



PREAVIS N° 48 / 2016

**de la Municipalité au Conseil communal
relatif à la constitution d'une restriction de
droit public à la propriété sur la parcelle N°
323**

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

L'entreprise Berisha S.A. constructions métalliques, installée à la route des Vernes, à Roche, connaît une croissance réjouissante. Afin d'y faire face, l'entreprise Berisha souhaite agrandir son bâtiment industriel ECA 748 par l'ajout d'une halle non chauffée (dépôt) sur sa parcelle N° 749. Un premier projet, mis à l'enquête du 8 avril au 7 mai 2015, n'a suscité ni intervention ni opposition.

Les besoins de stockage s'étant encore accrus, Berisha S.A. a considéré que ce premier projet de 185 m² était insuffisant et souhaite désormais ériger une halle non chauffée d'une surface totale de 705 m². Un dossier complet pour mise à l'enquête a été transmis à la Municipalité.

2. POLICE DES CONSTRUCTIONS

La construction de la halle telle que prévue (voir plan de géomètre en annexe) ne respecte pas l'article 42 du règlement communal sur le plan d'extension, la police des constructions et l'attribution des degrés de sensibilité au bruit (RPGA) : la distance entre la façade de la halle projetée et la limite de propriété voisine (parcelle N° 323, propriété de la commune de Roche) est insuffisante.

Il peut être remédié à cette situation en faisant application de l'art. 64 RPGA, c'est-à-dire en inscrivant au Registre foncier une servitude personnelle à laquelle la distance réglementaire sera mesurée pour le bâtiment voisin. En d'autres termes, il s'agit de créer sur la parcelle N° 323 une restriction de droit public à la propriété, instaurant en quelque sorte une « limite fictive » à partir de laquelle la distance réglementaire d'une future construction sur la parcelle N° 323 devra être calculée.

3. CONSEQUENCES FINANCIERES

La surface de la parcelle N° 323, propriété de la commune, qui sera frappée de cette restriction de droit public est de 247 m². Il est clair que cette surface perd ainsi une partie de sa valeur vénale, puisqu'elle devient inconstructible et repousse la limite des constructions sur notre propre parcelle.

La Municipalité a considéré qu'une indemnisation de ce chef d'un montant de CHF 100.-/m² était justifiée. Compte tenu de la surface totale de la parcelle N° 323 (11'148 m²) et de sa configuration, cette servitude impactera de manière relativement modérée les possibilités constructives futures de la propriété communale.

Le préavis N° 01/2011 sur l'attribution des compétences à la Municipalité pour la législature 2011-2016 a accordé à la Municipalité une autorisation générale de statuer sur les aliénations et acquisitions d'immeubles jusqu'à concurrence maximale de CHF 80'000.- pour les acquisitions et de

CHF 20'000.- pour les aliénations, charges comprises. La cession d'une servitude devant être assimilée à une aliénation, la montant convenu avec Berisha S.A., de CHF 24'700.-, excède la limite des compétences municipales. Il importe donc d'obtenir l'aval du Conseil communal pour la constitution de cette restriction de droit public à la propriété.

4. CONCLUSIONS

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

Le Conseil communal de Roche

Vu le préavis N° 48/2016 de la Municipalité au Conseil communal relatif à la constitution d'une restriction de droit public à la propriété sur la parcelle N° 323
Ouï le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet
Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour

Décide

- 1. D'autoriser la Municipalité à constituer une restriction de droit public à la propriété sur la parcelle N° 323, propriété de la commune, d'une surface de 247 m2, selon plan du géomètre du 15 mars 2016**
- 2. D'autoriser la Municipalité à constituer cette servitude en échange d'un montant de CHF 100.-/m2, soit un total de CHF 24'700.-, dont s'acquittera la société Berisha S.A., constructions métalliques, domiciliée route des Vernes, à Roche.**
- 3. D'affecter ce montant au fonds de réserve « Domaines et Bâtiments »**

Adopté en séance de Municipalité le 5 avril 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

<p>Le syndic</p>  <p>Chr. Lanz</p>		<p>La secrétaire</p>  <p>C. Pilloud</p>
---	---	--

Délégué(s) de la Municipalité : M. Christophe Lanz, syndic

Annexe : Plan de géomètre du 15 mars 2016



CANTON DE VAUD
COMMUNE DE ROCHE
Feuille : 11
Echelle : 1/1000

PLAN DRESSE POUR ENQUETE


PROJET D'AMENAGEMENT D'UN
DEPOT NON CHAUFFE



Bureau de géométrie officielle
1867 Ollon

Dossier n° 1208

Ollon, le 15 mars 2016


L'ingénieur géomètre breveté :
Christophe Cachat

Remarques :

1. Plan établi sur la base des données cadastrales
2. La réalisation du projet implique une mise à jour du plan cadastral
3. Pour le traitement des servitudes existantes, seules les données du Registre Foncier ont force de loi.

