



Préavis de la Municipalité au Conseil communal

N° 42/2021-2026

Prolongation du DDP de Tamoil SA pour les parcelles 45 et 114

Date retenue pour la séance de commission d'étude :

22 février 2023 à 19h30

Bâtiment administratif, salle Sorge

23.01.2023



Au Conseil communal de Crissier

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la prolongation du DDP sur les parcelles 45 et 114, arrivant à terme le 31 mars 2025, en fixant une nouvelle échéance au 31 mars 2030.

2. Contexte et préambule

Depuis le début des années 1980, la Commune de Crissier met en valeur ses parcelles par la mise à disposition sous le régime de droit distinct et permanent. Ces dispositions permettent à notre Commune de garantir des revenus réguliers et créent les conditions favorables au développement des activités sur notre territoire. Ce procédé n'est pas réservé à l'administration, mais également largement pratiqué par les propriétaires de parcelles privées. Ces demandes de prolongation sont justifiées par les critères principaux que sont la modification du tissu économique, l'évolution des activités et l'amélioration énergétique des bâtiments. Les investissements nécessaires requièrent la garantie d'une durée d'amortissement minimum demandée par les établissements bancaires.

Afin d'entrer en matière sur une prolongation, quelle qu'en soit la durée, l'application des critères principaux sont les suivants :

- + L'activité actuelle ou prévue correspond à la zone dans laquelle elle se trouve. En effet, depuis la mise en vigueur du PDI, les zones d'activités ont évolué et la cohérence recherchée par cette démarche doit pouvoir s'appliquer. Une période de transition est possible selon la durée de prolongation demandée.
- + L'intégration dans le périmètre doit être acceptable au niveau des nuisances de toutes sortes que provoque l'activité ou ses conséquences. Les aspects de la mobilité, de la pollution, qu'elle soit sonore, lumineuse ou en atteinte à la qualité de l'air doivent être pris en charge.
- + La Commune ne traite qu'avec la direction de l'entreprise, la sous-location n'est pas envisagée. Le siège de la société doit être déposé sur notre Commune, afin d'en garantir les retombées économiques souhaitées.
- + L'entreprise démontre une volonté particulière à l'intégration dans son projet de mesures claires en matière de développement durable, d'autonomie énergétique et de mobilité.

3. Prolongation du DDP des parcelles 45 et 114

Les parcelles 45 et 114 sont situées sur la route de Prilly 2 et partiellement occupées depuis 1995 par la station-service Tamoil SA. Afin d'y apporter des améliorations, la société précitée a fait parvenir à la Commune une demande de prolongation de 15 ans, soit avec une nouvelle échéance en 2040. Une première prolongation au 31 mars 2025 avait déjà été octroyée en 1995. La disposition de cette parcelle de 722 m² est stratégique pour notre Commune qui, pour plusieurs raisons, a décidé de ne pas valider cette prolongation telle que demandée. Les arguments avancés sont les suivants :



- + Cette parcelle permettrait le développement des infrastructures de voirie qui pourraient y être concentrées, mais également de rattacher au Hub de transport public des prestations et activités destinées au public plus large, en cohérence avec cette nouvelle centralité de Crissier.
- + Les travaux légers envisagés par Tamoil SA ne sont pas de nature à justifier une prolongation pour une durée de 15 ans, l'argument des amortissements ne se défendant pas.

La Municipalité souhaite donc prolonger ce DDP uniquement de 5 ans, amenant l'échéance au 31 mars 2030, afin de pouvoir mettre en œuvre un PA sur cette zone et d'y définir les affectations futures au profit de la collectivité.

En application de ces principes directeurs, la Municipalité vous présente donc une demande de prolongation du DDP en faveur de l'entreprise Tamoil SA pour les parcelles 45 et 114, sur lesquelles elle exploite une station-service. Les conditions particulières liées à ce DDP sont de compétence municipale mais, en plus d'une indexation du prix du m², le maintien de la taxe sur les carburants sera étendu à une taxe sur tout autre source d'énergie mise à disposition sur cette parcelle (hydrogène ; électricité).

4. Proposition

En conclusion, la Municipalité vous propose dans le cadre du présent préavis d'accepter :

- + De prolonger la durée du droit distinct et permanent de superficie de Tamoil SA de 5 ans, soit jusqu'à l'échéance du 31 mars 2030, pour les parcelles 45 et 114, aux conditions fixées dans le préavis.
- + De fixer la redevance de base à Fr. 25.-/m² due d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir et de maintenir les taxes perçues selon les modalités actuelles.
- + D'autoriser, au surplus, la Municipalité à négocier au mieux les autres conditions du droit de superficie.

