



COMMUNE DE VEYTAUX

PRÉAVIS No 09/2018

PRESENTE PAR LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE
DU LUNDI 11 JUIN 2018

relatif à

**l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine
administratif de CHF 226'900.00 TTC au maximum,
pour couvrir les frais liés à la réalisation d'un plan général
d'affectation, d'un règlement et d'un rapport
d'aménagement (47 OAT)**

Date de la commission : jeudi 28 juin 2018 à 18h.30
Salle du Conseil communal – Rue du They 1



Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PREAVIS

Par le présent préavis, la Municipalité de Veytaux sollicite l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 226'900.00 TTC au maximum, pour couvrir les frais liés à la réalisation d'un plan général d'affectation (PGA), d'un règlement et d'un rapport d'aménagement (47 OAT).

2. PREAMBULE

Le présent préavis fait suite :

- au préavis No 01/2013 de CHF 130'000.00, adopté par votre Conseil le 6 mai 2013 ;
- au préavis d'apurement No 06/2017 de CHF 57'818.00, adopté par votre Conseil le 12 juin 2017 ;
- à la vision communale, présentée aux propriétaires et à la population le 30 mars 2017 par la Municipalité lors d'une séance publique. Ce document, validé par le Canton, a été mis en consultation publique du 1^{er} avril au 5 mai 2017. Il a fait l'objet d'une quinzaine de remarques et/ou observations que la Municipalité traitera dans le cadre de l'établissement de son PGA.

Cette étape était nécessaire et obligatoire, destinée à remplacer le Plan directeur communal actuel, trop ancien pour être utilisable dans le cadre de la réalisation du nouveau PGA. Elle a été réalisée d'entente avec le Service du développement territoriale (SDT), dans le cadre d'une adaptation de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), permettant aux Communes de simplifier la démarche en n'exigeant plus la réalisation d'un plan directeur dans la mesure où une révision d'un PGA serait en cours.

En 2017, la Municipalité a volontairement laissé en suspens la poursuite de cette réalisation. Elle souhaitait attendre le résultat de la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn). Celle-ci étant depuis peu sous toit, la Municipalité a décidé, dans le but de clarifier son développement territorial, de poursuivre le travail initié.

3. CONTEXTE – OBJECTIFS ET TRAVAUX A REALISER

Le PGA de la Commune de Veytaux date de 1980. Il ne concerne que le bas de la Commune, au-dessous de la cote d'altitude de 600 mètres. Par ailleurs, une dizaine de plans spéciaux sont actuellement en vigueur (plans partiels d'affectation, plans de quartier, plans d'extension) ; la plupart ont été réalisés entre 1980 et 1990, trois sont récents (après 2008) et deux sont anciens (avant 1980). Chaque plan spécial a ses propres dispositions de police des constructions.

La plupart des zones à bâtir de Veytaux se situent dans le périmètre compact de l'agglomération Rivelac ou dans les secteurs d'extension du périmètre compact. D'après le bilan des réserves en zone à bâtir (2015), ces réserves présentent un potentiel d'environ 90 habitants supplémentaires dans le centre (croissance potentielle de 11% par rapport à la population 2008). Dans le centre, les objectifs et priorités de croissance sont définis à l'échelle intercommunale par l'ensemble des Communes de l'agglomération Rivelac.

Quelques zones à bâtir se situent hors du périmètre compact d'agglomération, dans les secteurs du Crêt, des Tondiaux et de Sonchoux. Dans ces secteurs, les réserves de terrains à bâtir présentent un potentiel d'environ 50 habitants supplémentaires (croissance potentielle de 100% par rapport à la population 2008). Ces réserves hors centre sont surdimensionnées, selon le PDCn (fiche A11) qui limite le potentiel à 15% à l'horizon 2036.



La Commune de Veytaux est largement soumise aux dangers naturels ; en 2015 une carte a été établie. Malgré les importantes mesures de protection réalisées, certains quartiers restent soumis à des dangers élevés (chutes de pierres et blocs à Grandchamp) et moyens (glissements à Sonchaux et au Crêt ; inondations au They, aux Tondiaux et dans le village ; laves torrentielles à Grandchamp). Ces dangers naturels impliquent des restrictions à la constructibilité des terrains qui doivent être transcrits dans le PGA.

La Municipalité projette de réviser entièrement son PGA. Cette révision devra permettre la mise en place des dispositions de la police des constructions qui tiendront compte de la qualité du patrimoine bâti communal (Veytaux est un village d'intérêt régional à l'inventaire des sites construits à protéger en Suisse – ISOS), des prescriptions de protection contre les dangers naturels, des délimitations forestières et de l'ensemble des enjeux liés à l'aménagement communal. Cette révision permettra d'avoir un PGA conforme aux nouvelles dispositions légales, en particulier en relation avec la LAT et le PDCn. Ainsi, les principaux objectifs de la révision du PGA sont les suivants :

- ✓ orienter l'urbanisation vers l'intérieur, afin de créer un milieu bâti compact ;
- ✓ redéfinir les zones à bâtir de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles à 15 ans ;
- ✓ assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage naturel, et dans l'ensemble bâti ;
- ✓ définir les prescriptions de protection nécessaires pour pouvoir construire dans les zones à bâtir exposées aux dangers naturels, et protéger les constructions existantes.

