



# COMMUNE DE CUDREFIN

Grand'Rue 2  
1588 Cudrefin

**Grefe municipal**  
grefe@cudrefin.ch  
Tél.: +41(0)26 677 90 10

commune@cudrefin.ch  
www.cudrefin.ch

Préavis n° 60-2022  
au Conseil communal  
de Cudrefin

## **Constitution d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 713 RF de Cudrefin**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

### **1. PRÉAMBULE**

La Municipalité envisage de créer un droit de superficie distinct et permanent (DDP) sur la parcelle n° 713 RF de Cudrefin en faveur de MM. Jean-François et Maxime Milliet, afin de leur permettre d'implanter une halle d'engraissement pour volailles.

La surface concernée, soit 4'392 m<sup>2</sup>, est actuellement exploitée par MM Jean-François et Cyril Beck, au bénéfice d'un bail à ferme, lequel sera actualisé en conséquence, avec l'accord des locataires.

### **2. RÉSUMÉ CHRONOLOGIQUE DU PROJET**

Après de nombreux échanges entre MM. Milliet et la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), cette dernière s'est tout d'abord prononcée favorablement sur l'implantation du projet de halle d'engraissement pour volailles sur la parcelle n° 682, propriété de M. Jean-Daniel Reuille. Or, cette parcelle se situe en zone intermédiaire, inconstructible, selon le plan général d'affectation actuellement en vigueur. Aucune exception n'étant prévue dans cette zone, le projet en question ne peut donc pas y être érigé.

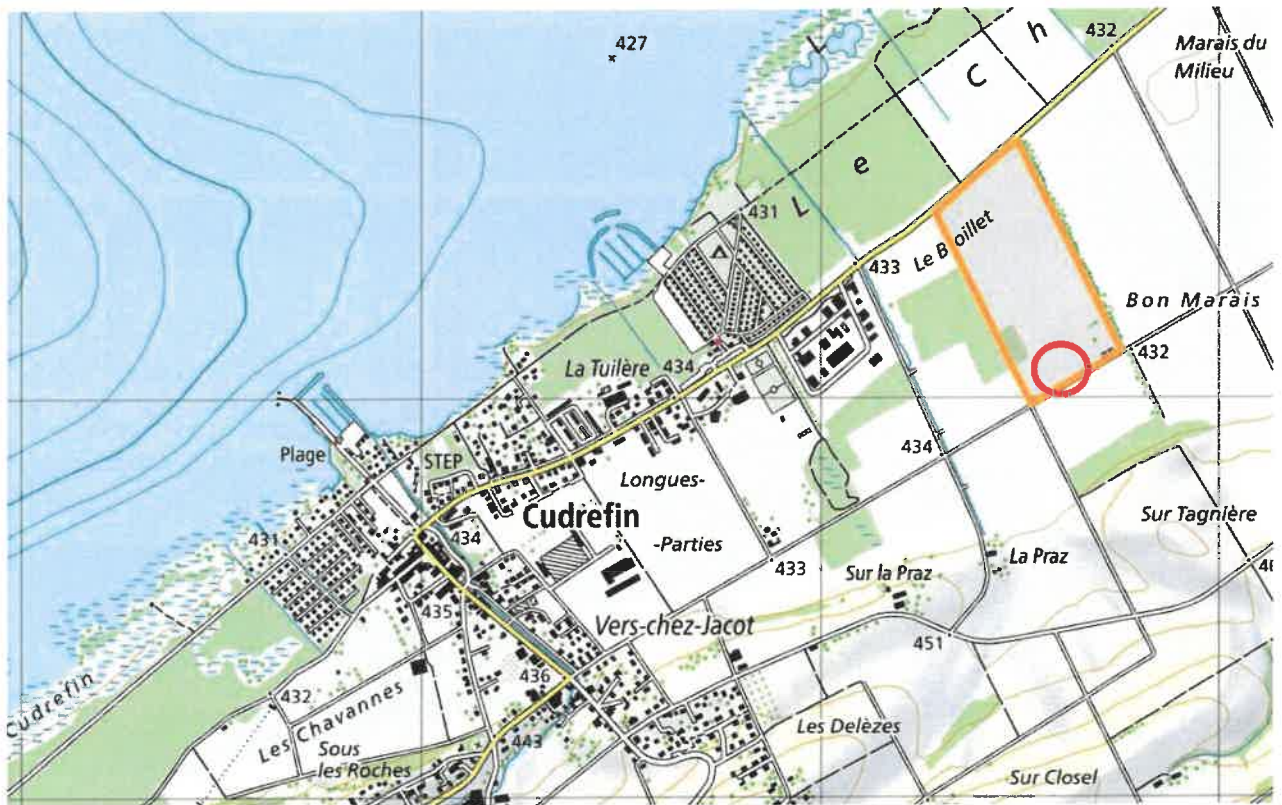
Ne disposant d'aucune alternative agréée par le service cantonal compétent, les exploitants ont résolu de s'approcher de la Municipalité afin de lui soumettre une proposition d'implantation de la halle sur la parcelle n° 713, sachant qu'un projet similaire avait déjà été évoqué au même endroit, durant la législature précédente et obtenu des avis positifs des autorités cantonale et communale.