5. Conclusions

Au vu des éléments invoqués dans le présent préavis, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Crissier

- Vu le préavis municipal n° 42/2021-2026
- Vu le rapport de la Commission chargée de l'étude
- Considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour



décide

1. De prolonger la durée du droit distinct et permanent de superficie de Tamoil SA de 5 ans, soit jusqu'à l'échéance du 31 mars 2030, pour les parcelles 45 et 114, aux conditions fixées dans le préavis.
2. De fixer la redevance de base à Fr. 25.-/m2 due d'avance le 20 décembre de chaque année pour l'année à venir et de maintenir les taxes perçues selon les modalités actuelles.
3. D'autoriser, au surplus, la Municipalité à négocier au mieux les autres conditions du droit de superficie.

Adopté par la Municipalité en séance du 23 janvier 2023

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire

Laurent Bovay

Marie-Christine Berlie



Délégué de la Municipalité à convoquer : M. Laurent Bovay, Syndic

Annexe : dossier



Avant-projet Tamoil Crissier, route de Prilly 2, parcelle 5583

1. Prolongation de la servitude de superficie avec la Commune de Crissier

- Prolongation de 10 ans ou 15 ans supplémentaires.
- Augmentation du loyer fixe
loyer actuel : 23.-/m2 → loyer si prolongation : 30.-/m2.
- Changement du loyer variable
loyer actuel: 1 centime par litre de carburant livré à la station-service
→ loyer si prolongation: 1 centime par litre de carburant livré à la station-service + rémunération sur l'électricité/hydrogène vendues aux automobilistes (à déterminer en fonction de l'évolution de la vente des nouvelles énergies).

2. Rénovation de la station-service et du shop (sous réserve des autorisations de construire nécessaires)

- Nouvel identification Tamoil : Bandeau de marquise et de shop y compris signature LED, carters de piliers en aluminium, totem prix LED sur marquise, plafonniers LED, réfection de la façade du shop avec de la peinture écologique.

