



PRÉAVIS MUNICIPAL

N° 01 – 2020

du 28 septembre 2020

adressé au Conseil communal

relatif à la

Prolongation de servitude de superficie pour
les chalets du Grand-Canal



Préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020, relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

TITRE

L'objet traité dans le préavis est décrit en quelques mots. En aucun cas, il ne peut lui seul suffire à la compréhension de l'objectif poursuivi

1) PREAMBULE

A la demande du Comité du « Groupement des propriétaires de chalets au Grand-Canal », la Municipalité est entrée en matière pour introduire une prolongation de servitude de superficie.

En effet, certains propriétaires, notamment les plus âgés, souhaitent pouvoir léguer ou remettre leur habitation dans de bonnes conditions qui dépendent directement de la durée du droit de superficie. D'autres propriétaires qui veulent effectuer des travaux de maintenance ou de rénovation, n'obtiennent pas d'hypothèques bancaires dès lors que la fin de la servitude (dans 15 ans) est inférieure à la durée contractuelle d'amortissement.

Ces raisons nous ont semblé valables pour prolonger la servitude de superficie de 40 ans, soit jusqu'en 2075.

2) HISTORIQUE

La construction du Grand Canal

Le premier grand projet fut élaboré en 1840. Il était le fruit de l'initiative privée d'un ingénieur agronome, E.V.B. Crud. Il prévoyait le creusement de deux canaux principaux d'évacuation des eaux, de St-Triphon au lac, destinés à recueillir les eaux de drainage et à les écouler jusqu'au lac. Un canal entièrement artificiel devait en effet permettre d'assurer une pente régulière et de s'affranchir des irrégularités de débit et de cours du Rhône. En outre, les digues du Rhône, si elles protégeaient la plaine de l'inondation, empêchaient également les eaux de rejoindre le fleuve. L'un des canaux devait en outre servir à la navigation.

En 1846, une première étape vit le creusement d'un canal de dérivation de la Toile (territoire de Roche), par le tracé actuel du Grand Canal. En 1850 déjà, on prévoyait de prolonger ce canal jusqu'à St-Triphon, ce qui impliquait un redimensionnement complet du canal de la Toile. Une série de canaux latéraux devait amener au Grand Canal les eaux de la plaine. Subventionné par le Canton à raison du 2/5 du devis, le Grand Canal fut réalisé de 1852 à 1863.

Le Grand Canal se révéla bien vite insuffisant. L'endiguement systématique du Rhône, réalisé à la même époque, obligeait en effet à détourner dans le canal tous les petits affluents secondaires, notamment les Moneresses d'Aigle. Sous-dimensionné, le Grand Canal ne parvenait pas à écouler les eaux en période de hautes eaux.



Préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020, relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal

L'aménagement eut paradoxalement l'effet inverse de celui visé : le niveau de la nappe montait, et après une première période d'amélioration, l'état marécageux de la plaine s'aggrava.

On chercha d'abord à y remédier, en 1872-1875, en rejetant les Moneresses d'Aigle directement au Rhône, mais sans succès.

Puis on construisit, en 1904, des jetées (constituées de grosses pierres posées sur des fascines) à l'embouchure du Grand Canal dans le Léman, pour en empêcher l'ensablement, mais cela ne suffisait pas. Le recreusement du Grand Canal s'imposait.

Il fallut attendre l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur les améliorations foncières, en 1907, et l'introduction de subventions pour les assainissements, pour voir se réaliser le drainage systématique par tuyaux crépinés enterrés.

Les travaux devisés en 1915 à plus de CHF 200'000. – furent entrepris en 1917 et durèrent jusqu'en 1922. La facture totale allait se monter à plus du double de devis initial, la Première Guerre mondiale ayant fait grimper autant le coût des matériaux que celui de la main d'œuvre (les ouvriers italiens notamment étaient empêchés de venir).

Construction des premiers chalets

Le premier chalet construit vers 1930 fut le seul à avoir bénéficié d'une concession de droit de superficie pour 100 ans. Les autres chalets furent construits progressivement de cinq ans en cinq ans, approximativement, pour atteindre un nombre final de 13 unités.

