



Ne pas diffuser

**Ce document doit encore faire l'objet
d'une décision du Conseil communal
le 3 septembre 2020**

RAPPORT N° 11/2020 AU CONSEIL COMMUNAL

**Convention relative aux opérations foncières et aux
équipements nécessaires à la mise en œuvre du
Plan d'affectation « La Veyre Derrey »**

Rapport de la commission chargée de l'étude du préavis n° 11/2020

Convention relative aux opérations foncières et aux équipements nécessaires à la mise en œuvre du Plan d'affectation « La Veyre Derrey ».

La commission était composée de Messieurs :

Serge Ansermet, président et rapporteur

Patrick Bertschy
Antoine Dormond
Alain Gonthier
Stéphane Molliat

Nuno Domingos Aeby (remplaçant Martino Rizzello)
Bastien Schobinger

La commission s'est réunie en la salle du Conseil communal le 26 mai 2020 de 18h30 à 20h30 ainsi que le jeudi 9 juillet 2020 de 18h30 à 21h00.

Séance du 26 mai 2020

La commission a bénéficié de la présence de la Municipalité in corpore (Mme Leimgruber, Syndic et MM. les Municipaux Agnant, Christen et Rivier). Monsieur le Syndic de St-Légier, Alain Bovay était également présent et nous a apporté de précieuses informations. Nous remercions ces personnes du soutien qu'elles manifestent ainsi à ce projet et des éclaircissements qu'elles ont apportés à nos questions.

Nous saluons tout particulièrement la présence des spécialistes de ce dossier et auteurs des études et rapports qui l'ont accompagné ; ils en sont remerciés :

Messieurs

Bernard Schmid directeur de la Promove ;
Alexandre Repetti, urbaniste ;
Alain Debonneville, chef du service des finances de la ville de Vevey.

Les exposés de ces personnes seront mis sur le site internet de la Ville au même endroit et en même temps que le rapport de la commission et que l'ordre du jour du Conseil communal avec les documents y relatifs.

Nous pouvons en tirer les axes forts développés par les intervenants :

Monsieur **Alain Bovay** fait l'historique du site. Il relève notamment qu'une partie des surfaces sont actuellement en zone de villas ; une réaffectation de ces terrains en zone artisanale et industrielle est donc nécessaire (des explications figurent sur le préavis en pages 2 et 3). Les terrains seront consacrés prioritairement à des artisans locaux. Il s'agit d'éviter que des entreprises partent sur des zones industrielles à proximité (Bulle, Châtel-St-Denis). De plus, l'objectif est également de permettre à des entreprises déjà installées sur place de s'agrandir.

Monsieur **Alexandre Repetti** retrace l'évolution stratégique du site de La Veyre dès les années 80. A l'époque on privilégiait le secteur des Fourches (Villeneuve, Noville). En 2014 le vote sur la LAT remet en question la planification de La Veyre, il faut reconvertir les zones de logement en zones d'activités. Le déficit en surfaces de celles-ci s'élève à 10 à 15 ha. 2017 voit la mise en place des Pôles de développement économique. Pour la suite du processus - mise en zone réservée, enquête publique, vote du Conseil de St-Légier – on se référera au début du préavis.

Plus avant dans la séance Monsieur Repetti présente, carte à l'appui, le plan d'affectation situant les différentes zones, leur équipement et les travaux à venir et leurs coûts : on se référera aux pages 4 de la convention ainsi que 6 du préavis. Il explique comment ont été répartis les droits à bâtir et les calculs de l'expert en biens immobiliers. Ces éléments relativement complexes figurent dans l'exposé de Monsieur Repetti.

