



COMMUNE DE

St-Légier-La Chiésaz

LA MUNICIPALITÉ

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

PREAVIS No 18/2017

**Concernant la demande d'un crédit
d'étude pour le redimensionnement de
la zone à bâtir et l'élaboration de la
vision communale**

Date proposée pour la 1^{ère} séance de commission :
le 1^{er} novembre 2017, à 19h00.

Administration communale - Salle de conférence,
route des Deux-Villages 23.

Demande d'un crédit d'étude pour le redimensionnement de la zone à bâtir et l'élaboration de la vision communale

S O M M A I R E

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

St-Légier-La Chiésaz, le 9 octobre 2017

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 140'100.00, concernant le redimensionnement de la zone à bâtir et l'élaboration de la vision communale.

2. Historique

Avec la révision du plan directeur cantonal (PDCn 2008), la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT 2014), une quatrième adaptation en cours du PDCn et une modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévue pour 2018, le cadre technico-juridique de l'aménagement du territoire connaît une évolution significative. En particulier, la thématique du dimensionnement des zones à bâtir a changé avec l'exigence d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et de dimensionner précisément les zones à bâtir pour répondre aux besoins démographique à 15 ans. Dès lors, les communes sont tenues de vérifier l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants-emplois et la croissance démographique prévue par le PDCn. Elles doivent ensuite adapter leur stratégie de développement de l'urbanisation, redimensionner leurs éventuelles réserves excédentaires et mettre leurs plans d'affectation en conformité avec les nouvelles exigences.

Dans le but d'amener les communes à se mettre en conformité avec la législation actuelle, le service cantonal du développement territorial (SDT) a publié dès 2014 un bilan des réserves à bâtir (BRZB) par commune. Ce dernier permet d'évaluer l'état du dimensionnement des zones à bâtir selon deux périmètres distincts : le périmètre centre, correspondant au périmètre compact du projet d'agglomération Rivelac de 2011, et le hors-centre.

Dans le périmètre centre, la commune de St-Légier-La Chiésaz dispose de réserves en zone à bâtir avec un potentiel d'accueil d'environ 1'950 nouveaux habitants, inférieur à l'objectif fixé par le PDCn et l'agglomération Rivelac de 2'572 nouveaux habitants en 2030 et 2'786 en 2040. Elle fait donc partie des communes appelées à développer des projets d'urbanisation.

Hors centre, les zones à bâtir de St-Légier-La Chiésaz sont par contre surdimensionnées. En effet, le plan d'extension (PE) de la commune date de 1983 et, à l'instar de nombreux plans de cette période, prévoit d'importantes surfaces d'extension de l'urbanisation, dans la partie supérieure du village en amont de la

Route des Deux-Villages. La commune est donc tenue de revoir le dimensionnement de sa zone à bâtir à la baisse.

Soucieuse d'assurer une répartition cohérente des zones à bâtir, la municipalité a mandaté le bureau Repetti Sàrl, spécialiste en aménagement du territoire, pour l'accompagner dans cette démarche.

Comme annoncé dans sa communication municipale n°06-2016 au conseil communal, la municipalité a décidé dans un premier temps d'établir une vision communale précisant les orientations stratégiques permettant de réorienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et redimensionner les zones à bâtir conformément aux objectifs de croissance (centre et hors centre). En parallèle, la commune a établi une vision communale pour le développement du site stratégique « La Veyre ». Le résultat de la consultation préliminaire des services cantonaux est présenté dans le chapitre 4 du présent préavis.

La présente vision communale, couplée à la vision communale pour le développement du site stratégique, doit servir de base à la modification du plan directeur communal (PDCoM) et à la révision des plans d'affectation communaux.

