



**COMMUNE DE VILLENEUVE**

**MUNICIPALITÉ**

---

**PRÉAVIS N° 15/2015**

**AU CONSEIL COMMUNAL**

---

**Demande de crédit d'études pour repenser le PDL Gare  
dans une vision urbanistique globale**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

## **PRÉAMBULE**

Le projet de plan directeur localisé "Villeneuve Gare" a fait l'objet du préavis municipal n° 07/2014 à l'attention du conseil communal. Suite aux discussions et inquiétudes que ce dossier a suscité au sein de la population comme des groupes politiques, la Municipalité a décidé, en date du 4 septembre 2014, de retirer ce préavis.

Afin de poursuivre ce projet sur une base plus concertée, elle a mis en œuvre une démarche participative en invitant des représentants de divers groupes d'intérêt, favorables et opposés au projet, à trois ateliers de discussion. Préalablement, elle a fait appel à trois bureaux d'urbanisme, par le biais d'études test, pour donner leur avis critique sur le projet et soumettre des propositions d'aménagement pour le site. Le travail de ces trois bureaux a été présenté au premier atelier participatif et a alimenté les réflexions des ateliers suivants sur l'adaptation souhaitée du projet. L'ensemble de la démarche des études test et des ateliers participatif s'est déroulé entre octobre 2014 et juin 2015.

A l'issue du dernier atelier, sans pouvoir conclure sur un consensus formel et unanime, il s'est dégagé une nette convergence de vue sur la nécessité de réaménager cette friche au cœur de la localité pour en faire un nouveau quartier animé, complémentaire et équilibré avec le centre historique, tout en réduisant le périmètre d'intervention afin de préserver le coteau viticole à l'est des voies ferrées.

Lors de ces ateliers et pour répondre à diverses interrogations, il a été annoncé que des études complémentaires allaient permettre d'avoir une meilleure vision de l'insertion de ce projet dans le contexte économique, social et fonctionnel de la localité. C'est ainsi que, pour la poursuite de la planification du secteur de la gare comme pour l'aménagement général de l'ensemble de la Commune, la Municipalité juge nécessaire de mener sans attendre les diverses études qui font l'objet du présent préavis.

Ces études doivent nous permettre, premièrement, d'obtenir des données actuelles fiables concernant la mobilité et le stationnement, tenant compte du trafic régional.

Puis, de mesurer l'impact généré par le PDL Gare sur ce trafic, avec des simulations basées sur le développement futur du Haut-Lac.

Dans le même ordre d'idée, la Municipalité a souhaité pouvoir disposer d'une étude logement, qui nous permettra d'affiner le type d'habitations à prévoir dans les futurs plans de quartiers.

Pour répondre aux inquiétudes exprimées sur la zone du Bourg et la possible concurrence que pourrait constituer le PDL Gare, la Municipalité a en outre décidé d'inclure dans ce préavis, une étude visant à la revalorisation du vieux Bourg.

Ces études doivent permettre à la Municipalité d'avoir une meilleure vision sur l'ensemble des futurs projets d'urbanisation de Villeneuve, et d'y intégrer le PDL Gare en parfaite coordination.

La Municipalité tient en effet à s'assurer un développement harmonieux et réfléchi de ses infrastructures, tout en veillant à y installer de nouveaux services utiles à la population, tels que garderie, réfectoire scolaire, bibliothèque, parkings publics, logements protégés, salle communale, etc.

Soulignons, enfin, que la Commission de l'urbanisme, consultée à propos de ce préavis d'études, a émis un avis favorable.

## **LISTE DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES À MENER EN COORDINATION**

Trois études thématiques sont prévues pour constituer un cadre de référence consolidé pour préciser les choix d'aménagement dans le Bourg et ses environs :

### **1. Logement**

Une étude concernant les besoins et permettant de définir une stratégie globale sur l'ensemble de la Commune, en prenant en compte principalement les incidences sur l'équilibre social et budgétaire de la Commune. Elle est basée sur une méthode élaborée par le Service cantonal des communes et du logement, qui y contribue par une subvention et une délégation au groupe de suivi des travaux. Ses résultats constitueront une base fiable pour que les autorités puissent faire des choix politiques dans le domaine du logement (public cible par quartier, objectifs quantitatifs et qualitatifs, types d'offres complémentaires : location/propriété, familles, seniors, jeunes, standing/loyers abordables/subventionnés, etc).