Les parcelles n° 480 et 864 du Registre Foncier sur lesquelles sont construits les chalets, appartiennent à la Commune de Noville. Les baux ont été fixés de manière variable : 1 année, 10 ans renouvelables de 5 ans en 5 ans, et même 100 ans pour un cas...

Pour défendre leurs intérêts, les propriétaires de chalets créent en 1982 le « Groupement des Propriétaires de chalets au Grand Canal ».

Dès le départ, le Groupement affiche sa volonté de promouvoir de bons rapports avec la Municipalité et les habitants de Noville.

Des assemblées ont eu lieu jusqu'en 1985, suivi d'une période de pause. Le Groupement s'est réactivé en 2003. Les statuts sont réactualisés en 2012.

En tout temps, la Municipalité a défendu l'existence des chalets le long du Grand Canal. Ainsi que le rappelait M. Louis Stettler, syndic, lors d'une séance avec les propriétaires de chalets le 12 novembre 1985 : « En 1950, année durant laquelle le PLAN 56 a été institué par la Protection de la nature et autres instigateurs, ce ne sont pas moins de 600 ha (représentant 2/3 du territoire communal) qui sont devenus inconstructibles et par là même « zone protégée ». Le plan précité stipulait l'élimination de tous les bâtiments érigés le long du Grand Canal. La Municipalité s'est battue afin de maintenir à tout prix lesdites constructions qui animent cette zone ».



Préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020, relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal

Et c'est ainsi que selon le PEC 56 (Plan d'extension), les chalets sont situés dans une « zone dans laquelle sont seules admises les constructions existantes » (1955, mis à jour en 1982).

En 1968 suite à la construction de l'autoroute, l'aéroport de Rennaz est condamné. Un groupe de notables de Montreux envisage de le remplacer par une piste le long de la digue de la rive gauche et de raser les chalets. Grâce à une récolte de signatures soutenue par M. Milliquet et les propriétaires de chalets, ce projet est abandonné.

Les propriétaires de chalets s'opposent également à la Sagrave qui voudrait détruire les chalets de la rive gauche pour y créer un dépôt de matériaux (sable et gravier), actuellement situé rive gauche de l'Eau-Froide.

En 1991, les propriétaires de chalets s'opposent à la zone réservée des Grangettes. L'Etat de Vaud leur assure que « l'utilisation des constructions existantes déjà autorisées n'est pas restreinte si elle n'entraîne pas de dégradation des biotopes » (4 décembre 1991).

Mais, entre 1992 et 1994, certains mouvements écologistes exercent des pressions politiques pour remettre en question la présence des petits chalets de week-end.

En mai 1995, pour couper court à toutes vellétés futures, la commune de Noville, sous la houlette de M. Ferdinand Barmettler, syndic, constitue une servitude personnelle de droit de superficie en faveur de chaque propriétaire de chalet. Ce droit, inscrit au Registre foncier, est valable pour une durée de 40 ans, soit jusqu'en 2035.

En 2000, le PAC 291(Plan d'affectation cantonal) remplace le PEC 56.

En 2002, la commune obtient une concession cantonale d'une durée de 50 ans, pour 50 places d'amarrage. Les estacades actuelles sont construites et financées par la commune qui encaisse les droits de boucle et les taxes d'amarrage. De plus, 15 places de stationnement sont créées et réservées aux navigateurs.

3) CONTEXTE ACTUEL

A notre sens, il n'y a aucune bonne raison pour remettre en question la présence de ces chalets et de leur place d'amarrage, tant il est vrai qu'ils sont parfaitement intégrés et en parfaite symbiose avec le cadre naturel environnant. De plus, la situation existante n'est en rien comparable avec la Grande Cariçaie où se déroule actuellement un gigantesque bras de fer aux conséquences pathétiques voire dramatiques.



Préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020, relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal

la voie d'une expropriation. Si l'on en arrivait là, cela constituerait un bel autogoal pour le titulaire du droit de superficie sollicitant cet achat.

La Municipalité ayant toujours refusé de vendre ces parcelles, il nous a semblé cohérent de poursuivre sur la voie du droit de superficie et de prolonger ledit droit pour pérenniser le site.

