



PRÉAVIS MUNICIPAL NO 04/2022

du 13 septembre 2022

CONCERNANT

**L'ACHAT DE LA PARCELLE DE VIGNE 1625 SISE AU DEZALEY,
CH. DE LA TOUR DE MARSENS**

LA MUNICIPALITE DE PUIDOUX AU CONSEIL COMMUNAL

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

1. Préambule

Historiquement, la Commune de Puidoux possédait des vignes au Treytorrens, ainsi que sur le territoire des Communes de Chardonne et Corseaux.

Malheureusement, en 1855, afin d'assainir une situation financière très précaire, le Conseil communal autorisa la vente de 255 toises, soit environ 970 m² de vignes au Treytorrens.

En 1864 et 1865, la Commune de Puidoux vendit également ses parcelles situées aux lieux-dits « Aux Rueyres » et « Aux Vernesses » à Chardonne ainsi que celles situées aux lieux-dits « En Chatacombaz » et « En Séchaux » à Corseaux, en plus d'autres fonds, qui, associés à une augmentation d'impôts prévue pour 10 ans, devaient contribuer à résorber l'endettement communal.

Un siècle plus tard, les finances communales ont heureusement été assainies. En 1976, lorsque la banque UBS, propriétaire à l'époque du Domaine de la Chapotannaz et de ses 6'000 m² de vignes, voulut se séparer de ce bien, la Municipalité jugea qu'il serait opportun d'acquérir ce domaine, vu son prix relativement bas, afin de retrouver un domaine viticole au Dézaley.

La situation financière de la Commune ne permettant toutefois pas un achat total, elle négocia avec l'Etat de Vaud, déjà propriétaire des vignes contiguës, afin que celui-ci s'acquitte de l'achat des 2/3 de la parcelle, soit d'un montant de CHF 500'000.00. Le 1/3, soit CHF 250'000.00, restant à charge de la Commune étant jugé financièrement supportable.

Le Conseil d'Etat, régulièrement sollicité pour d'autres achats immobiliers, déclina l'offre, malgré l'appui du jeune Député, M. Jean-François Leuba.

La récession qui débutait alors contribua à abandonner ce projet, aux grands regrets de la Municipalité et du Conseil communal.

Ce n'est finalement qu'en 1984 que la Commune, en rachetant l'Auberge de la Crochettaz auprès de l'ECA, acquit par la même occasion les 291 m² de vignes attenantes à l'arrière du bâtiment et put ainsi apposer son nom et ses armoiries sur une première étiquette.

En 2009, l'achat de la parcelle contiguë, dominant le parc privé, permit de rajouter 169 m² au patrimoine communal et de pouvoir accéder à pied aux chambres arrières et à l'annexe Nord sans passer chez un tiers.

De manière à retrouver les 2 couleurs des armoiries communales, une surface de raisin rouge manque à l'appel.

Cette lacune fût comblée en 1993, du fait de la décision des CFF de supprimer le passage à niveau pour piétons qui se situait au-dessous du Domaine des Abbayes de façon à éliminer le risque d'accidents graves.

L'arrivage de matériaux par le lac n'étant plus pratiqué à cet endroit, le chemin d'accès au lac depuis la route cantonale et traversant les vignes n'était également plus utile, si bien qu'un vigneron y avait planté 2 rangs de Gamay.

A partir de 1991, la Municipalité entreprit les démarches pour transférer ce domaine public de 112 m² au domaine privé communal et un vigneron fût chargé d'exploiter cette parcelle atypique, en diagonale de l'alignement habituel des rangs.

Plus récemment encore, d'autres opportunités d'acquérir des parcelles de vignes parvinrent à la Municipalité, mais furent toutes abandonnées en raison de leur situation trop éloignée de celles de la Crochettaz.

2. Projet

Aujourd'hui, nous avons l'occasion de pouvoir compléter notre patrimoine viticole avec une parcelle très bien située.

Cette parcelle de 1'128 m² appartient à un propriétaire souhaitant diminuer son temps de travail à la vigne.

