COMMUNE DE ROCHE

PREAVIS MUNICIPAL N° 13 / 2026
de la Municipalité au Conseil communal
relatif à une demande de crédit de
construction pour la desserte interne de ZI
Les Vernes

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. PRÉAMBULE

Le développement de la zone industrielle (Z.I.) Les Vernes constitue un projet engagé par la Commune de Roche depuis 2013, avec pour objectif de reconvertir l'ancien site industriel de la cimenterie et de permettre l'implantation de nouvelles activités économiques.

Sa concrétisation a nécessité plusieurs étapes de planification, d'études et de réalisation d'infrastructures, pour lesquelles le Conseil communal a successivement accordé différents crédits.

En 2014, le préavis municipal n° 34/2014 a permis de financer l'élaboration du Plan d'affectation (PA) « Les Vernes ». Après plusieurs années d'études et de procédures, celui-ci a été adopté à l'unanimité par le Conseil communal le 11 décembre 2019, dans le cadre du préavis n° 51/2019, puis approuvé par le Canton de Vaud le 10 mars 2020.

Le préavis n° 58/2020 a ensuite permis la réalisation du giratoire d'accès à la zone industrielle, mis en service en juillet 2022, ainsi que la validation des modalités de financement et de répartition des charges foncières.

La poursuite des aménagements a nécessité l'octroi de deux crédits supplémentaires : le préavis n° 22/2023 pour les prestations d'ingénieur civil relatives à la desserte interne, puis le préavis n° 49/2025 pour les études complémentaires et les démarches administratives imposées par l'évolution du projet et les exigences cantonales.

Parallèlement, le décompte définitif des études du Plan d'affectation fait apparaître un dépassement du crédit initial accordé en 2014. Celui-ci fait l'objet d'un préavis d'apurement distinct (préavis 12/2026), présenté au Conseil communal afin de régulariser les dépenses engagées et de permettre le bouclement du préavis n° 34/2014.

Le giratoire étant désormais réalisé et les études de la desserte interne arrivant à leur terme, la dernière étape consiste à aménager la route permettant l'accès aux parcelles de la zone industrielle, ainsi que des équipements (évacuation des eaux, raccordements en eau potable et services industriels).

2. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis sollicite l'octroi d'un crédit de construction de CHF 841'000.00 TTC pour la réalisation de la route de desserte interne de la Z.I. Les Vernes, comprenant la chaussée, les trottoirs, les équipements de gestion des eaux et les aménagements nécessaires aux accès des parcelles.

3. DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS

3.1 Crédit pour les prestations d'ingénieur civil – Préavis 22/2023

Par son préavis n° 22/2023, la Municipalité a sollicité et obtenu du Conseil communal un crédit destiné à financer les prestations d'ingénieur civil nécessaires à l'élaboration du projet de route de desserte interne et des équipements de la Z.I. Les Vernes.

Ce crédit a permis de mandater un bureau d'ingénieurs afin de développer le projet sur les plans techniques, d'établir les documents nécessaires et de préparer les différentes étapes conduisant à sa réalisation.

Les prestations confiées comprenaient notamment l'étude du tracé routier, la définition des aménagements nécessaires, la prise en compte des réseaux et équipements existants ou projetés ainsi que la préparation des documents techniques.

3.2 Développement du projet et examen préalable des services cantonaux

À la suite de l'octroi du crédit précité, les études ont été poursuivies afin de préciser les caractéristiques techniques de l'infrastructure et de préparer la réalisation des travaux.

En juin 2024, un premier devis estimatif des travaux a été établi par le bureau d'ingénieurs, permettant de disposer d'une première évaluation financière du projet.

Durant l'été 2024, une analyse de la chaussée existante ainsi que des essais de portance ont été réalisés afin de déterminer les caractéristiques du terrain et les interventions nécessaires à la construction de la future route.

Sur la base de ces éléments, un dossier d'appel d'offres a été élaboré en fin d'année 2024 et transmis aux entreprises concernées. Celui-ci portait sur la réalisation d’une partie de la route de desserte ainsi que sur les différentes infrastructures souterraines, notamment les collecteurs d'eaux claires (EC) et d'eaux usées (EU), les conduites d'eau potable et les autres équipements nécessaires.

