



Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal n°4/2014 - Vente à l'Etat de Vaud du Domaine du Fort à Noville pour un montant de Fr. 300'000.-- y compris l'échange de deux parcelles sur le territoire de la commune de Blonay et réponse au postulat de M. Alain Grangier (PLR) «Domaine de Noville, du patrimoine au fardeau».

Au Conseil communal de
La Tour-de-Peilz

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

Votre Commission chargée de l'étude du préavis s'est réunie à 18h00 le jeudi 27 mars 2014 dans la salle 1 de la Maison de commune.

Elle était composée de Madame:

Elisabeth Leimgruber

Ainsi que de Messieurs:

Alain Grangier
Pierre-André Bugnon
Etienne Balestra
Raphaël Onrubia
Jean-Pierre Schwab
Yohan Ziehli, Président-Rapporteur

Elle s'est réunie en présence de Mme Taraneh Aminian, municipale responsable, ainsi que de M. Patrice Droz, chef de service et de M. Reynald Keller, inspecteur forestier.

Les membres de la commission les remercient pour leur présence et leur disponibilité à répondre aux questions posées.

Objet du préavis

L'objet du présent préavis est la vente à l'Etat de Vaud des parcelles communales N° 853, 863, 865 et 882 sises sur le territoire de la Commune de Noville aux lieux dits «Le Fort - Les Gleyriers et le Gros Brassey» et l'acquisition des parcelles cantonales N° 55 et 56, sur le territoire de la Commune de Blonay.

Introduction

Mme Aminian rappelle aux commissaires que la table ronde des partis politiques qui avait été organisée avait débouché sur une unanimité en faveur de la cession des parcelles. L'argent touché par la commune servira à refaire un refuge à partir d'un chalet d'alpage à Fontanna-David, qui lui appartient déjà.

Questions des commissaires

Plusieurs questions concernent les coûts d'entretien qui reviendront à La Tour-de-Peilz ainsi que les différentes subventions que l'Etat de Vaud pourrait lui verser.

Une partie de la parcelle N° 55 se trouve sur une zone réservée, où il faut laisser la végétation évoluer naturellement. Cela signifie qu'il n'y a pas d'entretien à effectuer dans cette zone, ce qui implique qu'il n'y a pas non-plus de frais. L'Etat de Vaud participe en outre à 80% des frais d'entretien du reste du terrain.

Concrètement, les parcelles engendreraient un déficit annuel de 7'000 francs, ce qui est sensiblement inférieur au déficit relatif au domaine du Fort. Sur la période 2010-2013, en tenant compte du subside cantonal, les parcelles N° 55 et 56 auraient engendré un déficit annuel de Fr. 6'896.78.

Au sujet de l'état sanitaire des forêts cantonales, il semble qu'il soit très bon et suivi de près par l'Etat. Il y a en outre peu de risques de glissements de terrain, d'anciens glissements mineurs ayant par ailleurs déjà été réparés. Même si cela devait se reproduire, de tels dégâts sont largement subventionnés.

Certains commissaires se demandent pourquoi le préavis n'inclut pas la réfection du chalet à Fontanna-David.

Cela n'a pas besoin d'être fait, le budget y relatif étant déjà prévu dans le plan des investissements.

Délibérations

Globalement, les commissaires sont satisfaits par les explications qui leur ont été données, quoi qu'ils auraient aimé avoir de meilleures garanties sur la faisabilité d'un refuge au moins aussi grand.

Ils s'accordent sur le fait qu'une collectivité publique a un intérêt à avoir du terrain et que le déficit est minime en comparaison. Les essences au Fort ne rapportaient plus grand chose, il n'y a pas de désavantage majeur dans l'opération.

Le préavis est accepté à l'unanimité des membres de la commission.

