



COMMUNE DE

St-Légier-La Chiésaz

LA MUNICIPALITÉ

**AU CONSEIL COMMUNAL  
DE ST-LEGIER-LA CHIESAZ**

**PREAVIS No 03/2018**

**concernant la demande d'un crédit  
d'étude pour la planification directrice  
du site stratégique de La Veyre et  
le plan d'affectation  
« A La Veyre-Derrey »**

Date proposée pour la 1<sup>ère</sup> séance de commission :  
le 10 avril 2018 à 19h00

salle de la municipalité  
route des Deux-Villages 23

**Demande d'un crédit d'étude pour la planification  
directrice du site stratégique de La Veyre et le plan  
d'affectation « A La Veyre-Derrey »**

**S O M M A I R E**

- 1. Objet du préavis**
- 2. Historique**
- 3. Justification**
- 4. Présentation de l'étude**
- 5. Procédures et consultations**
- 6. Aspects financiers**
- 7. Echancier**
- 8. Conclusions générales**
- 9. Conclusions du préavis**

St-Légier-La Chiésaz, le 19 mars 2018

Madame la présidente,  
Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit d'étude de CHF 542'000.-, concernant la planification stratégique de La Veyre et le plan d'affectation « A La Veyre-Derrey ».

2. Historique

La municipalité de St-Légier-La Chiésaz souhaite développer des activités sur le site de La Veyre, défini comme un pôle stratégique de développement d'activités dans le Plan directeur cantonal et dans le projet d'agglomération Rivelac. Le site est destiné à accueillir des activités principalement artisanales et industrielles afin de répondre aux besoins régionaux, conformément à la politique cantonale des pôles de développement économique. Différents travaux ont été menés depuis 2011 pour la planification du site stratégique. Ces travaux ont abouti à différentes propositions et prises de position de la part de la municipalité et des services de l'Etat. Plus récemment, le site a fait l'objet d'une étude en matière d'urbanisme, mobilité et environnement intitulée « Site stratégique de développement 10B1 St-Légier-La Chiésaz », visant à établir les orientations envisageables pour les futures planifications et à définir des actions d'aménagement à mener en fonction des secteurs.

Les travaux sur le site stratégique sont reconnus d'importance cantonale. Ils sont conduits par la municipalité en étroite collaboration avec les services de l'Etat (Service du développement territorial SDT, Service de la promotion économique et du commerce SPECo, Direction générale de la mobilité et des routes DGMR) et l'association de promotion économique Riviera-Lavaux (Promove).

En juin 2017, sur la base des résultats des études menées, la municipalité a estimé que les conditions étaient remplies pour lancer les travaux de planification suivants :

- Etablir une vision stratégique pour l'ensemble du site de La Veyre, qui précise les orientations retenues pour chaque secteur, mette en évidence les points techniques nécessitant des vérifications approfondies, ainsi que les actions d'aménagement à mener à court et moyen terme. Cette vision stratégique constitue un prérequis pour lancer les travaux de plan d'affectation sur les différents secteurs : elle constitue une vision directrice pour l'ensemble du site qui synthétise les orientations retenues et précise les différentes étapes de planification nécessaires pour modifier l'affectation des différents secteurs.
- Lancer les travaux de modification de l'affectation sur le site de La Veyre-Derrey, afin de permettre le développement d'un parc d'activités artisanal-industriel, tout en coordonnant les mesures d'aménagement avec la mobilité.

### **3. Justification**

Les résultats des études menées entre 2011 et 2017 ont permis de dégager les orientations possibles pour le site stratégique, tout en laissant de nombreuses questions ouvertes, conditionnant la faisabilité de chacun des plans d'affectation. Ces travaux incluent :

- Un rapport technique en matière d'urbanisme, mobilité et environnement visant à établir les orientations envisageables pour les futures planifications et à définir des actions d'aménagement à mener en fonction des secteurs (groupement Farra Zoumboulakis & associés, Transitec SA et Ecoscan SA) en 2016-2017 ;
- Une étude de faisabilité architecturale et économique d'un parc d'activités à La Veyre-Derrey (groupement Nuesch Development et Nemaco Suisse SA) en 2017 ;
- L'appui à la municipalité pour la coordination des travaux (bureau Team+).