Au début de l'année 2025, les offres des entreprises ont été réceptionnées et analysées par le bureau d'ingénieurs. Un tableau comparatif des soumissions a ensuite été établi afin de permettre une comparaison des offres reçues et de disposer d'une base concrète pour l'évaluation financière du projet.

Parallèlement à ces démarches, le dossier a été soumis à l'examen préalable des services de l'État de Vaud. Celui-ci a fait l'objet d'un retour daté du 5 août 2025.

À l'issue de cet examen, les différents services cantonaux consultés ont formulé plusieurs remarques et exigences concernant le projet, nécessitant des adaptations et des compléments au dossier initial.

Ces demandes ont notamment impliqué une révision de certains éléments techniques et une mise à jour des documents du projet, afin de tenir compte des prescriptions cantonales et de répondre aux exigences formulées par les services concernés.

Le bureau d'ingénieurs a ainsi été chargé de procéder aux adaptations nécessaires et de compléter le dossier en conséquence.

3.3 Crédit complémentaire pour les démarches administratives et études complémentaires – Préavis 49/2025

Afin de poursuivre le développement du dossier et de permettre l'avancement des procédures nécessaires, la Municipalité a soumis au Conseil communal le préavis n° 49/2025, portant sur un crédit complémentaire destiné notamment aux démarches liées à la procédure de permis de construire et aux études complémentaires.

Pour rappel, alors même que la route de desserte est incluse dans le plan d'affectation de la Z.I. Les Vernes, approuvé par le Canton et entré en vigueur, et que le giratoire correspondant a été réalisé en 2022, la DGMR (Direction générale de la mobilité et des routes) a exigé néanmoins l'ouverture d'une nouvelle procédure de mise à l'enquête spécifique à la construction de cette route.

Ce crédit complémentaire avait notamment pour objectif de couvrir les prestations supplémentaires liés à l'évolution du projet, aux exigences formulées par les services cantonaux dans le cadre de l'examen préalable ainsi qu'aux adaptations et compléments nécessaires à l'établissement du dossier.

Il a ainsi permis de poursuivre le développement du projet sur les plans administratif et technique, tout en assurant la coordination avec les différents services et intervenants concernés.

3.4 Finalisation des conventions et constitution des servitudes

En parallèle du développement technique du projet, les démarches relatives aux aspects fonciers et financiers ont été poursuivies avec les propriétaires concernés.

Un avenant à la convention de financement de 2019 a été négocié et accepté sur le fond par l'ensemble des propriétaires. Il fixe la répartition des plus-values liées au PA, au giratoire et à la desserte interne. Les modalités financières sont exposées au chapitre 6. Les actes constitutifs des servitudes nécessaires à la future route ont également été préparés et acceptés sur le fond. L'avenant et les actes fonciers sont actuellement en cours de signature.

La Municipalité conditionne le début des travaux à la signature de ces documents par l'ensemble des propriétaires fonciers concernés, ainsi qu'à l'obtention des autorisations requises.

3.5 Préparation de la réalisation des travaux

En parallèle des démarches administratives et foncières, le projet technique a été développé en vue de sa réalisation (**annexe 1**).

Les différentes prestations ont été examinées par le bureau d'ingénieurs mandaté et ont permis de déterminer le coût global de l'opération en tenant compte des conditions nécessaires à l'exécution du chantier.

Les offres des entreprises de construction reçues en 2024 devront être actualisées afin de permettre à la Municipalité de procéder aux adjudications dans les meilleures conditions.

4. DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Le projet établi par le bureau d'ingénieurs prévoit la réalisation de la route de desserte interne et des équipements de la zone industrielle des Vernes dans son ensemble.

Toutefois, dans le cadre du présent crédit de construction, les 115 premiers mètres de cette route, permettant notamment d'assurer la liaison avec la parcelle n° 323, seront réalisés.

En effet, la servitude constituée au droit du passage sur la parcelle n° 722 ne permettant pas le passage de véhicules motorisés, à l'exception des véhicules de secours, le tronçon situé en prolongement, le long de la parcelle n° 323, ne sera pas être aménagé dans le cadre des présents travaux.

