



Corcelles, le 6 septembre 2026

Au Conseil communal de Corcelles-près-Payerne

## **RAPPORT DE LA COMMISSION**

### **Préavis n°12/2026**

#### **Echange de terrain entre la Commune de Corcelles-près-Payerne et M. Adrien Jaquemet.**

.....

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Afin de s'acquitter de son mandat, la Commission est composée des membres suivants :

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Mesdames et Messieurs | DELACOUR Guillaume                     |
|                       | MAYOR Frédéric                         |
|                       | PAHUD Christel                         |
|                       | RAPIN Sandrine                         |
|                       | COUCET Cynthia, présidente-rapporteuse |

La Commission s'est réunie à une seule reprise, le jeudi 27 août 2026, à 19h00, à la salle de la Maison du Mont, en présence de M. Daniel Givel, Syndic, et de M. Xavier Doudin, Municipal.  
La Commission des finances (COFI) n'a pas estimé sa présence nécessaire, les enjeux financiers étant limités.

#### **Préambule**

Dans le cadre du développement de son exploitation agricole, la société Domaine Jaquemet Sàrl souhaite construire un nouveau poulailler. Après l'étude de plusieurs implantations sur ses propres terrains qui n'ont pas obtenu les validations cantonales nécessaires, une solution a été recherchée avec la Municipalité.

Le site retenu, situé sur la parcelle communale n° 3165 à proximité de la déchetterie, a fait l'objet d'une demande préalable soumise aux services cantonaux compétents qui ont émis des préavis favorables au projet.

Afin de permettre la réalisation du projet, la Municipalité propose un échange de terrains consistant à détacher une surface de 12'577 m<sup>2</sup> de la parcelle communale n° 3165, en contrepartie de l'acquisition de la parcelle n° 3418, propriété de Monsieur Adrien Jaquemet, d'une surface identique.



La surface concernée par l'échange est située au sud-est de la déchetterie communale. Sa délimitation préserve la possibilité d'une extension future de cette dernière vers le nord-est. La présence du futur poulailler pourrait par ailleurs être favorable à une telle extension, dans une logique de regroupement des constructions hors zone à bâtir.

Une demande de permis de construire pour la réalisation du poulailler a été soumise à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> au 30 juillet 2026. Au jour de la séance de la Commission, la synthèse CAMAC n'était pas encore disponible.

Bien que l'échange relève de la compétence municipale selon renseignements pris auprès de la Préfète, la Municipalité a souhaité soumettre le projet d'échange au Conseil communal par voie de préavis, par souci de transparence.

### **Objet du préavis**

Le préavis n°12/2026 invite le Conseil communal à se prononcer sur l'autorisation de l'échange foncier entre la Commune de Corcelles-près-Payerne et M. Adrien Jaquemet, consistant en l'aliénation d'une surface d'environ 12'577 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle communale n° 3165, contre l'acquisition de la parcelle n° 3418, d'une surface identique.

Il prévoit également d'autoriser la Municipalité à signer l'ensemble des actes, conventions et documents nécessaires à la réalisation de cette opération, ainsi qu'à engager les dépenses liées au regroupement des parcelles communales concernées.



### **Points discutés**

Préalablement à la séance, la Commission a transmis aux Municipaux en charge du préavis plusieurs points sur lesquels elle souhaitait des précisions.

#### **1- Potentiel de pollution des sols**

La Commission a soulevé le potentiel de pollution du terrain appartenant actuellement à la commune et s'est interrogée sur les dispositions prévues afin de prémunir celle-ci contre toute responsabilité ou demande de participation financière en cas de nécessité ultérieure de dépollution. La Municipalité confirme que la société Domaine Jaquemet Sàrl a connaissance du potentiel de pollution du site et qu'aucune étude approfondie n'a, à ce jour, été réalisée. La société a transmis un engagement écrit et signé par lequel elle s'engage à prendre en charge l'ensemble des frais liés à une éventuelle dépollution de la parcelle qui s'avérerait nécessaire dans le cadre des travaux projetés.

La Municipalité précise par ailleurs que le service cantonal compétent en matière de sites pollués a demandé l'établissement d'un « rapport de conformité de projet à l'article 3 OSites » dans le cadre de la demande de permis de construire. Ce rapport n'a pas encore été réalisé.

#### **2- Conditions de l'échange**

La Commission s'est renseignée sur l'existence d'éventuelles oppositions déposées dans le cadre de la mise à l'enquête publique du projet de poulailler ainsi que sur leur incidence éventuelle sur l'échange de terrains. Elle s'est également interrogée sur le moment où cet échange deviendrait définitif et sur les conséquences d'une éventuelle non-délivrance du permis de construire.

La Municipalité informe qu'une opposition a été déposée. Tant que celle-ci n'est pas levée par la Municipalité ou retirée par l'opposant, le permis de construire ne pourra pas être délivré. L'échange de terrains est conditionné à l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal ainsi qu'à la délivrance du permis de construire. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, l'échange n'aura pas lieu et la parcelle restera propriété de la Commune.

#### **3- Nuisances**

La Commission s'est interrogée sur les éventuelles nuisances liées aux odeurs générées par le poulailler, notamment au regard des vents dominants et de la proximité des installations sportives. Elle a également questionné la compatibilité de cette implantation avec un éventuel développement futur de la zone sportive.

La Municipalité relève que ces questions ne concernent pas directement l'objet du préavis, qui porte sur l'échange de terrains et non le poulailler. Elle précise néanmoins que le poulailler devra respecter les exigences applicables en matière de protection de l'air et qu'une étude a été demandée par le service cantonal compétent dans le cadre de la procédure de permis de construire. Au cours des échanges, un membre de la Commission relève, sur la base de son expérience, que les nuisances olfactives sont généralement perceptibles lors du chargement des poulets, qui nécessite l'ouverture des portes du poulailler.