La municipalité a mené ces travaux qui étaient nécessaires pour définir les orientations à donner et les actions à conduire.

Sur cette base et en coordination avec les services de l'Etat, la municipalité a jugé nécessaire de synthétiser l'ensemble des études menées dans un document nommé « vision stratégique », complété par des fiches pour chaque secteur, qui précisent les orientations retenues et mettent en évidence les vérifications techniques et légales à apporter dans les étapes suivantes de planification.

L'outil vision stratégique répond aux nouvelles pratiques de l'aménagement du territoire : avant d'élaborer un nouveau plan d'affectation, il est recommandé d'établir une vision (stratégique ou communale) qui définit le besoin, les principes généraux en matière d'urbanisation, de mobilité, d'environnement, vérifie l'adéquation avec les exigences légales et le Plan directeur cantonal, précise le nombre d'emplois attendus et définit les étapes de réalisation des travaux.

La municipalité a initié ce travail de vision stratégique en juin 2017. Sur cette base, elle a rencontré individuellement les propriétaires fonciers du site de La Veyre pour vérifier leur adhésion aux orientations données. En 2018, la municipalité souhaite consolider ce travail avec les services de l'Etat, puis le formaliser sous la forme d'une modification du Plan directeur communal.

Parallèlement, la municipalité a engagé à partir d'octobre 2017 des travaux préparatoires en vue de modifier l'affectation du secteur de La Veyre-Derrey : schéma directeur et élaboration des documents d'appel d'offres. Ce secteur est actuellement affecté en zone villas par le Plan d'extension communal (PGA) de 1983. Cette affectation ne correspond plus aux orientations données par la vision stratégique, qui donne une orientation artisanale-industrielle à ce secteur, conformément au Plan directeur cantonal et au projet d'agglomération. En 2018, la municipalité souhaite lancer les travaux d'élaboration d'un nouveau plan d'affectation « A La Veyre-Derrey ».

On peut ainsi admettre que les premiers travaux menés à partir de 2011 ont eu comme objectif de clarifier l'orientation à donner au secteur et définir les actions d'aménagement à mener. A partir de 2017, l'élaboration de la vision stratégique a permis l'établissement d'un cahier des charges du plan d'affectation. La poursuite de ces travaux s'avère nécessaire pour formaliser la planification directrice sur l'ensemble du site de La Veyre et établir un plan d'affectation « A la Veyre-Derrey ».

#### **4. Présentation de l'étude**

L'objectif général de l'étude est double :

Premièrement, établir une planification directrice sur l'ensemble du site de La Veyre qui synthétise et précise les orientations retenues sur la base des travaux menés précédemment. Cette planification doit aboutir à une proposition de modification du Plan directeur communal, précisant la nouvelle orientation donnée à La Veyre.

Deuxièmement, lancer un appel d'offres marchés publics à une équipe pluridisciplinaire selon la procédure sur invitation.

Troisièmement, établir le Plan d'affectation « A La Veyre-Derrey » concernant le premier secteur à traiter afin de permettre le développement d'un parc d'activités d'importance régionale et de procéder aux vérifications et analyses en matière de besoins, de disponibilité foncière, d'impacts, d'environnement et de mobilité.

Le déroulement de l'étude de manière résumée est le suivant (voir également le calendrier prévisionnel) :

##### **A. Planification directrice sur l'ensemble du site**

Phase 1 : Synthèse des travaux réalisés à ce jour et établissement d'une première version de vision stratégique, constituée d'une vision générale et de fiches par secteur.

Phase 2 : Consultation des propriétaires fonciers.

Phase 3 : Consolidation de la vision avec les services de l'Etat et sur la base des discussions avec les propriétaires fonciers.

Phase 4 : Finalisation de la vision stratégique.

Phase 5 : Modification du Plan directeur communal, afin d'intégrer les nouvelles orientations définies pour le site de La Veyre.

## B. Préparation des documents d'appel d'offres pour le Plan d'affectation « A La Veyre- Derrey »

- Phase 1 : Elaboration d'un schéma directeur « A La Veyre-Derrey », précisant les orientations retenues sur ce secteur.
- Phase 2 : Préparation d'une convention avec les propriétaires fonciers, fixant les engagements respectifs et une clé de répartition des coûts.
- Phase 3 : Elaboration d'un cahier des charges d'appel d'offres pour l'établissement du plan d'affectation et de ses annexes : étude mobilité, notice d'impact sur l'environnement, concept énergétique, intégration paysagère, avant-projet d'équipement.