Les travaux comprennent principalement les interventions suivantes :

Travaux préparatoires et terrassements

- Installation et organisation du chantier ;
- Préparation et aménagement de l'emprise de la future route ;
- Décapage des matériaux existants ;
- Terrassements et mise en forme de la plateforme ;
- Évacuation et traitement des matériaux selon les prescriptions en vigueur.

Construction de la chaussée

- Réalisation des différentes couches de fondation ;
- Mise en place des matériaux de réglage ;
- Exécution des couches bitumineuses ;
- Réalisation des trottoirs, bordures et des raccordements ;

Collecte et évacuation des eaux

- Réalisation des ouvrages de collecte des eaux de chaussée ;
- Mise en place des conduites EC/EU et équipements nécessaires ;
- Réalisation des raccordements aux réseaux prévus (y c. conduites en attente pour chaque parcelle) ;
- Exécution des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux, conformément au projet validé (y c. station de pompage pour les EU).

Équipements et aménagements complémentaires

- Réalisation d'un réseau d'eau potable (y c. défense incendie – BH) ;
- Mise en place du complément d'éclairage public au droit du giratoire (traversée piétonne) ;
- Réalisation de la signalisation verticale et horizontale ;
- Aménagement des éléments de finition ;
- Remise en état des surfaces touchées par les travaux.

Les travaux prévoient également la pose des autres services (électricité, télécom), dont les coûts seront à charge des opérateurs respectifs (Romande Energie, Swisscom, …). Les équipements nécessaires (tubes en réserve) pour un futur éclairage public de la desserte sont également prévus.

Un trottoir continu le long de la desserte n'est pas prévu dans cette étape de travaux, et sera le cas échéant réalisé ultérieurement en lien avec le projet de mobilité du PA5. Le projet prévoit néanmoins déjà à ce stade les emprises foncières nécessaires (servitude).

Les travaux seront exécutés conformément aux plans d'exécution, aux prescriptions techniques applicables et aux conditions fixées dans les autorisations délivrées.

5. ESTIMATION DU COÛT DES TRAVAUX

Le coût de réalisation a été estimé par le bureau d'ingénieurs sur la base du projet établi et des éléments recueillis dans le cadre de la préparation des travaux.

Le devis général comprend les différentes prestations nécessaires à la réalisation de l'infrastructure et des équipements prévus, soit les travaux de génie civil pour la réalisation de l'infrastructure routière et des équipements (eaux claires, eaux usées, eau potable, éclairage), les travaux d'appareillage et d'équipements techniques (eau potable, station de pompage), les divers aménagements complémentaires (éclairage, marquages), ainsi que les honoraires d'ingénieurs et de spécialistes, et de frais.

L'estimation financière se présente comme suit :

Désignation	Montant CHF
Travaux de génie civil	
• Infrastructure routière	190'000.00
• Evacuation des eaux claires	71'000.00
• Evacuation des eaux usées	185'000.00
• Adduction eau potable	14'000.00
• Eclairage	15'000.00
• Provision démolition et évacuation déchets	75'000.00
• Divers et imprévus (10 %)	55'000.00
Equipements et aménagements divers	
• Appareillage eau potable	51'000.00
• Station de pompage EU	55'000.00
• Eclairage	6'000.00
• Marquages, signalisations	4'000.00
• Divers et imprévus (10 %)	12'000.00
Honoraires et frais	
• Ingénieur civil et géomètre	23'000.00
• Suivi environnemental (SER)	9'000.00
• Frais divers (laboratoire, essais, sondages)	9'000.00
• Divers et imprévus (10 %)	4'000.00
TVA	63'000.00
TOTAL TTC	**841'000.00**

Le montant total du crédit de construction sollicité s'élève ainsi à **CHF 841'000.00 TTC**.
Cette estimation comprend les prestations nécessaires à la réalisation complète du projet, dans les limites du périmètre défini par le dossier technique.
Les éventuelles adaptations et prestations complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires durant le chantier seront suivies par le bureau d'ingénieurs et la Municipalité, dans le respect du crédit accordé.

6. FINANCEMENT

6.1. Financement initial

La convention conclue le 21 mars 2019 prévoyait un financement initial de CHF 1’002’083.00 pour les études, les procédures et les infrastructures du PA Les Vernes, réparti comme suit :

Financement initial	Montant (CHF)
Propriétaires fonciers	889’701.55
Canton de Vaud	112’381.45
TOTAL	**1’002’083.00**

La Commune assure la maîtrise d'ouvrage et avance les dépenses. Les participations des propriétaires sont recouvrées selon les modalités convenues, notamment lors de la vente des parcelles ou d'un projet de construction.