Le directeur de la Promove, Monsieur **Bernard Schmid** développe un large exposé de la situation économique régionale. La forte croissance économique n'est pas accompagnée d'un nombre suffisant de places de travail, notamment dans le secteur secondaire (les artisans, maîtres d'état). Ces activités sont souvent mal acceptées dans les centres urbains et doivent être déplacées. De plus, suite à la pandémie, il faut s'attendre à un rapatriement de certaines activités actuellement exercées notamment en Chine. Le souhait est évidemment que les entreprises dont les affaires vont bien puissent s'agrandir à La Veyre plutôt que de s'exiler. Monsieur Schmid relève la qualité élevée de l'utilisation des terrains : ils offrent beaucoup d'emplois par rapport aux surfaces à disposition (densification). Il explique comment les terrains ont pu être valorisés en fonction de la topographie et décrit les caractéristiques des bâtiments, la logique de leur implantation ainsi que la mutualisation des places de parc. La Veyre-Derrey est un projet pilote, en fait le premier projet après révision de la LAT.

Monsieur **Alain Debonneville**, chef des finances de la ville, explique que la demande concerne un crédit cadre ; c'est-à-dire que les montants seront débloqués au fur et à mesure de l'avancement des travaux sans devoir revenir à chaque étape devant le Conseil. Son amortissement n'est pas chiffré à ce jour car il dépend des dépenses effectives. A ce sujet, un amendement est proposé (voir plus bas).

Les montants des droits de superficie (en fait un loyer sur une longue période) ne peuvent être fixés à ce jour, ils dépendront évidemment de la valeur effective des terrains après équipement (sachant que les équipements représentent entre 20 et 25 % de la valeur des terrains une fois équipés).

Réponses aux questions – débat

Un commissaire pose la question de l'adéquation de ce plan à la lutte contre les perturbations climatiques. Peut-on encore réfléchir en termes d'accroissement du nombre d'emplois et d'entreprises ? Est-il bien sage de planifier une telle zone artisanale et industrielle à l'écart de tout axe de transport ferroviaire ? L'argument de l'embranchement d'autoroutes n'implique-t-il pas le «tout camion» et la dépendance à une économie hautement productrice de CO₂ ? Ne devrait-on pas au moins attendre la publication officielle par les autorités cantonales de leur «Plan climat» pour prendre une décision ?

Les autres membres de la commission pensent au contraire qu'il faut aller de l'avant et que l'approbation de ce projet par les services cantonaux indique que le «Plan climat» ne va pas bouleverser les axes de développement du canton.

Le projet de Plan d'affectation a été l'objet de toute l'attention du service de l'urbanisme de notre ville particulièrement sur les aspects volumétrie et emprise des bâtiments ; il a fait des remarques qui, selon la municipalité, ont été intégrées dans la réflexion. Le service cantonal

du développement territorial du canton l'a également étudié et approuvé. Il en découle qu'il s'agit d'un plan « relativement figé » ...

Si le projet devait être refusé par le conseil communal de St-Légier ou suite à des recours, les zones à bâtir deviendraient alors obsolètes car il serait impossible de changer l'affectation du site ; en fait, « il n'y a aucune alternative » ! Il est rappelé que, face à la pénurie foncière, beaucoup d'entreprises attendent une décision sur ce plan d'affectation ; les contacts ont été nombreux avec celles-ci.

Ainsi, une fois les équipements réalisés, le risque que, peu d'entreprises, voire aucune, ne viennent s'implanter peut être écarté. De plus, les équipements ne seront pas mis en place avant que le premier permis de construire ait été octroyé. Dans un premier temps, il s'agit d'assurer l'affectation des terrains.

Vote de la commission des finances

Conformément à l'article 62 du règlement du Conseil communal, la Commission des finances a examiné l'aspect financier du préavis n° 11/2020 et s'est déterminée favorablement, par 9 voix et 2 abstentions, quant à ses conclusions.

