

Commune de Genolier

1

Au Conseil communal de Genolier

Genolier, le 31 octobre 2011

PREAVIS N° 11/2011

concernant un crédit de CHF 68'000.- (TVA comprise)
pour l'étude du plan final de développement
et d'exploitation du Bois de Chênes.

Délégués municipaux

Georges Richard, Municipal
Claude Bürki, Municipal
Florence Rattaz, Syndique

Commissions chargées de l'étude
de ce préavis

Commission des finances
Commission d'administration générale

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1- Préambule

La Réserve naturelle du Bois de Chênes couvre 160 ha. Elle est, selon l'arrêté de classement cantonal du 23.12.1966, segmentée en trois zones de protection (voir annexe) :

- Zone 1 : Réserve intégrale et scientifique.
- Zone 2 (1 et 2) : Domaine du Bois de Chênes.
- Zone 3 (1, 2 et 3) : Zone interdite aux exercices militaires.

La zone 1, réserve scientifique et intégrale couvrant 38 ha, jouit d'une protection stricte et est suivie scientifiquement par l'EPFL et l'EPFZ. Les interventions humaines se limitent à assurer la sécurité des promeneurs qui sont autorisés à y pénétrer à la condition de ne pas quitter les sentiers. Les cavaliers et les chiens ne sont pas admis. De plus, il est interdit d'y prélever quoi que ce soit.

La zone 2, appelée le « Domaine », couvre 89 ha, dont 26,6 non boisés loués à des agriculteurs. Les cavaliers et promeneurs y sont acceptés. Par contre, il est interdit de camper. Une ferme et ses annexes y sont implantées.

La zone 3 couvre 33 ha. Elle fait uniquement l'objet d'interdiction d'exercices militaires.

La zone 1 n'est absolument pas touchée par l'étude du présent préavis, qui a pour but principal le futur développement et l'exploitation des bâtiments sis en zone 2.

2- Introduction

Le Bois de Chênes - y compris la ferme et le fournil – a été géré depuis le 21 juin 1961 par l'Etat de Vaud sur la base d'une convention de servitudes d'une durée de 50 ans signée entre ce dernier et la commune de Genolier. Cette convention est arrivée à échéance le 30 juin 2011.

Sauf dénonciation par l'une des parties avant le 30 juin 2009, il était prévu qu'elle soit reconduite pour une durée de 25 ans.

Si la commune de Genolier avait informé en 2008 l'Etat de Vaud qu'elle souhaitait le renouvellement du partenariat, par contre, via une lettre recommandée du 13 mai 2009 le Conseil d'Etat avait dénoncé cette convention.

La convention fixait notamment ce que l'Etat devait verser à la commune de Genolier afin de compenser la perte de gain financier due à l'arrêt de l'exploitation du bois. Il s'agissait d'un montant annuel indexé au coût de la vie. En 1963 ce montant était de CHF 20'000.--. En 2008 cette somme est passée à CHF 72'000.--. L'Etat a donc dénoncé cette convention essentiellement pour des motifs purement financiers.

Ainsi, la commune de Genolier, qui est propriétaire de plus de 80 % du périmètre du Bois de Chênes, devait assumer la gestion du site dès le 1^{er} juillet 2011.

3- Développement du site

Un développement et une gestion durables du site ne pourront se réaliser sans que tous les acteurs ne puissent se retrouver autour d'une table pour discuter du devenir possible du Bois de Chênes. Dans ce contexte, une concertation générale entre toutes les parties concernées était indispensable : des usagers, y compris les Services de l'Etat, en passant par les exploitants agricoles et les responsables communaux.

Celle-ci a pu être mise en place lors d'une première étude, réalisée entre 2010 et 2011, portant sur un concept d'évolution du Bois de Chênes. Ces travaux préliminaires ont notamment permis l'organisation d'ateliers participatifs où un large consensus a pu être mis en évidence sur la préservation, la conservation et la valorisation durables du site.

4- Acteurs concernés

Outre les services compétents de l'Etat de Vaud et la commune de Genolier, ce site se caractérise également par la diversité des acteurs en présence aux intérêts multiples. Parmi ceux-ci, on peut notamment mentionner : les communes avoisinantes avec leurs éventuels projets de développement, le Centre de Conservation de la Nature, le Conseil régional, La Colline (service forestier Givrins-Genolier), le Service des Monuments historiques, le Parc jurassien, les associations s'occupant de protection de l'environnement, les exploitants agricoles et les excursionnistes.

5- 1^{re} étude – Préavis 142/2009

Cette première étude (cf. point 3 ci-dessus) a débouché sur un protocole d'accord entre la commune de Genolier et l'Etat de Vaud. Ce document a été signé le 20 juin 2011. Il est valable pour 3 ans, soit du 1^{er} juillet 2011 jusqu'au 30 juin 2014.

