



BASSINS

Préavis n° 01/19

Préavis municipal relatif à une modification des termes d'un droit distinct et permanent DDP sur la parcelle 121

Affaire traitée par : M. D. Lohri, Syndic



BASSINS

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux,

1. But

Le présent préavis a pour but d'adapter aux exigences légales actuelles une décision prise antérieurement par les autorités communales.

Depuis le début de l'année 2018, nous avons une demande d'exécuter une décision prise en 2006 pour accorder un droit distinct et permanent DDP, appelé communément droit de superficie, pour une parcelle située dans le plan partiel d'affectation des Plattets.

L'état urbanistique du quartier a profondément évolué depuis l'octroi de ce DDP et la Municipalité se doit d'adapter les dispositions prises à l'époque.

2. Exposé des motifs

La société Bois GH était au bénéfice d'une autorisation de bénéficier d'un droit de superficie de 3 000 m² sur la parcelle 121 aux Plattets.

A l'époque, la société n'avait pas utilisé son droit et le préavis est toujours d'actualité.

Le 12 février 2018, une entreprise a effectué une nouvelle demande pour signer le document notarié de ce droit distinct et permanent. Le responsable de la société n'est plus le même qu'en 2006 mais la société est inscrite au registre du commerce. Le directeur est un ancien collaborateur de la société Bois GH.



Cette entreprise est en lien avec la branche sylvicole et correspond aux exigences définies par le plan partiel d'affectation des Plattets.

Le conseil communal en décembre 2005 avait accepté le préavis suivant. Aucune limite de temps n'est prévue par la loi sur les communes pour l'entrée en force d'une décision communale.

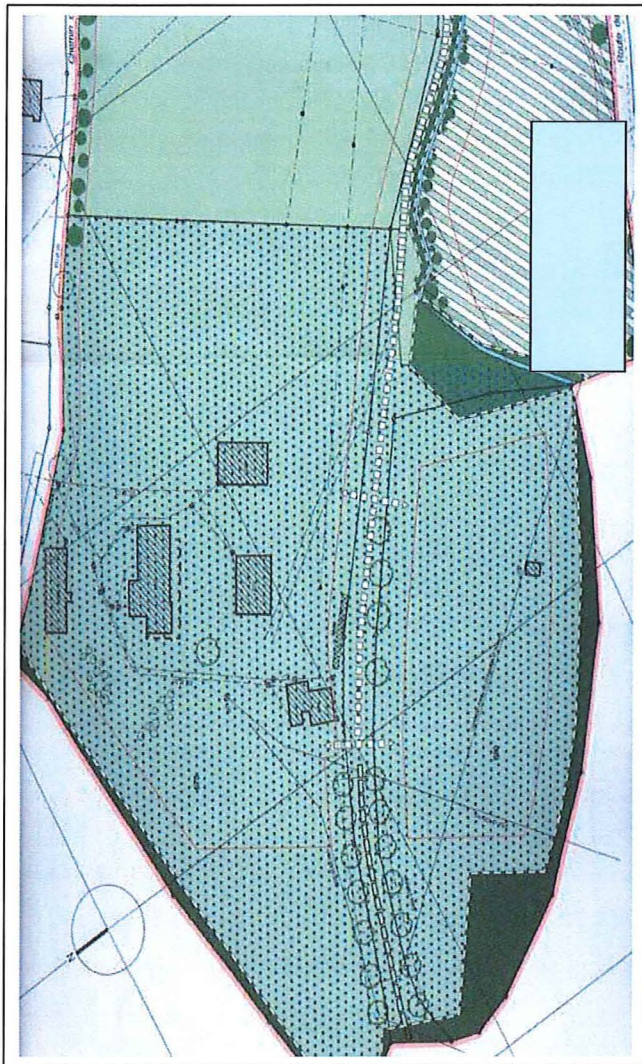


Bassins, le 19 décembre 2005

Préavis n°01/06

Préavis municipal relatif à une demande de droit de superficie aux Plattets.

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,
Depuis 1998, la municipalité avait été sollicitée par l'entreprise Bois GH pour bénéficier d'une zone lui permettant de construire un hangar destiné à une exploitation forestière. La loi ne permet pas de construire un hangar de ce type dans une zone agricole.
Suite aux décisions prises par le conseil communal en 2005, le plan partiel des Plattets a été accepté et permet de réaliser des constructions de ce type dans la zone 1.



Dimension et situation

Le droit de superficie prévu serait de 3000 m² situé en bordure de la route des Montagnes (rectangle bleu).

Finances

La maison Bois GH nous a fait parvenir en date du 23 novembre 2005 une offre concernant ce terrain.

En voici le contenu :

Comme vous le savez certainement, Burtigny offre sa zone artisanale à Frs/m²/an 3.00 en droit de superficie de 30 ans.

En comparaison, compte tenu de l'éloignement des Plattets, de l'altitude et de l'affectation beaucoup plus restrictive de la zone par rapport à de la zone artisanale, nous vous proposons de prendre un droit de superficie pour une surface d'environ 2'500 m² à Frs/m²/an 1.50 sur 25 ans.

Nous tenons à préciser que comparativement à de la zone industrielle, la zone des Plattets est très éloignée des grands axes routiers. Il faut également comprendre qu'en tant qu'entreprise forestière, nous ne pouvons pas être comparés à un artisan comme un couvreur, un carrossier, installateur sanitaire ou n'importe quel autre genre de métier qui a besoin d'un atelier et qui y travaille en permanence. Notre activité s'apparente davantage à celle d'un paysan sans bétail qui a besoin d'une grange pour réduire ses machines et stocker sa paille et son foin.