Travaux déjà réalisés

En 2012, la Commune de Veytaux a lancé des travaux préparatoires pour la révision de son PGA. Une première étape, réalisée par une équipe de mandataires, a permis d'analyser en détail la structure de l'urbanisation et de délimiter des entités paysagères qui servent de base pour le futur règlement des constructions. Elle a également proposé différentes idées de nouvelles implantations (sous forme d'esquisses) qui questionnent la faisabilité d'une densification du milieu bâti, et d'une amélioration de l'accessibilité piétonne entre le village et la halte CFF.

Sur cette base, la Municipalité a établi une vision communale qui intègre les principales données et fixe les orientations majeures de l'aménagement communal. La vision communale a fait l'objet d'une pré-validation par le SDT, puis d'une information publique le 30 mars 2017.

Parallèlement à cette réalisation, un relevé complet des lisières forestières a dû être établi par un géomètre officiel.

4. SUITE DES TRAVAUX

Pour la suite de ces travaux, la démarche suivante est proposée :

4.1. Traitement des observations et finalisation de la vision communale

La vision communale, mise en consultation publique du 1^{er} avril au 5 mai 2017, a fait l'objet d'une quinzaine d'observations. Par ailleurs, la 4^{ème} adaptation du PDCn est entrée en vigueur en janvier 2018.



Dans ce contexte, il est proposé :

- ✓ de finaliser la vision communale en tenant compte des observations récoltées, de la version définitive du PDCn, et des observations émises par le SDT ;
- ✓ de préparer les réponses aux intervenants lors de la consultation publique ;
- ✓ d'adopter la vision communale par la Municipalité, et d'informer le Conseil communal.

4.2. Avant-projet du PGA

L'avant-projet du PGA doit clarifier les orientations retenues pour l'ensemble du territoire communal. Ces orientations concernent en particulier l'intégration fine des nouvelles constructions dans le tissu bâti villageois, en tenant compte des remarques du SDT, des observations déposées lors de la consultation publique, mais également des nouvelles exigences imposées par le PDCn (densité minimale, exigence de densification).

Pour ce faire, l'avant-projet devra intégrer les éléments suivants :

- ✓ Clarification des prescriptions de protection contre les dangers naturels, et des restrictions à intégrer au PGA à l'échelle du quartier ou de la parcelle.
- ✓ Clarification des prescriptions de protection de l'environnement à intégrer au PGA à l'échelle du quartier ou de la parcelle (espaces réservés aux eaux, lisières forestières, protection des eaux souterraines, énergie, etc.).
- ✓ Etablissement de schémas détaillés, pour chaque quartier à enjeux, consistant à proposer une esquisse de règlement avec densité, gabarits, distances aux limites ou périmètres d'implantations, principales dispositions liées aux dangers naturels et autres contraintes.

Il est également proposé d'organiser six séances d'information et d'échanges avec les propriétaires des secteurs les plus sensibles de densification :

- ✓ Village – route de Sonchoux
- ✓ Village – avenue des Falquières
- ✓ Village – Hôtel Masson / rue Bonivard
- ✓ They – rue des Doreyres
- ✓ Avenue de Chillon – Veraye – rue Bonivard
- ✓ Avenue de Chillon – Grandchamp

En fonction des discussions préalables avec le SDT, il est prévu que les secteurs actuellement en zone intermédiaire le long de l'avenue de Chillon (Taverne, Villa Louise, etc.) ne soient pas intégrés dans la révision du PGA et ne fassent pas l'objet de schémas détaillés.

4.3. Projet du PGA

Le projet du PGA vise à établir un plan, un règlement et un rapport d'aménagement (47 OAT), en vue de l'examen préalable par les services de l'Etat.

Le projet sera ensuite finalisé en fonction des éventuelles remarques des services de l'Etat, avant d'être soumis à l'enquête publique.

4.4. Suivi de la légalisation du PGA

Le projet du PGA sera soumis à l'enquête publique, et présenté à la population lors d'une séance d'information publique.



Après traitement des éventuelles oppositions, le projet sera présenté au Conseil communal en vue de son adoption. Il sera ensuite transmis au Département concerné pour l'approbation préalable et l'ouverture des voies de recours, à l'échéance desquelles il entrera en vigueur.