Situation actuelle

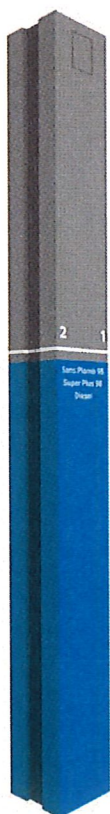


Nouvelle situation





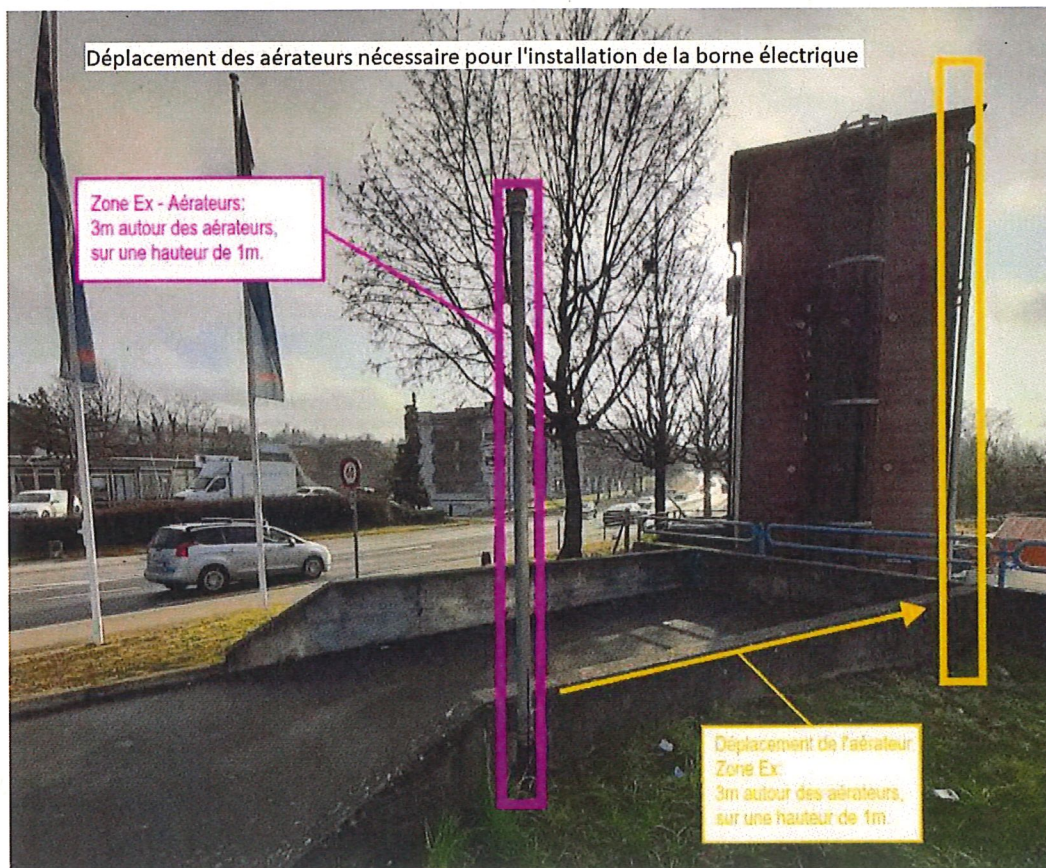
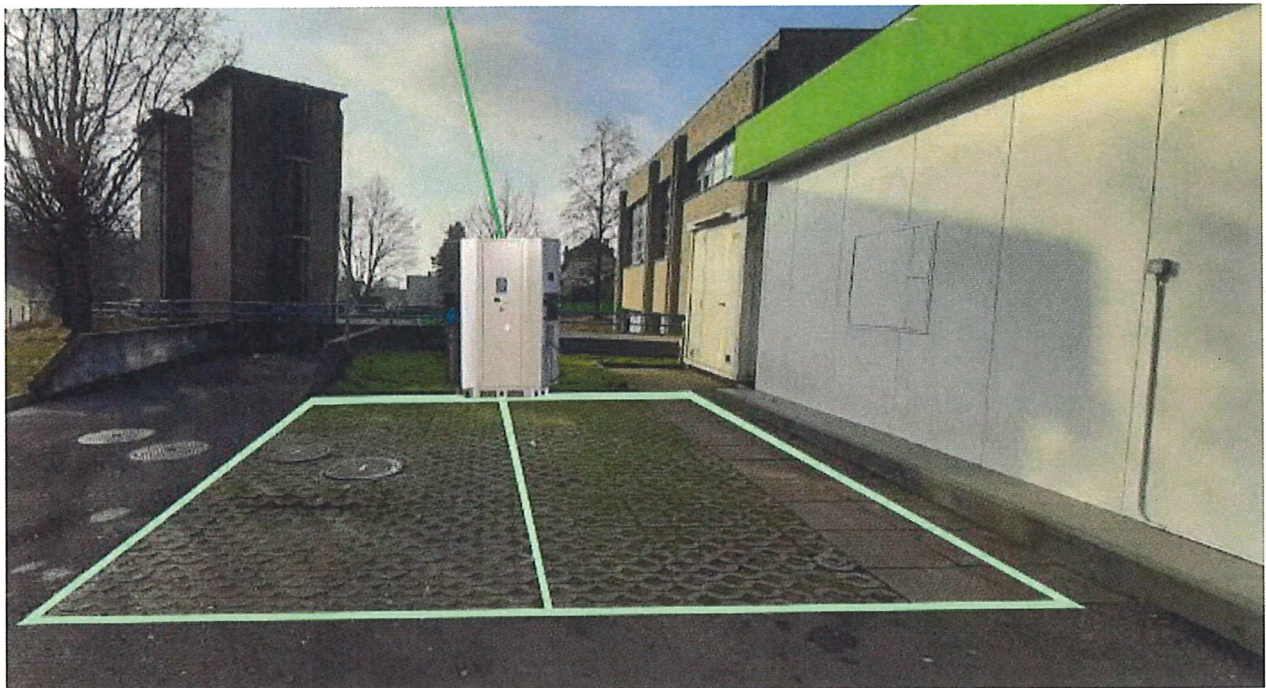
Nouvelle situation



- Re-végétalisation du muret : plantation d'une haie en cyprès.



