



COMMUNE DE
ROCHE (Vaud)






Objet : Rapport de la commission nommée pour le préavis 48/2016

Roche, le 06 mai 2016

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL

de la commission nommée pour

Le préavis n°48 / 2016 relatif à la constitution d'une restriction de droit public à la propriété sur la parcelle n°323

		Séances		Emoluments		Signatures
		02.05				
Rapporteur : M.	Thierry Blanc	X				
Membres : Mme	Sophie Blanc-Hutmacher	X				
MM.	Etienne Allamand	X				
	Philippe Dufresne	X				
	Christian Delacrétaz	X				

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La commission nommée pour l'étude du préavis n°48 / 2016, relatif à la constitution d'une restriction de droit public à la propriété sur la parcelle n°323, s'est réunie le lundi 02 mai 2016 à la maison des Saulniers. Elle a apprécié les explications et compléments d'informations fournies par M. Lanz, Syndic, et l'en remercie chaleureusement.

En préambule, afin de mieux cerner le contenu de ce préavis, il est utile d'évoquer les préavis précédents n°29 et 34 de juin et novembre 2014.

En résumé, ces préavis concernaient notamment la mise en place des démarches nécessaires et études de développement d'un nouveau PPA sur la ZI Nord « Les Vernes ».

Le planning prévisionnel d'alors indiquait une phase de projet débutant en juillet 2015, conduisant à une mise à l'examen préalable auprès d'ateliers de consultations spécialement constitués, composés entre autres de sociétés de la Commune, de membres d'associations locales et dans l'idéal, de la Commission d'urbanisme.

Ceci pour aboutir, après mise en examen auprès des services officiels de l'Etat et d'Aigle Région (entité économique régionale) à une enquête publique en bonne et due forme.

Seulement voilà, à ce jour, le SDT (Service du Développement Territorial) freine un peu le dossier et ne permet pas sa poursuite comme espérée.

A ce titre, nous souhaiterions que la Municipalité informe prochainement le Conseil communal de l'avancement et du ralentissement de ce dossier.

En parallèle à ceci, il est essentiel de rappeler, en confirmation du fond énoncé dans les préavis précédents, que la volonté affirmée de la Municipalité reste de contrôler ce qui va être réalisé, à quel endroit et de quelle manière.

Tous conscients de ce dernier point, nous pouvons aborder le sujet lié à la

Demande de l'entreprise Berisha SA constructions métalliques

La municipalité a été approchée par l'entreprise Berisha SA qui souhaite agrandir son aire de stockage actuelle.

Pour ce faire, celle-ci aurait besoin aujourd'hui d'une surface supplémentaire dévolue exclusivement au stockage de 705 m².

Une première demande avait été émise auprès de la Municipalité pour une surface de 185 m² (ne nécessitant pas de préavis du Conseil communal). Un permis de construire après enquête officielle avait été délivré, mais cette surface s'avère maintenant insuffisante pour l'entreprise.

Les besoins d'agrandissement de 705 m² de l'entreprise nécessitent une dérogation liée à la parcelle communale voisine.

En effet, comme mentionné dans le préavis, le projet établi ne respecte pas le règlement communal de la police des constructions et la distance minimale à la limite de propriété voisine (parcelle n°323) est insuffisante.

Pour ce faire, l'établissement d'une servitude introduisant une nouvelle limite fixant les distances de construction est donc indispensable.

Selon le plan de géomètre remis en annexe du préavis, cela aurait pour conséquence de réduire la possibilité de bâtir de 247 m² sur la parcelle communale n°323 en repoussant ladite limite de construction.

Avant de se prononcer, il est important de relever que le travail de l'entreprise Berisha correspond au type d'activités requis dans le cadre du futur PPA considéré.

L'extension souhaitée par l'entreprise serait constituée d'une halle de stockage non chauffée, ne dépassant pas la hauteur du bâtiment existant contre lequel elle viendrait s'adosser.

Et dans le cadre du PPA ZI Nord « Les Vernes »

Les futurs propriétaires seraient péjorés de la restriction de droit à bâtir, selon la servitude sur la nouvelle limite de construction établie.

Toutefois cela semble être un moindre mal puisque le futur projet envisagé prévoirait une zone vouée essentiellement à la circulation dans la zone touchée, un accès au PPA.

Le but de favoriser le développement des entreprises établies sur le domaine communal est évident et n'est pas à démontrer, mais la commission rend attentive la Municipalité au risque de précédent auquel elle risque d'être confrontée.

Il serait judicieux de prévoir et d'anticiper toute éventuelle demande future...

Dans ce sens, la municipalité nous confirme qu'aucune vente de parcelle communale, partielle ou totale, ne sera effectuée, avant que le PPA ne soit mis en application.

Pour les éventuels propriétaires voisins actuels intéressés, toute discussion relative à mutation ou modification de parcellaire communal est donc suspendue jusqu'à l'attribution de la future affectation du PPA.

Suite de la procédure

Compte-tenu de l'impact relativement modéré sur le futur aménagement de la parcelle n°323, l'indemnisation demandée par la Municipalité serait de 100.-/m2, soit un montant total de frs 24'700.- pour le projet soumis dans le préavis.

Ce qui correspond du reste au prix du m2 sollicité lors de la première demande d'extension.

Il est à noter que ce montant représente bien le montant lié à la restriction de droit à bâtir et non celui du prix du terrain qui reste propriété de la Commune.

De plus, en cas d'approbation par le Conseil communal, une nouvelle demande de permis de construire (avec mise à l'enquête publique), répondant au projet du plan de géomètre annexé au préavis, serait alors déposée par l'entreprise Berisha.

Pour la valorisation de notre Commune, il nous semble primordial de soutenir et d'encourager les entreprises établies sur le domaine communal.

Et c'est dans cet esprit également que nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'accepter ce préavis tel que présenté.

En conclusion

Le Conseil communal de Roche

vu le préavis no 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 de 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, domiciliées route des Vernes, à Roche,
3. d'affecter ce montant aux fonds de réserve « Domaines et Bâtiments ».

Ont signé :

Sophie Blanc-Hutmacher



Etienne Allamand



Philippe Dufresne



Christian Delacrétaz



Thierry Blanc