5. ORGANISATION DU MANDAT ET PLANIFICATION

5.1. Organisation du mandat

Le mandat comprend les tâches d'urbanisme et de coordination générale des travaux ; il sera réalisé par un bureau d'urbanisme. Les spécialistes (hydrologue, géologue, énergéticien, géomètre, etc.) seront mandatés directement par la Municipalité, mais travailleront sous la coordination du bureau d'urbanisme.

5.2. Calendrier prévisionnel

En fonction des différentes étapes à réaliser (cf chapitre 4 ci-devant), nous donnons ci-dessous le programme intentionnel :

1. Finalisation de la vision communale	2 ^{ème} semestre 2018
2. Avant-projet du PGA	2 ^{ème} semestre 2018, début 2019
3. Projet du PGA, et examen préalable	toute l'année 2019
4. Légalisation (enquête publique et adoption)	1 ^{er} semestre 2020

6. COUT DE REALISATION

Le coût de la réalisation du PGA s'élève à CHF 226'900.00 TTC, selon le détail des prestations suivantes :

6.1 Prestations du bureau d'urbanisme

– Finalisation de la vision communale	CHF	8'097.00
– Avant-projet	CHF	55'914.00
– Projet	CHF	<u>50'652.00</u>
Sous-total HT	CHF	114'663.00
– Frais (3%)	CHF	<u>3'440.00</u>
Total HT	CHF	118'103.00
– TVA 7.7%	CHF	<u>9'093.95</u>
Total TTC, arrondi à	CHF	127'200.00

6.2 Prestations diverses

– Les frais de légalisation, qui devront être réévalués en fonction du nombre d'oppositions, de l'importance des discussions au niveau du Conseil communal et d'éventuels recours, sont estimé à	CHF	15'000.00
– Frais de géomètre, environ	CHF	5'000.00
– Travaux de spécialiste dangers naturels géologie	CHF	21'000.00
– Travaux de spécialiste dangers naturels hydrologie	CHF	13'800.00
– Planification énergétique territoriale	CHF	24'300.00



– Coûts du traitement du dossier par le SDT, refacturés à la Commune, environ	CHF	5'000.00
Sous-total HT	CHF	84'100.00
– Divers et imprévus, 10% environ	CHF	8'410.00
Total HT	CHF	92'510.00
– TVA 7.7%	CHF	7'123.30
Total TTC, arrondi à	CHF	99'700.00

7. ASPECTS FINANCIERS – PERSONNEL ET ENVIRONNEMENT

7.1 Financement et conséquences financières

Sur la base du budget adopté de l'exercice en cours et des crédits d'investissements en cours de réalisation, le financement du présent préavis est assuré par un emprunt bancaire.

Pendant la durée des travaux, la Municipalité propose d'utiliser le compte courant de la Commune auprès de la Banque Cantonale Vaudoise qui dispose d'une limite de crédit CHF 1'030'000.00. Au terme des travaux, sous réserve des disponibilités du moment, le financement sera assuré par un emprunt ferme.

Sur le plan comptable, cet investissement sera amorti sur une durée de 30 ans au maximum dès 2019, sous réserve d'amortissement extraordinaire au bouclage des comptes annuels.

Un montant de CHF 250'000.00 avait été porté au plan des investissements 2017-2022 pour la réalisation de ce projet.

7.2 Participation / subvention

La réalisation de ce projet ne donne droit à aucune subvention.

7.3 Charges financières

Incidence annuelle sur le compte de fonctionnement :

Intérêts et amortissement CHF 226'900.00 x 4.46 % (système annuité fixe, taux d'intérêts 2%)	CHF	10'200.00
---	-----	-----------



8. CONCLUSION

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE VEYTAUX

vu le préavis No 09/2018 de la Municipalité du 28 mai 2018 relatif à l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 226'900.00 TTC au maximum, pour couvrir les frais liés à la réalisation d'un Plan général d'affectation, d'un règlement et d'un rapport d'aménagement (47 OAT),

ouï le rapport de la commission nommée pour l'examen de cette affaire,
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'autoriser la Municipalité à entreprendre la réalisation d'un Plan général d'affectation, d'un règlement et d'un rapport d'aménagement (47 OAT) ;
2. de lui allouer à cet effet un crédit d'investissement du patrimoine administratif de CHF 226'900.00 TTC au maximum ;
3. de financer cette dépense par un emprunt bancaire ;
4. d'amortir l'investissement de CHF 226'900.00 sur une durée de 30 ans, à raison de CHF 7'600.00 par année, la première fois au budget 2019 ;
5. d'autoriser la Municipalité à signer tous actes ou conventions en rapport avec cette affaire.

Ainsi adopté par la Municipalité, le 28 mai 2018

La Syndique : 
C. Chevalley

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Secrétaire : 
B. Menétrey



Délégué municipal : Monsieur J.-M. Emery, Conseiller municipal

