

Préavis municipal n° 99 à relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 436 pour l'utilisation du sous-sol (hors bâtiment de la déchetterie)

Date proposée pour la séance de la commission :

mardi 20 avril 2021 à 19h00

Salle 2, Montoly

Municipaux responsables :

MM. Thierry Genoud et Gilles Davoine

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

OBJET DU PREAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation d'octroyer un droit de superficie à l'entreprise Cermix SA, en vue de l'implantation en sous-sol d'une halle de stockage d'environ 1'200m², sise sur la parcelle n°436 de la Commune de Gland.

PREAMBULE

Cermix SA, entreprise locale spécialisée dans la fabrication et la commercialisation de produits de mise en œuvre pour le bâtiment et les travaux de génie civil souhaiterait pouvoir étendre sa surface d'exploitation. Son objectif est de rendre l'entreprise plus fonctionnelle et plus moderne nécessitant ainsi de pouvoir bénéficier d'un site permettant d'accueillir cette expansion. C'est dans ce contexte que la parcelle n°436 a été retenue car elle présente un intérêt direct pour l'entreprise de par sa proximité.

CONTEXTE

Le projet de relocalisation de "La Ballastière" est né en 2012 et a vu une première étape achevée en 2016 par l'exploitation des parcelles voisines à la parcelle n°436 par les entreprises Sotridec SA, Sadec SA et Cermix SA. La parcelle n°436, issue d'un remaniement parcellaire, est propriété de la Ville de Gland. Elle est réservée à la relocalisation de la déchèterie suite aux planifications prévues par le Schéma directeur intercommunal Gland-Vich et la problématique du traitement territorial du secteur de "La Ballastière".

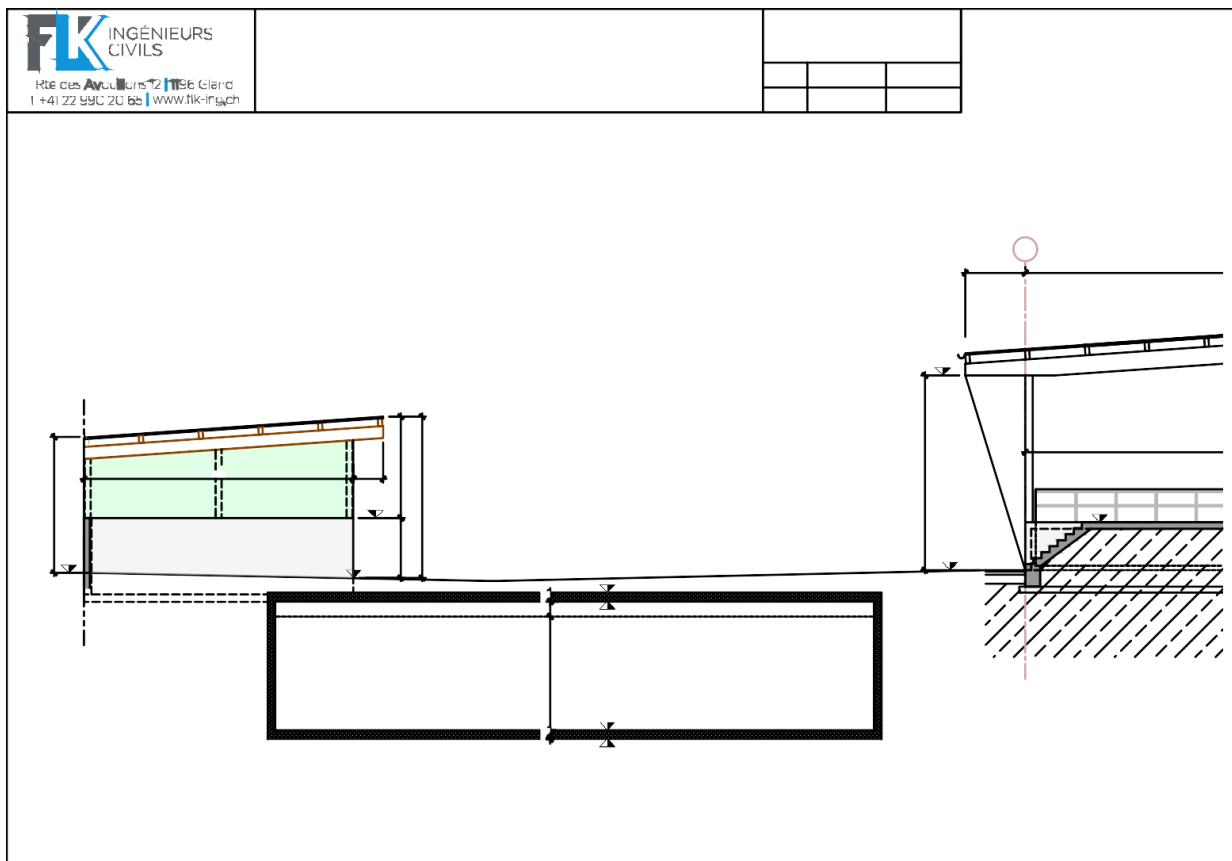
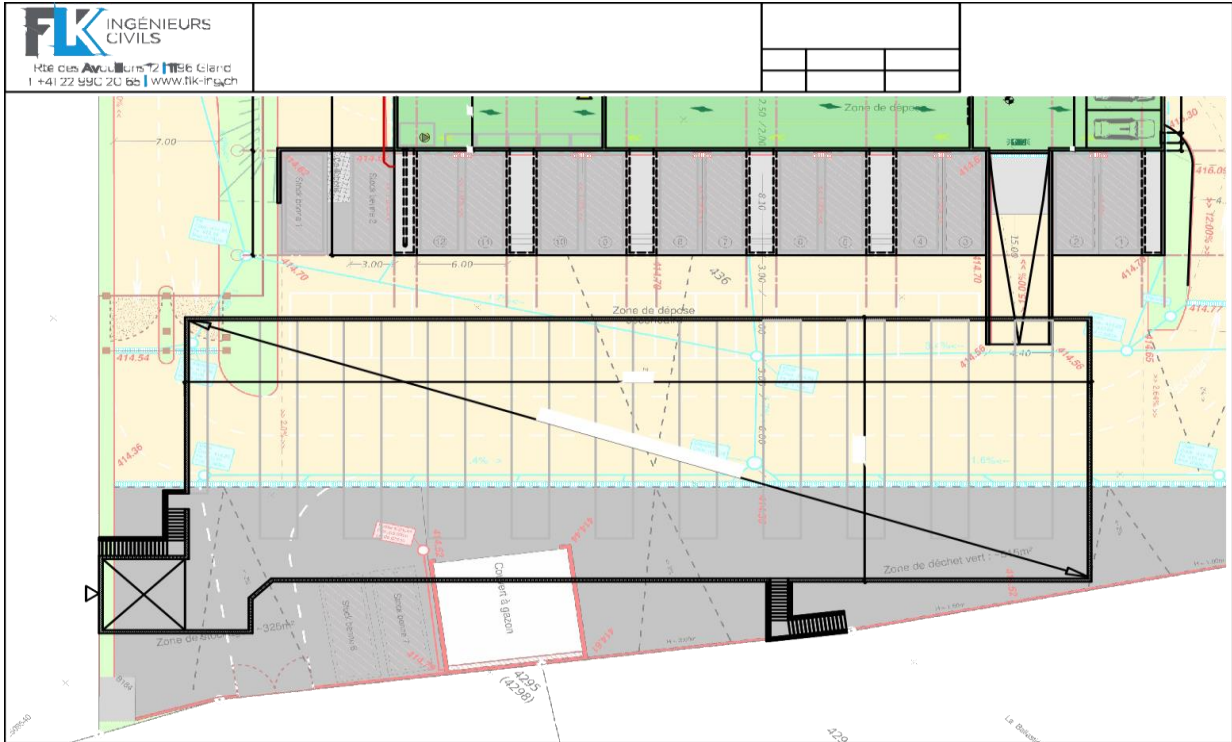
Le projet de relocalisation de la déchèterie sur ladite parcelle a été validé et le crédit d'investissement pour sa réalisation octroyé par le Législatif en date du 3 septembre 2020. Les phases d'adjudications des travaux de génie civil et de maçonnerie étant terminées, le démarrage de chantier est envisagé pour la mi-mai 2021.