Ce pré-accord a été établi pour régler les dispositions de la période transitoire et pour servir de cadre dans lequel l'avenir du Bois de Chênes devra s'inscrire dès le 1^{er} juillet 2014 pour une période de 25 ans.

CoPil : Pour arriver à ce premier résultat, une commission de pilotage (CoPil) a été formée. Elle était appuyée par SEREC, mandataire du projet. Ses 9 représentants se sont réunis à 8 reprises pour :

- piloter les travaux en fixant les priorités et les objectifs à atteindre
- faire des choix stratégiques et émettre des propositions prospectives-
- analyser, commenter et ajuster les propositions du mandataire
- assurer le relais entre la Municipalité et le suivi des travaux

Membres du CoPil

HOFER	Jürg	Président, Syndic
BOVAY	Christian	Conseiller communal
COUVREU	Pierre-Alain	Représentant Régionyon, Syndic de Vich
MAIRE	Daniel	Ancien municipal des forêts
MEIER	Florian	Surveillant gestionnaire de la Réserve du Bois de Chênes
NEET	Cornelis	Chef du Service forêt, faune et nature
RICHARD	Georges	Municipal de l'environnement
SCHOLL	Geneviève	Municipale des Forêts
TURIEL	Antonio	Mandataire, SEREC

Ateliers : En complément des travaux du CoPil, la commission et la Municipalité ont souhaité que les différents acteurs liés au Bois de Chênes (voir points 3 et 4) soient impliqués dans l'étude du futur de notre patrimoine.

Trois ateliers participatifs de concertation se sont déroulés entre octobre 2010 et janvier 2011. Les résultats attendus de ces séances étaient les suivants :

- contribution au contenu du concept d'évolution du Bois de Chênes
- sensibilisation et adhésion des acteurs à l'évolution souhaitée du site

Liste des participants aux ateliers :

Nom	Prénom	Fonction
BEDAT	Myriam	Conseillère communale Genolier
BOLAY	Charles-Bernard	Agriculteur
BOLAY	Nicolas	Agriculteur
BÜRKI	Claude	Municipal Genolier
DE COULON	Sandrine	Conseil régional, cheffe de projet
DELACHAUX	Nicolas	Architecte
DÜRST	Olivier	Syndic Coinsins
FISCHER	Serge	Pro Natura Vaud
FELLER	Olivier	Député
FREUDIGER	Patrick	Conseil régional, secrétaire général
GIRARDET	Gérald	Conseiller communal Genolier
GOWAL	Heike	Municipale Vich
GRAFF	Noé	Association Bois de Chênes
HOENGER	Christian	SCAV, Service de la consommation
JEANGROS	Bernard	Agroscope Changins
MARREL	Michel	Hydrogéologue cantonal
NEET	Cornelis	SFFN, Service faune, forêt et nature
RATTAZ	Florence	Municipale Genolier
WYSS	Christian	Agriculteur

Patrimoine bâti : Une certitude : le canton ne veut plus de la ferme, du fournil ou autres annexes. C'est à la commune de trouver une solution au sujet de la « patate chaude » !

Ainsi, la Municipalité a mandaté un architecte pour l'élaboration d'un « concept d'avant-projet de la ferme du Bois de Chênes ». Dans ce cadre, une étude historique ainsi que des relevés complets sous forme de plans ont été réalisés. Sur cette base, un concept général de restauration douce, ainsi qu'une première proposition d'affectation a été présentée. Celle-ci correspond aux conclusions des ateliers participatifs de concertation.

Avant d'aboutir à un projet concret, avec les détails architecturaux, il sera nécessaire de préparer un PPA (plan partiel d'affectation) comprenant les bâtiments et une parcelle agricole attenante.

Protocole d'accord de 3 ans : Ce document, validé par le conseil juridique de la commune, a été établi à partir du rapport final du « Concept d'évolution du Bois de Chênes » issu des ateliers, et des différentes séances du CoPil avec les représentants de l'Etat de Vaud.

Il s'agit d'un avenant à la convention et d'une prolongation de servitudes du 21 juin 1963.

6- 2° étude – Préparation d'une convention de 25 ans avec l'Etat de Vaud

Un élément important ! C'est la modification de la redevance qui passera à Fr. 20'000.-/an dès les 3 ans de la période transitoire. Ce montant est indexé au coût de la vie. Par contre les bâtiments seront toujours englobés dans le droit de superficie pendant cette même période !

