

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis municipal 2/10

"Renouvellement servitude de superficie au Signal de Bougy "

Au Conseil Communal d'Aubonne,
Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La commission, composée de Madame Véronique Bezençon, de Messieurs Luc Chevallaz, Werner Roth, Jean Guignard, et du soussigné rapporteur, s'est réunie à 3 reprises sous la présidence du soussigné rapporteur. Il a été fait appel aux suppléants Madame Claudia Bobst et Monsieur Serge Thorimbert, ces derniers ayant fait part de leur intérêt pour cet objet.

La commission a entendu Madame Sarah Félix, notaire à Aubonne, chargée de la mise au point du contrat avec SWISSCOM BROADCAST SA, Monsieur Luc-Etienne Rossier, Municipal responsable, Messieurs Francesco Belli et Thierry Rossel de SWISSCOM BROADCAST SA, Madame Sandra Linder en sa qualité de juriste . Elle les remercie pour leur disponibilité et leurs éclaircissements.

1. INTRODUCTION

Cet objet - aliénation d'immeubles - relève en règle générale des prérogatives et compétences de la Municipalité.

Cependant, la capitalisation projetée par la fixation d'une indemnité unique de 40'000.- + une rente de superficie annuelle de 2'500.- s'élève au total à 104'325.-, d'où l'implication du Conseil Communal pour cet objet. (Pour rappel la limite annuelle accordée à la Municipalité sans avoir à requérir l'aval du Conseil pour ce type d'aliénation est de max. 80'000.- pour la législature selon le point 2.1 du préavis 9/06)

La commission salue l'initiative de la Municipalité pour avoir demandé et obtenu une indemnité pour l'utilisation de son bien fonds à l'occasion du remplacement de l'antenne par SWISSCOM IMMEUBLES SA et par négociation d'une nouvelle servitude avec SWISSCOM BROADCAST SA.

Bien que la cause semble entendue et du fait que le Conseil Communal est invité à se prononcer sur cet objet, la Commission s'est attachée à comprendre la teneur de l'objet qui lui était soumis et les tenants et les aboutissants de l'engagement liés à la conclusion d'une nouvelle servitude.

Nous avons à cet effet demandé et reçu le projet **d'ACTE CONSTITUTIF DE SERVITUDES daté du 17 décembre 2009** pour effectuer notre analyse.

C'est l'inscription de cette servitude qui fait l'objet d'une demande d'autorisation par la Municipalité.

2. ASPECTS ANALYSES PAR LA COMMISSION

a. Terminologie :

La commission quelque peu novice en matière juridique, a découvert plusieurs désignations de servitude **utilisées à tour de rôle dans le préavis** et a tenté de comprendre les distinctions entre les différents termes utilisés et surtout la dénomination finale soumise à l'approbation du Conseil Communal :

- Servitude - terme général :

Droit réel constitué sur un immeuble non limité dans le temps.

Se réparti en 2 groupes :

- Servitude foncière :

Droit réel accordé à un autre immeuble - par ex. passage de canalisation.

- Servitude personnelle :

Droit réel accordé à une tierce personne physique ou morale.

On distingue dans la servitude personnelle :

a. Servitude de superficie - forme particulière d'une servitude personnelle

Selon le CO, le propriétaire du bien-fonds est le même que le propriétaire des constructions réalisées sur le bien-fonds.

Si le propriétaire du bien-fonds donne le droit à une tierce personne de réaliser une construction, cette dernière devra alors être au bénéfice d'un droit ou servitude de superficie.

b. Servitude sous forme de Droit Distinct et Permanent (DDP) :

Le DDP est une forme de valorisation de la servitude personnelle de superficie et est reconnue comme une forme de bien foncier. Le DDP est limité dans le temps à au max. 99 ans. Une servitude de superficie a le caractère de DDP si elle remplit les 2 conditions suivantes :

- Il doit être distinct = personnel et cessible
- Il doit être permanent= durée min. 30 ans.

Si une servitude de superficie remplit cumulativement ces 2 conditions, et dans ce cas seulement, c'est un DDP. Les DDP ne peuvent pas avoir une durée de plus de cent ans. (par opposition une servitude qui ne serait que permanente peut avoir une durée indéterminée.)

Un DDP peut (mais ne doit pas) être immatriculé au registre foncier, ce qui signifie qu'il peut être enregistré comme une parcelle avec un N°, ce qui n'est pas le cas pour une simple servitude. Il figurera alors sur le plan cadastral comme toute parcelle.