➤ Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.





- Installation d'une station de gonflage pour vélos.

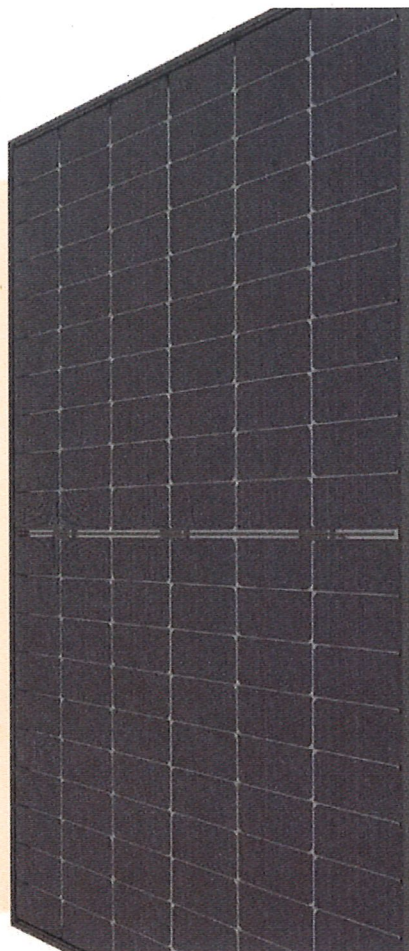
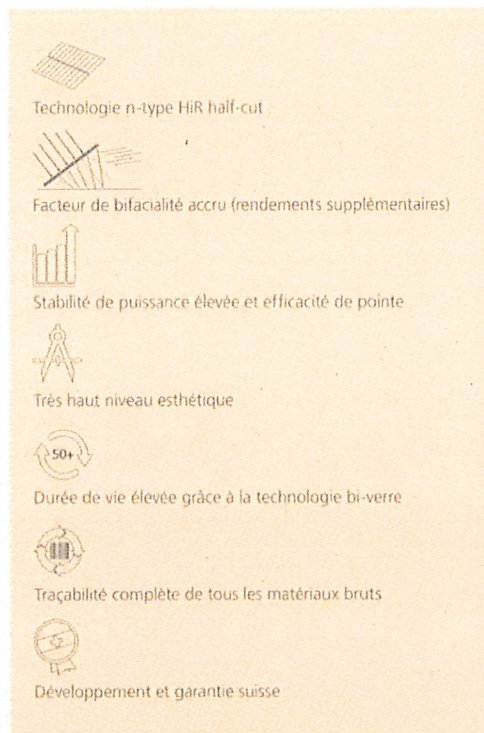
ALTAO® Pump