Elle se situe peu après l'embranchement du chemin menant à la Tour de Marsens, dominant d'environ 60 m les vignes de la Crochettaz et dont le chasselas s'y associerait harmonieusement. De plus, elle serait confiée aux bons soins de vignolage des mêmes tâcherons, soit Les Frères Dubois.

Son accès direct par le Ch. de la Tour de Marsens sur son côté supérieur et un monorail longeant ses côtés Est et Sud facilitent grandement son exploitation.

Les souches de vigne, cultivées à l'origine en gobelet, ont progressivement été replantées en ligne et palissées au fil de fer au fur et à mesure de leur rajeunissement datant de 6 à 20 ans seulement.

Les murs, d'une hauteur moyenne, sont en très bon état, les planches de retenue de terre également. La capite située à proximité de la route a été régulièrement entretenue.

Cette dernière serait également intégrée dans l'achat de la parcelle, mais le propriétaire actuel en conserverait l'usufruit.

3. Financement

L'utilisation du monorail ne fait pas l'objet d'une convention, seule une participation financière lors de son achat et de sa mise en place en garantissent l'emploi.

Compte tenu de la valeur de la capite et de l'accès au monorail, un montant forfaitaire de CHF 110.00/m² a été proposé par le propriétaire pour l'ensemble de la parcelle.

Au vu de la situation de la parcelle, de son rendement régulièrement généreux et de sa qualité réputée ; de l'état général de la vigne, des murs et de la capite, ce montant a été estimé légitime.

Récapitulatif des frais

Parcelle de 1'128 m ²	CHF 110.00/m ²	CHF 124'080.00
Frais de notaire et de mutation	5% de la valeur d'achat	CHF 6'204.00
Inscription au registre foncier		
Total		<u>CHF 130'284.00</u>

4. Conclusions

Les 2 parcelles « Es Chardonneyres » à la Crochettaz produisent actuellement 500 bouteilles de Dézaley Grand Cru en blanc et la parcelle « Au Croset » environ 100 bouteilles de Dézaley Grand Cru en rouge.

Chaque année, plusieurs manifestations communales, intercommunales, voir cantonales ainsi que de nombreuses demandes de dons nécessitent l'approvisionnement de bouteilles de vin.

C'est un honneur pour la Commune de pouvoir offrir un tel vin de prestige et de contribuer à faire connaître et reconnaître le Dézaley et parfois encore, même faire découvrir à certain que ce noble Grand Cru est issu intégralement et uniquement du territoire communal de Puidoux.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PUIDOUX

- Vu** le préavis no 04/2022 du 13 septembre 2022 de la Municipalité relatif à une demande de crédit de CHF 131'000.00 pour l'achat de la parcelle de vigne 1625 au Dézaley, Ch. de la Tour de Marsens ;
- Ouï** le rapport de la commission ad hoc prévue pour cet objet ;
- Ouï** le rapport de la Commission de gestion ;
- Vu** que cet objet figure à l'ordre du jour.

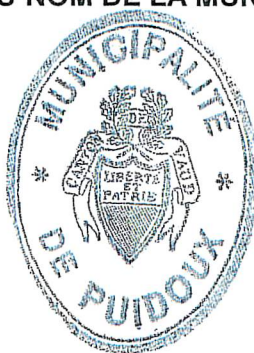
DECIDE

1. D'autoriser la Municipalité à effectuer l'achat de la parcelle de vigne 1625 au Dézaley, Ch. de la Tour de Marsens ;
2. D'autoriser la Municipalité à financer cet achat par la trésorerie communale, sans recourir à l'emprunt ;
3. D'autoriser la Municipalité à porter le montant à charge du service des domaines et bâtiments et de l'amortir par celui-ci.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