Pour l'heure, SWISSCOM BROADCAST SA demande d'enregistrer la servitude sous forme de servitude personnelle de superficie avec possibilité ultérieure de la transformer en DDP.

b. Chronologie :

- 14.08.1970 Une servitude a été établie en faveur de **SWISSCOM IMMEUBLES SA** pour la construction d'un mât de télécommunication.
- 17 août 2007 Obtention du permis de construire pour un nouveau mât de télécommunication par **SWISSCOM IMMEUBLES SA**.
- Fin 2007 A l'occasion de la construction d'un nouveau mât de télécommunication et de la destruction de l'ancien mât, la Commune d'Aubonne par sa Municipalité a fait part de sa volonté de renégocier la servitude dans sa forme et dans le mode d'indemnisation. Le partenaire dans cette négociation est **SWISSCOM BROADCAST SA**.
- Fin 2009 Un nouveau projet de servitude a été négocié entre les parties concernées. C'est ce projet qui est soumis à l'approbation du Conseil en remplacement de l'ancienne servitude qui sera radié au moment de la signature de la nouvelle servitude.
- 31.12.2057 Echéance de la nouvelle servitude sans renouvellement négocié entre les parties.

c. Aspects techniques et affectation actuelle et future de l'antenne :

- Selon les explications reçues de SWISSCOM BROADCAST SA, le mât est affecté actuellement pour des prestations de service tel que radio de la police, météo, SKYGUIDE, radio numérique,... ainsi que pour une petite partie pour le réseau de téléphonie mobile.

Le projet de nouvelle servitude fait ressortir très clairement une possibilité de développement importante dans l'équipement en antennes pour la téléphonie mobile dans le sens large du terme. A savoir, le développement de technologies de télécommunication telles que le WIFI haut débit, l'UMTS ou d'autres systèmes de radiotransmission dont nous n'imaginons pas encore l'existence à l'heure actuelle.

Ces développements actuels ou futurs imposent à la Commune d'Aubonne, par voie de clause contractuelle, le devoir d'annonce à SWISSCOM BROADCAST SA de tout projet d'installation d'antennes de télécommunication par d'autres opérateurs dans le proche voisinage et risquant d'interférer avec les installations du superficiaire.

- En ce qui concerne les nuisances dues aux ondes électro-magnétiques (rayonnement non-ionisant), elles sont régies par les prescriptions de l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant - ORNI.

- La tarification des prestations de SWISSCOM BROADCAST SA se fait au "mètre". Plus précisément, la capacité de transmission d'une antenne est considérée comme une fonction de sa volumétrie. C'est la raison pour

laquelle la Commune a fixé une volumétrie à l'intérieure de laquelle SWISSCOMM BROADCAST SA peut installer des antennes sans avoir à renégocier la servitude. Ce volume est un cylindre de 2 mètres 80 depuis l'axe du mât sur une hauteur de 55.7 mètres.

Cette clause ne tient pas compte du fait que le développement des technologies de radio-transmission permette à l'avenir un plus grand volume de transmission avec des antennes plus petites.

d. Implication au niveau des arbres :

Le projet de servitude fait ressortir contractuellement que le superficiaire peut faire couper des arbres sur l'ensemble de la parcelle 350 pour des besoins techniques. Art. A. 1.1.

Vu que des antennes peuvent être installées sur une hauteur de 0 à 55.7 mètres, les arbres existants de la parcelle 350 sont de facto des obstacles au bon fonctionnement de l'antenne et SWISSCOMM BROADCAST SA serait en droit d'en demander l'abattage.

Ce droit est cependant subordonné au droit forestier qui détermine en priorité les coupes auxquelles le superficiaire peut faire procéder.

La commission demande une limite inférieure au dessous de laquelle il n'est pas possible de fixer des antennes sur le mât. Cette limite a été fixée à 25 m qui correspond à la limite supérieure des arbres.

Ce point fait l'objet d'un amendement.

e. Indemnisation :

La commission s'est étonnée de la faiblesse de l'indemnisation négociée entre SWISSCOM BRAODCAST SA et la Municipalité.

40'000.- d'indemnisation unique + 2'500.- par an alors que des antennes télécom se louent entre **1'000.- et 3'000.- par mois**, voire plus en fonction de la localisation et du volume de transmission.

L'utilisation actuelle du mât pour des services de téléphonie mobile est accessoire selon SWISSCOM BRAODCAST SA. Néanmoins, cette utilisation peut être fortement développée à l'avenir et la Commission a voulu ménager à la Commune d'Aubonne, une possibilité de renégocier l'indemnité annuelle en fonction des accroissements techniques ou d'équipement futurs.

Ce point fait également l'objet d'un amendement.

3. DISCUSSION ET AMENDEMENTS

a. Implication au niveau des arbres :

Préambule :

Le superficiaire peut, selon ses besoins, faire abattre sur l'ensemble de la

parcelle 350 les arbres qui nuisent au bon fonctionnement des installations.

La commission estime cette clause insuffisamment restrictive dans la mesure où les arbres peuvent faire obstacle aux ondes ultra-courtes utilisées par la téléphonie mobile.

