COMMUNE DE
MONTREUX

PREAVIS No 42/2010

de la Municipalité au Conseil communal

relatif

à une demande de crédit de Fr. 236'900.-- pour l'évacuation et le traitement de matériaux pollués sur la parcelle communale No 7538 concédée au superficiaire Giovanna Holding SA à Chailly

Date proposée pour la
1ère séance de commission :

le mercredi 26 janvier 2011 à 18 h. 00

à Montreux

Version du 30 novembre 2010

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

Introduction

En janvier 2010, votre Conseil acceptait d'octroyer un droit de superficie sur une fraction de la parcelle communale No 7538, au lieu-dit « La Foge » à Chailly, en faveur de la société Giovanna Holding SA pour la construction d'ateliers d'exploitation.

Le permis de construire a été délivré en date du 30 avril 2010 et les travaux ont débuté dans la foulée. En mai 2010, dans le cadre de la mise en œuvre des sondages géotechniques, des odeurs d'hydrocarbure ont été décelées à la décharge et, consécutivement à un examen plus approfondi, la présence de matériaux pollués nécessitant un traitement spécifique a été confirmée.

Le présent préavis vise l'obtention du crédit en vue de financer la plus-value liée au traitement des matériaux qui a dû être entrepris. A cette fin, le rapport joint en annexe de la société Karakas & Français SA « Gestion des matériaux d'excavation » de juillet 2010 constitue le corps de ce préavis.

Etat de la situation (résumé)

Au début du mois de mai 2010, cette pollution a été annoncée par le maître de l'ouvrage à la Municipalité, ainsi qu'au Service cantonal des eaux, sols et assainissement (SESA). En effet, la tranche supérieure des matériaux d'excavation était polluée par des hydrocarbures sur une épaisseur de l'ordre de 40 cm, notamment dans la partie nord du secteur considéré. C'est ainsi une quantité non négligeable de matériaux qui ont été stockés sur place pour analyse (env. 2200 m^3).

Eu égard aux utilisations faites de cette parcelle communale ces dernières années, cette pollution – selon toute vraisemblance – proviendrait du temps où la parcelle était dévolue au stationnement des véhicules, ainsi qu'aux épaves de véhicules et à la fourrière automobile. Il n'est pas à exclure, au surplus, des incivilités de la part de certains usagers qui auraient vidangé leurs véhicules de manière sauvage.

En l'occurrence toutefois, la parcelle concédée n'étant pas répertoriée au titre des sites pollués selon le cadastre cantonal, elle n'était donc pas soumise légalement à une obligation d'assainissement. D'ailleurs, aucune remise de prix ou dédommagement n'a été prévu dans le cadre des négociations portant sur les conditions de mise à disposition du droit de superficie. En revanche bien entendu, en cas de découverte de pollution durant les travaux d'excavation, l'Autorité compétente (SESA) doit être informée du type de pollution, afin de déterminer la nécessité d'assainir en référence aux dispositions de l'ordonnance fédérale sur le traitement des déchets[1]. A ce sujet, il convient de signaler que le SESA, en date du 4 octobre 2010, a approuvé les conclusions du rapport établi par la société Karakas & Français SA.

La responsabilité du propriétaire

On rappellera pour la bonne forme, que le droit de superficie au sens de l'article 779 du Code civil suisse[2] donne le moyen de dissocier la propriété du fonds de la propriété de la construction. Le titulaire (le superficiaire) devient propriétaire des constructions établies au-dessus (ou en dessous) du fonds grevé ; en revanche, la constitution d'un tel droit ne modifie pas le régime de propriété du fonds servant, qui reste en main du propriétaire, en l'occurrence la Commune.

---

[1] Ordonnance fédérale du 10 décembre 1990 sur le traitement des déchets OTD – RS 814.600
[2] Code civil suisse du 10 décembre 1907 CC – RS 210)

Cela implique que cette dernière est responsable des éventuels dommages qu'elle peut causer à autrui. En tout état de cause, le superficiaire ne pouvait avoir connaissance au préalable de cette situation, même en appliquant le devoir de diligence et d'ailleurs, aucune indication n'a jamais été donnée quant à une éventuelle pollution à cet endroit. Il convient en outre de rappeler qu'en vertu de l'article 91 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions[3], le sol affecté à la construction doit être reconnu salubre et que les mesures doivent être prises à cet effet. Celles-ci sont à la charge du propriétaire du fonds concerné.

Coût de l'intervention / plus-values

S'agissant du suivi de la prestation, le bureau spécialisé Karakas & Français SA a sollicité au préalable une offre auprès de l'entreprise de terrassements pour la plus-value liée à cette pollution. Le devis établi début mai 2010 faisait état d'environ 3'500 m^3 de matériaux à évacuer en décharge inerte (DCMI) pour un montant de Fr. 264'700.-- ; au final toutefois, seuls 2'216 m^3 ont dû pris en charge avec pour conséquence, une diminution du coût global de l'opération. Les factures de ces interventions nous sont connues. Dès lors, leur coût se décline ainsi (TTC) :

Enterprise de terrassements, génie civil

• Plus-value pour évacuation des matériaux en décharge inerte (DCMI)	Fr. 138'300.--
• Plus-value pour reprise des matériaux déjà acheminés en décharge terreuse et évacuation en DCMI	Fr. 24'570.--
• Plus-value de l'excavation et préparation des matériaux	Fr. 60'980.--
• Divers	Fr. 3'250 .--
Total intermédiaire	Fr. 227'100.--

Honoraires bureau géotechnique (assistance de pollution)

• Prestations selon tarif temps KBOB 2009	Fr. 9'800.--
Total général	**Fr. 236'900.--**

Conséquences financières

Au 31 décembre 2009, les fonds disponibles en trésorerie s'élève à Fr. 82.4 millions. Le total des emprunts bancaire se monte à Fr. 38.1 millions.

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis pour Fr. 236'900.-- est assuré par la trésorerie.

Le montant de Fr. 236'900.-- sera directement amorti par le fonds pour investissements futurs (compte No 9282.001)

[3] Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 LATC – RSV 700.11

Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MONTREUX

vu le préavis No 42/2010 de la Municipalité du 26 novembre 2010 relatif à une demande de crédit de Fr. 236'900.-- pour l'évacuation et le traitement de matériaux pollués sur la parcelle communale No 7538 concédée au superficiaire Giovanna Holding SA à Chailly,

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,

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

DECIDE

1. d'accorder un crédit de Fr. 236'900.-- pour l'évacuation et le traitement de matériaux pollués sur la parcelle communale No 7538 concédée au superficiaire Giovanna Holding SA à Chailly ;

2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine financier de Fr. 236'900.-- au maximum ;

3. de couvrir cette dépense par les fonds disponibles de trésorerie ;

4. d'amortir directement le montant de Fr. 236'900.-- par le fonds pour investissements futurs (compte No 9282.001) ;

5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes et conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté le 26 novembre 2010

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic : Le secrétaire :

P. Salvi L.S. Ch. C. Riolo

Annexe : Rapport « Gestion des matériaux d'excavation », Karakas & Français SA, Lausanne, juillet 2010

Délégation municipale : Pierre Salvi, Syndic