

Convention

relative aux opérations foncières et aux équipements
nécessaires à la mise en œuvre du Plan d'affectation

« La Veyre Derrey »

conclue entre

la **Commune de St-Légier-La Chiésaz**, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent son Syndic, M. Alain Bovay, et son Secrétaire municipal, M. Jacques Steiner, sous le sceau de cette autorité,

ci-après dénommée « **la Commune** »

et

les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du plan d'affectation « La Veyre Derrey », soit :

- les copropriétaires de la parcelle n°1899, Mme Antoinette Keusen, M. Francis Ducraux et M. Laurent Ducraux, ainsi que le promettant-acquéreur, l'entreprise Steiner SA au nom de laquelle agit M. Michaël Major ;
- la Ville de Vevey représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent sa Syndique, Mme Elina Leimgruber et son Secrétaire municipal ad interim, M. Pierre-André Perrenoud, sous le sceau de cette autorité (parcelles n° 1159, 1182, 1803, 1892, 1893, 1894 et 1898)

ci-après dénommés « **les propriétaires** »

Document de référence :

Convention entre la Commune et les propriétaires du 23 mars 2018

Annexes :

1. Projet de Plan d'affectation « La Veyre Derrey » du 11 janvier 2021 et son règlement ;
2. Plan de fractionnement (nouvel état cadastral) ;
3. Convention pour l'élargissement du domaine public et Plan de décadastration ;
4. Constitution des servitudes ;
5. Avant-projet des équipements collectifs du 8 octobre 2020, plan et rapport ;
6. Projet routier de la Veyre d'En-Haut, plan et rapport du 30 septembre 2020.



Préambule

Le secteur de La Veyre Derrey à St-Légier-La Chiésaz est situé entre la route du Rio-Gredon, l'autoroute A9 et la limite communale. Il est affecté à la zone villas, à la zone industrielle et à la zone de verdure par le Plan d'extension de 1983.

Le secteur de La Veyre Derrey fait partie du site stratégique de développement économique 10b « St-Légier-La Chiésaz / La Veyre ». En conséquence, la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz prévoit de modifier l'affectation de ce secteur en zone d'activités artisano-industrielles.

Le projet de plan d'affectation a été élaboré en coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), le Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI), la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) et l'association Promove Riviera-Lavaux.

La Municipalité de St-Légier-La Chiésaz et les propriétaires ont établi une première convention datée du 23 mars 2018. Cette convention concerne l'établissement du plan d'affectation, fixe le périmètre et les objectifs du plan d'affectation, règle les modalités de collaboration entre les parties et la clé de répartition des frais d'étude.

Le périmètre du plan d'affectation comprend les parcelles suivantes de la Commune de St-Légier-La Chiésaz :

| Parcelle | Superficie | Propriétaire |
|----------|-----------------------|-----------------------------------------------|
| 1159 | 20'375 m ² | Vevey la Commune |
| 1182 | 1'459 m ² | Vevey la Commune |
| 1666 | 1'894 m ² | OFROU |
| 1803 | 23'312 m ² | Vevey la Commune |
| 1892 | 3'966 m ² | Vevey la Commune |
| 1893 | 1'000 m ² | Vevey la Commune |
| 1894 | 15'942 m ² | Vevey la Commune |
| 1898 | 867 m ² | Vevey la Commune |
| 1899 | 14'170 m ² | Ducraux Francis et Laurent, Keusen Antoinette |
| DP 124 | 2'466 m ² | Domaine public communal |
| DP 125 | 4'346 m ² | Domaine public communal |

La parcelle 1666 est propriété de l'Office fédéral des routes (OFROU). Une seconde convention entre la Commune et l'OFROU traite des opérations foncières liées à cette parcelle.

Objet de la convention

La présente convention règle les obligations des propriétaires et de la Commune en matière d'opérations immobilières, de constitution ou de modification de servitude, d'équipements collectifs, d'engagements financiers et de délais. Les mesures assurant la faisabilité du plan d'affectation « La Veyre Derrey » ont été identifiées dans le rapport 47 OAT accompagnant le plan d'affectation, dites démarches connexes.

La validité de la présente convention est intrinsèquement liée à l'entrée en vigueur du plan d'affectation « La Veyre Derrey » tous délais de recours échus.

Les pièces annexées à la présente convention en font partie intégrante.