La station de gonflage pour vélos à énergie musculaire



➤ **Pose de panneaux photovoltaïques sur le toit du shop et/ou sur le toit de la marquise.**

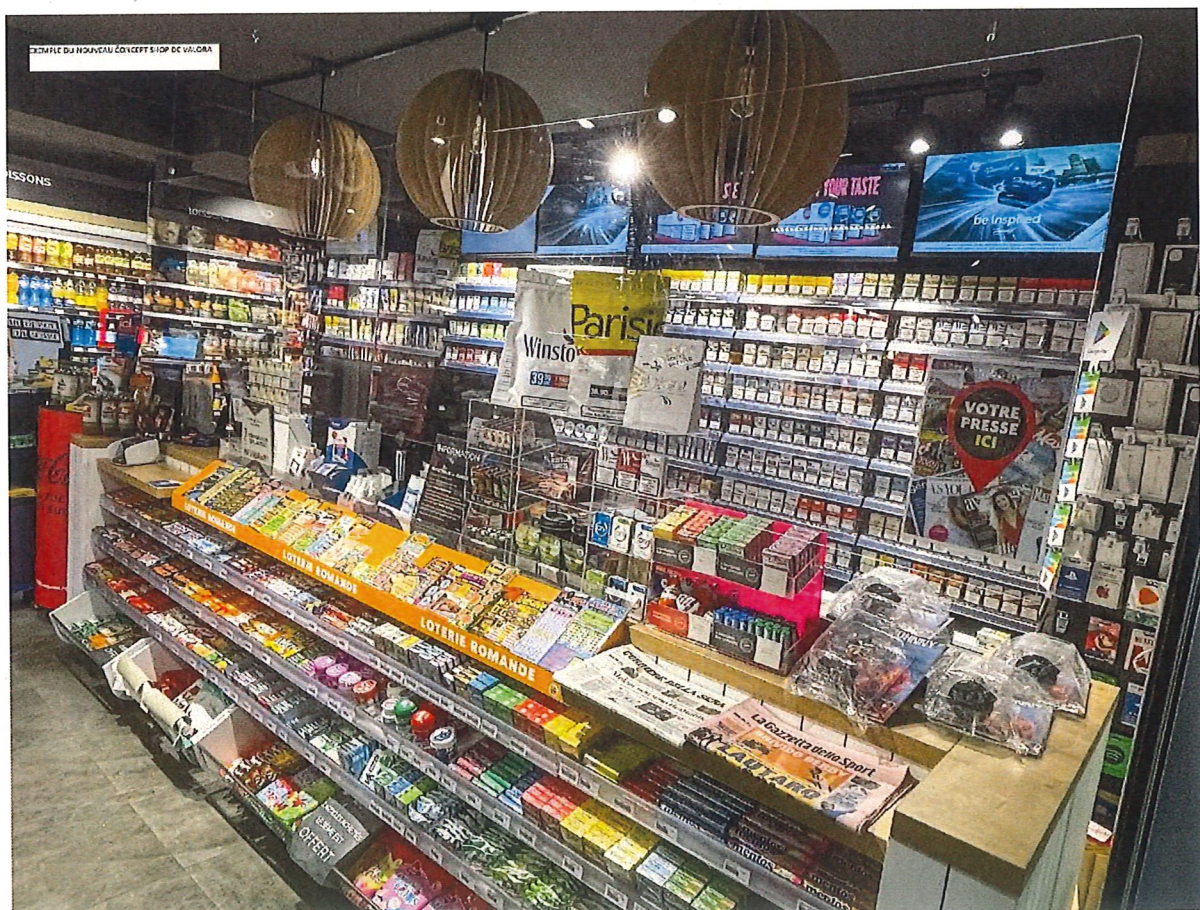
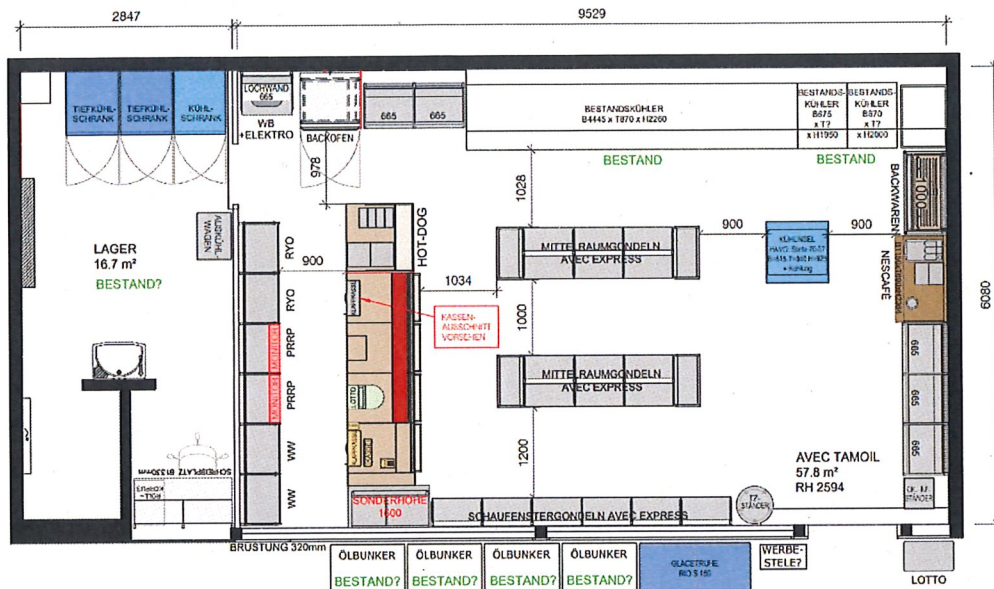
Panneau bi-verre bifacial / Aspect Full Black /
385 Wp / Mono HiR half-cut / 30 mm cadre U noir