## C. Etablissement du plan d'affectation « A La Veyre-Derrey »

- Phase 1 : Travaux préparatoires, visant à récolter les données nécessaires et clarifier les conditions cadres.
- Phase 2 : Elaboration d'un avant-projet de plan d'affectation, traitant de l'ensemble des points clés, y compris des concepts liés (énergie, paysage). Cet avant-projet servira de base pour la vérification de l'adéquation aux objectifs, aux contraintes et au cadre législatif. Il servira également de base de discussion avec les principaux acteurs du processus de planification.
- Phase 3 : Elaboration d'un projet, comprenant un plan, un règlement, un rapport d'aménagement et l'ensemble de ses annexes.
- Phase 4 : Procédure de légalisation du plan, comprenant l'examen préalable, la mise à l'enquête publique, l'adoption par le conseil et l'approbation par le Département.

## D. Appui et autres travaux

Afin d'assurer la coordination et le suivi technique de ces travaux, la municipalité a prévu de travailler avec un bureau d'appui à maîtrise d'ouvrage (BAMO). Les tâches de ce bureau d'urbanisme comprennent :

- Organisation de l'appel d'offres pour le Plan d'affectation « A La Veyre-Derrey » ;
- Suivi technique des travaux et conseil à la municipalité sur les orientations stratégiques à donner au projet ;
- Coordination avec les services de l'Etat ;
- Coordination avec les propriétaires fonciers.

La municipalité prévoit par ailleurs de mandater des spécialistes pour certaines tâches spécifiques. Ces tâches sont en particulier :

- Projet routier : Etablissement d'un projet de modification du chemin de La Veyre-d'En-Haut, afin de proposer un accès adéquat au parc d'activités de « La Veyre-Derrey » .
- Expertise immobilière : Etude de la valeur du terrain et des schémas d'investissement, pour permettre une adaptation des limites parcellaires au projet de parc d'activités et préciser les modalités financières entre les propriétaires et la commune pour la réalisation du projet de parc d'activités.
- Travaux géométriques : Frais d'établissement des dossiers fonciers.

## 5. Procédures et consultations

### Consultation des services de l'Etat

Les Services de l'Etat (SDT, DGMR et SPECo) font partie avec la promotion économique Riviera-Lavaux (PROMOVE) et la municipalité du Comité de pilotage des travaux, qui chapeaute l'ensemble des travaux sur le site stratégique de La Veyre.

Le comité de pilotage a validé le schéma directeur et le cahier des charges du Plan d'affectation « A La Veyre-Derrey ».

### Demande de subvention

La commune de St-Légier-La Chiésaz, par le biais de la PROMOVE, a déposé, en date du 20 mars 2018, une demande de subvention pour un projet régional concernant l'étude de plan d'affectation à « La Veyre-Derrey ». Elle attend que le SPECo octroie à la commune de St-Légier-La Chiésaz une aide à fonds perdu correspondant à 50 % du coût des études prises en considération (une fois déduite la participation des propriétaires).

La commune déposera une seconde demande ultérieurement concernant le projet routier. Elle attend que le SPECo octroie à la commune de St-Légier-La Chiésaz une aide à fonds perdu correspondant à 50 % du coût total des études.

## 6. Aspects financiers

L'ensemble des études menées entre 2011 et 2017 sur le site de La Veyre ont été financées au travers des budgets courants. Ces montants ne font pas partie du présent préavis.

L'enveloppe budgétaire qui vous est soumise prévoit les montants qui seront nécessaires aux études de planification stratégique et de plan d'affectation jusqu'à la soumission des dossiers au conseil communal pour adoption, y compris la dépose des dossiers de mise en consultation publique (du plan directeur communal) et d'enquête publique (du plan d'affectation « A La Veyre-Derrey »).