Conclusions

C'est à l'unanimité de ses membres que votre Commission vous recommande, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes:

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 4/2014,
- ouï le rapport de la Commission chargée d'examiner le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

1. d'autoriser la Municipalité à vendre à l'Etat de Vaud les parcelles communales N° 853, 863, 865 et 882 sises sur le Domaine du Fort, territoire de la Commune de Noville;
2. d'autoriser la Municipalité à percevoir le montant de Fr. 300'000.-- représentant la différence de surface ainsi que la valeur résiduelle du refuge (une soulte et un montant pour la reprise du refuge du Domaine du Fort);
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'échange de terrain avec les parcelles 55 et 56 de l'Etat de Vaud, sur le territoire de Blonay;
4. d'autoriser la Municipalité à se retirer du Groupement forestier des Agites;
5. d'autoriser la Municipalité à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tout acte en relation avec cette transaction;
6. de prendre acte que ce préavis répond au postulat de M. Alain Grangier «Domaine de Noville, du patrimoine au fardeau».

La Tour-de-Peilz, le 14 avril 2014,

Au nom de votre commission

Yohan Ziehli,
président



VILLE DE
LA TOUR-DE-PEILZ
Municipalité

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 4/2014

le 19 mars 2014

Concerne :

Vente à l'Etat de Vaud du Domaine du Fort à Noville pour un montant de Fr. 300'000.-- y compris l'échange de deux parcelles sur le territoire de la commune de Blonay et réponse au postulat de M. Alain Grangier (PLR) « Domaine de Noville, du patrimoine au fardeau ».

Au Conseil communal de
1814 La Tour-de-Peilz

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet la vente à l'Etat de Vaud des parcelles communales N^{os} 853, 863, 865 et 882 sises sur le territoire de la commune de Noville aux lieux dits "Le Fort – Les Gleyriers et le Gros Brassey" avec échange des parcelles cantonales N^{os} 55 et 56 sur le territoire de la Commune de Blonay.

Historique

Depuis des temps assez anciens, la Bourgeoisie de La Tour-de-Peilz possédait dans la plaine du Rhône, sur les deux rives de ce fleuve, des terrains s'étendant du "Port de l'Abérieu" au sud des Evouettes jusqu'au lac Léman. En 1842, la Bourgeoisie agrandit ses propriétés de la plaine du Rhône par l'acquisition de terrains sur le territoire de Noville, soit le Fort, les Gleyriers et la Praille.

Aujourd'hui, de toute cette région, il ne reste plus à la Commune de La Tour-de-Peilz que les parcelles du Fort, des Gleyriers et du Gros Brassey, d'une superficie totale de près de 78,5 hectares sur lesquelles se trouvent marais et exploitation, entre autre, de peupliers.

Sur la grande parcelle du Fort, un petit refuge forestier a trouvé sa place depuis 1932. A ce jour, sa fonction n'est plus celle d'un refuge pour les bûcherons travaillant sur le site mais celle d'un "espace" mis en location pour des particuliers.



Etat des lieux

La Commune de La Tour-de-Peilz est propriétaire des quatre parcelles suivantes :