PROJET DE L'ENTREPRISE CERMIX SA

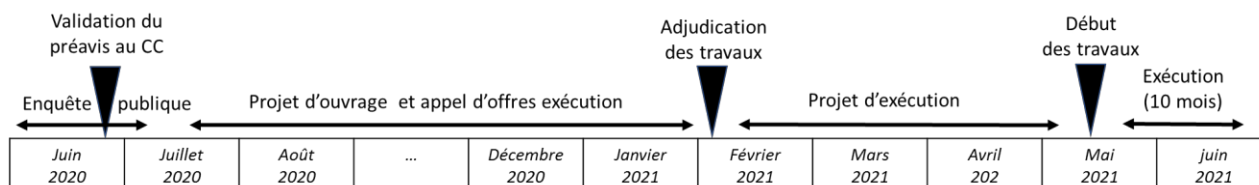
Le projet de l'entreprise Cermix SA consiste en l'implantation en sous-sol d'une halle de stockage d'environ 1'200m² sur la parcelle n°436 de la Commune de Gland. Cette emprise comprend également deux cages d'escaliers permettant les accès intérieurs et extérieurs, ainsi qu'un ascenseur industriel. En surface, les aménagements indispensables à ces installations sont inclus.

Un plan plus détaillé du projet de Cermix SA est annexé au présent préavis.



A mesure que la parcelle n°436 est dévolue en priorité au projet de déchèterie, dont le démarrage du chantier est envisagé à la mi-mai 2021, l'entreprise Cermix SA devra coordonner son calendrier du chantier de construction avec celui du chantier communal, de manière à ce que ce dernier ne puisse en aucun cas être retardé.