6.2. Évolution des coûts et plus-values

Les principales augmentations des coûts constatées depuis l'estimation initiale concernent le Plan d'affectation, le giratoire et la desserte interne.

– Plan d'affectation : dans le cadre du préavis municipal n° 34/2014, le Conseil communal avait accordé un crédit de CHF 160’000.00 pour les études et les procédures liées au Plan d'affectation « Les Vernes ». Des coûts supplémentaires avaient déjà été pris en compte lors de l'établissement des charges foncières validées dans le cadre du préavis n° 58/2020. Le dépassement fait l'objet d'un préavis d'apurement distinct 12/2026.

– Giratoire : l'estimation de CHF 565’000.00 retenue dans la convention de 2019 est à comparer à CHF 834’262.30 de dépenses globales comptabilisées. Les principaux surcoûts proviennent des mauvaises conditions de portance du terrain, de la découverte de matériaux hétérogènes à trier et évacuer, de travaux obligatoires liés à l'ancienne voie ferrée et au biotope, ainsi que de la hausse des prix des matériaux.

– Desserte interne : l'enveloppe indicative initiale de CHF 100’000.00 (hors équipement), fixée avant l'établissement d'un projet technique détaillé, a été réévaluée à CHF 841'000.00, sur la base des études de terrain et des offres reçues.

La convention initiale de 2019 intégrait déjà une partie des coûts supplémentaires liés au Plan d'affectation et tenait compte des subventions cantonales. Le calcul des charges foncières complémentaires repose donc sur la comparaison entre les montants initialement retenus et les coûts actualisés des différentes opérations. L'**annexe 2** présente cette comparaison.

La possibilité de réévaluer les charges foncières sur la base des coûts réels était mentionnée dans un document annexé à la convention initiale de 2019. La Municipalité a ainsi engagé des négociations avec les propriétaires fonciers afin de convenir d'une répartition des coûts supplémentaires.

Ces négociations ont permis d'aboutir à un accord portant la participation globale des propriétaires de CHF 889’701.55 à CHF 1’559’893.45, soit une augmentation de CHF 670’191.90, formalisée dans un avenant à la convention initiale.

La répartition de ces plus-values entre les propriétaires repose sur une clé tenant compte de la superficie de chaque parcelle et de son potentiel de construction. Chaque propriétaire participe ainsi proportionnellement à la surface de son terrain et aux possibilités de développement de celui-ci.

6.3 Coûts complémentaires à la charge de la Commune

Selon le décompte présenté à l’annexe 2, le montant retenu pour la construction de la route de desserte interne dans le calcul des charges foncières complémentaires s’élève à CHF 469’000.00. Or, le présent préavis sollicite un crédit de construction de CHF 841'000.00 pour la réalisation de ces travaux, soit une différence de CHF 372'000.00 qui sera intégralement supportée par la Commune.

Cette différence s’explique notamment par les exigences complémentaires formulées par les services cantonaux après les négociations avec les propriétaires fonciers, ainsi que par les équipements nécessaires à l'aménagement de la route.

Par ailleurs, les actes notariés prévoient que les parcelles communales sont vendues équipées. Les coûts liés à ces équipements relèvent dès lors des engagements de la Commune et ne peuvent être intégralement répercutés sur les propriétaires fonciers.

Dans le cadre des négociations, il a ainsi été convenu de limiter leur participation aux montants arrêtés dans l'avenant à la convention de 2019, la Commune prenant à sa charge les coûts supplémentaires nécessaires à la réalisation de la desserte interne.

6.4 Accord des propriétaires et encaissement

À l'issue des négociations, l'ensemble des propriétaires fonciers concernés a accepté cette répartition. Certains d'entre eux se sont d'ores et déjà acquittés de leurs charges foncières, pour un montant total de 450'957.10 CHF. Le solde sera encaissé conformément aux modalités et aux échéances prévues dans l'avenant.

La convention est actuellement en cours de signature. Le démarrage des travaux reste conditionné à sa signature par l'ensemble des propriétaires fonciers concernés ainsi qu'à l'obtention des autorisations nécessaires.