Amendements

Lors de cette première séance, la commission propose plusieurs amendements de forme aux conclusions du préavis municipal :

Amendement 1

Pour éviter le mélange des responsabilités respectives de la Municipalité et du Conseil communal, la commission propose de transformer le point 1 des conclusions du préavis municipal (« décide ») de prendre connaissance du projet de mise en valeur des parcelles en un 3^e « VU... » avec le texte suivant : « Vu le projet de mise en valeur des parcelles communales de « La Veyre Derrey », sises sur le territoire de la Commune de St-Légier - La Chiésaz (PA) ; »

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Amendement 2

Remplacer le texte du point anciennement 3, nouvellement 2, par le libellé suivant : « d'amortir chaque tranche d'investissement réalisé sur 20 ans ».

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Amendement 3

Remplacer le texte du point anciennement 5, nouvellement 4, par le libellé suivant : « Privilégier le droit de superficie quant à la valorisation des parcelles ».

Cet amendement est accepté à l'unanimité.

Votes (au terme de cette 1^{re} séance)

Les amendements sont donc acceptés à l'unanimité.

Les conclusions, amendées, le sont également par 6 voix pour et 1 abstention.

Séance du 9 juillet 2020

A cette 2^e séance la municipalité est présente « in corpore ». Messieurs Julien Cainne, chef du service de l'urbanisme, et Robert Ischer, mandataire externe (bureau Scope Développement Sàrl à Lausanne), sont également présents. La commission est au complet (sa composition est mentionnée en page 1). Ces personnes sont remerciées.

Le rapport SCOPE

Après la séance du 26 mai la commission a eu connaissance d'un rapport complémentaire d'un urbaniste indépendant mandaté par la municipalité, Monsieur Ischer. Face à ce rapport, passablement critique du projet qui nous est soumis, la commission a estimé judicieux de se réunir à nouveau.

En introduction de cette nouvelle séance, la Municipalité fait part à la commission de points de vue quelque peu divergents entre celle-ci et son service d'urbanisme. Dès lors, il a semblé pertinent à la Municipalité de proposer quelques modifications à la convention par un amendement ; il est présenté plus bas. Celui-ci permet d'aplanir ces divergences.

Un commissaire s'étonne que cette discussion n'ait pas eu lieu en municipalité avant la première séance de la commission, et qu'il ait fallu qu'un commissaire exige de prendre connaissance du rapport Scope pour déclencher cette réévaluation de la convention. L'essentiel est cependant que cela ait abouti à un résultat que tout le monde semble trouver positif.

Le chef du service de l'urbanisme, Julien Cainne, précise que le bureau Scope a été mandaté comme conseiller de la municipalité. Par ailleurs, si le règlement du PA paraît trop rigide sur certains points, il est rappelé qu'il est de compétence des autorités de St-Légier, et du canton, et que nous n'avons pas de possibilités de le modifier. Ce dernier point sera souvent répété en cours de séance ; il est toutefois contesté par certains commissaires qui arguent qu'en tant que propriétaire principal des terrains nous pourrions faire entendre notre voix en refusant de signer la convention. Pour Monsieur Cainne en cas de refus de signer la convention le règlement est remis en cause et « cela mettrait un terme au projet ». Il ajoute que le règlement du PA n'a pas été modifié depuis nos délibérations

Pour l'auteur du rapport Scope des modifications du règlement pour aller vers plus de souplesse à l'image d'autres PA - par exemple ne pas exclure certaines activités - seraient les bienvenues. A ceci, il est rappelé que la volonté politique est de favoriser les petites et moyennes entreprises locales et non des grosses entreprises internationales. Un commissaire évoque le risque que des entreprises désireuses de s'agrandir ou de venir sur ce site perdent patience et quittent la région si la concrétisation du projet devait encore prendre du temps. La volonté de valoriser ces terrains par la plus-value qu'apporteront les PME qui s'installeront à La Veyre est largement reconnue par tous et appuyée par le canton. Ainsi, il est exclu qu'un concessionnaire de voitures viennent stocker ses voitures et mobiliser une grande surface, « où il ne se passe rien », sans apporter une réelle plus-value. De fait, plusieurs entreprises ne pourront ainsi pas venir sur cette zone industrielle.