C'est la raison pour laquelle elle vous propose une clause restrictive sous forme d'amendement dont la teneur est la suivante :

- Le Conseil communal demande à la Municipalité de modifier l'article 1.1 de la partie A. Servitude de superficie sur le bien-fonds 350 de Bougy-Villars comme suit :

AMENDEMENT 1 :

Article A. 1.1 - ancien	Article A. 1.1 - nouveau
<p>1. Constitution de servitude 1.1 Contenu de la servitude La Commune d'Aubonne concède au superficiaire un droit de superficie distinct (cessible) pour la construction et la viabilisation d'une station polyvalente (mât, antennes et toutes installations utiles au fonctionnement des antennes).</p> <p>Ce droit de superficie est constitué pour une durée de 50 ans à compter du premier janvier 2008, à la charge du bien-fonds 350 de Bougy-Villars susmentionné.</p> <p>Sont compris dans ce droit de superficie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le droit d'ériger, de maintenir, de renouveler un mât de télécommunication, support d'antennes, de 60 mètres de hauteur, sur un socle en béton enterré de 4 mètres 60 centimètres sur 4 mètres 60 centimètres ; • le droit de fixer sur le mât des antennes dans le périmètre suivant : <ul style="list-style-type: none"> - sur 55,70 mètres de hauteur ; - sur 5,60 mètres de diamètre, soit 2,80 mètres depuis le centre du mât ; • ... 	<p>. Constitution de servitude 1.1 Contenu de la servitude La Commune d'Aubonne concède au superficiaire un droit de superficie distinct (cessible) pour la construction et la viabilisation d'une station polyvalente (mât, antennes et toutes installations utiles au fonctionnement des antennes).</p> <p>Ce droit de superficie est constitué pour une durée de 50 ans à compter du premier janvier 2008, à la charge du bien-fonds 350 de Bougy-Villars susmentionné.</p> <p>Sont compris dans ce droit de superficie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le droit d'ériger, de maintenir, de renouveler un mât de télécommunication, support d'antennes, de 60 mètres de hauteur, sur un socle en béton enterré de 4 mètres 60 centimètres sur 4 mètres 60 centimètres ; • le droit de fixer sur le mât des antennes dans le périmètre suivant : <ul style="list-style-type: none"> - entre 25 mètres de hauteur depuis le sol (niveau de la passerelle actuelle) et 55,70 mètres de hauteur, soit en tout sur une hauteur de 30,70 mètres ; - sur 5,60 mètres de diamètre, soit 2,80 mètres depuis le centre du mât ; • ...

Cette demande est acceptable pour SWISSCOM BROADCAST SA.

b. Indemnisation :**Préambule :**

Le superficiaire ayant la latitude de développer à terme le volume de transmission, en particulier dans les domaines très lucratifs de la téléphonie mobile et/ou la transmission de données, voire de mettre à disposition de tiers et même de céder ses droits à d'autres opérateurs, la commission est d'avis que l'indemnisation devrait pouvoir être renégociée lors de chaque changement.

- Le Conseil communal demande à la Municipalité de modifier l'article 1.2 de la partie A. Servitude de superficiaire sur le bien-fonds 350 de Bougy-Villars comme suit :

AMENDEMENT 2 :

Article A. 1.2 - ancien	Article A. 1.2 - nouveau
<p>1.2 Adaptations aux évolutions à venir <i>La Commune d'Aubonne est rendue attentive au fait que la station polyvalente, en tenant compte des données et besoins économiques et de ceux découlant de l'activité même du superficiaire, devra être adaptée aux développements techniques et aux nouvelles exigences.</i></p> <p><i>La Commune d'Aubonne accepte d'ores et déjà les modifications qui devront être apportées concernant les antennes, ce dans les limites du périmètre susmentionné (chiffre 1.1 ci-dessus). Ces modifications ne donneront pas lieu à une renégociation de l'indemnité convenue entre parties (chiffre 2.1 ci-après).</i></p> <p>Cependant, toute autre modification, devra faire l'objet de négociation entre la Commune d'Aubonne et le superficiaire.</p>	<p>1.2 Adaptations aux évolutions à venir <i>La Commune d'Aubonne est rendue attentive au fait que la station polyvalente, en tenant compte des données et besoins économiques et de ceux découlant de l'activité même du superficiaire, devra être adaptée aux développements techniques et aux nouvelles exigences.</i></p> <p><i>La Commune d'Aubonne accepte d'ores et déjà les modifications qui devront être apportées concernant les antennes, ce dans les limites du périmètre susmentionné (chiffre 1.1 ci-dessus). Ces modifications ne donneront pas lieu à une renégociation de l'indemnité convenue entre parties (chiffre 2.1 ci-après).</i></p> <p>Les modifications suivantes devront faire l'objet d'une renégociation entre la Commune d'Aubonne et le superficiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toutes modifications apportées aux antennes hors du périmètre fixé au chiffre 1.1 ci-dessus et • tout accroissement technique ou d'équipement hors service public (SSR, Pompier et police) autre que ceux liés à de la maintenance ou de la mise à jour technique des équipements existants dès lors que cet accroissement génère un gain pour Swisscom Broadcast et / ou à toute entité tierce.

4. **CONCLUSION :**

La Commission à l'unanimité vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, d'accepter les amendements ci-dessus et de voter le décret suivant :

Le Conseil communal d'Aubonne

autorise la Municipalité à faire inscrire au Registre foncier d'Aubonne-Rolle une servitude personnelle de superficie avec passage de canalisation et droit d'accès, en faveur de SWISSCOM BROADCAST SA, échéant le 31.12.2057 (parcelle 350 de Bougy-Villars)

Ainsi délibéré en séance de commission, le 23 juin 2010

Pour la commission.

Le rapporteur - Charles Gabella