BASSINS

Nous avons besoin de place pour stocker le bois de feu, mais vous savez aussi bien que nous que le bois de feu ne rapporte rien! Nous avons besoin d'un abri pour nos machines, mais la plupart du temps elles sont en forêt.

Si ce prix peut vous paraître dérisoire, vous pouvez comparer notre tarif horaire (Frs/hr 48.00) à ceux des autres artisans. Un garagiste par exemple facture ses heures entre 110.00 et 130.00; un dépanneur d'appareil ménager Frs 120.00, un électricien plus de Frs 150.00 etc..... Une camionnette de dépannage coûte 10 x moins cher qu'un tracteur de débardage et consomme sûrement moins de mazout....!

La municipalité a été sensible à ces arguments et propose au conseil communal d'accepter l'offre qui a été faite mais pour 3000 m² en raison d'une meilleure gestion du terrain. Il est important de savoir que par rapport à l'exemple de Burtigny, la zone 1 de notre PPA n'autorise pas la création d'appartement de fonction. Ce qui peut expliquer le tarif du terrain.

Récapitulatif :

<i>Aire soumise à droit de superficie :</i>	<i>3000 m²</i>
<i>Durée du droit de superficie :</i>	<i>25 ans</i>
<i>Tarif :</i>	<i>1.50 CHF par m² et par année</i>
<i>Investissements communaux :</i>	<i>0 CHF</i>

Au terme du droit de superficie, le terrain revient à la commune ou il peut être à nouveau mis en droit de superficie. Pour la commune c'est un montant de 112500 CHF encaissé au terme de l'opération.

Conclusions

*En fonction des explications données par la Municipalité, il est **demandé au conseil communal** de Bassins*

vu le préavis municipal n°1/06 du 19 décembre 2005,

oui les conclusions du rapport de la commission des finances, oui les conclusions du rapport de la commission d'urbanisme,

considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

d'accorder un droit de superficie sur la parcelle communale 121 à la lisière de la forêt direction du Jura à l'entreprise Bois GH pour une durée de 25 ans au tarif de 1.50 CHF par m² et par année.

d'accepter l'entrée en force du droit de superficie au profit de la société Bois GH.

En 2019, force est de constater que la situation a fortement évolué dans le quartier des Plattets. Les constructions selon le plan partiel d'affectation sont presque toutes réalisées.

Il est important aux yeux de la Municipalité d'adapter le droit distinct et permanent DDP accordé précédemment aux conditions actuelles et en préservant les intérêts des privés et de la commune.

3. Adaptation des termes du DDP

Selon la décision du conseil communal de l'époque, il est fait mention d'une durée de DDP de 25 ans.

Votre conseil a émis le désir, dans d'autres dossiers, d'avoir une cohérence sur la durée d'un DDP adapté aux règles et usages traditionnels en matière d'actes notariés.

Nous proposons de passer à une durée de 30 ans à la place de 25 ans.



BASSINS

Le prix du terrain était de 1.50 CHF par m² avec indexation. Nous proposons de fixer **le prix à 4.00 CHF par m² avec indexation.**

Sur la durée du DDP, cela représente une somme de 360'000 CHF pour le terrain soit un prix de 120 CHF le m² s'il était vendu pour une zone sylvicole ou agricole.

Il est aussi proposé de spécifier qu'**aucun stockage de bois ou de véhicules professionnels ne peut être autorisé sur le DDP en dehors du bâtiment réalisé. Seul des places de parc peuvent être accordées pour des véhicules légers.**

Aucune opération de façonnage du bois, provoquant des nuisances sonores indépendamment du cadastre du bruit légalisé dans le secteur, n'est autorisée.

Aucune enseigne publicitaire n'est autorisée sur le bâtiment érigé sur le ddp.

Ces 4 mesures permettent de garantir une qualité paysagère de ce quartier et diminuent les nuisances pour le voisinage et les promeneurs.

4. Incidences financières

La commune n'a pas d'équipement à réaliser pour la mise à disposition du DDP. Aucun investissement communal n'est à prévoir.

Le montant de location annuelle sera comptabilisé sous la rubrique budgétaire 31 423.0.

5. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous avons l'honneur de vous prier, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Bassins,

- vu le préavis n° 01/2019 de la Municipalité,
- oui les rapports des commissions des finances, des forêts – alpages et d'urbanisme, chargées d'examiner cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **d'approuver les modifications des termes du droit distinct et permanent DDP de la parcelle 121 selon les explications données par voie de préavis 01/19 résumées ainsi :**
- **Surface du DDP : 3 000 m² à une entreprise inscrite au registre du commerce et correspondant aux exigences du règlement du plan partiel d'affectation**
- **Prix de location : 4.00 CHF par m² avec indexation**
- **Durée du DDP : 30 ans**
- **Aucun stockage de bois ou de véhicules professionnels ne peut être autorisé, sur le DDP, en dehors du bâtiment construit**



BASSINS

- Seul des places de parc peuvent être accordées pour des véhicules légers sur le DDP
- Aucune opération de façonnage du bois, provoquant des nuisances sonores indépendamment du cadastre du bruit légalisé dans le secteur, n'est autorisée
- Aucune enseigne publicitaire n'est autorisée sur le bâtiment érigé sur le DDP.
- d'affecter les produits de locations à la rubrique comptable des terrains communaux.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 14 janvier 2019.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic :  La Secrétaire : 
Didier Lohr Nathalie Angéloz