R. Gilliéron

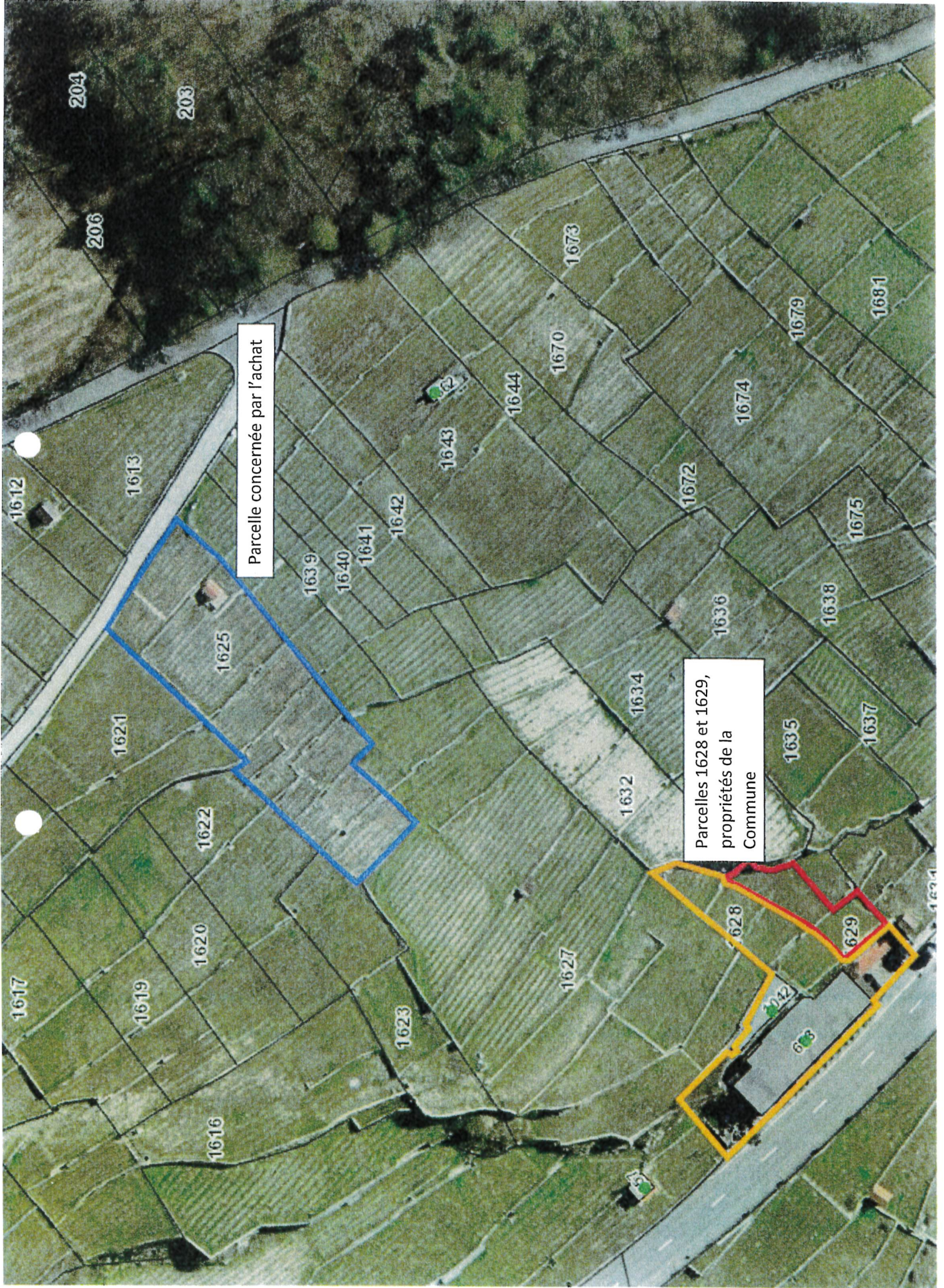


La Secrétaire adj.

L. Morerod

Annexe : plan de situation

Municipal en charge du dossier : M. Denis Destraz



Parcelle concernée par l'achat

Parcelles 1628 et 1629,
propriétés de la
Commune