#### 4- Aspect financier

La Commission a souhaité obtenir des précisions sur les différents frais liés à l'échange de terrains et sur leur répartition entre la Commune et le futur acquéreur.

La Municipalité précise que le montant de CHF 5'000.- comprend notamment les frais de géomètre nécessaires au regroupement des parcelles ainsi que les frais liés à l'inscription au Registre foncier. Il s'agit d'une estimation établie par le service technique communal.

Le regroupement des parcelles communales n° 3418 et 3435 à l'issue de l'échange n'est toutefois pas indispensable. Celles-ci pourraient demeurer deux parcelles distinctes, bien que contiguës et toutes deux propriétés de la Commune, ce qui permettrait de limiter les frais de géomètre. La Municipalité envisage néanmoins de profiter du fractionnement de la parcelle n° 3165 pour procéder simultanément au regroupement, et d'examiner avec le géomètre si la réalisation conjointe de ces opérations permettrait d'en réduire les coûts.

À noter que les frais liés au fractionnement de la parcelle n° 3165 seront entièrement pris en charge par la société Domaine Jaquemet Sàrl et devraient être d'un ordre de grandeur similaire à ceux supportés par la Commune.

La question d'éventuels droits de mutation a également été évoquée. La possibilité d'une exonération devra être examinée avec le notaire.

#### 5- Équilibre de l'échange

La Commission s'est interrogée sur l'équilibre financier de l'échange, les surfaces identiques des deux terrains ne signifiant pas nécessairement que leur valeur soit équivalente.

La Municipalité indique que, sur la base des valeurs fiscales, le terrain actuellement propriété de la Commune présente une valeur de CHF 0.55/m<sup>2</sup>, contre CHF 0.48/m<sup>2</sup> pour celui qu'elle acquerrait. Elle précise toutefois que la parcelle communale est soumise à plusieurs affectations, comprenant la zone agricole, mais également une aire de dépôt de matériaux terreux régie par l'ancien PPA « En Rosex II ». La valeur fiscale retenue pour l'ensemble de la parcelle ne reflète ainsi que partiellement les caractéristiques de la surface concernée et ne permet pas, à elle seule, une comparaison représentative de la valeur des deux terrains.

Au-delà de leur valeur fiscale, la Municipalité considère que l'échange est favorable à la Commune au regard de la qualité des terrains concernés. La Commune céderait en effet un terrain présentant un potentiel de pollution pour acquérir une surface agricole ne présentant pas de contrainte particulière identifiée à ce jour.

#### 6- Périmètre ArroBroye

La Commission a souhaité savoir si la parcelle communale faisant l'objet de l'échange était comprise dans le périmètre des surfaces inscrites au réseau d'irrigation ArroBroye.

La Municipalité confirme, sur la base du plan fourni, que la parcelle n° 3165 n'est pas entièrement comprise dans les surfaces inscrites au réseau ArroBroye. La partie concernée par l'échange est exclue du périmètre. L'échange n'a dès lors aucune incidence sur la participation financière de la Commune au projet.



### **Conclusion**

La Commission remercie M. Daniel Givel, Syndic, et M. Xavier Doudin, Municipal, pour les réponses et précisions apportées dans le cadre de l'examen du préavis.

Elle relève en particulier que le potentiel de pollution du terrain communal est connu du futur acquéreur et que la société Domaine Jaquemet Sàrl s'est engagée par écrit à prendre en charge les frais liés à une éventuelle dépollution qui s'avérerait nécessaire dans le cadre des travaux projetés.

La Commission relève également que l'échange est conditionné à l'acceptation du présent préavis par le Conseil communal ainsi qu'à l'obtention du permis de construire pour le projet de poulailler. En particulier, si le permis de construire ne devait pas être délivré, l'échange de terrains n'aurait pas lieu. La parcelle resterait alors propriété de la Commune.

La Commission considère que l'échange présente un intérêt pour la Commune, qui cède une surface agricole présentant un potentiel de pollution pour acquérir une surface équivalente et jugée plus intéressante, notamment au regard de l'absence de contraintes identifiées.

Parallèlement, l'échange permet à la société Domaine Jaquemet Sàrl de disposer d'un terrain sur lequel son projet de poulailler a reçu des préavis favorables des services cantonaux, après que plusieurs autres variantes d'implantation ont été étudiées sans pouvoir aboutir. L'échange apparaît ainsi favorable aux deux parties.

La Commission relève enfin la volonté de transparence de la Municipalité, qui a choisi de soumettre cet échange au Conseil communal par voie de préavis, bien qu'il relève de la compétence municipale.

En conclusion, la Commission ad hoc vous propose de voter la résolution suivante :

**Le Conseil communal de Corcelles-près-Payerne, après avoir entendu le rapport de la Commission sur le préavis n°12/2026, décide :**

1. d'autoriser l'échange foncier entre la Commune de Corcelles-près-Payerne et Monsieur Adrien Jaquemet, consistant en l'aliénation d'une surface d'environ 12'577 m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle communale n° 3165, contre l'acquisition de la parcelle n° 3418, d'une surface identique ;
2. d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes, conventions et documents nécessaires à la réalisation de cette opération ;
3. d'autoriser la Municipalité à engager les dépenses liées au regroupement des parcelles communales concernées.



Commune de  
**Corcelles-près-Payerne**  
Route de Bitternaz 13  
1562 Corcelles-près-Payerne

Conseil communal  
Législature 2026-2031

DELACOUR Guillaume

MAYOR Frédéric

PAHUD Christel

RAPIN Sandrine

COUCET Cynthia,  
Présidente-rapportrice