Eléments majeurs à finaliser avec l'Etat de Vaud :

- Définir le montant pour le retour des bâtiments du canton (droits de superficie) à la commune
- étudier et définir la parcelle qui sera liée au patrimoine bâti du domaine afin de permettre éventuellement la transmission à un tiers, une fondation ou une organisation à déterminer
- établir une convention et constitution de servitudes définitives pour 25 ans
- mettre sur pied une Commission de la réserve du Bois de Chênes avec pour objectifs de superviser la gestion du périmètre et d'assurer une concertation permanente entre la commune, l'Etat de Vaud et les partenaires concernés par la gestion de la réserve.
- établir un contrat pour la gestion de la réserve forestière (commune, Etat, Colline)
- demander la concession pour l'utilisation des ressources en eaux souterraines au Bois de Chênes
- réviser l'arrêté de classement en vigueur

Lors des discussions et séances avec l'Etat de Vaud et tous les partenaires des ateliers, le message de la Municipalité a été clair :

Le contrat final devra être global : Forêt – Eau – Bâtiments, y compris le PPA.

7- Restauration des bâtiments de la ferme du Bois de Chênes

A part la réfection du toit et quelques entretiens mineurs, le canton n'a pratiquement rien fait pendant les 50 ans de son droit de superficie.

Pour le futur, l'Etat ne veut plus des bâtiments pour des raisons financières évidentes. Par contre, le SFFN s'est engagé à participer aux démarches et à la recherche d'une solution appropriée et conforme aux intérêts de la réserve pour l'avenir du patrimoine bâti. Il nous soutiendra dans nos démarches avec les autres services de l'Etat, entre autre, le SDT (Service du Développement Territorial) pour l'établissement du PPA.

Les bâtiments de la ferme du Bois de Chênes sont classés en note 2 au recensement des Monuments historiques de l'Etat de Vaud. Le site est classé dans son ensemble.

L'étude du bureau d'architecture est une première approche qui servira de base à la réflexion sur le futur des bâtiments, tant du programme de réfection qu'à la gestion du site.

Même s'il est envisagé de faire une restauration « douce », un devis sommaire fait état d'un montant de Fr. 4'500'000.- ! Il est bien entendu que les coûts annuels d'exploitation sont en sus.

Si le site du Bois de Chênes, avec ses bâtiments, est d'un intérêt régional majeur, la municipalité est d'avis que la commune de Genolier ne doit pas assumer seule le financement de la restauration, voire des frais d'exploitation futurs des bâtiments.

Ainsi, elle a prévu de contacter une ou des fondations qui pourraient être intéressées par un partenariat. Quelques pistes sont déjà envisagées.

8- Etablissement d'un PPA pour la ferme du Bois de Chênes

En parallèle des discussions avec une ou des fondations, la Municipalité souhaite entreprendre les démarches pour l'établissement d'un Plan Partiel d'Affectation.

L'objectif est d'étudier et définir la parcelle qui serait liée au patrimoine bâti du domaine afin de permettre évtl. la transmission à un tiers, une fondation ou une organisation à déterminer.

Même si l'objectif No 1 de la Municipalité est d'associer la ferme à la gestion future de la forêt, elle souhaite qu'en cas de force majeure (coûts de la dette ou/et de l'exploitation trop importants), la commune doit avoir la possibilité de séparer les deux entités et de trouver une porte de sortie. Il est IMPERATIF que cette alternative soit négociée maintenant avec le canton et tous les partenaires, d'où le présent préavis.

9 - Coût estimatif de l'étude du PPA et autres coûts liés à la Convention définitive

Frais d'urbanisme :

- Travaux préparatoires	Fr. 5'732.-
- Avant-projet	Fr. 8'272.-
- Projet	Fr. 10'820.-
- Traitement des remarques	Fr. 5'372.-
- Divers	<u>Fr. 3'804.-</u>
Total des honoraires et frais	Fr. 34'000.-

Participations de SEREC (étude du concept BdC) et de l'architecte (estimation)	Fr. 12'000.-
Prestations complémentaires pour traitement d'oppositions, séances supplémentaires, émoluments cantonaux, etc	Fr. 5'000.-

Prestation du géomètre

- Etablissement d'un fond cadastral, - Levés topographiques, recherches au registre foncier	Fr. 5'500.-
--	-------------

Divers

- Réserve pour engagement éventuel de spécialistes	Fr. 5'000.-
- Défraiement du CoPil (estimation)	Fr. 3'000.-
- Divers et imprévus	<u>Fr. 3'500.-</u>
Total général du devis	Fr. 68'000.-

=====

10 - Financement

Le financement est assuré par la trésorerie courante ou si nécessaire par un emprunt dans la limite du plafond d'endettement.

Le crédit sera comptabilisé sur le compte n° 9141.34.