Parcelle 853 - Le Fort

Forêt	6'722 m ²	6'722 m ²
-------	----------------------	----------------------

Parcelle 863 – Le Fort

Forêt	563'921 m ²	653'262 m ²
Prés – champs	89'295 m ²	
Habitation	46 m ²	

Parcelle 865 – Le Gros Brassey

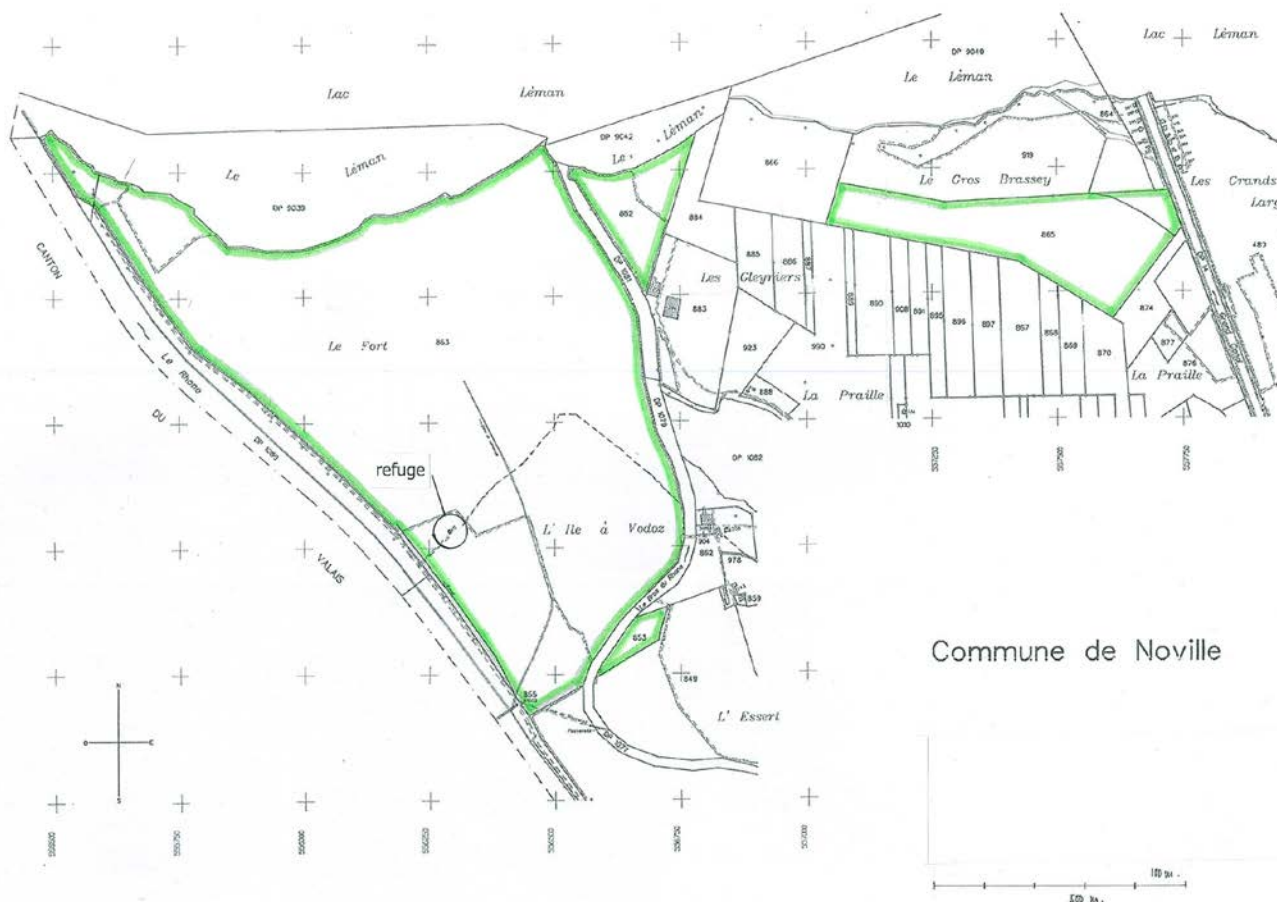
Prés – champs	92'426 m ²	92'426 m ²
---------------	-----------------------	-----------------------

Parcelle 882 – Les Gleyriers

Forêt	21'948 m ²	32'312 m ²
Prés – champs	10'364 m ²	

Surface totale

784'722 m²



Postulat de M. Alain Grangier

En juin 2006, M. Alain Grangier, conseiller communal, déposait un postulat intitulé « Domaine de Noville, du patrimoine au fardeau ».

En substance, Monsieur Grangier expliquait, d'une part, que le Plan d'affectation cantonal (PAC) prend en compte le Domaine du Fort en zone protégée avec notamment la restriction des circulations et l'interdiction de l'accès terrestre et lacustre aux rives et, d'autre part, que la 3^{ème} correction du Rhône prévoit d'affecter les terrains proches de l'embouchure en zone inondable et condamnera le refuge du Fort. Pour lui, force est de constater que la Commune de La Tour-de-Peilz n'a plus aucun pouvoir décisionnel concernant l'affectation de ce domaine.