Concrètement, l'offre du bureau sollicité est structurée selon trois phases :

#### *a. Diagnostic*

Cette phase est composée de 5 états des lieux complémentaires qui visent à apporter des éléments de réponses spécifiques.

Elle implique de mobiliser des données adéquates, mais aussi d'échanger sur la situation actuelle de la Commune avec un certain nombre de personnes, dont les autorités municipales et certains responsables de services.

*b. Analyse prospective*

La seconde phase repose sur les résultats de la première. Elle doit permettre le choix par la Commune de sa stratégie d'évolution et l'énoncé de l'«Objectif logement» qui en découle.

*c. Suivi de la mise en œuvre*

Une fois que l'Objectif logement a été formellement défini, la troisième phase de suivi de la mise en œuvre débute. Elle offre une vision actualisée de la structure de la population et permet à la Commune de gérer son développement de manière dynamique. Spécifiquement, durant cette phase, la conformité entre la stratégie déployée et les évolutions effectives de la Commune est ponctuellement contrôlée afin de pouvoir, si nécessaire, effectuer les ajustements qui s'imposeraient.

## 2. Mobilité et stationnement

Il s'agit d'une synthèse des études réalisées en matière de mobilité et de stationnement dans la Commune et la région. Elle sera complétée par des analyses supplémentaires pour offrir une vision cohérente des orientations stratégiques à prendre dans ce domaine.

Elle doit définir un concept global de mobilité, établir les projections à 2030 des charges de trafic motorisé sur les axes principaux et identifier les principales mesures à prendre pour les différents modes de déplacement, afin de s'inscrire dans une stratégie exploitant judicieusement leur complémentarité pour le meilleur rapport coût-efficacité.

## 3. Vitalité économique du Bourg

*a. Analyse de la vieille ville*

L'analyse du Bourg historique présente de manière compacte et sans détour son état actuel. Du point de vue des changements structurels, comment il pourrait évoluer et quelles mesures il conviendrait de prendre. Conçu comme un regard externe posé sur la situation du Bourg, cet outil fait appel aux vastes connaissances des différents experts impliqués. Il formule des premières recommandations à l'intention des autorités, de l'administration, des commerces et des particuliers.

*b. La stratégie de valorisation*

La stratégie de valorisation fournit un aperçu systématique du potentiel de valorisation de la vieille ville et amorce un processus participatif impliquant les personnes concernées.

Il s'agit de développer ensemble des pistes quant au rôle que la vieille ville peut être appelée à jouer à l'avenir, et aux mesures que cela implique. Elle contribue à la sécurité des investissements des propriétaires et des commerçants et constitue un fil rouge pour les mesures à prendre à l'avenir.

Ces trois études seront précieuses pour les choix futurs à faire par la Municipalité et par le Conseil communal dans le cadre de planifications globales ou sectorielles tout comme pour donner une cohérence aux diverses décisions opérationnelles relevant de la gestion courante. Elles seront en particulier utiles pour mettre au point l'adaptation du projet de PDL "Villeneuve Gare" en l'inscrivant dans une vision globale consolidée.

Par ailleurs, pour reprendre et adapter le dossier PDL Gare, des études spécifiques complémentaires sont également nécessaires :

#### 4. Mise à jour du dossier du PDL Villeneuve Gare

Mise à jour du dossier, des données et des contraintes légales, adaptations selon les conclusions des ateliers participatifs, des nouvelles contraintes et des études globales citées plus haut. Un atelier participatif avec les mêmes acteurs que les précédents est prévu durant l'élaboration de cette nouvelle version du projet, afin de prendre en compte le mieux possible les attentes des différents groupes d'intérêt.