A l'heure actuelle, les adjudications des travaux de génie civil et de maçonnerie ont été validées pour le projet déchèterie lors des séances de Municipalité des 29 mars et 12 avril 2021. Le calendrier intentionnel prévoit une durée approximative de 10 mois de travaux, ce qui correspond à la frise chronologique annoncée dans le préavis de construction n°72/2020 et reproduit ci-dessous.



ETAT DE LA PARCELLE N°436

Etat descriptif de l'immeuble :

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique

Commune politique :	5721 Gland
Tenue du registre foncier :	fédérale
No immeuble :	436
Forme de registre foncier :	fédérale
E-GRID :	CH 79838 06845 91
Surface :	6'023 m2, numérique
Mutation :	
Autre(s) plan(s) :	
No plan :	10
Désignation de la situation :	En Vertelin
Couverture du sol :	Bâtiment(s), 8 m2 Champ, pré, pâturage, 6'012 m2 Accès, place privée, 3 m2
Bâtiments/Constructions :	Bâtiment, No d'assurance B184, 8m2
Observations :	
Parcelle de dépendance :	
Mention de la mens. officielle :	
Estimation fiscale :	Fr. 858'000.--, 2014

Propriété :

Propriété individuelle

Gland la Commune

Mentions :

22.12.2014	012-2014/7140	Mutation de projet avec abornement différé (126 ORF), ID.012-2015/256
22.12.2014	012-2014/7142	Restriction LATC, ID.012-2015/260

Servitudes :

08.02.1919	012-188206	(C) Canalisations d'égouts, ID.012-2003 / 8049
15.03.1994	012-261030	(C) Canalisations d'égouts, ID.012-2003 / 8057 en faveur de la Commune de Gland

Charges foncières :

Aucune

Annotations : (Profit des cases libres voir droits de gages immobiliers)

Aucune

Droits de gage immobilier :

Aucun

DROIT DE SUPERFICIE

CLAUSES PRINCIPALES

Durée du droit : 50 ans dès l'inscription de l'acte au registre foncier

Redevance : La rente du droit de superficie s'élèvera à CHF 3.-/m², soit une redevance annuelle totale de CHF 3'600.-. Cette redevance correspond à l'indice suisse des prix à la consommation du mois de mars 2021, soit à 100,6 points (base décembre 2020 = 100). La redevance sera indexée à l'indice suisse des prix à la consommation tous les 5 ans.

Conditions : En cas de non-respect par le superficiaire du calendrier des travaux de la Commune de Gland, il aura l'obligation de renoncer purement et simplement à son droit de superficie, sans frais pour la Commune.

Obligations du superficiaire : Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :

- a) ne pas changer l'affectation de la construction édifée en sous-sol du terrain objet du présent droit de superficie sans l'autorisation de la Commune de Gland,
- b) entretenir convenablement la construction et ses parties intégrantes,
- c) ne pas constituer sur le présent droit de

superficie un droit de superficie à titre secondaire,
d) respecter toutes les obligations lui incombant en vertu des différentes clauses et conditions du présent droit de superficie,
e) contracter une assurance responsabilité civile relative à la propriété de la halle de stockage et aux activités découlant de l'exploitation des activités de Cermix SA.

Retour anticipé :

La Commune de Gland aura la possibilité de provoquer le retour anticipé de la construction si le superficiaire :

- a) renonce définitivement à toute activité et décide sa dissolution,
- b) modifie de façon significative le but qu'il poursuit conformément à l'inscription au Registre du commerce sans l'assentiment de la Commune de Gland,
- c) est mis en péril par une mauvaise gestion,
- d) ne respecte pas les obligations contractuelles qu'il doit assumer envers la Commune de Gland.

Le retour anticipé est provoqué selon les modalités suivantes :

- a) notification, sous pli recommandé d'une mise en demeure enjoignant le superficiaire de mettre fin à son comportement fautif dans un délai de 3 mois et l'avisant des conséquences de la non-observation de la mise en demeure,
- b) notification par le propriétaire du sol au superficiaire, sous pli recommandé, en cas de non-observation de la mise en demeure précitée, de la mise en exécution du retour anticipé de la construction dans un délai d'une année.

Retour à l'échéance :

A l'extinction du droit de superficie et à défaut de prolongation, la construction retourne au propriétaire du sol

Pour le surplus, le projet d'acte notarié du 8 avril 2021 est annexé au présent préavis.

ASPECTS FINANCIERS

L'octroi du droit de superficie à l'entreprise Cermix SA n'a pas d'influence sur le budget d'investissement de la Ville de Gland et ne générera pas de frais de fonctionnement additionnels.

CONCLUSION

Fondées sur ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

Vu le préavis municipal n°99 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 436 pour l'utilisation du sous-sol (hors bâtiment de la déchetterie) ;

ouï le rapport de la Commission technique chargée d'étudier cet objet ;


considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide I. d'accepter le préavis municipal n°99 ;

II. d'autoriser la Municipalité à octroyer à l'entreprise Cermix SA un droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le présent préavis.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :



G. Cretegnny



Le Secrétaire :



J. Niklaus

Annexes :

- Plan installation Cermix
- Projet acte notarié du 8 avril 2021