6. AMORTISSEMENT

L'amortissement fixé par le manuel MCH2 (modèle de compte harmonisé) définit les durées d'amortissement obligatoire en fonction de l'utilisation prévisible (durée de vie). Pour ce préavis, ceux-ci ont été fixés comme suit :

- Infrastructure routière et éclairage public 40 ans
- Réseau d'évacuation EU-EC 60 ans
- Réseau d'eau potable 60 ans

L'intégralité de l'amortissement annuel sera comptabilisée en charges dans les comptes.

Pour les comptes liés aux domaines autofinancés (eaux usées et eau potable) l'éventuel dépassement annuel sera prélevé des financements spéciaux. Parallèlement, le préfinancement constitué en faveur de l'investissement routier sera dissous sur la même durée de 40 ans, au moyen d'un prélèvement annuel comptabilisé en revenu extraordinaire au compte 9900.4893.00 « Prélèvement sur les préfinancements et amortissements supplémentaires cumulés ».

7. CONCLUSION

Après plusieurs années d'études, de démarches administratives et de coordination avec les différents intervenants, le projet de route de desserte interne de la zone industrielle des Vernes arrive aujourd'hui à une étape déterminante.

Les crédits précédemment accordés ont permis de financer les prestations d'ingénieur civil, de développer le projet technique et de poursuivre les démarches nécessaires à sa concrétisation.

La réalisation de cette infrastructure permettra de compléter les équipements de la zone industrielle et d'assurer une desserte adaptée aux différentes parcelles et aux activités économiques qui y seront développées. Elle constitue une condition importante à la mise en valeur de ce secteur et à la concrétisation des objectifs fixés dans le cadre de sa planification.

Le lancement des travaux restera subordonné à l'entrée en force du permis de construire et à la signature de la convention et des actes nécessaires par l'ensemble des propriétaires fonciers concernés.

En conclusion, au vu de ce qui précède, la Municipalité estime que les conditions sont réunies pour solliciter le crédit nécessaire à la réalisation de cette infrastructure et vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Roche

Vu	le préavis municipal n°13/2026 de la Municipalité au Conseil communal relatif à une demande de crédit de construction pour la desserte interne de ZI Les Vernes ;
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'autoriser la Municipalité à signer l'avenant à la convention des charges foncières selon le calcul détaillé dans le préavis ;

2. D'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux de construction de la route de desserte interne de la zone industrielle des Vernes, conformément au projet présenté, sous réserve de l'entrée en force du permis de construire requis et de la signature de la convention et des actes fonciers nécessaires par l'ensemble des propriétaires concernés ;

3. D'octroyer à cet effet un crédit de construction de CHF 841'000.00 TTC ;

4. De financer ce montant par la trésorerie courante ou, en cas de nécessité, par un emprunt aux meilleures conditions du marché le moment venu ;

5. D'autoriser le prélèvement d'un montant de CHF 418'204.65 sur le compte de préfinancement (2930.06) « Préfinancement desserte PA Les Vernes »

Adopté en séance de Municipalité le mardi 17 novembre 2026.

