



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission 19-2018 au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No19-2018 Terrain des Boverattes-Est: participation aux coûts de mise en décharge des terres

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

Notre commission s'est réunie le mercredi 10 octobre en présence de Mme Lydia Masméjan, conseillère municipale en charge du Dicastère des Domaines, Gérances et Sports (ci-après DDGS) et de son chef de service M. Sébastien Cornuz.

La commission était composée de Mmes Karine Chevallaz et Nicole Panizzon ainsi que de MM. Léopold Cordey, Roland Du Bois, Pyrame Jaquet, Philippe Haldy, Jean-Baptiste Rusconi, Bernard Suter et Eugène Roy président de séance.

Dans un bref historique, Mme Masméjan rappelle les diverses étapes qui ont amené le conseil communal et la municipalité à une promesse puis à l'octroi d'un droit (presque identique) de superficie à la Vaudoise-Vie Compagnie d'Assurances SA, conditionné à un rendement locatif initial maximal fixé à CHF 280.00 par mètre carré et par an. C'était fin 2017.

«Tout allait bon train » nous confie Mme Masméjan avec un large sourire, jusqu'au jour où les analyses exigées par le canton (condition de la procédure CAMAC du permis de construire) à fin décembre, ont décelé du cuivre dans le terrain.

Les nouvelles normes, édictées en 2016, exigent que de telles terres soient revalorisées. Actuellement, pourtant, le cuivre n'a pas d'effets nocifs connus et ce genre de terres ne peuvent pas être qualifiées de « polluées ».

Les termes utilisés pour parler de ces dernières ont pris peu à peu de l'importance dans la réflexion et les tractations qui ont suivi. En effet, dans un premier temps, le notaire consulté par la DDGS a considéré que la commune était complètement responsable, puisqu'à ce stade on parlait de pollution (à la charge du vendeur dans un contrat de vente) et non de « terres souillées » ou « faiblement polluées » ; un vocabulaire adéquat n'est, semble-t-il, pas encore bien défini pour ce genre d'analyse!

D'autre part, dans ce cadre bien précis, la loi fédérale, édictée par l'OLED (ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets) fait encore preuve d'un vide juridique total, quand il s'agit en plus de déterminer les responsabilités des uns et des autres.

Fallait-il alors trouver un accord avec la Vaudoise-Vie ou porter la question devant un tribunal ?

Face à ce dilemme, la commune se félicite d'avoir fait appel à Maître Isabelle Romy qui, depuis 2016, est devenue la référence en la matière, ayant été amenée à traiter de nombreux cas importants dans les cantons de BE, ZCH et VD.

Après d'âpres discussions, nous rapporte M. Cornuz, où il a été nécessaire de rencontrer le directeur-même de la Compagnie d'Assurances, un accord a pu être trouvé. La commune participera à hauteur de Fr. 450'000.-- pour l'ensemble des frais occasionnés ; « sans ajout possible d'autres coûts » précise Mme Masméjan, exceptés les frais d'honoraire de l'avocate et des ingénieurs mandatés par la DDGS.

M. Cornuz relève aussi que pour la commune et la Vaudoise-Vie il s'agissait de garder de bons rapports de partenariat. De plus, il fallait aussi éviter de prolonger le litige. Le verdict d'un tribunal ne serait assurément pas tombé avant 18 mois et il n'est pas certain que la commune aurait obtenu gain de cause ! Elle aurait aussi perdu une année et demie de droit de superficie, soit Fr. 750'000.--

Un commissaire questionne: ne sommes-nous-là que pour entériner le paiement d'une facture qu'il nous faut de toute manière honorer puisque la loi de 2016 nous a mis dans l'obligation de « revaloriser » ces terres en un lieu non-habité ?

Il lui est répondu que certes il serait difficile de revenir sur l'accord qui a été conclu mais qu'il s'agit, pour le conseil, d'accepter la nouvelle clause concernant la première redevance sur le droit de superficie (voir la décision No 2 du préavis). Il va de soi que le droit de superficie n'en est pas modifié pour autant.

D'autres remarques et questions techniques sont abordées. En voici le résumé :

- les 600 camions utilisés pour charrier la terre ont créé plus de pollution que le cuivre !!!
- la limite d'une terre souillée à déplacer se situe à 39 milligrammes par kilo de terre. Sur le terrain des Boverattes, sulfaté jusqu'en 1940, la limite variait malheureusement entre 45 et 65 mmg.
- Il a fallu creuser jusqu'à environ 1m50 sur 13'000 mètres carrés pour enlever les terres incriminées. Mais le prix de location de Fr.280.-- restera inchangé malgré la mise en décharge de ces terres.
- beaucoup de constructions dans notre commune ont été édifiées sur des terrains viticoles. Aussi longtemps que la terre n'est pas « touchée », nul besoin de le signaler. Pour toute construction nouvelle il s'agira d'analyser la terre de la parcelle.
- l'entreprise Orlatti (la moins chère) a été sélectionnée pour la mise en décharge en un lieu destiné à ce genre d'opération qu'elle a choisi.

Par neuf voix, soit à l'unanimité, les commissaires acceptent le préavis et l'ensemble des trois résolutions proposées par la municipalité.

Eugène Roy, président de séance