La Municipalité puis la DGTL se sont prononcés favorablement, ce qui a permis au dossier d'être soumis à l'enquête publique, au printemps 2022, le permis de construire ne pouvant être délivré qu'après signature de l'acte constitutif du DDP.

### **3. OBJET DU PREAVIS**

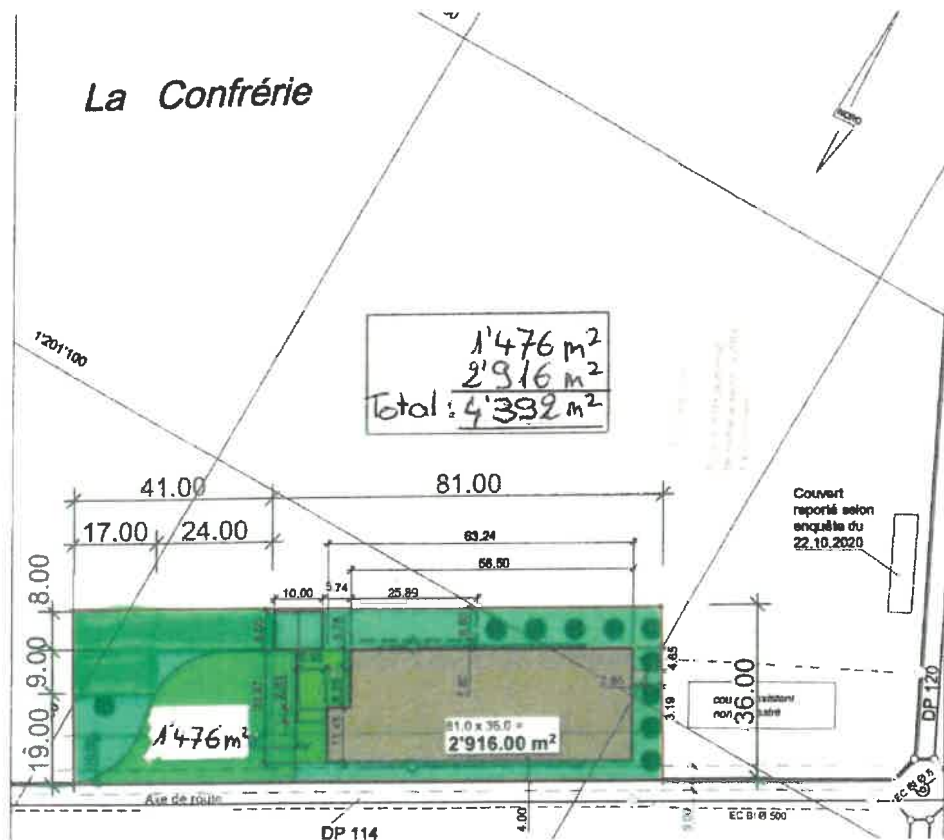
Pour permettre la concrétisation du projet, la Municipalité vous soumet donc la demande d'octroi d'un DDP, tel que décrit ci-après :

3.1. Situation du bien-fonds n° 713 RF de Cudrefin



3.2. Aperçu de l'emprise projetée du DDP

L'assiette de la servitude envisagée correspond à une surface de 4'392 m<sup>2</sup>, en zone agricole, à l'ouest de la déchetterie communale.



### 3.3. Conditions principales du DDP

- Durée : 60 ans.
- Les bénéficiaires du droit de superficie sont autorisés à construire, dans le périmètre du DDP issu de la parcelle n° 713, une halle d'engraissement pour volailles, telle que soumise à l'enquête publique du 20 avril au 19 mai 2022.
- Rente annuelle \* : CHF 1'387.35. La rente sera indexée chaque année selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), mais ne pourra pas être inférieure à sa détermination initiale.
- Le DDP sera cessible et transmissible, sous condition de l'accord de la Commune.
- En sa qualité de propriétaire du bien-fonds, la Commune de Cudrefin bénéficie d'un droit de préemption contre tout acquéreur du DDP.
- Tous les frais inhérents à la procédure de constitution du droit de superficie seront pris en charge par les bénéficiaires.

\* Bien que la détermination de la rente relève de la compétence de la Municipalité, celle-ci a jugé bon de solliciter l'expertise du bureau Estimapro Sàrl (filiale de Prométerre), compte tenu de la complexité de la méthode de calcul et pour en garantir l'exactitude. Le montant retenu se base donc sur le rapport du 28 septembre 2022 du bureau d'experts précité, mis à la disposition des commissions d'étude.

### 4. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir adopter les résolutions suivantes :

#### **Le Conseil communal de Cudrefin**

- vu le préavis municipal n° 60-2022,
- ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

#### **Décide :**

- d'autoriser la Municipalité à constituer un droit distinct et permanent de superficie sur une surface de 4'392 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 713 RF de Cudrefin, pour une durée de 60 ans et aux conditions décrites dans le préavis, en faveur de MM. Jean-François et Maxime Milliet, exploitants agricoles à Cudrefin,
- d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes relatifs à cette transaction.

Cudrefin, le 6 septembre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le syndic



R. Emmenegger



La secrétaire



A.-M. Lager