Monsieur Grangier relevait également que, du point de vue économique, l'exploitation du domaine est déficitaire depuis bien des années déjà.

Dès lors, le postulant demande à la Municipalité d'étudier la vente, ou de convenir d'un droit de superficie avec une organisation apte à gérer un domaine dans une réserve naturelle.

3^{ème} correction du Rhône et son delta

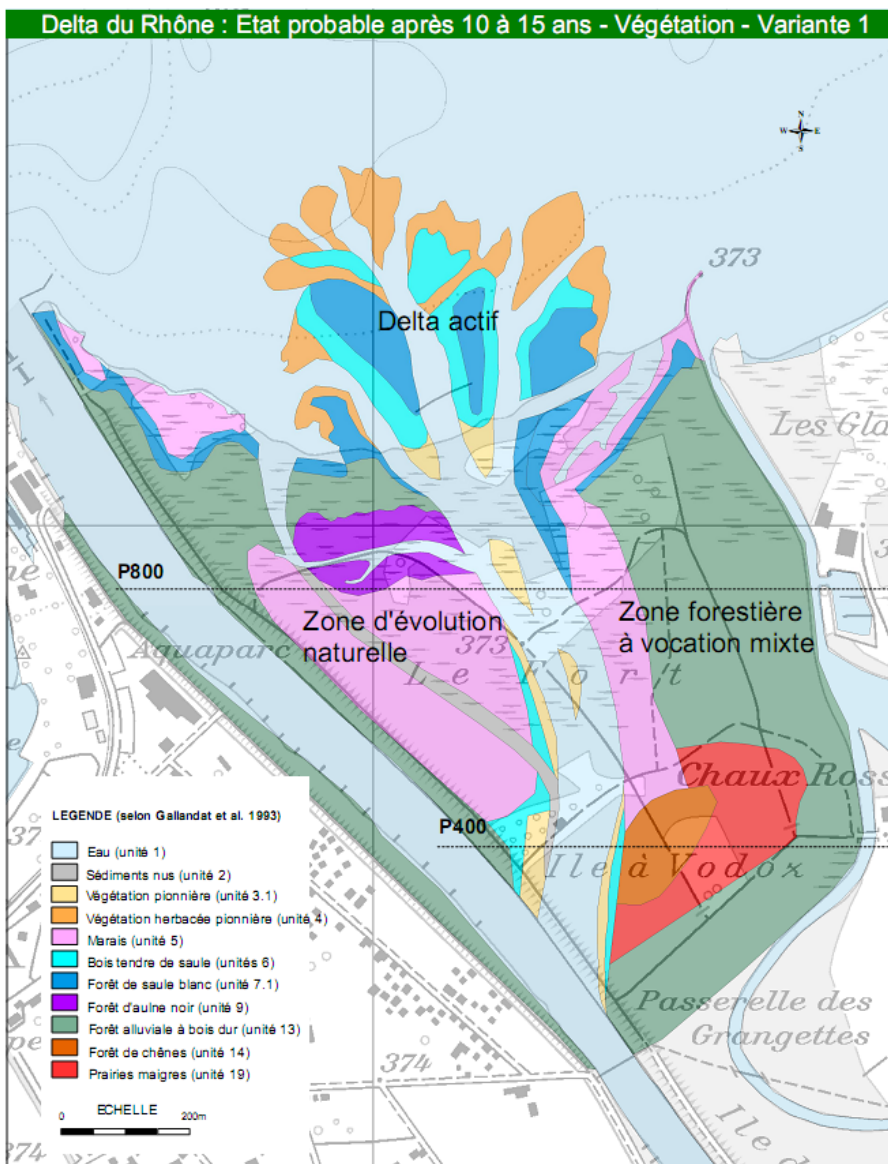
Le projet de 3^{ème} correction du Rhône fait suite à une 1^{ère} correction (1860-1890) où deux digues ont été aménagées, suivie d'une 2^{ème} correction (1930-1960) qui a rehaussé les digues. Ce couloir étroit ne répond plus aux nécessités de protection de l'ensemble de la plaine. Le danger est double : capacité limitée d'écoulement et risque de rupture des digues.

