'équipement 2 » dans le plan partiel d'affectation « modification des zones industrielles » de 1997. En dehors de la parcelle en main de la Commune, 2 sont détenues par des privés, la dernière appartient aux CFF. À la suite des divers changements intervenus en matière d'aménagement du territoire, et compte tenu des disponibilités foncières en termes de surfaces industrielles, il avait été prévu de de longue date par la Municipalité de ne pas chercher à développer ce secteur dont l'accessibilité est problématique.

## **3. CONTEXTE ACTUEL**

### **3.1. Le caractère d'urgence**

Le projet NEVA pour « Nouvel Etablissement Vaudois » des CFF visant à répondre aux besoins d'entretien du matériel roulant ferroviaire suit un calendrier dépassant largement les vues communales, voire cantonales. Le long processus d'évaluation et de sélection des sites pour cette réalisation doit se conclure par une approbation par le Conseil fédéral le 9 décembre 2022. D'ici là, les différents éléments du dossier devront être sous toit, y compris la disponibilité des terrains. Il y a donc une forme d'urgence à traiter ce dossier pour lequel les discussions entre la Commune et les CFF n'ont abouti que le 27 octobre 2022.

### **3.2. La parcelle**

La parcelle n° 145 est bordée au Sud et à l'Ouest par la parcelle n°1146, à l'Est par la ligne CFF du Simplon à la hauteur du dépôt ferroviaire des TPC et au Nord par le chemin des Prés de Mars. Elle n'est actuellement pas équipée et n'est accessible que pour des petits véhicules de type camionnette par le chemin de St-Triphon.

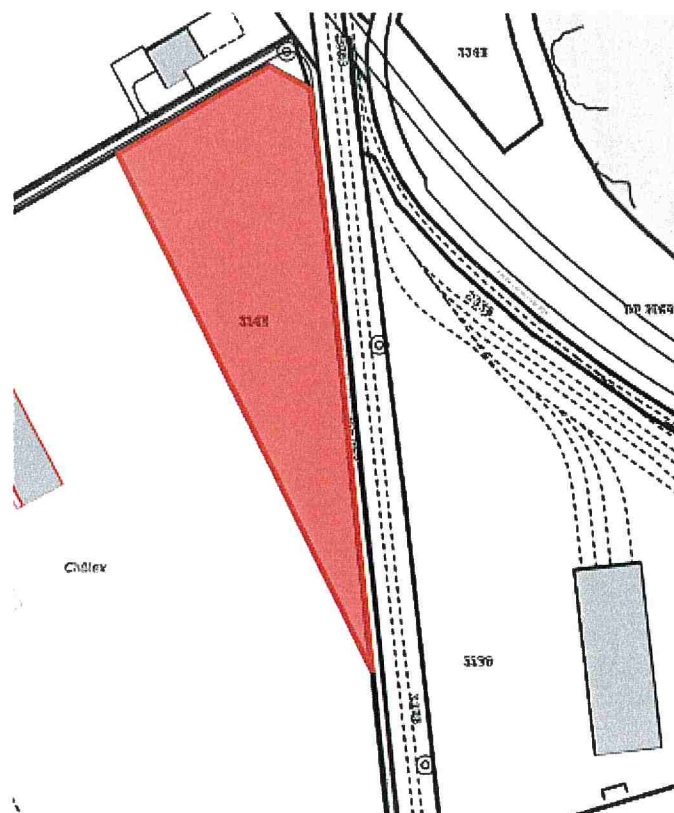


Illustration 1 : Plan cadastral de la parcelle n°1145

#### 4. DESCRIPTION DU PROJET

Annoncé par communiqué de presse le 10 juin de cette année, les CFF prévoient la création d'un nouveau centre pour l'entretien léger des trains du RER Vaud à Aigle. Pour ce faire un périmètre d'environ 100'000 m<sup>2</sup>, englobant les parcelles n°1145, 1146, 1147 et 1321 a été identifié. Ce préavis ne concerne que la parcelle n°1145, propriété de la Commune.

Afin de répondre à l'augmentation de capacité nécessaire pour l'entretien du matériel roulant en Suisse romande, découlant des prochains sauts d'offre planifiés de la flotte, et tenant compte des problématiques futures d'accessibilité dans le nœud de Genève, un nouveau centre d'entretien doit être construit dans le Canton de Vaud (NEVA : Nouvel Etablissement Vaudois).

La décision d'implantation NEVA est présentée sur la base d'un processus de planification itératif initié avec les autorités fédérales et cantonales en réponse aux difficultés rencontrées tant dans la recherche de perspectives de développement à Yverdon que dans l'identification de sites alternatifs crédibles.

A l'issue de ce processus de planification itératif, il apparaît que l'alternative « SIH Yverdon + LIH variante St-Triphon (Aigle) » respecte de manière optimale les différents intérêts prépondérants, entre autres la qualité d'exploitation ferroviaire ou les axes stratégiques de l'entretien du matériel roulant, et elle est recommandée comme choix d'emplacement NEVA.

Les CFF prévoient de construire un nouveau centre d'entretien léger « LIH variante St-Triphon (Aigle) » dorénavant appelé NESAs, Nouvel Etablissement de Service à Aigle, évalué à environ 150 millions, dédié à la maintenance de la flotte du RER Vaud.