Arbres équivalents plantés : 183



- Rénovation du shop pour améliorer la qualité du service, l'offre produits ainsi que l'efficacité énergétique.





Pour tout complément d'information :

Florian Cellammare, Tamoil SA, 079 837 11 03, fcellammare@tamoil.com

Genève, le 17 octobre 2022

Commune de Crissier

21/08464
Chexbres, le 5 novembre 2021

Modification de la servitude ID. 2003/003351

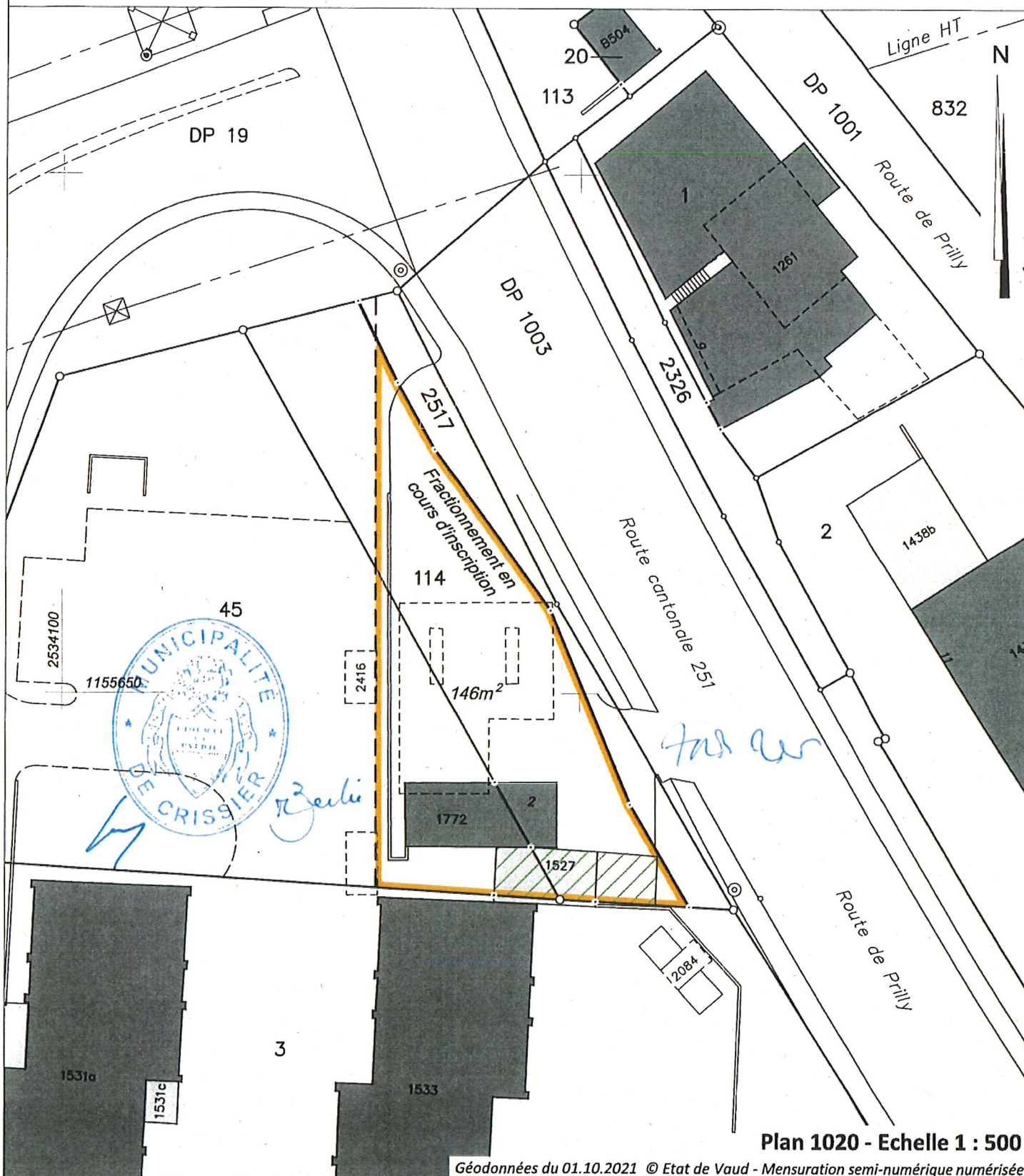
DT 2036-9/MASU

Superficie

526257

Nouveau plan de localisation

Coord. moyennes : 2'534'145 / 1'155'655



Plan 1020 - Echelle 1 : 500

Géodonnées du 01.10.2021 © Etat de Vaud - Mensuration semi-numérique numérisée

GEMETRIS
BUREAU D'ÉTUDES - GÉOMÈTRES BREVETÉS

Place du Nord 6
1071 Chexbres
chexbres@gemetris.ch
t +41 21 946 30 63

Grand'Rue 1
1083 Mézières
mezieres@gemetris.ch
t +41 21 903 22 51

P. Jourdan



Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Superficie ID 007-2003/003351
EREID	CH57270000000150741472
Registre foncier	Lausanne
Date de création	07.11.1995
No d'affaire	007-526257

Données générales

Droit ID	Servitude ID 007-2003/003351
Description	Superficie
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	31.03.2025

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Crissier/45	Tamoil S.A. (Tamoil AG) (Tamoil LTD), Collombey-Muraz VS (IDE: CHE-103.255.399)
B-F Crissier/114	Tamoil S.A. (Tamoil AG) (Tamoil LTD), Collombey-Muraz VS (IDE: CHE-103.255.399)

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

Exercices des droits

Cette servitude s'exerce sur l'entier de la surface entourée d'un liseré orange sur le plan (annexe 5) annexé, avec restrictions d'usage sur la zone teintée en vert sur le plan précité.

CONSTRUCTION ET DESTINATION

Sur la surface grevée du droit de superficie le superficiaire :

- a) a le droit d'établir, de maintenir et d'exploiter sur et au-dessous du sol des installations de distribution de carburants et de lubrifiants avec échoppe.
- b) dispose, et ceci bien que la surface grevée du droit de superficie soit contiguë au domaine public, d'un droit de passage pour permettre au public et aux véhicules d'accéder et de quitter la station, de la ravitailler, de l'entretenir, de l'exploiter, voire d'y stationner des véhicules sur des places prévues à cet effet.

ETAT ET ENTREE EN JOUISSANCE

Le terrain est mis à disposition dans son état actuel ; le propriétaire du fonds n'assume aucune responsabilité quant à la nature du sol, il précise notamment à ce sujet que vraisemblablement celui-ci contient une ancienne citerne à carburant d'une précédente station de benzine ; l'entrée en jouissance est intervenue le premier avril mil neuf cent nonante-cinq.

DUREE

Le droit de superficie est constitué pour une durée de quinze ans dès le premier avril mil neuf cent nonante-cinq ; sauf accord contraire entre parties, le présent droit prendra irrévocablement fin le trente et un mars de l'an deux mille dix (31.03.2010).

RENTE, INDEXATION ET GARANTIE

Le superficiaire verse au propriétaire, une rente annuelle correspondant à vingt francs par mètre carré (Fr. 20.-/m2), montant qui tient compte des contraintes de la sous-station électrique et du dépôt de gravier, zone teintée en vert sur le plan (annexe 5) précité, soit pour une surface de mille quinze mètres carrés (1015 m2) un montant annuel total de vingt mille trois cents francs (Fr. 20'300.-).

Cette rente est payable par année à l'avance, la première fois simultanément à la signature des présentes, la seconde fois avant le premier avril mil neuf cent nonante-six (01.04.1996) et ainsi de suite avant le premier avril de chaque année la dernière fois avant le premier avril deux mille neuf (01.04.2009).