3. Présentation de l'étude

Pré-étude (élaboration de la vision communale durant l'année 2016)

- a. collecte initiale des données : foncier, affectation, dangers naturels, protection du patrimoine, planification supérieure, protection des eaux, constructions en cours, permis de construire en force, état de l'équipement, etc....
- b. analyse du territoire : potentiel d'accueil de nouveaux habitants, délimitation du territoire, localisation des principales réserves et visite de terrain pour comprendre les unités paysagères dans les secteurs pas ou partiellement bâtis, etc...
- c. orientations stratégiques : en collaboration avec la municipalité, définition des besoins pour les 15 à 25 prochaines années, discussion de périmètres à urbaniser correspondant aux besoins prévisibles de développement, mise en évidence de scénarios réalistes de diminution du potentiel d'accueil de nouveaux habitants s'approchant autant que possible des objectifs fixés par le PDCn et le projet d'agglomération. Les solutions consistent à envisager la modification de la destination de zone à bâtir (passage à la zone d'installations publiques, à la zone d'activités ou mixte), la modification de l'affectation (affectation différée à la période +15 à +25 ans, zone de verdure, d'activités sportives d'extérieur, zones de protection), ou le retour en zone agricole et aire forestière.
- d. production des documents : rapport sur la vision communale et évaluation du potentiel de nouveaux habitants résultant de cette vision.
- e. consultation des services de l'Etat et finalisation : présentation de la vision communale aux services concernés, discussions avec ceux-ci et finalisation de la vision communale.

Etude (mise en œuvre de la vision communale)

1. avant-projet : constitution de la base cadastrale, collecte des données sur les plans d'affectation en vigueur, forêts, environnement, PDCn et directives cantonales. Analyse de détail des parcelles devant faire l'objet de modification d'affectation, en particulier en bordure des secteurs à dézoner. Elaboration de la liste des parcelles concernées par les différentes modifications de l'affectation et de la zone réservée, un plan et un bilan des surfaces et potentiels habitants. Présentation de l'avant-projet aux propriétaires concernés. Information à la population et au conseil communal sur l'aménagement du territoire suite à la révision de la LAT. Décision sur les orientations retenues et validation de l'avant-projet par la municipalité.
2. projet : production des plans, règlements et rédaction des rapports explicatifs et d'aménagement (47 OAT). Validation par la municipalité et envoi pour l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Suivi de l'examen préalable. Intégration des demandes d'adaptation des services de l'Etat.
3. légalisation : préparation des documents pour l'enquête publique de la modification du plan d'extension, de la zone réservée et pour la mise en consultation publique de la modification du PDCom et séance d'information publique. Analyse des oppositions, conseils sur les suites à donner, participation aux séances de conciliation et rédaction des PV. Appui à la rédaction des préavis municipaux et information au conseil communal. Préparation des documents pour l'approbation préalable et appui à la municipalité en cas de recours.

4. Procédures et consultations

Le rapport explicatif de la vision communale (pré-étude) a fait l'objet d'un accord préliminaire du SDT le 19 décembre 2016, qui après analyse, a formulé les remarques suivantes :

Redimensionnement des zones à bâtir

En premier lieu, le SDT préavise favorablement les dézonages proposés. En effet, ils sont de manière générale, situés hors du territoire urbanisé ou en bordure de celui-ci.

Le SDT relève que plusieurs parcelles en zones de villas situées en bordure du territoire urbanisé et contiguës aux terrains dézonés sont également libres de construction. En fonction des règles de la mesure A11 qui seront en vigueur une fois la 4^{ème} adaptation du PDCn adoptée par la Confédération, la commune devra dézoner des terrains supplémentaires ou alors expliquer les raisons pour lesquelles il est impossible d'aller plus loin dans les dézonages. Le chef du SDT a indiqué qu'il ne sera pas exigé que la commune parvienne au nombre d'habitants prévu par la 4^{ème} adaptation du PDCn s'il est prouvé que tout ce qui pouvait être raisonnablement dézonné l'a été. Cette démonstration devra être apportée dans le rapport 47 OAT de la procédure de modification du plan général d'affectation portant sur les « dézonages rapides ».

En l'état, dans le rapport explicatif de la vision communale, les raisons qui ont mené à choisir entre un retour à la zone agricole et la création d'une zone d'affectation différée ne sont pas explicites.

La création d'une zone de verdure autour du Château de Blonay est préavisée favorablement par le SDT. Le moment venu, la Section monuments et sites du Service immeubles, patrimoine et logistique sera consultée.

L'affectation en zone d'installations (para-) publiques proposées pour certains terrains est a priori préavisée favorablement. Elle permet de diminuer le potentiel habitants. Le SDT rappelle que les zones d'installations publiques devront faire l'objet le moment venu, dans le règlement du plan d'affectation, d'une description précise de leur destination et, dans le rapport 47 OAT, d'une justification.

