



**PREAVIS N° 34/2018  
de la Municipalité au Conseil communal  
relatif à la « Demande de crédit pour  
financer l'élaboration du plan général  
d'affectation (PGA) et de son règlement  
(RPGA) »**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **1. PREAMBULE**

Le plan des zones de la Commune de Roche date de 1985. A l'instar de nombreux plans de cette période, il prévoit d'importantes surfaces d'extension de l'urbanisation, en particulier pour des zones résidentielles.

Avec notamment la révision du plan directeur cantonal (PDCn 2008), la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, 2014), la quatrième adaptation du PDCn entrée en vigueur le 31 janvier 2018 et la révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) (entrée en vigueur prévue courant 2018), le contexte de l'aménagement du territoire a largement évolué ces dernières années. Ces modifications ont notamment renforcé l'exigence d'un dimensionnement de la zone à bâtir pour répondre au maximum aux besoins démographiques à 15 ans, ainsi que d'un redimensionnement des réserves excédentaires.

Dans le but d'amener les communes à se mettre en conformité avec la législation actuelle, le Service du développement territorial (SDT) publie depuis 2015 le bilan des réserves en zones d'habitation et mixte pour les communes et quartiers hors centre. Selon ce bilan, Roche dispose de réserves en zone à bâtir avec un potentiel d'accueil permettant d'augmenter la population d'environ 533 habitants (soit 35% de la population de l'année 2015) hors centre. Selon le plan directeur cantonal (PDCn) et les nouvelles directives, ce potentiel ne devrait pas dépasser 15.75% à l'horizon 2036.

Par ailleurs, l'actuel plan général d'affectation de la Commune de Roche date du 3 avril 1985. Cette planification est aujourd'hui obsolète en regard de l'évolution du cadre légal, de la préservation du patrimoine, de la protection du paysage et de l'environnement. Dans ce contexte et après plus de 30 ans de croissance, il est dès lors pertinent de procéder à une révision du plan général d'affectation communal et de mettre à jour les bases du développement urbanistique communal.

## 2. APPROCHE METHODOLOGIQUE ET DECLINAISON DES DEUX PHASES

L'approche proposée, consiste à réviser le Plan général d'affectation de la commune de Roche. Elle comprend trois phases de travail :

Phase I	Elaboration de la vision communale (ou stratégie communale) en matière d'urbanisation <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Préparation</li> <li>b. Pré-étude</li> <li>c. Vision communale</li> <li>d. Communication</li> </ol>
Phase II	Elaboration du nouveau plan d'affectation pour l'ensemble du territoire communal <ol style="list-style-type: none"> <li>e. Avant-projet</li> <li>f. Projet et examen préalable</li> </ol>
Phase III	Légalisation du plan d'affectation <ul style="list-style-type: none"> <li>- enquête publique</li> <li>- adoption par le Conseil communal</li> <li>- approbation par le Département</li> <li>- traitement des recours, le cas échéant</li> <li>- entrée en vigueur</li> </ul>

### PHASE I

La phase I consiste à élaborer la stratégie en matière d'urbanisation (vision communale). Cette stratégie devra viser un développement urbain de qualité, respectant les caractéristiques du patrimoine bâti existant et les trames paysagères et naturelles du territoire communal. La vision devra également montrer comment réduire le potentiel d'accueil de nouveaux habitants, conformément aux exigences du plan directeur cantonal.

En fonction des recommandations émises par le SDT (lignes directrices, fiches d'aide à l'application) et afin d'assurer l'efficacité de la démarche, la vision communale doit clarifier l'ensemble des éléments importants au niveau de la pesée des intérêts et définir les orientations générales de l'aménagement communal.

Les réserves en zone à bâtir étant assez largement distribuées, la Municipalité devra faire une pesée d'intérêts en tenant compte de la vocation des secteurs, de leur accessibilité en transports publics et des contraintes environnementales et patrimoniales. Toutefois, il convient de garder à l'esprit qu'en application des art. 1, 3 et 15 LAT, les territoires constructibles doivent être répartis judicieusement ; il ne s'agit donc ni de prévoir des parcelles agricoles entre les habitations, ni des zones à bâtir isolées des noyaux d'urbanisation. Ces éléments peuvent amener un peu de souplesse dans l'appréciation de la situation, en fonction de la part de réserves à bâtir situées dans les périmètres déjà largement bâtis.