Dans le cadre de la 3^{ème} correction du Rhône et de l'élaboration d'un concept de développement de la plaine, une Commission Régionale de Pilotage (CoRePil) a été constituée d'entente avec les Cantons de Vaud et du Valais. Le but premier de cette 3^{ème} correction vise la protection durable de la région entre les sources du Rhône et l'embouchure du fleuve dans le Léman.

La revitalisation du delta à l'embouchure du Rhône fait partie de ce projet. Il n'y a pas d'enjeux particuliers liés à la sécurité du site contre les crues, si ce n'est de ne pas péjorer la situation actuelle. Le secteur concerné est d'environ 70 hectares, localisés entre le fleuve et le vieux Rhône. Ce site fait partie des Grangettes, réserve naturelle d'importance internationale. Le delta projeté n'est qu'une petite partie de la réserve. Le secteur concerné ne comporte plus beaucoup de valeurs naturelles si ce n'est quelques marais situés au bord des berges du lac. Le reste de la zone concernée est occupé par de la prairie ou des plantations de chênes et de peupliers. L'aménagement de la zone est réglé par le Plan d'affectation cantonal 291. Une partie de la zone est forestière à vocation mixte (loisirs et nature) et l'autre est peu accessible aux visiteurs. La réalisation de ce grand projet est estimée sur une durée de trente ans.

(sources : Site Internet Etat de Vaud / rapport Delta, Service des eaux, sols et assainissements du Canton de Vaud)





Le futur projet de delta prévoit la réalisation d'un nouveau "bras" qui passerait entre le Rhône et le bras actuel du fleuve. On constate dès lors que le refuge du Fort se trouverait dans la partie sud nouvellement inondée. Son déplacement, voir sa démolition et reconstruction dans la zone Est "forestière à vocation mixte" serait donc inévitable. La grande parcelle du Fort serait ainsi divisée en deux. La partie Ouest serait affectée en zone d'évolution naturelle. La partie Est du nouveau bras serait affectée en zone forestière à vocation mixte. Cette zone serait pourvue de chemins à vocations pédestres, piétonniers, équestres et pistes cyclables.

Table ronde politique du 4 septembre 2012

La Municipalité a mis sur pied une table ronde politique qui a eu lieu le 4 septembre 2012 afin d'exposer aux représentants des partis et commissions permanentes la situation sur l'avenir de la parcelle communale du Fort et du delta du Rhône. Des représentants de l'Etat de Vaud étaient également présents. Nous reportons ci-dessous, sous la forme d'un tableau, les questions posées ainsi que les réponses formulées par les différents partis et commissions.