6) PROCEDURES ET DELAIS DE REALISATION

Dès l'adoption du préavis par le Conseil communal, les actes notariaux seront envoyés aux propriétaires par le notaire chargé d'instrumenter. De plus, chacun recevra une note de frais jointe aux factures de location expédiées en fin d'année, avec indexation déjà annoncée pour 2020.

7) ELEMENTS DE COMPARAISON

A réitérées reprises, certains propriétaires nantis voire fortunés avaient demandé si la commune n'aurait pas intérêt à vendre séparément les parcelles. Il leur a été rétorqué que ces emplacements n'avaient pas de prix, en regard de leur situation exceptionnelle. De plus, certains n'auraient certainement pas été en mesure d'acquérir leur parcelle. Dans la foulée, un avis de droit fut demandé à notre avocat qui nous rappela que la formule du droit de superficie présentait d'importants avantages pour la commune, à savoir :

- Des revenus réguliers en rapport avec la redevance du droit de superficie
- La maîtrise du terrain qui reste en mains de la commune

De plus, il faut rappeler qu'en cas de vente, l'Etat pourrait envisager d'exercer son droit de préemption, ce qui représente un risque certain dans la mouvance verte qui prédomine.

8) DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour mémoire, les propriétaires ont amené l'eau sur la rive droite en 1997 et sur la rive gauche en 2000, grâce à un pousse-tube sous le Grand-Canal.

Les chalets ne sont pas raccordés aux collecteurs d'eaux usées, mais tous équipés de fosses septiques, régulièrement vidangées et curées.

Enfin, bon nombre de panneaux photovoltaïques ont été posés car les chalets ne sont pas raccordés au réseau électrique.

9) INCIDENCES FINANCIERES

Actuellement, le montant total des locations permet à la commune d'encaisser CHF 22'225.- par année.

Avec les indexations prévues tous les dix ans, la commune pourrait encaisser plus d'un million sur 40 ans, à rajouter aux CHF 375'000.- encore à percevoir jusqu'en 2035.

Il est piquant de relever que la Municipalité doit passer par un préavis pour obtenir l'autorisation d'encaisser de l'argent au profit de la collectivité.



Préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020, relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal

Enfin, il a été convenu que les actuels propriétaires prendraient en charge tous les frais liés aux actes notariaux ainsi que les honoraires de l'avocat sollicité pour des avis de droit.

10) CONCLUSION

Sur la base de tous les critères ci-dessus évoqués, la Municipalité soumet à votre approbation le projet de prolongation de 40 ans de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal, en mesure de pérenniser ce site bucolique, pittoresque et historique, et vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à bien vouloir prendre la décision suivante:

LE CONSEIL COMMUNAL DE NOVILLE,

v u le préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020 relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal;

entendu le rapport de la commission des finances et de gestion ;

considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

D é c i d e :

- d'autoriser la Municipalité à prolonger la servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal tel que présentée.
- d'accorder une prolongation des droits de superficie pour une nouvelle durée de 40 ans à compter de la fin de la validité du droit en cours, soit de 2036 à 2075.



Préavis N° 01-2020, du 28 septembre 2020, relatif à la prolongation de servitude de superficie pour les chalets du Grand-Canal

- de fixer la redevance annuelle totale à Fr. 22'225.-, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation, valeur 1^{er} janvier 2020, soit 100.0 points. Ce montant sera indexé tous les dix ans, proportionnellement à l'indice suisse des prix à la consommation.
- de fixer une nouvelle redevance annuelle pour la période 2036 à 2075, calculée sur la base d'un prix au m2, selon les recommandations et l'autorisation de M. Prix.
- que tous les frais notariaux des actes sont à la charge des propriétaires.

* * * * *

Ainsi délibéré en séance de la Municipalité le 28 septembre 2020, pour être soumis au Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

le syndic :

Pierre-Alain Karlen



la secrétaire :

Laurence Vuillemin

Délégué de la Municipalité : M. Pierre-Alain Karlen
07a/06/2020/PAK/lv

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 15 octobre 2020.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

le président:

Manuel Hayoz

la secrétaire :

Esther Bernard