La stratégie doit également clarifier les orientations en matière de communication, afin d'assurer que les propriétaires soient traités de façon équitable face à la problématique du déclassement éventuel de zones à bâtir. Il s'agira de définir à quel moment les orientations sur le dézonage ou les changements d'affectation sont communiquées aux propriétaires ou rendues publiques et, dans les limites admises par le droit, jusqu'à quel délai la Municipalité va donner des permis de construire dans les zones appelées à être dézonées ou modifiées.

Les solutions à envisager pour réduire le potentiel d'habitants seront 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 (zone de verdure, d'activités sportives d'extérieur, zones de protection), ou le retour en zone agricole, en zone viticole ou en aire forestière.

La vision communale sera formalisée sous la forme d'un schéma directeur au 1 : 5'000 avec délimitation du périmètre urbanisé, des principales contraintes environnementales (dangers naturels, forêts, eaux) et schéma des modifications de l'affectation (modification de l'affectation en zones d'activités, zones d'utilité publique, zone de verdure, zone d'activités sportives non constructibles, etc.), zones avec restrictions (limitation stricte des possibilités d'augmentation du potentiel d'accueil de nouveaux habitants) et secteurs avec dézonages importants.

## **PHASE II**

La phase II consiste à produire le projet de nouveau plan d'affectation : plan, règlement et rapport d'aménagement. Les orientations à donner au projet seront établies lors de la phase I.

Les travaux vont commencer par l'étape d'avant-projet, consistant à clarifier l'ensemble des orientations clés pour l'aménagement : affectations, densité, principales dispositions règlementaires.

L'avant-projet sera la base pour mener les différents travaux de spécialistes :

- délimitation des lisières forestières
- clarification des prescriptions pour les dangers naturels
- délimitation de l'espace réservé aux eaux
- clarification des prescriptions à intégrer à la zone naturelle des carrières
- etc.

Sur cette base, un projet de plan général d'affectation sera établi : plan, règlement des constructions et rapport d'aménagement. Le dossier sera transmis par la Municipalité à l'Etat pour examen préalable.

Le dossier sera finalisé sur la base des préavis des services cantonaux.

### PHASE III

La phase III consiste à légaliser le projet de nouveau plan d'affectation, conformément à la procédure de la législation cantonale. La phase III comprend les étapes suivantes :

- Enquête publique et séance d'information publique
- Traitement des oppositions (conciliation, choix de la Municipalité)
- Adoption par le Conseil communal
- Approbation par le Département
- Traitement des éventuels recours.
- Mise en vigueur.

### 3. MANDATAIRE

Devant la complexité du dossier, la Municipalité souhaite s'entourer d'un mandataire expérimenté, ayant une excellente connaissance des spécificités et contraintes de notre région ainsi que de notre canton.

Ayant pu œuvrer et apprécier les prestations d'un ingénieur EPFL en génie rural et environnement en la personne de Monsieur Alexandre Repetti, dans plusieurs dossiers intercommunaux, la Municipalité a retenu le bureau d'urbanisme « Repetti Sàrl » sis à Montreux pour la réalisation du mandat de « Révision du plan général d'affectation ».

Le bureau Repetti est Membre du Registre suisse des aménagistes REG A et de la Fédération suisse des urbanistes (FSU).

Les références du bureau sont :

Plan d'affectation cantonal (PAC) Lavaux.  
 Plan d'affectation cantonal (PAC) « Hôpital Riviera Chablais » à Rennaz.  
 Révision du Plan général d'affectation de Rennaz.  
 Révision du Plan général d'affectation d'Ormont-Dessous.  
 Révision du Plan général d'affectation d'Ormont-Dessus.  
 Révision du Plan général d'affectation de Veytaux.  
 Plan partiel d'affectation « En Porteau » à St-Légier-la Chiésaz.  
 Plan partiel d'affectation « Les Cornettes » à Rennaz.  
 Plan partiel d'affectation « La Forestallaz » à Blonay.  
 Modification du plan partiel d'affectation « Les Fourches » à Noville et Villeneuve.  
 Plan de quartier « Chernex Village » à Montreux.  
 Plan de quartier « Au They » à Veytaux.  
 Organisation du mandats d'étude parallèles, démarche participative puis réalisation du schéma directeur des Prés-de-Vidy à Lausanne.  
 Vision communale en vue de la révision du Plan général d'affectation de Blonay.  
 Vision communale en vue de la révision du Plan général d'affectation de St-Légier-la-Chiésaz et mise en place d'une zone réservée.  
 Vision stratégique pour le site de développement économique de la Veyre à St-Légier.  
 Revitalisation de la Sarine en Ville de Fribourg, mandat d'études parallèles.  
 Plan directeur régional des Alpes vaudoises.  
 Stratégie de réduction des zones à bâtir de Mont-Noble (VS).  
 Projet Chablais Agglo, spécialiste paysage et environnement.  
 Coordinateur intercommunal pour le développement et l'aménagement du territoire du Haut-Lac.