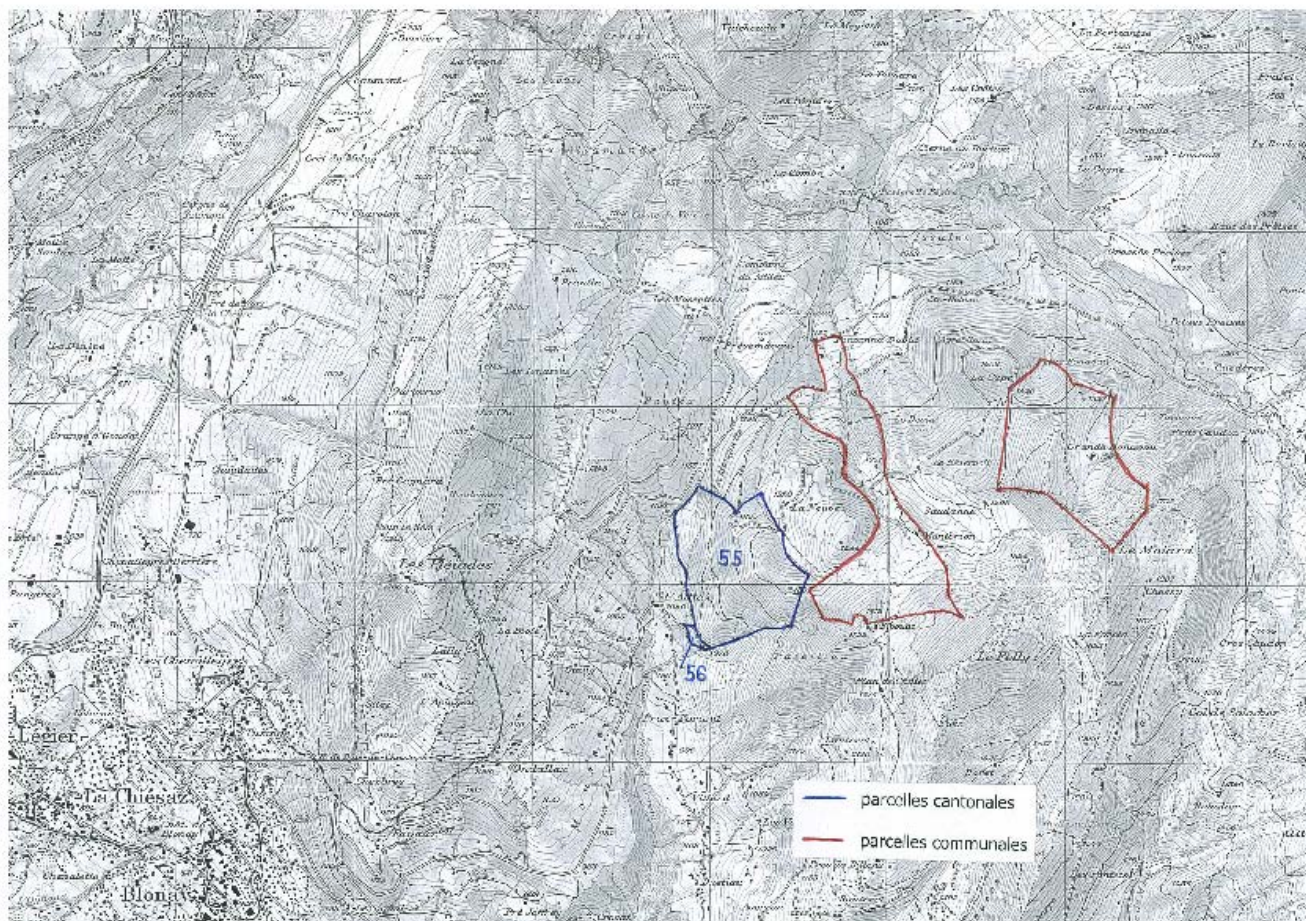
**DOMAINE DU FORT – NOVILLE
PROJET D'UN DELTA SUR LA PARCELLE COMMUNALE
TABLEAU DE SYNTHESE DES REPNSES FORMULEES PAR LES DIFFERENTS PARTIS POLITIQUES ET COMMISSIONS PERMANENTES**