Conformément à la loi sur les marchés publics et son règlement d'application, l'exécutif communal a choisi d'attribuer les mandats suivants :

<b>Etudes</b>		<b>Procédure</b>	<b>Mandataire</b>
A. Planification directrice	Phases 1 à 5	Gré à gré	Repetti sàrl
B. Documents d'appel d'offres	Phase 1 à 3	Gré à gré	Repetti sàrl
C. Plan d'affectation	Phases 1 à 4	Invitation	Equipe pluridisciplinaire Fischer Montavon + associés
D. Appui	BAMO	Gré à gré	Repetti sàrl
	Projet routier	Gré à gré	A définir ultérieurement
	Expertise immobilière	Gré à gré	Vago experts immobiliers
	Géomètre	Gré à gré	Geo solutions ingénieurs SA

Pour les travaux stratégiques en matière d'aménagement du territoire, la municipalité a sélectionné un bureau spécialisé en urbanisme et aménagement du territoire ; le bureau Repetti sàrl a été choisi pour son expérience reconnue dans son domaine de compétence et sa connaissance élargie de la région. La municipalité souhaite mandater ce bureau comme bureau d'appui à maîtrise d'ouvrage (BAMO) pour la suite des travaux.

Pour les travaux géométriques, le bureau de géomètres Geo solutions ingénieurs SA a été sélectionné pour son expérience reconnue dans son domaine de compétence et sa connaissance élargie de la région.

Pour l'expertise immobilière, le bureau Vago experts immobiliers a été sélectionné pour son expérience reconnue dans le domaine des zones d'activités, sur la recommandation des services cantonaux.

Pour les travaux d'élaboration du plan d'affectation « A La Veyre-Derrey », la municipalité a sélectionné l'équipe pluridisciplinaire Fischer Montavon + Associés, architectes-urbanistes SA, In Situ, architectes paysagistes, Citec, ingénieurs-conseils SA et B+C ingénieurs SA, par appel d'offres sur invitation.

Pour le projet routier, la municipalité propose de choisir ultérieurement le mandataire, une fois que le développement de l'avant-projet par le groupement mandataire du plan d'affectation sera connu et permettra de préciser le cahier des charges du projet routier.

Les mandats ont fait l'objet d'offres financières précises, à l'exception du mandat de projet routier devisé de manière estimative à ce stade.

Cette analyse permet d'estimer les crédits d'étude suivants :

<b>Prestations</b>	<b>Montants totaux HT</b>	<b>Participation communale*</b>
<b>A. Planification directrice sur l'ensemble du site</b>		
Phase 1 : synthèse et première version de vision	28'900.-	28'900.-
Phase 2 : rencontre des propriétaires	9'700.-	9'700.-
Phase 3 : consolidation	9'600.-	9'600.-
Phase 4 : finalisation de la vision stratégique	10'200.-	10'200.-
Phase 5 : modification du Plan directeur communal	14'800.-	14'800.-
Sous-total HT	73'200.-	73'200.-
TVA	5'800.-	5'800.-
Sous-total TTC	79'000.-	79'000.-
<b>B. Documents d'appel d'offres</b>		
Phase 1 : schéma directeur	9'500.-	9'500.-
Phase 2 : convention avec les propriétaires	6'500.-	6'500.-
Phase 3 : cahier des charges	9'500.-	9'500.-
Sous-total HT	25'500.-	25'500.-
TVA	2'000.-	2'000.-
Sous-total TTC	27'500.-	27'500.-
<b>C. Travaux d'élaboration du plan d'affectation « A La Veyre-Derrey »</b>		
Phase 1 : travaux préparatoires	29'775.-	11'910.-
Phase 2 : avant-projet	57'180.-	22'872.-
Phase 3 : projet	98'070.-	39'228.-
Phase 4 : légalisation	15'420.-	6'168.-
Prestations de coordination	34'425.-	13'770.-
Frais	11'901.-	4'760.-
Sous-total HT	246'771.-	98'708.-
TVA 7.7 %	19'001.-	7'600.-
Sous-total TTC	265'772.-	106'308.-
<b>D. Appui et autres travaux</b>		
1. Bureau d'appui à maîtrise d'ouvrage (BAMO)	90'200.-	90'200.-
2. Elaboration du projet routier	20'000.-	10'000.-
3. Etude foncière et financière	17'500.-	7'000.-
4. Travaux de géomètre	15'400.-	6'160.-
5. Divers et imprévus	14'000.-	5'600.-
Sous-total HT	157'100.-	118'960.-
TVA 7.7 %	12'097.-	9'160.-
Sous-total TTC	169'197.-	128'120.-
<b>Total HT</b>	<b>502'571.-</b>	<b>316'368.-</b>
<b>Total TVA</b>	<b>38'898.-</b>	<b>24'560.-</b>
<b>Total TTC</b>	<b>541'469.-</b>	<b>340'928.-</b>

\*part communale une fois déduits les encaissements effectifs des subventions et les participations des propriétaires et sous réserve de ces encaissements.