Ce nouveau centre devrait voir le jour d'ici 2030-2032. D'ici 2030, entre 50 et 80 nouveaux postes seront également créés sur les deux sites (Yverdon et Aigle), et sans doute davantage à plus long terme.

Un plan indicatif du projet à ce stade est annexé au présent préavis.

Compte tenu de ce qui précède, il est envisagé de vendre la parcelle n°1145 aux conditions usuelles.

## **5. MOTIVATION DE LA MUNICIPALITÉ**

La Municipalité a toujours soutenu le développement des entreprises, qu'elles soient existantes ou nouvelles sur notre territoire. Dans le cas précis, la possibilité d'accueillir un projet d'une telle envergure sur le territoire aiglon est un atout non négligeable, venant renforcer le caractère de « pôle de transports publics » de notre Commune.

## **6. PROCÉDURE ET DÉLAIS DE RÉALISATION**

En cas d'approbation du préavis par le Conseil Communal et passé le délai référendaire, l'acte de vente avec l'acquéreur peut être signé auprès du notaire.

Le terrain étant colloqué en zone industrielle, l'enquête publique de demande de permis de construire suivra son cheminement habituel. Si le bénéficiaire le souhaite, cette dernière procédure pourra se faire pendant que le préavis est à l'étude auprès de la commission.

## **7. ÉLÉMENTS DE COMPARAISON**

A ce stade, aucun élément architectural n'est encore connu quant aux différentes infrastructures du projet des futurs acquéreurs. La Municipalité mettra tout en œuvre pour que celles-ci soient parfaitement intégrées au paysage et d'aspect similaire aux autres réalisations industrielles du secteur.

## **8. DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Environnement : ce projet accompagne le développement des transports publics, favorisant ainsi le transfert modal de la voiture vers le train.

Social : Le nombre d'emplois qui seront créés dans le cadre de ce projet ne manquera pas d'avoir un impact positif sur le marché de l'emploi dans la région.

Economie : toute croissance d'une entreprise locale ou la venue de nouvelles entités présente un aspect positif, notamment sous l'angle fiscal, que ce soit directement ou indirectement.

La mesure proposée s'inscrit donc dans une logique de **développement durable**.

## **9. CONFORMITE AVEC LES PLANIFICATIONS SUPERIEURES**

Dans le cadre de la révision du PACom, il était prévu de dézoner les parcelles en question, l'existence d'une zone industrielle à cet endroit n'étant plus d'actualité. Il est toutefois prévu, à terme et toujours dans le cadre de la révision du PACom de transformer cette « zone d'activité » en « zone ferroviaire ». La mesure proposée est conforme, car prise en compte dans la planification en cours pour la zone industrielle d'Aigle.

## **10. INCIDENCES FINANCIERES**

Le prix du terrain a été établi sur la base du projet qui utilise le bien-fonds de manière optimale, en tenant compte du coût de l'investissement, des risques entrepreneuriaux qui y sont liés et de l'évolution du marché en matière foncière. Sur ces bases, et après négociation, le prix de vente du terrain a été arrêté à CHF 135.- le m<sup>2</sup>. Ce prix tient compte du fait que la parcelle n°1145 n'est pas raccordées aux réseaux souterrains et que son accessibilité est réduite ; le coût d'équipement de cette parcelle est estimé à CHF 45.-/m<sup>2</sup>, qui porterait le prix de vente de la parcelle équipée à CHF 180.-/m<sup>2</sup>.

Le produit de la vente de la parcelle n° 1145, dont à déduire la valeur au bilan, sera porté en augmentation de la réserve « terrains industriels, infrastructures et achats ».

Dans le cas présent, une mise à disposition avec droit distinct et permanent n'est pas envisageable pour les CFF. En effet, ceux-ci sont contraints d'être propriétaire de leurs installations pour obtenir des financements cantonaux et fédéraux, conformément aux directives de l'Office fédéral des transports.

L'agriculteur qui cultive cette surface est au bénéfice d'un bail à ferme renouvelable d'année en année. Il a été tenu informé de la démarche et ne peut pas prétendre à une indemnité. Il sera toutefois tenu compte, dans la mesure du possible de la culture en place et de sa récolte.

## 11. CONCLUSIONS

En conclusion, nous avons l'honneur, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de vous demander de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'AIGLE

- Vu le préavis n° 2022-16 du 31 octobre 2022
- Ouï le rapport de la Commission chargée de l'étude de cet objet
- Considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour

### DÉCIDE

1. d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle n°1145, d'une surface de 11'222 m<sup>2</sup> environ, au lieu-dit "Châlex", pour un montant de CHF 1'514'970.-, soit CHF 135.- par m<sup>2</sup>.
2. d'accepter que le produit de la vente, dont à déduire la valeur au bilan soit porté sur le compte de réserve « Terrains industriels, infrastructures et achats ».
3. d'exiger l'inscription en faveur de la commune d'Aigle, d'un droit de préemption d'une durée de 10 ans et d'un droit de réméré d'une durée de 3 ans.
4. D'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic :

G. Devaud



La Secrétaire :

A. Décaillet

**Municipal délégué :** M. G. Devaud, Syndic

Annexe : Plan d'intentions projet NESA