2

CONVENTION

Cela exposé, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Opérations immobilières

- 1.1 Les propriétaires s'engagent à procéder à un remaniement parcellaire conventionnel et sous seing privé des parcelles situées à l'intérieur du périmètre. Ils procéderont devant le notaire choisi par la Commune à l'échange de terrains tel que projeté sur le plan de fractionnement et selon les tableaux présentés en annexe 2.
- 1.2 Le dossier de mutation créant ou modifiant les domaines publics et mettant en place le nouvel état du parcellaire sera établi par le bureau de géomètres choisi par la Commune dès la légalisation du plan d'affectation. Dès le dépôt de ce dernier chez le notaire, il sera procédé aux stipulations de ces échanges. L'abornement définitif des parcelles pourra être différé jusqu'à l'achèvement des travaux.
- 1.3 Parallèlement à l'établissement des plans de mutation nécessaires à la mise en place du nouvel état cadastral, il sera procédé à un dépouillement des servitudes devenant obsolètes sur l'ensemble des terrains qui appartiennent aux propriétaires.
- 1.4 Pour garantir le maintien, l'utilisation et l'entretien d'une partie des équipements collectifs dont il est fait mention au chiffre suivant, les propriétaires et la Commune conviennent de procéder à l'inscription des servitudes mentionnées en annexe 4.
- 1.5 Les servitudes mentionnées en annexe 4 sont constituées parallèlement à la mise en place du nouvel état cadastral. Ces servitudes sont constituées gratuitement. Les frais inhérents à leur inscription sont inclus dans le coût des opérations immobilières.

2. Equipements collectifs

- 2.1 Pour être affectés à la construction, les biens-fonds qui appartiennent aux propriétaires doivent être équipés d'une manière correspondant à l'usage qui peut en être fait conformément aux mesures d'aménagement prévues par le plan d'affectation. Ces équipements sont décrits à l'annexe 5.
- 2.2 Equipements et aménagements collectifs : La Commune est chargée de conduire la réalisation des équipements et aménagements collectifs. Elle s'engage formellement à les réaliser dès l'entrée en vigueur du plan d'affectation conformément à l'avant-projet d'équipements collectifs annexé à la présente convention.
- 2.3 Places de stationnements : La Commune est chargée de conduire la réalisation d'un parking collectif couvert ainsi que des différentes zones de stationnement extérieures. Elle s'engage formellement à réaliser les places de stationnement nécessaires au besoin des utilisateurs et à les mettre à disposition au fur et à mesure de l'installation des entreprises sur le site.

3. Obligations financières

- 3.1 Les obligations financières des propriétaires et de la Commune résultant de la présente convention, mais non compris :
 - le coût des équipements privés qui demeure à la charge des propriétaires,
 - les honoraires et frais inhérents à l'élaboration du plan d'affectation,

3

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there are approximately six distinct signatures, some appearing to be initials or names. The signatures are written in a cursive, somewhat stylized manner.

- le coût de réaménagement du chemin de la Veyre d'En-Haut (DP 125) qui demeure à la charge de la Commune,

s'établissent comme suit :

| Objet | Devis TTC | Répartition | | | |
|---------------------------------|--------------------------------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|
| | | Commune | Propriétaires | | |
| | | | Ville de Vevey | Ducraux F. et L., Keusen A. | |
| Travaux d'équipement collectifs | 0. Installation de chantier | 122'778.- | 20'463.- | 78'250.- | 24'065.- |
| | 01. Travaux préparatoires | 369'411.- | 113'085.- | 196'036.- | 60'290.- |
| | 02. Canalisations et conduites | 472'803.- | 21'540.- | 345'122.- | 106'141.- |
| | 03. Maçonnerie | 778'671.- | 150'780.- | 480'206.- | 147'685.- |
| | 04. Route, parkings au sol, revêtements | 1'374'252.- | 371'565.- | 766'847.- | 235'840.- |
| | 05. Services industriels | 267'096.- | 16'155.- | 191'918.- | 59'023.- |
| | 06. Plantations | 404'952.- | -.- | 309'704.- | 95'248.- |
| | 07. Mobilier urbain | 423'261.- | -.- | 323'706.- | 99'555.- |
| | 08. Parking collectif en ouvrage (au nord) | 6'677'400.- | 6'677'000.- | | |
| | 09. Divers et non métrés | 632'199.- | 104'469.- | 403'604.- | 124'126.- |
| | 10. Honoraires | 632'199.- | 104'469.- | 403'604.- | 124'126.- |
| TOTAL | | 12'155'022.- | 7'579'926.- | 3'498'995.- | 1'076'101.- |

En cas de coûts de réalisation différents du devis et jusqu'à 10% de coûts supplémentaires hors rubrique *08 Parking collectif en ouvrage* (soit jusqu'à dépassement de 547'762.-), la différence (positive ou négative) sera répartie à raison de :

- Commune : 16.5%
- Ville de Vevey : 59.86%
- Ducraux F. et L., Keusen A : 23.64%

En cas de dépassement de plus de 10% hors rubrique *08 Parking collectif en ouvrage* (en cas de dépassement supérieur à 547'762.- TTC), la part dépassant 10% (dépassant 6'025'384.- TTC) sera prise en charge par la Commune.