### Subvention cantonale

Une subvention est accordée par le Service cantonal de la promotion économique sous la forme d'une aide à fonds perdu correspondant à 50 % du coût total des études liées spécifiquement au plan d'affectation (Phases C, D2, D3, D4 et D5), une fois déduite la participation des propriétaires, soit un montant maximum de CHF 127'468.80, HT.

### Participation des propriétaires

Une participation des propriétaires correspondant à 20 % du coût total des études du plan d'affectation a été convenue avec les propriétaires du secteur Veyre-Derrey (Phases C, D3, D4 et D5), soit un montant de CHF 58'734.20, HT.

### Financement

Le financement de cette dépense sera assuré par le recours à l'emprunt si nécessaire.

### Amortissement

Il est proposé d'amortir cet investissement sur une durée de 30 ans au maximum, via les comptes d'amortissement des services concernés.

### Coûts d'exploitation annuels (tenant compte de la subvention cantonale)

Coûts estimés pour l'étude projetée :

Intérêts lissés (1.5 %)	CHF	2'600.-
Amortissement annuel	CHF	11'500.-
<b>Total général</b>	<b>CHF</b>	<b>14'100.-</b>

### Plan des investissements

L'étude suivante est portée au plan des investissements :

- Crédit d'étude pour le plan d'affectation « A La Veyre-Derrey », CHF 100'000.- en 2018.

### Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement voté par le conseil communal pour la législature 2016-2021 se monte à CHF 95'000'000.00. L'état au 31 décembre 2016 est de CHF 55'696'991.15.

## 7. Echéancier

CALENDRIER PREVISIONNEL					
	II 2017	I 2018	II 2018	I 2019	II 2019
<b>A. Planification directrice sur l'ensemble du site</b>					
A1 Première vision	■				
A2 Consultation propriétaires		■			
A3 Consolidation			■		
A4 Finalisation				■	
A5 Modification PDCom				■	■
<b>B. Documents d'appel d'offres</b>					
B1 Schéma directeur		■			
B2 Convention propriétaires		■	■		
B3 Cahier des charges					
<b>C. Plan d'affectation « A La Veyre-Derrey »</b>					
C1 Travaux préparatoires			■		
C2 Avant-projet				■	
C3 Projet				■	
C4 Légalisation				■	■
<b>D. Appui et autres travaux</b>					
D1 BAMO		■	■	■	■
D2 Projet routier			■	■	■
D3 Etude immobilière				■	
D4 Géomètre					■

La mise en consultation publique de la modification du plan directeur communal est prévue au début 2019 ; son approbation par le conseil communal à la mi-2019 ou à la fin 2019.

La mise à l'enquête publique du plan d'affectation « A La Veyre-Derrey » est prévue au premier semestre 2019 ; son approbation par le conseil communal à la fin 2019.

## 8. Conclusions générales

La municipalité souligne l'importance de ces études qui vont permettre de définir un cadre favorable au développement d'un parc d'activités de qualité sur le site de La Veyre et en particulier de La Veyre-Derrey. Ces infrastructures seront essentielles au maintien et au développement de l'activité économique dans notre région.

## 9. Conclusions du préavis

Vu ce qui précède, la municipalité demande à ce qu'il plaise au conseil communal :

- ⇒ octroyer le montant de l'étude demandé de CHF 542'000.- ;
- ⇒ autoriser la municipalité à signer tous les documents nécessaires ;
- ⇒ encaisser la subvention cantonale et la participation des propriétaires ;
- ⇒ financer la dépense par le recours à l'emprunt si nécessaire ;
- ⇒ autoriser la municipalité à amortir cette dépense sur 30 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