Certains commissaires estiment élevé le coût des infrastructures. Il leur est répondu que cela est causé par la grande diversité des entreprises et par le caractère modulaire des aménagements.

Réponses à quelques critiques du règlement

On rappelle en préambule que le règlement de ce PA échappe à notre compétence. Des réponses sont toutefois apportées à quelques objections.

Ainsi, aux objections d'un commissaire relatives à la règle des 70% ¹ il est répondu que les travaux de la première demande de permis de construire ne doivent en rien préteriter la suite du développement de la parcelle et que ceux-ci doivent être réalisés dans le délai convenu.

Quant à l'organe de gestion prévu par le règlement il s'agit d'une obligation légale imposée par le canton.

La destination des parcelles à un nombre limité d'activités est également l'objet de critiques. Il est répondu que cette limitation est un choix délibéré et politique des municipalités.

Amendement 4

La Municipalité présente l'amendement à la convention mentionné plus haut. Il se présente en 2 parties et concerne le chapitre « 2. Equipements collectifs » et remplace les articles 2.1 et 2.2. Il a été proposé par M. Ischer du bureau SCOPE et validé par les municipalités concernées et les propriétaires.

2.2.1 Equipements et aménagements collectifs

La Commune est chargée de conduire la réalisation des équipements et aménagements collectifs. Elle s'engage formellement à les réaliser dès l'entrée en vigueur du plan d'affectation conformément à l'avant-projet d'équipements collectifs annexé à la présente convention.

2.2.2 Places de stationnements

La Commune est chargée de conduire la réalisation d'un parking collectif couvert ainsi que des différentes zones de stationnement extérieures. Elle s'engage formellement à réaliser les places de stationnement nécessaires au besoin des utilisateurs et à les mettre à disposition au fur et à mesure de l'installation des entreprises sur le site.

Pour la Municipalité, cet amendement met une certaine contrainte sur les autorités de St-Légier afin de garantir la bonne réalisation des équipements. Il permet également de bien distinguer les 2 types d'infrastructures que sont les aménagements collectifs et les places de stationnements.

Vote final

Ce nouvel amendement est accepté à l'unanimité. Il est rappelé que 3 amendements ont déjà été validés par la commission lors de la 1^{re} séance

Les conclusions, amendées, le sont également par 6 voix pour et 1 abstention.

¹ Au minimum 70% de la surface de plancher déterminante de chaque aire doit faire l'objet de la première demande de permis de construire sur l'aire concernée.

Conclusions

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEVEY

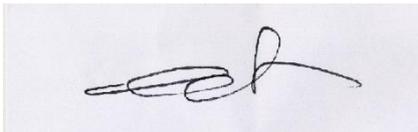
VU le préavis N° 11/2020 du 4 mai 2020, concernant la Convention relative aux opérations foncières et aux équipements nécessaires à la mise en œuvre du Plan d'affectation « La Veyre Derrey » ;

VU le rapport de la commission ad hoc chargée de rapporter sur cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

VU le projet de mise en valeur des parcelles communales de « La Veyre Derrey », sises sur le territoire de la Commune de St-Légier - La Chiésaz (PA) ;

d é c i d e

- 1) de voter un crédit cadre de CHF 4.0 millions pour permettre l'équipement des dites parcelles communales ;
- 2) d'amortir chaque tranche d'investissement réalisé sur 20 ans ;
- 3) d'autoriser la Municipalité à procéder aux modifications foncières telles que prévues dans le projet de fractionnement parcellaire ;
- 4) de privilégier le droit de superficie quant à la valorisation des parcelles ;
- 5) d'autoriser la Municipalité à signer la convention relative aux opérations foncières et aux équipements nécessaires à la mise en œuvre du Plan d'affectation « La Veyre Derrey » telle qu'amendée sous Amendements 1, 2, 3 et 4 ci-dessus.



Serge Ansermet
30 juillet 2020