	Commission finances	Commission gestion	PS	Verts	UDC	PDC+I	PLR
<p>Question 1</p> <p><i>Acceptez-vous de céder à l'Etat de Vaud l'entier du bien-fonds 863 de Noville "Domaine du Fort" ?</i></p>	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
<p>Favorable à la cession de l'entier de la parcelle 863.</p> <p>Sous réserve que l'Etat cède l'équivalent de la surface de la parcelle 863. Sous réserve que l'Etat prenne les parcelles 853 et 882.</p> <p>Sous réserve que l'Etat cède l'équivalent de la surface de la parcelle 863. Refuge du Fort repris par l'Etat.</p> <p>Sous réserve que l'Etat cède l'équivalent de la surface de la parcelle 863.</p>							
<p>Question 2</p> <p><i>Acceptez-vous de céder cette parcelle d'une surface de 653'262 m² en contre partie de deux bien-fonds contigus n° 55 et 56 de Blonay, propriétés de l'Etat de Vaud d'une surface totale de 462'786 m², dans la forêt de l'Alliaz ?</i></p>	OUI	OUI	NON	NON	OUI	NON	OUI
<p>Cession m² pour m². Que l'Etat reprenne également les parcelles 853 et 882.</p> <p>Cession m² pour m². Ou construction d'un refuge à la charge de l'Etat.</p> <p>Cession m² pour m². Reprise par l'Etat des parcelles 853 et 882 du Domaine du Fort. A ces deux conditions, OUI pour céder la parcelle 863 contre les parcelles 55 et 56.</p> <p>Reprise par l'Etat des parcelles 853 et 882 du Domaine du Fort. Compensation égale en surface ou si non, compensation financière.</p> <p>Sous réserve que l'Etat cède l'équivalent de la surface de la parcelle 863.</p> <p>Compensation insuffisante. Valeur de l'échange pas comparable. En défaveur de la Commune.</p>							
<p>Question 3</p> <p><i>Etes-vous favorables à la construction, avec participation financière de l'Etat de Vaud (montant à déterminer) d'un nouveau refuge dans la forêt de l'Alliaz ? ou Etes-vous favorables à la construction d'une servitude d'environ 2'000 m² sur le site du delta en faveur de la Commune de La Tour-de-Peilz, avec la construction d'un nouveau refuge sans possibilité d'hébergement avec une participation financière de l'Etat de Vaud (montant à déterminer) ?</i></p>	NON	OUI	NON	NON	NON	NON	NON
<p>Mettre les moyens financiers sur les chalets existants et en améliorer l'exploitation. Non à la construction du nouveau refuge au Fort.</p> <p>Construction d'un refuge à la charge de l'Etat.</p> <p>Transformation d'un des chalets communaux en refuge.</p> <p>Transformation d'un des chalets communaux en refuge.</p> <p>Compensation complète.</p> <p>Rénover un des chalets d'alpage en refuge avec participation de l'Etat. Pas d'intérêt de construire un refuge sur le site du delta.</p> <p>Participation financière de l'Etat pour rénover un chalet existant en refuge.</p>							
<p>Question 4</p> <p><i>Avez-vous d'autres propositions à faire concernant l'avenir du Domaine du Fort ?</i></p>		NON	NON	NON			NON
<p>Soutient le projet "delta".</p> <p>Soutient le projet "delta".</p> <p>Pas favorable à la construction d'un nouveau refuge mais cession m² pour m².</p> <p>A oublier pour la Commune.</p>							



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 4/2014

Très vite la question s'est donc posée de savoir si la vente ou l'échange de ces parcelles avec l'Etat de Vaud était envisageable. Le Canton est entré en matière en proposant un échange avec deux parcelles sur la commune de Blonay, dont il est propriétaire. Il s'agit des biens-fonds 55 et 56, respectivement de 456'763 m² et de 6'023 m². Ces deux parcelles contiguës se situent à l'Ouest de Montbrion. Relevons que, tout comme les parcelles communales de la Grande Bonnavau et de Montbrion, elles se situent dans le périmètre d'un projet de réserve forestière "Folly/Molard".



Coût d'entretien des parcelles cantonales

	2011	2012	2013
Entretien forêts	34'780.--	35'067.--	53'283.--
Entretien chemins	1'772.--	0.--	1'845.--
Total dépenses d'exploitation	36'552.--	35'067.--	55'128.--
Vente de bois	27'677.--	9'744.--	9'495.--
Location pâturages	750.--	750.--	750.--
Total recettes d'exploitations	28'427.--	10'494.--	10'245.--
Excédent de dépenses	8'125.--	24'573.--	44'884.--

En 2013, un chantier important et difficile a été réalisé sur la parcelle n° 56.



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 4/2014

L'Etat de Vaud propose une offre de "reprise" des 4 parcelles du Fort pour un montant de 300'000.-- incluant l'échange de terrain, une soulte et un montant pour la reprise du refuge.