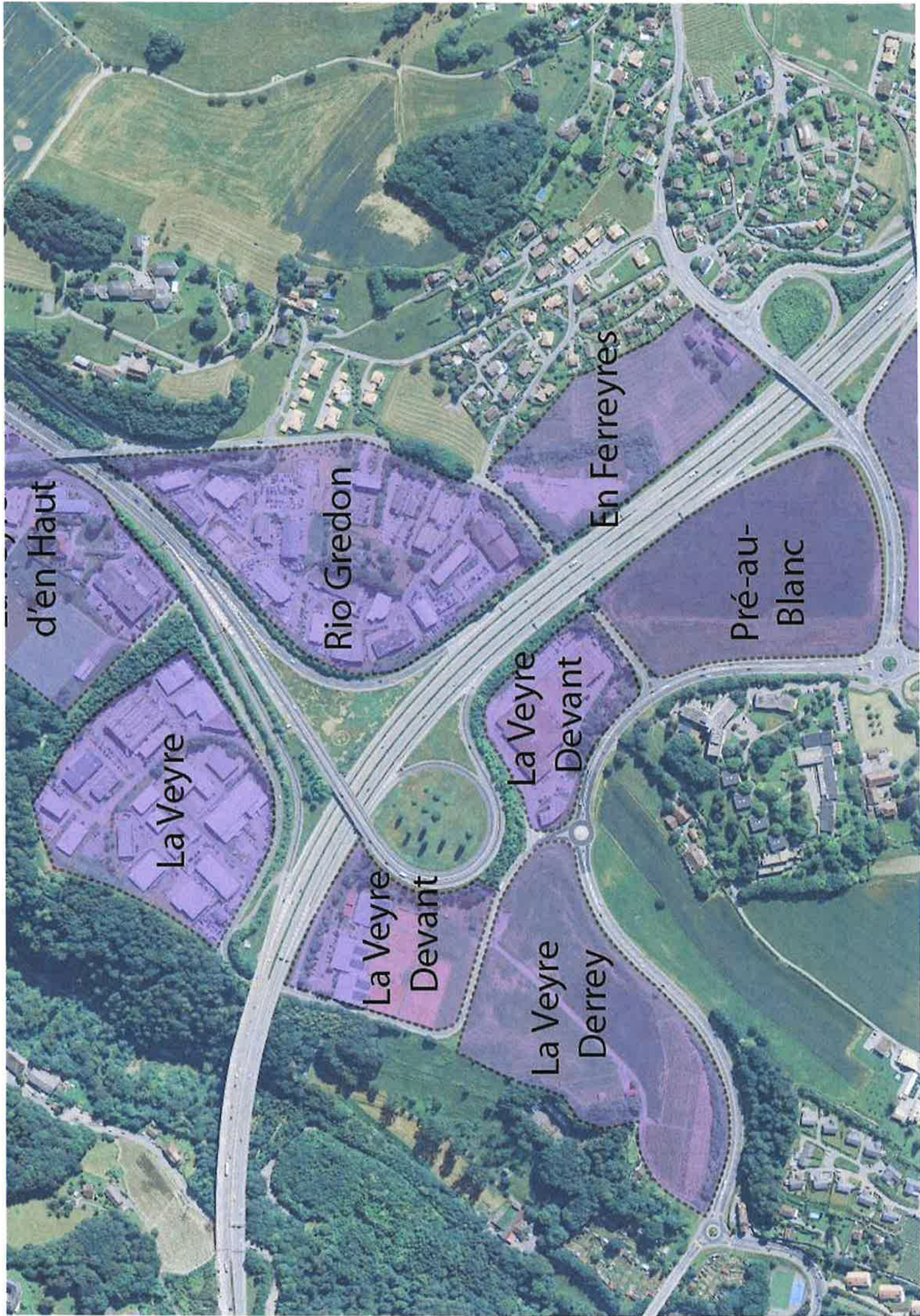
Le syndic Le secrétaire

A. Bovay J. Steiner

Annexes : plan du secteur de La Veyre  
schéma directeur « A La Veyre-Derrey »

