

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis municipal 05/20

Constitution d'un DDP en Chétry

Au Conseil Communal d'Aubonne,
Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission, composée de Madame Kirsti de Mestral et Messieurs Diego de Haller, Julien Lüthi, Pieter Volgers et du soussigné rapporteur Gabella s'est réunie à 3 reprises sous la présidence de Ariane Perret Fivaz. La Commission des Finances était représentée par Philippe Creteigny.

La commission a entendu Monsieur Luc-Etienne Rossier, Syndic, délégué Municipal pour le projet, Monsieur Charles-Bernard Bolay, Président du CARRE et Me Sarah Félix Furrer - notaire, rédactrice du contrat de DDP. Elle remercie toutes ces personnes pour leur disponibilité et leurs explications.

PREAMBULE

L'élaboration de ce rapport a pris un certain temps pour la mise au point de certaines demandes par la commission et le temps de traitement nécessité par l'étude de notaire dans une période particulièrement chargée en transferts de propriétés et notablement perturbée par la crise du COVID-19.

1. INTRODUCTION

Le projet du CARRE arrive en phase de concrétisation, sachant que le périmètre financier a été défini, que le projet a été retenu conjointement avec la Maison des Vins de la Côte, la Fromagerie Gourmande de l'Etraz et l'Harmonie d'alpages dans le cadre du Plan Directeur Régional Agricole (PDRA) soutenu par la Confédération. Les crédits attendus pour ces différents projets sont sur le point d'être attribués.

Pour pouvoir continuer, Le CARRE a besoin de formaliser la relation avec le propriétaire du bien fond, à savoir la Commune d'Aubonne avec la création d'un contrat de DDP.

Cette étape permettra au CARRE de démarrer les travaux de pré-étude nécessaires pour déposer une demande permis de construire.

2. ANALYSE DU PROJET DE DDP PAR LA COMMISSION

Les aspects suivants ont été analysés par la Commission :

a. Durée du DDP :

Pourquoi 60 ans et pas 30 ans ou 99 ans ?

C'est la durée usuelle adoptée pour ce type d'installation et qui convient bien au CARRE et à la Commune.

b. Montant de la location :

Le montant prévu est de 10'000.-. C'est beaucoup et c'est peu. Sachant que le CARRE est une coopérative regroupant les paysans éleveurs de la région, donc une société à but non-lucratif, le montant du loyer a plutôt une valeur symbolique visant à soutenir une filière de proximité.

c. Nature du sous-sol :

Le CARRE est dûment informé dans le corps du contrat de DDP de la nature du sous-sol y compris du terrain originel sous le remblai et il est de sa responsabilité de prendre toutes les mesures constructives pour s'y adapter. En cas d'extraction de matériaux de décharge, il appartiendra au CARRE d'éliminer ces matériaux à ses frais.

Les émanations éventuelles de gaz provenant de la décomposition des produits de la décharge doivent également être prises en compte pour assurer la sécurité sanitaire des personnes travaillant sur le site.

d. Restitution du terrain à la fin de l'activité du CARRE :

La commission s'est penchée sur l'aspect de la restitution du terrain en cas de cessation d'activité - fin du contrat ou défaillance du CARRE en cours d'exercice. Une formalisation contractuelle est difficile en dehors de normes légales en cas de reprise de l'activité par une autre entité ou la reprise des locaux par la Commune. (locaux seulement en partie spécifiques à l'activité du CARRE)

La création d'une provision pour remise en état des lieux est difficile à formuler et surtout, elle grèverait significativement les finances du CARRE.

En outre, le type de construction prévu est du type hangar tôle avec des équipements spécifiques modulaires démontables. Le bâtiment pourrait dès lors être facilement reconverti en hangar de stockage par exemple.

e. Solvabilité du CARRE

Le CARRE exerce son activité depuis 24 ans à Rolle et doit déménager en fin de bail (déjà échu) car la Commune a besoin des locaux.

Le montage financier du CARRE dont la forme juridique est une coopérative et le capital constitué les actions des coopérateurs et divers subvention en provenance du Canton via l'ARCAM et de la Confédération dans le cadre d'un PDRA. Le complément se fera par emprunt auprès d'un établissement bancaire.

f. Route d'accès :

La route d'accès sera construite le long de la limite Est de la parcelle, adaptée pour les véhicules desservants le CARRE. La route, les canalisations d'amenée et d'évacuation d'eau et les câbles d'alimentation cheminant en parallèle ou sous à cette route jusqu'à la route de la déchetterie seront à charge du CARRE. Cette voie d'accès fera l'objet d'une servitude foncière au bénéfice du titulaire du DDP.

g. Consommation d'eau claire :

Le CARRE ne prévoit pas d'unité de traitement des eaux en vue de sa réutilisation. Seul des bacs de rétention sont prévus pour récupérer les résidus solides. La consommation prévue est de 1'400 m3 par an soit l'équivalent du volume d'une piscine privée.

h. Rideau d'arbres le long de la limite Ouest de la parcelle :

La commission est d'avis que le rideau d'arbres partiellement arraché pour la construction de la caserne des pompiers devrait être reconstitué et remodelé pour cacher les différentes installations sur la parcelle En Chétry.

De fait, ce point est prévu dans le règlement du PPA de Chétry.

3. RAPPORT DE LA COMMISSION DES FINANCES

Le rapport de la COFIN est joint au présent rapport.

4. CONCLUSIONS

Après analyse de l'Acte Constitutif Conditionné de Droit de Superficie et Servitude (DDP) dans sa 4^{ème} version datée du 22 mars 2021 faisant suite aux questions et demandes d'aménagements de la commission (la version se trouve en annexe de ce document) et compte tenu de ce qui précède, la Commission recommande de voter le décret ci-dessous.

Toute modification de la substance de l'acte constitutif, à l'exception des notes en introduction, devra faire l'objet d'une réétude de l'acte et requerra l'approbation par le Conseil.

En l'état actuel des choses, la commission à l'unanimité vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de voter le décret suivant :

Le Conseil Communal d'Aubonne

Vote le décret suivant :

1. Autorise la Municipalité à octroyer au CARRE un droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le préavis 05/20 et l'Acte Constitutif Conditionné de Droit de Superficie et Servitude dans sa datée du 22 mars.
2. Autorise la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

Ainsi délibéré en séance de commission, le 21 mai 2021.

Pour la commission.

Le rapporteur - Charles Gabella

**Annexe : l'Acte Constitutif Conditionné de Droit de Superficie et Servitude Foncière
Projet du 22 mars 2021**