Appui à maîtrise d'ouvrage pour le développement du site de développement économique de la Veyre à St-Légier.

Appui au SDT pour l'établissement de la documentation de l'examen préliminaire suite à la révision de la LATC.

Elaboration du concept de monitoring cantonal des surfaces d'assolement (SDA).

Accompagnement territorial de la 3<sup>ème</sup> correction du Rhône, bureau d'appui au maître de l'ouvrage.

Projet modèle ARE: vocations territoriales et systèmes de compensations.

La Municipalité entend œuvrer avec le bureau Repetti par un mandat alloué de gré à gré, avec une demande d'offre précise qu'elle validera (ou non), étape par étape selon les nécessités et diverses complexités du dossier. Une enveloppe financière de travail est demandée au Conseil Communal sous le point 5 suivant.

#### 4. CALENDRIER DE REALISATION

Les travaux sont prévus sur :

- 9 mois pour l'étape I
- 16 mois pour l'étape II
- 10 mois pour l'étape III (sous réserve d'éventuels recours)

Calendrier d'octobre 2018 à mars 2020, avec intégration des séances.

	oct.18	nov.18	déc.18	janv.19	févr.19	mars.19	avr.19	mai.19	juin.19	juil.19	août.19	sept.19	oct.19	nov.19	déc.19	janv.20	févr.20	mars.20
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
PHASE I																		
a. Préparation																		
b. Pré-étude																		
examen préliminaire de l'Etat																		
c. Vision																		
d. Communication / participation																		
PHASE II																		
e. avant-projet																		
travaux de spécialistes																		
f. projet																		
examen préalable de l'Etat																		
finalisation																		
PHASE III																		
- enquête publique																		
- traitement des oppositions																		
- adoption par le Conseil communal																		
- approbation par le Département																		
- traitement des recours																		
- mise en vigueur																		
Séances Municipalité	★	★	★			★			★	★	★	★		★				★
Séances Commission urbanisme				▲					▲									▲
Séances Conseil Communal	●									●								

Calendrier d'avril 2020 à août 2021, avec intégration des séances.

	avr.20	mai.20	juin.20	juil.20	août.20	sept.20	oct.20	nov.20	déc.20	janv.21	févr.21	mars.21	avr.21	mai.21	juin.21	juil.21	août.21
	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
PHASE I																	
a. Préparation																	
b. Pré-étude																	
examen préliminaire de l'Etat																	
c. Vision																	
d. Communication / participation																	
PHASE II																	
e. avant-projet																	
travaux de spécialistes																	
f. projet																	
examen préalable de l'Etat																	
finalisation																	
PHASE III																	
- enquête publique																	
- traitement des oppositions																	
- adoption par le Conseil communal																	
- approbation par le Département																	
- traitement des recours																	
- mise en vigueur																	
Séances Municipalité	★					★		★	★	★	★		★				★
Séances Commission urbanisme						▲				▲	▲						
Séances Conseil Communal							●						●				

## 5. DEVIS / FINANCEMENT

Les coûts des travaux sont estimés à CHF 200'000.00 TTC

Les travaux de l'urbaniste, pilote du projet sont estimés CHF 140'000.00 TTC

Les travaux des spécialistes (géomètre, géologue, hydrologue, etc.) sont estimés à CHF 50'000.00 TTC

Les devis sont estimés sur la base d'un nombre d'heures et de tarifs horaires conformes aux recommandations SIA KBOB, à CHF 182.- en catégorie B, CHF 157.- en C et CHF 133.- en D.

Une feuille de route a été établie par la Municipalité en coordination avec le bureau Repetti sàrl, afin de clarifier les étapes et d'estimer les coûts par étape