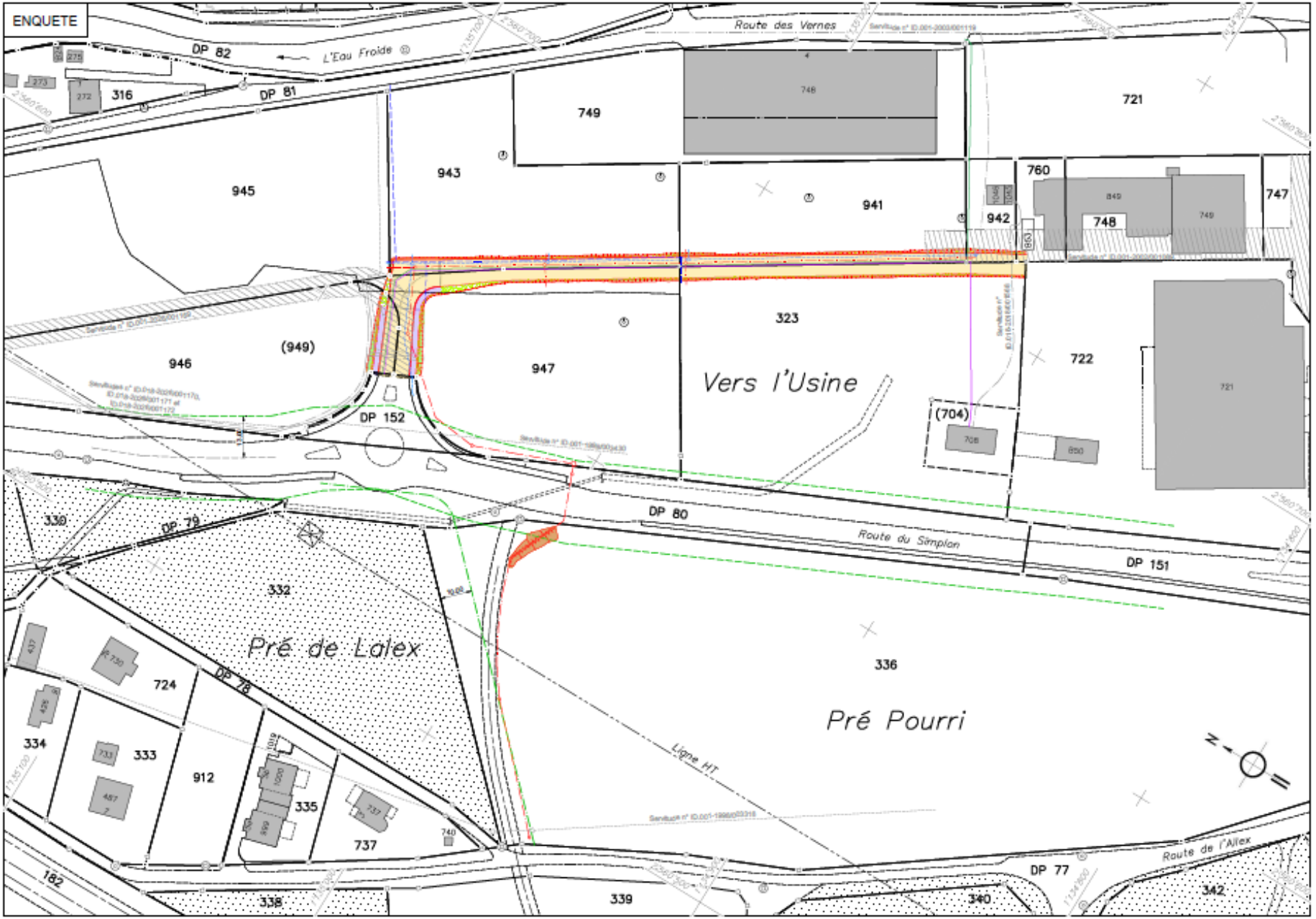
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique la Secrétaire adjte

A. Tulot M. Dormond

Annexes : ment.

Délégués de la Municipalité : Thierry Blanc, Municipal, Aurélie Tulot, Syndique


ENQUETE
Route des Vernes
DP 82
L'Eau Froide
DP 81
316
749
721
945
943
941
760
942
747
748
946
(949)
947
323
722
Vers l'Usine
DP 152
(704)
DP 80
Route du Simplon
DP 151
330
DP 79
332
Pré de Lalex
724
DP 78
334
333
912
335
737
336
Pré Pourri
Ligne HT
DP 77
Route de l'Allex
162
338
339
340
342

Annexe 2

Budget et financement	Financement initial	Financement final	Coût totaux	Différence
PPA des Vernes	CHF 337'083.00	CHF 362'481.15	CHF 362'481.15	
Réalisation du giratoire nord	CHF 565'000.00	CHF 834'262.30	CHF 834'262.30	
Aménagement desserte interne	CHF 100'000.00	CHF 469'000.00	CHF 841'000.00	CHF 372'000.00
Total	**CHF 1'002'083.00**	**CHF 1'665'743.45**	**CHF 2'037'743.45**	**CHF 372'000.00**

Répartition du financement	Financement initial	%	Financement final	%
Propriétaires fonciers	**889'701.55 CHF**	89%	**1'559'893.45 CHF**	94%
Canton de Vaud	112'381.45 CHF	11%	105'850.00 CHF	6%