Municipal délégué : M. Bovay, syndic















# SCHEMA DIRECTEUR LA VEYRE DERREY









## Plan de synthèse

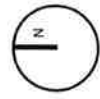
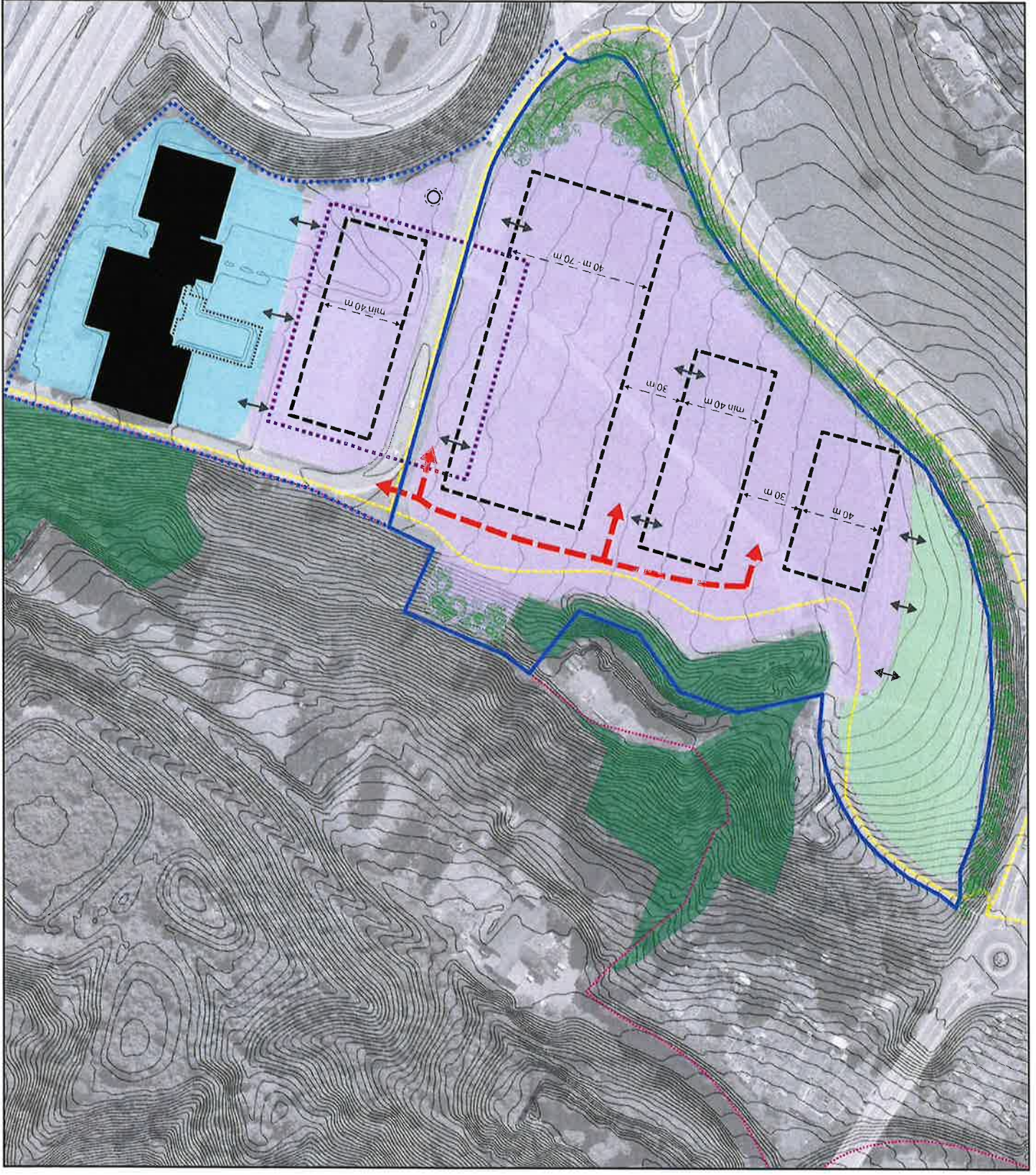
### Légende

#### Éléments généraux

-  Périmètre minimum du PA
-  Périmètre élargi du PA
-  Limite communale
-  Forêt
-  Vigne
-  Centre sportif
-  Bâtiment existant
-  Sous-sol bâtiment existant

#### Principes d'aménagement

-  Parc artisanal-industriel
-  Stationnement mutualisé
-  Principes d'implantation
-  Desserte
-  Mobilité douce
-  Flexibilité des emprises
-  Bande paysagère
-  Silo à sel



1 : 2'500

0 25 50 100 m