Différence échange foncier de 321'936 m² à 0.50/m² Fr. 160'968.--

- 784'722 m² (surface totale des 4 parcelles du Domaine du Fort)
- 462'786 m² (surface totale des 2 parcelles de Blonay)
- 321'936 m² (différence échange foncier)

Valeur résiduelle du refuge (avec vétusté moyenne de 25%) Fr. 135'000.--

Total : Fr. 295'968.--

Total arrondi proposé : Fr. 300'000.--

C'est une Commission cantonale d'experts neutres ne comprenant aucun représentant de l'Etat qui a préavisé et proposé le montant de la transaction au Département cantonal. Dans sa présentation à la Municipalité, le délégué cantonal a indiqué que les Services de l'Etat avaient considéré initialement que le Domaine du Fort ne possédait pas de valeur résiduelle. Le Canton relève également que peu de transactions commerciales de ce genre sont effectuées. La Municipalité estime pour sa part que la proposition faite par le Canton est une très bonne offre, confirmée par une expertise effectuée par un bureau privé.

Le montant ainsi perçu pourrait être affecté à la transformation en "refuge" forestier d'un des chalets d'alpage communaux situé sur la Commune de Blonay à Fontanna-David. Il serait loué tel que l'est actuellement le refuge du Fort.

A titre indicatif, l'estimation fiscale des quatre parcelles communales du Domaine du Fort est respectivement de :

- Parcelle N° 853 Fr. 1'300.--
- Parcelle N° 863 Fr. 206'000.--
- Parcelle N° 865 Fr. 22'000.--
- Parcelle N° 882 Fr. 4'800.--

Pour sa part, la valeur ECA du refuge est de : Fr. 218'000.--

Groupement forestier des Agites

La gestion des parcelles communales du Domaine du Fort est assurée par le Groupement forestier des Agites dans lequel sont également associées les Communes de Chessel, Corbeyrier, Noville, Rennaz, Roche et Yverne ainsi que l'Etat de Vaud et la Confédération.

Le Groupement a pour buts :

- de promouvoir une gestion forestière efficace et durable,
- de gérer et exploiter rationnellement les forêts de ses membres,
- de procurer à ses membres les services d'un personnel forestier qualifié et formateur,
- d'engager un ou des gardes forestiers chargés de la gestion des forêts du groupement.

La vente des parcelles à l'Etat de Vaud conduira au retrait de la Commune de La Tour-de-Peilz du Groupement forestier des Agites.



PRÉAVIS MUNICIPAL N° 4/2014

Du point de vue financier, l'entretien forestier du Domaine coûte à la Commune, y compris l'indemnité du garde forestier, l'indemnité de surveillance pour le refuge et l'entretien du refuge, environ Fr. 30'000.--/année (moyenne 2007 à 2013). Sur la même période, le revenu annuel moyen est de Fr. 10'500.-- (location du refuge et vente de bois).

Conclusions

Considérant l'ensemble des points figurants ci-dessus et constatant que cet objet fait partie du plan des investissements pour Fr. 300'000.--, nous vous demandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de La Tour-de-Peilz,

- vu le préavis municipal N° 4/2014,
- oui le rapport de la Commission chargée d'examiner le dossier,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à vendre à l'Etat de Vaud les parcelles communales N^{os} 853, 863, 865 et 882 sises sur le Domaine du Fort, territoire de la Commune de Noville ;
2. d'autoriser la Municipalité à percevoir le montant de Fr. 300'000.-- représentant la différence de surface ainsi que la valeur résiduelle du refuge (une soulte et un montant pour la reprise du refuge du Domaine du Fort) ;
3. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'échange de terrain avec les parcelles 55 et 56 de l'Etat de Vaud, sur le territoire de la Commune de Blonay ;
4. d'autoriser la Municipalité à se retirer du Groupement forestier des Agites ;
5. d'autoriser la Municipalité à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer tout acte en relation avec cette transaction ;
6. de prendre acte que ce préavis répond au postulat de M. Alain Grangier « Domaine de Noville, du patrimoine au fardeau » ;

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le syndic :

Le secrétaire :

  
Lyonel Kaufmann Pierre-A. Dupertuis

Déléguée municipale : Mme Taraneh Aminian

Adopté par la Municipalité le 3 mars 2014