La rente sera indexée, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, par référence à l'indice valable à la fin des tractations entre les parties, soit à fin juin mil neuf cent nonante-quatre de 100.5 (indice mai 1993 = 100) ; cette indexation interviendra d'office, la première fois pour le paiement de la seconde annuité à régler avant le premier avril mil neuf cent nonante-six et ainsi de suite jusqu'à l'échéance.

En cas de retard dans le paiement de la rente, un intérêt simple de dix pour cent (10%) sera calculé sur le montant échu.

Pour garantir le paiement de la rente, une garantie bancaire est remise au propriétaire comme dit ci-après.

CESSIBILITE

Ce droit de superficie est convenu cessible.

Obligation du propriétaire :

Le propriétaire interdira toute exploitation de distribution de carburants et de lubrifiants sur le sol des parcelles 45 et 114.

Obligations du superficiaire :

Le superficiaire :

- permettra au propriétaire d'accéder à pied et en véhicules à moteur (légers et lourds) à la zone en vert non hachurée sur le plan (annexe 5) précité, pour charger et décharger du gravier ; cette surface de trente-six mètres carrés environ (36 m2 env.) demeurera destinée à un dépôt de gravier, exploité par le service de voirie de la Commune durant la période hivernale, ainsi la surface non hachurée en vert, reste à l'entière disposition du propriétaire.
- prendra toutes mesures utiles, afin de ne pas endommager la sous-station électrique, installée en sous-sol sur la surface teintée en vert et hachurée de quarante-six mètres carrés environ (46 m2 env.) sur le plan précité ; le superficiaire est autorisé à occuper en surface cette zone hachurée.
- procédera à ses frais à la démolition/extraction de l'ancienne citerne, vraisemblablement toujours enfouie dans le terrain grevé du droit de superficie.
- assumera tous impôts, contributions et charges publiques quelconques se rapportant au droit de superficie, aux constructions et installations à réaliser.
- payera la rente prévue indexée d'office dans le délai imparti.
- assurera à ses frais, les constructions et installations contre l'incendie et autres dommages.

- maintiendra constamment en bon état d'entretien les constructions et installations.
- réalisera la station-service selon le permis de construire délivré le 13 février 1995.
- démolira, évacuera les matériaux de l'entier de la station-service avec échoppe (hors-sol et en sous-sol) à ses frais et remettra ainsi le terrain libre de toute construction à l'échéance du droit.
- remet, séance tenante, deux garanties bancaires, comme suit :
 - a) soixante mille neuf cents francs (Fr. 60'900.-), pour garantir le paiement de trois rentes annuelles,
 - b) huitante mille francs (Fr. 80'000.-), pour garantir les frais de démolition des installations, y compris extraction de la citerne et remise en état du terrain à l'échéance du droit ou préalablement en cas de violation grave des obligations du superficiaire.
- acceptera de renoncer à son droit dans l'éventualité où il était en retard dans le paiement de deux annuités et autorisera dans ce cas le propriétaire à procéder à la démolition des constructions aux frais du superficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

- le superficiaire a obtenu l'autorisation de bénéficier d'un droit de superficie sur les parcelles 45 et 114 de Crissier par décision de la Commission foncière section II (annexe 4) annexé.
- le permis de construire a été délivré par le propriétaire au superficiaire le 13 février 1995.

AUTORISATION LEGALES

- selon feuille (annexe 1) annexé, le Conseil Communal de Crissier a décidé d'accorder au superficiaire ce droit de superficie,
 - selon feuille (annexe 2) annexé, la Préfecture a décidé d'autoriser la Commune de Crissier à octroyer ce droit de superficie.
- Ainsi les obligations qui incombait au propriétaire dans le projet de superficie, soumis au Conseil Communal en septembre 1994, ont toutes été obtenues pour la signature de la convention d'octroi du droit définitif de superficie.

Modification d'exercice du 30 mars 2010 RF 10/01566 :

Le droit de superficie a une nouvelle durée arrivant à échéance le 31 mars 2025. Ce droit prend irrévocablement fin à cette nouvelle date. Le chapitre "RENTE, INDEXATION ET GARANTIE" est modifié comme suit :

Le superficiaire verse au superficiant une rente annuelle comportant une partie fixe et une partie variable.

La partie fixe de la rente se monte à CHF 24'000.- par année. Elle est payable par trimestre à l'avance, soit CHF 6'000.- par trimestre, la première fois le 1er avril 2010, la seconde fois avant le 1er juillet 2010 et ainsi de suite avant les 1er octobre, 1er janvier, 1er avril et 1er juillet de chaque année, la dernière fois avant le 1er janvier 2025. La rente fixe sera indexée sur la base de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de janvier 2010. L'indexation interviendra d'office, une fois par année, la première fois pour le paiement du montant trimestriel à régler avant le 1er avril 2011 et ainsi de suite chaque année jusqu'à l'échéance. Une réduction de la rente fixe est prévue dans le cadre du projet "axe fort" du développement de l'Ouest Lausannois (selon chapitre ci-dessous).