Etape	Tâches	Produits	Ordre de grandeur des coûts
<b>PHASE I</b>			
1. Préparation	Clarification des principaux enjeux et de l'approche Consolidation avec le SDT	Powerpoint Note de séance	7'500.-
2. Pré-étude	- mise à jour du bilan des réserves - délimitation du territoire largement bâti et du territoire à densifier - présentation de la procédure prévue (zone réservée éventuelle, calendrier du PGA) - devis et coûts imputables à un subventionnement SDT "dézonage"	Rapport soumis au SDT qui validera et donnera une subvention	12'500.-
3. Stratégie de développement communal	Préciser les orientations en matière d'affectation par secteur du territoire communal. Une telle stratégie devra au moins inclure : - le projet de nouvelles affectations et les orientations principales de chaque affectation - les dézonages prévus, densités des quartiers - l'objectif de réduction des réserves à bâtir - les principes de traitement des dangers naturels, lisières forestières, anciennes carrières, etc. Des coordinations avec les différents services de l'état seront nécessaires pour valider la stratégie en fin d'étape.	Présentation du projet aux services de l'état lors de séances de coordination et consolidation	20'000.-
	Démarche participative et/ou mise en consultation publique	Vérification de l'adhésion de la population au projet	20'000.-
<b>PHASE II</b>			
4. Avant-projet	Préciser l'affectation et les orientations réglementaires. Établir une première version de plan d'affectation.	Première version du plan d'affectation. Principales orientations du règlement	30'000.-
	Spécialistes mandatés : délimitation des lisières forestières, clarification des prescriptions pour les dangers naturels, délimitation de l'espace réservé aux eaux, clarification des	Expertises	50'000.-

	prescriptions à intégrer à la zone naturelle des carrières, etc.		
5. Projet	Produire le nouveau Plan, règlement et rapport d'aménagement, jusqu'à sa finalisation après examen préalable auprès des services de l'Etat.	Plan, règlement, rapport d'aménagement validés par les Services de l'Etat (examen préalable positif)	40'000.-
<b>PHASE III</b>			
6. Légalisation	Enquête publique, puis au traitement des oppositions, à l'adoption par le Conseil, puis à l'approbation par le Département avec traitement des éventuels recours.	Projet en vigueur	10'000.-

Les coûts mentionnés dans ce tableau, sont des coûts très approximatifs qui seront précisés et adaptés au fur et à mesure des étapes et de l'avancée du plan général.

#### **Subvention :**

Afin d'encourager les communes à mettre leur PGA en conformité, le Conseil d'Etat alloue certaines subventions à certaines conditions. L'EMPD (Exposé des motifs projet de décret) annonçait que les subventions seraient allouées aux communes ayant démarré leur PGA (avec conventions signées) jusqu'au 31.12.2018. Dans les faits et selon la loi, les subventions aux communes sont accordables durant 4 ans au maximum depuis le dépôt du décret. Ce dernier ayant été déposé au mois d'août 2015, le délai pour faire valoir le droit à des subventions échoira au 31.08.2019.

Les subventions allouées sont :

- Subvention de 40% des charges liées à la Pré-étude
- Subvention de 40% des charges liées au dézonage (mise en conformité).

Récapitulation des charges (TTC) :

#### **Phase I**

- Préparation	CHF 7'500.00
- Pré-étude	CHF 12'500.00
- Stratégie de dév. Communal	CHF 20'000.00
- Démarche participative / consultation publique	CHF 20'000.00
Sous-total	CHF 60'000.00

**Total Phase I CHF 60'000.00**

#### **Phase II**

- Avant-projet – affectation et orientation	CHF 30'000.00
- Avant-projet – spécialistes	CHF 50'000.00
- Projet	CHF 40'000.00
Sous-total	CHF 120'000.00

**Total Phase II CHF 120'000.00**

**Phase III**

- Légalisation	CHF 10'000.00
Divers et imprévus (env. 7%)	CHF 15'000.00
<b>Total Général (subventions déduites)</b>	<b>CHF 205'000.00</b>

**CONCLUSIONS**

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

**Le Conseil communal de Roche**

- Vu** le préavis N° 34/2018 de la Municipalité au Conseil communal relatif ;  
**Ouï** le rapport de la commission chargée de l'examen de cet objet ;  
**Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;
- Décide**
- 1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 205'000.00 pour financer la réalisation du Plan général d'affectation (PGA) et de son règlement (RPGA) ;**
  - 2. De déduire les subventions allouées par le canton de Vaud ;**
  - 3. De laisser la compétence à la Municipalité quant au choix du mode de financement et, en cas d'emprunt, du moment, ainsi que des modalités de l'emprunt, ceci en conformité avec l'article 4 alinéa 7 de la loi sur les communes (LC) ;**
  - 4. D'amortir le montant restant (subventions déduites) sur une durée de 10 ans, la première fois sur l'exercice 2021.**

Adopté en séance de Municipalité le mardi, 9 octobre 2018

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le Syndic

la Secrétaire

Chr. Lanz

R. Duronio



Délégué(s) de la Municipalité : M. Christophe Lanz, Syndic