11- Amortissement

Directement via le compte fonds de réserve « Bois de Chênes » n° 9286.6 doté actuellement de Frs 431'870.--.

12 - Conclusion

La Municipalité souhaite trouver la meilleure solution pour la gestion de son important patrimoine qu'est le Bois de Chênes, sa ferme et son fournil ; et cela en partenariat avec le canton et autres associations.

Si le site du Bois de Chênes, avec ses bâtiments, est d'un intérêt régional majeur, la municipalité est d'avis que la commune de Genolier ne doit pas assumer seule le financement de la restauration, voire des frais d'exploitation futurs.

Il est dans l'intérêt de Genolier et de notre région de préserver cet îlot de verdure intact pour la génération actuelle et les futures.

Il est bien entendu que le projet de Convention pour 25 ans avec l'Etat de Vaud, dès le 1^{er} juillet 2014, ainsi que celui pour la gestion des bâtis seront soumis au Conseil communal en temps voulu.

Au vu de ce qui précède, le Conseil Communal de Genolier

- | | |
|---------|--|
| Vu | le préavis No 11/2011 concernant une demande de crédit de CHF 68'000.- (TVA comprise) pour la réalisation du Plan final de développement du Bois de Chênes |
| Vu | le rapport des commissions chargées de l'étude de ce préavis |
| Ouï | les conclusions des rapports des commissions chargées de l'étude de ce préavis |
| Attendu | que le préavis a été régulièrement porté à l'ordre du jour |

Décide :

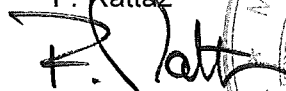
- 1) Un crédit de CHF 68'000.- (TVA comprise) est accordé à la Municipalité pour la réalisation du Plan final de développement du Bois de Chênes
- 2) Cette dépense sera financée soit par la trésorerie courante ou, si nécessaire, par un emprunt bancaire dans la limite du plafond d'endettement mais au maximum du montant du préavis.
- 3) Cette dépense sera amortie via le compte fonds de réserve « Bois de Chênes » n° 9286.6

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} novembre 2011 pour être soumis à l'approbation du Conseil Communal.

Au nom de la Municipalité :

La Syndique :

F. Rattaz



La secrétaire:

C. Deléderray



Annexe : Concept de restauration des bâtiments (pp 3 et 4)
Plan du site du Bois de Chênes avec les 3 zones

CONCEPT

Les bâtiments de la ferme du Bois de Chênes sont classés ; en note 2 au recensement des Monuments historiques de l'Etat de Vaud, le site est classé dans son ensemble. L'état de conservation original est remarquable et mérite donc la plus grande attention.

Une restauration respectueuse de la substance historique, de la typologie des espaces, de ses matériaux, aménagements et décors, est indispensable. Elle se fera conformément aux règles et à la déontologie en matière de conservation de monuments historiques.

La restauration "douce" envisagée sera parfaitement compatible avec un programme relativement simple, tant dans ses exigences de confort que dans sa matérialité. Il y aura donc convergence entre simplicité de programme, économies de moyens et sauvegarde patrimoniale.

Il s'agira dans un premier temps de définir les travaux de restauration à entreprendre, puis après de préciser le programme idéal à insérer dans les bâtiments, soit :

- Le corps principal est proposé restauré de manière relativement conséquente et contiendra les espaces chauffés publics et privés. Les combles resteront froids. Une simple remise en état est prévue
- Le corps écurie-grange est conservé dans sa configuration et son usage. Une affectation publique doit être vérifiée avec l'ECA. L'écurie jouxtant l'habitation sera utilisée en locaux techniques et sanitaires pour le public
- Le couvert annexe sera restauré très simplement et contiendra en outre une chaufferie à bois.
- Le fournil sera également restauré, habitable pour le logement temporaire d'été et entre-saisons. Il pourrait être tempéré par le four à pain ou par la chaufferie commune. Les sanitaires sont donc dans le bâtiment principal, en face.





DEMARCHE

Entreprendre une telle restauration nécessitera un certain nombre de réflexions entre les Maîtres de l'Ouvrage et ses représentants, le service cantonal des Monuments et Sites, les architectes et quelques mandataires spécialisés tels que restaurateurs, archéologues, ingénieurs CVSE, spécialistes des structures bois, etc. Une analyse avec l'ECA sera également indispensable par rapport à tous usages publics.

Cette démarche théorique associée à quelques sondages in situ permettra de préciser tant la faisabilité que les coûts et la pertinence de l'opération.

Ce sera la base du futur projet d'exécution.



-  Réserve intégrale et scientifique
-  Zones 1-2 Domaine du Bois de Chênes
-  Zones 1-2-3 Interdiction d'exercices militaires