Cette mise à jour impliquera une procédure complète avec consultation des services de l'Etat et consultation publique avant d'être soumise à l'adoption par le Conseil communal.

L'adaptation du PDL se fera en premier lieu sur la base des conclusions des ateliers participatifs, résumées en 9 points :

1. Préservation du coteau en aval des villas (réduction du périmètre).
2. Adaptation des aires constructibles et espaces publics plus contrastés.
3. Confirmation de la capacité globale d'environ 39'000 à 42'000 m<sup>2</sup> de SBP.
4. Gabarits de 4 niveaux (R+3), variations localisées +/- 1 niveau.
5. Affectations soutenant la vitalité du centre-ville.
6. Pas de grand générateur de trafic.
7. Clarté des objectifs + souplesse dans les moyens.
8. Programme communal intentionnel dans le préavis, pas dans le PDL.
9. Processus avec démarches participatives et adoption démocratique.

Elle tiendra par ailleurs compte des autres éléments suivants :

- a) des nouvelles exigences légales, notamment des dernières adaptations de la loi sur l'énergie et de l'ordonnance sur les accidents majeurs ;
- b) des conclusions des trois études thématiques citées plus haut ;
- c) de l'approfondissement des réflexions municipales en matière de programmation d'équipements publics ou collectifs à implanter dans le secteur ainsi qu'en matière de processus opérationnel.

## 5. Démarche de communication et de concertation sur le projet de PDL

Au vu de l'enjeu important que représente pour notre population la transformation des friches situées au nord du centre historique, la Municipalité considère nécessaire d'accompagner les réflexions techniques et urbanistiques par des échanges avec les différents groupes d'intérêt de notre collectivité. Dans la continuité avec les ateliers participatifs déjà menés, elle envisage de poursuivre le dialogue par des ateliers, des séances publiques, voire des expositions ou stands permettant de toucher une large frange de la population. Hormis l'atelier participatif prévu dans la phase d'adaptation du projet et de la séance d'information publique lors de la mise en consultation du projet, la Municipalité n'a pas encore arrêté les actions concrètes qu'elle va mettre en place. Le budget sollicité à cette fin constitue un cadre budgétaire pour des démarches à préciser en fonction des opportunités et des questions à débattre.

### ÉLÉMENTS FINANCIERS

		Montant offre TTC	Subvention cantonale TTC	Part communale TTC
1	Etude logement	Frs 70'200.-	Frs 32'400.-	Frs 37'800.-
2	Mobilité régionale	Frs 18'800.-	Frs 12'533.-	Frs 6'267.-
	Mobilité locale	Frs 28'296.-	Frs 18'864.-	Frs 9'432.-
	Stationnement	Frs 17'900.-	Frs 11'933.-	Frs 5'967.-
3	Zone du Bourg	Frs 45'000.-	Frs 30'000.-	Frs 15'000.-
4	PDL mise à jour	Frs 46'059.-	Frs 30'706.-	Frs 15'353.-
5	Divers et communication	Frs 15'000.-		Frs 15'000.-
	<b>TOTAL</b>	<b>Frs 241'255.-</b>	<b>Frs 136'436.-</b>	<b>Frs 104'819.-</b>

---

## PRÉAVIS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal :

1. d'adopter le présent préavis relatif au crédit d'études pour repenser le PDL Gare dans une vision urbanistique globale ;
2. d'accorder à la Municipalité un crédit d'un montant de Frs 241'255.- à financer par la trésorerie courante ;
3. de prendre acte que ce montant sera partiellement couvert par des subventions cantonales, une différence de Frs 105'000.- (arrondi) restant finalement à charge de la Commune ;
4. d'autoriser la Municipalité à amortir ce montant en trois ans, dès la fin des études.




---

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 24 novembre 2015 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

Le Vice-Syndic                      Le Secrétaire :

 M. Oguey                                             Y. Cheseaux

**Délégué de la Municipalité :** M. Cédric Robert, Municipal

Villeneuve, le 24 novembre 2015/YCX