Révision du plan général d'affectation (PGA)

Le SDT relève qu'une vision globale cohérente est élaborée pour le territoire communal.

Pour les zones d'activités du site stratégique de La Veyre, l'article 30a de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) prévoit, à l'alinéa 2, que la délimitation de nouvelles activités économiques requiert l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle. Le SDT est chargé de l'élaboration de ce système de gestion et estime qu'il pourra être mis en œuvre courant 2018. Le SDT peut toutefois déjà donner un préavis favorable à l'étude du classement en zone d'activités de la zone de villas sise en aval de l'autoroute au lieu dit « La Veyre-Derrey ».

A ce jour, le SDT n'est pas en mesure de se prononcer en ce qui concerne l'emprise sur les surfaces d'assolement. Les terrains concernés répondent a priori aux critères définis par la fiche F12 du PDCn. En effet, l'article 30 OAT également autorise l'empiètement sur les surfaces d'assolement lorsqu'un objectif que le Canton estime important ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement et lorsqu'il peut être assuré que les surfaces sollicitées seront utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances. Les terrains des pôles de développement économique font partie des types de projets pouvant empiéter sur les SDA, pour les nouvelles zones nécessaires selon le système de gestion des zones d'activités.

Toutefois, à ce jour, le Canton ne dispose plus d'aucune marge de manœuvre pour compenser d'éventuelles emprises sur les SDA et estime que quelques années seront nécessaires pour restaurer une marge suffisante.

Le SDT rappelle enfin que tant que le PDCn n'est pas approuvé par la Confédération, toute nouvelle zone à bâtir doit être compensée par un dézonage équivalent, en regard des dispositions transitoires de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Procédures envisagées

Le SDT préavisé favorablement les procédures prévues, à savoir successivement :

- une zone réservée ;
- une modification du plan général d'affectation actuellement en vigueur visant à traiter prioritairement le dézonage ;
- la révision complète du plan général d'affectation.

Le choix de mettre en consultation publique, le moment venu, la vision communale, avec valeur de fiche du PDCom, appartient à la commune.

Le SDT préavise favorablement le projet de faire une zone réservée. Nous recommandons que son périmètre soit suffisamment étendu pour inclure d'éventuels dézonages supplémentaires.

Enfin, le SDT préavise favorablement le fait de procéder par dézonage « rapide » avant de traiter l'ensemble du territoire communal.

Subventionnement

Un subventionnement est accordé à la commune d'un taux maximum de 40 % sur la base des offres de prestations du bureau Repetti Sàrl.

Nécessité de redimensionner la zone à bâtir, hors du périmètre de centre

Suite à la réception de cet accord préliminaire du SDT, une délégation municipale a rencontré le chef du SDT afin de lui présenter les justificatifs pour la non-inclusion dans les terrains à désaffecter certaines surfaces ayant fait l'objet d'investissements importants ces dernières années, tant du côté des propriétaires que de la commune.

Après analyse, le SDT s'est prononcé défavorablement sur cette requête par lettre du 9 juin 2017 avec l'argumentaire suivant :

La vision communale qui a fait l'objet de notre courrier du 19 décembre 2016 avait été élaborée sur la base des règles antérieures de la mesure A11 du PDCn, dans sa version mise en consultation début 2016. Cette version fixait comme limite pour la capacité d'accueil des réserves de zone d'habitation et mixte hors périmètre de centre une évolution de 1 % de population depuis 2008. Le redimensionnement prévu par cette vision communale permettait d'atteindre le seuil fixé par le PDCn mis en consultation, correspondant à une capacité maximale des réserves de zone d'habitation et mixte de 313 habitants. En effet, selon la vision communale, la capacité des réserves est ramenée à 294 nouveaux habitants.

Or, les nouvelles règles fixées par la mesure A11 de la 4ème adaptation du PDCn telle qu'adoptée par le Grand Conseil en octobre 2016 prend en compte la population à fin 2014 avec une évolution de 0.75 % par an, ramenant ainsi la capacité maximale des réserves admissibles à 198 habitants. Le redimensionnement envisagé dans la vision communale ne permet donc pas à la commune de réduire suffisamment les réserves de terrains en zone d'habitation et mixte

Dès lors, il appartient à la commune de poursuivre ses efforts de dézonage.