La partie variable de la rente représente un montant de CHF 0.01 (un centime) par litre de carburant livré à la station-service, payable au début de chaque trimestre, au plus tard 10 jours après réception de la facture, sur la base du volume réalisé au cours du trimestre précédent. Les trimestres correspondent à ceux du paiement de la rente fixe, si bien que la première rente variable sera payable en juillet 2010 sur la base du volume réalisé au cours du trimestre comprenant les mois d'avril, de mai et de juin 2010, et ainsi de suite jusqu'à l'échéance, la dernière rente variable étant payable avant le 20 avril 2025 sur la base du volume réalisé au cours du trimestre comprenant les mois de janvier, février et mars 2025. Le superficiaire communiquera au superficiant, dans les 10 jours qui suivent la fin d'un trimestre, le décompte du volume réalisé au cours du trimestre pour lequel le paiement sera effectué. Le superficiant facturera (facture conforme à la TVA) le montant de la rente variable. Sur demande du superficiant, le superficiaire transmettra, 3 mois après le bouclage annuel, le décompte certifié par son organe de révision.

En cas de retard du paiement d'une rente trimestrielle (fixe ou variable), il sera dû par le superficiaire un intérêt de retard de 6% l'an. Pour garantir le paiement de la rente, une garantie bancaire est remise au superficiant.

A la signature de cette convention, le superficiaire remet au superficiant deux nouvelles garanties destinées à remplacer les deux garanties mentionnées au chapitre "rente, indexation et garantie" de la convention de superficie, soit :

- a) une garantie bancaire ferme, irrévocable et inconditionnelle émise par la Banque Cantonale de Genève, à Genève, datée du 18 mars 2010, de CHF 94'000.- valable jusqu'au 30 avril 2025 pour garantir le paiement de deux rentes annuelles ;
- b) un cautionnement délivré la Banque Cantonale de Genève, à Genève, datée du 18 mars 2010, de CHF 120'000.- valable jusqu'au 30 juin 2025 pour garantir les frais de démolition des installations, y compris extraction de la citerne et remise en état du terrain en cas de violation grave des obligations du superficiaire. Ce cautionnement remplace celui du 2 juillet 2004 émis par la Banque Cantonale de Genève et son avenant No 1 du 12 juillet 2004.

Le superficiaire confirme connaître le projet "axe fort" du développement de l'Ouest Lausannois. Le superficiaire accepte d'ores et déjà d'adapter son exploitation et donc l'emprise du droit de superficie dont il bénéficie à la première demande du superficiant pour satisfaire aux exigences du projet "axe fort" (voir plan annexé sous No 3, qui prévoit une réduction de l'emprise du droit de superficie d'environ 81 m²). La réduction de la surface à disposition du superficiaire dans le cadre du projet précité donnera lieu à une réduction de la rente fixe dès le début des travaux. Ladite réduction étant calculée à raison de CHF 23.-/m² sur la différence entre la surface de l'emprise existante lors de la signature de l'acte (1'015 m²) et celle qui subsistera après la réalisation de "l'axe fort" au droit de la station-service. La rente variable de CHF 0.01 restera inchangée.

Le projet précité nécessite le déplacement du totem prix. Les coûts inhérents à ce déplacement sont inclus dans les coûts du projet et seront à la charge exclusive du superficiant. Le bac à gravier sera vidé et pourra être utilisé par le superficiaire à l'usage de parking. Sur toute la longueur de la parcelle le niveau de la bande mixte (trottoir et bande cyclable en un) sera ajusté sur la piste de la station-service. Un empiètement partiel sur la bande mixte par des véhicules faisant le plein de carburant est d'ores et déjà toléré par le superficiant. De manière parallèle, le superficiaire acceptera le passage des piétons sur la parcelle, en bordure de "l'axe fort".

Le superficiaire certifie que les installations existantes sur les droits de superficie sont constitutives d'un établissement stable au sens de l'article 2, al. 2 let a) LFAIE, si bien qu'aucune autorisation n'est requise. Le superficiaire déclare en outre que la surface de réserve n'excède par un tiers, compte tenu des surfaces aménagées pour l'exploitation de la station-service et qu'il agit à titre personnel et non à titre fiduciaire pour le compte de tiers.

Les autres dispositions de la convention de superficie demeurent inchangées et en vigueur.

Modification du 24 novembre 2021 RF 21/08464 :

Suite à la réduction de l'emprise de la servitude de superficie, l'assiette et l'exercice sont modifiés selon pièces annexées.

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 03.01.2023 Aucun(e)