PROPRIETE DE : Berischa SA Constructions métalliques

Désignation cadastrale de la parcelle n° 749
Situation : Vers l'Usine
Bâtiment industriel n° ECA 748 1'666 m²
Accès, place privée 3'334 m²
Surface totale 5'000 m²

Propriétaires voisins :

323	Roche la Commune
721	Constantin Recycling AG
890	Roche Parc SA

Altitude : ~ 390 m

Coordonnées cartographiques : 560'740 / 134'970

Affectation du sol : Zone industrielle selon règlement communal sur la police des constructions,
approuvé le 3 avril 1985

Secteur de protection des eaux : Au


Degré de sensibilité au bruit : IV

--- Limite des constructions

Recensement architectural du bâtiment industriel n° ECA 748 : --

Dérogation à l'art. 42, application de l'art. 64 du règlement communal
(à constituer : Mention de restriction de droit public à la propriété)

Légende :

 Agrandissement (halle de stockage, hauteur max. 7.41 m)
Reprise des raccordements E.U., E.C., E.P. existants
Cotation de détails : voir plans d'architecte

Servitudes mentionnées :

Servitude n° 167'299 : Canalisations d'eau, hors plan

Servitude n° 2002/3635 Exploitation : Prohibition de concurrence,
pas de tracé

L' administrateur :

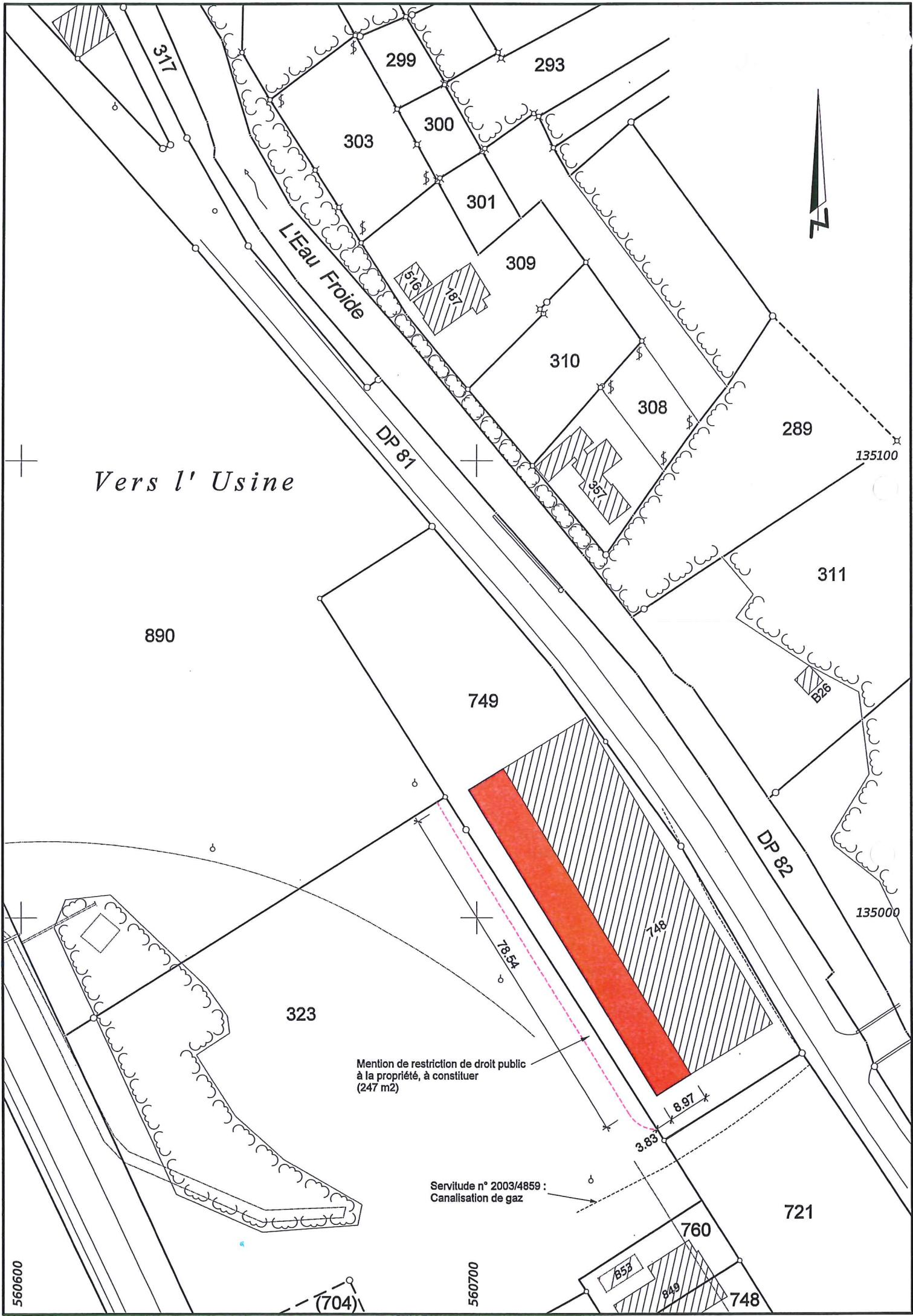
Visa de la municipalité :



SIMBA HILL / AULIENS. 1867 OLLON

TELEPHONE 024/495.51.81. FAX 024/495.51.83. PORTABLE 079/604.94.41 E-MAIL orcef@bluewin.ch

ECOENTREPRISE



Vers l' Usine

L'Eau Froide

DP 81

DP 82

Mention de restriction de droit public à la propriété, à constituer (247 m2)

Servitude n° 2003/4859 : Canalisation de gaz

560600

560700

(704)



317

299

293

303

300

301

309

310

308

289

135100

311

890

749

B26

135000

323

78.54

748

Mention de restriction de droit public à la propriété, à constituer (247 m2)

Servitude n° 2003/4859 : Canalisation de gaz

3.83

8.97

721

760

B55

748

B49