Suite à l'opposition du SDT formulée contre la demande de permis de construire sur les parcelles n^{os} 1448 et 2813 sises au chemin de la Cheneau, votre autorité a néanmoins confirmé au SDT son intention de maintenir en zone à bâtir le secteur de La Cheneau, qui recouvre notamment ces deux parcelles pour les motifs cités plus haut.

Selon les informations données par le bureau Repetti, le secteur de La Cheneau permettrait d'accueillir environ 70 habitants.

Le SDT a pris note de la problématique de l'équipement de ces parcelles, mais maintenu sa position qui a conduit le Canton à faire opposition à la demande de permis de construire dans ce secteur : du point de vue de l'intérêt public, il estime

nécessaire de dézoner ces terrains dans le cadre de la révision du PGA afin de mettre tout en œuvre pour atteindre le seuil défini par le PDCn et a décidé d'instaurer une zone réservée cantonale sur les parcelles n^{os} 1448 et 2813.

Suite à la mise à l'enquête publique de la zone réservée cantonale, le propriétaire concerné et la commune ont formulé une opposition.

5. Aspects financiers

L'enveloppe budgétaire qui vous est soumise prévoit, d'une part, le montant d'étude qui a été engagé à ce jour pour la pré-étude relative à l'élaboration de la vision communale et, d'autre part, les montants qui seront nécessaires à la mise en œuvre de la vision communale.

Conformément à la loi sur les marchés publics et son règlement d'application, l'exécutif communal a choisi d'effectuer une procédure de gré à gré avec le bureau Repetti Sàrl en raison de son expérience reconnue dans le domaine de l'aménagement du territoire et de sa connaissance élargie des nouvelles dispositions légales. Les sommes proposées ont fait l'objet de deux offres détaillées.

Crédit d'étude (honoraires)

Prestations	Montants	Total
Phase 1 - Pré-étude		
Elaboration de la vision communale	34'838.00	34'838.00
Phase 2 - Etude de mise en œuvre de la vision communale		
Avant-projet	23'306.00	
Projet	33'584.00	
Légalisation	29'374.00	
Divers et imprévus	3'000.00	
Géomètre	3'000.00	
Frais	2'600.00	94'864.00
Total brut		129'702.00
TVA 8 %		10'376.15
Total TTC arrondi à		140'100.00

Convention entre le SDT et la commune

Une subvention est accordée sous forme d'une prestation cantonale pécuniaire d'un montant maximum de CHF 53'219.00. Un premier versement de CHF 15'050.00 a déjà eu lieu pour la pré-étude ; le solde sera versé lors de l'approbation préalable par le département en charge de l'aménagement du territoire, sur présentation d'un décompte final.

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 10 ans au maximum, via le compte d'amortissement du service concerné.

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

Coûts estimés pour l'étude projetée :

Intérêts lissés (1.5 %)	675.00
Amortissement annuel	9'000.00

Plan des investissements

L'étude suivante est portée au plan des investissements :

- Plan général d'affectation CHF 150'000.00 en 2017 et 2018

Plafond d'endettement

Le plafond d'endettement voté par le conseil communal pour la législature 2011-2016 se monte à CHF 95'000'000.00. L'état au 31 décembre 2016 est de CHF 55'696'991.15.

6. Echéancier

Calendrier prévisionnel	
<i>Pré-étude :</i>	
élaboration de la vision communale	réalisée d'avril à décembre 2016
<i>Etude de mise en oeuvre :</i>	
avant-projet	1 ^{er} semestre 2017
projet	2 ^{ème} semestre 2017
légalisation	janvier à septembre 2018

7. Conclusions générales

La municipalité souligne l'importance de cette étude qui doit permettre de modifier le plan d'extension, de planifier une zone réservée et de mettre à jour le plan directeur communal afin de répondre au cadre légal fixé par la LAT, par l'adaptation du plan directeur cantonal et les directives du SDT.


8. 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 140'100.00 ;
- ⇒ Autoriser la municipalité à signer tous les documents nécessaires ;
- ⇒ Encaisser la subvention cantonale ;
- ⇒ Financer la dépense par le recours à l'emprunt si nécessaire ;
- ⇒ Autoriser la municipalité à amortir cette dépense sur 10 ans au maximum.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
A. Bovay



Le secrétaire
J. Steiner

Municipal délégué : M. D. Epp, municipal