En cas de modification du taux de TVA, la clé de répartition sera ajustée en se basant sur les montants hors TVA.

Les actes notariés ne sont pas inclus dans le devis des travaux collectifs. Ils seront répartis entre les propriétaires à raison de 71.69% pour la Ville de Vevey et 28.31% pour Ducraux F. et L., Keusen A.

De même, les travaux géométriques ne sont pas inclus dans le devis des travaux collectifs, mais ils sont estimés selon la répartition suivante entre les propriétaires :

| Objet | Devis TTC | Répartition | | |
|----------------------|-----------|-------------|-------------------|-----------------------------|
| | | Commune | Propriétaires | |
| | | | Ville de Vevey | Ducraux F. et L., Keusen A. |
| Travaux géométriques | 77'544.- | - | (71.69%) 55'591.- | (28.31%) 21'953.- |

3.2 Les propriétaires s'acquittent de leurs obligations financières de la manière suivante :

- Le coût des travaux géométriques et des actes notariés est acquitté par chaque propriétaire sur présentation de factures et notes d'honoraires établies après l'exécution des prestations prévues et des frais engagés.
- Les équipements collectifs sont payés au fur et à mesure de leur exécution, *mais au plus tôt le 1er octobre 2022.*

3.3 Tous les montants dont il est fait mention dans la présente convention sont calculés à la valeur de septembre 2019. Ces montants sont indexables suivant l'évolution de l'indice général suisse des prix à la consommation.

3.4 Toutes les factures adressées aux propriétaires conformément à la présente convention sont honorables dans un délai de 60 jours.

4. Charges foncières

4.1 Pour garantir le financement des obligations financières qui leur incombent en vertu de la présente convention, les propriétaires consentent au sens des articles 782 et suivants du Code civil, à l'inscription d'une charge foncière grevant leurs biens-fonds respectifs qui résultent du nouvel état parcellaire.

4.2 Le montant de la charge foncière correspond aux engagements financiers qui incombent à chaque propriétaire après l'entrée en vigueur du plan d'affectation. Le montant de chaque charge foncière est augmenté de 10% pour faire face à une éventuelle augmentation des coûts.

4.3 Chaque charge foncière a la teneur suivante :

Intitulé : obligation d'équiper en faveur de la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz

Fonds servants : n° du bien-fonds concerné selon le nouvel état cadastral

Montant : selon obligation financière de chaque propriétaire augmentée de 10%

Durée : 10 ans

4.4 En cas de subdivision ultérieure des biens-fonds grevés par une charge foncière, le montant de cette charge est réparti proportionnellement aux surfaces de chaque nouveau bien-fonds constitué.

4.5 Si, à l'échéance des charges foncières mentionnées ci-dessus, les équipements collectifs ne sont pas tous réalisés ou si les montants dus en vertu des obligations financières mentionnées au chiffre 4 n'ont pas tous été acquittés, la Commune pourra prolonger la durée de la charge foncière pour une nouvelle période de 10 ans avec réajustement des montants. Si un propriétaire refuse de reconduire la charge foncière qui le concerne ou de réajuster les montants, la Commune pourra alors exiger de ce propriétaire le paiement de la valeur de sa charge foncière à concurrence du coût effectif des travaux restant à exécuter sous réserve des montants maximums dus par chaque propriétaire.

4.6 La Commune s'engage à réduire proportionnellement le montant des charges foncières au fur et à mesure de l'exécution des opérations prévues, de l'avancement des travaux restant à exécuter en tenant compte d'une éventuelle modification des prix et des travaux supplémentaires ou imprévus.

4.7 La Commune s'engage sur requête et aux frais des propriétaires à postposer une charge foncière à toute charge hypothécaire ultérieurement constituée. Une telle opération n'est toutefois exécutoire que si la nouvelle charge hypothécaire correspond à une augmentation réelle de la valeur du bien-fonds concerné.

4.8 Les charges foncières dont il est fait mention ci-dessus font l'objet d'actes instrumentés et déposés au Registre foncier dans les délais ci-après.

4.9 Les frais inhérents à la constitution des charges foncières et à leur modification sont à la charge de chaque propriétaire.

5. Délais

Les propriétaires et la Commune s'engagent à respecter les délais suivants pour l'exécution des opérations prévues par la présente convention.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avant la mise à l'enquête publique du plan d'affectation (prévue au 1 ^{er} trimestre 2021) | Signature de la présente convention. |
| Avant l'approbation du plan d'affectation par le Département (prévue au troisième trimestre 2021) | Signature des promesses de cession et d'échanges correspondant à la mise en place du nouvel état cadastral. Signature des actes correspondant aux constitutions de servitudes. Signature des actes correspondant aux constitutions des charges foncières. Paiement des frais pour les travaux géométriques (nécessaires avant approbation) selon notes d'honoraires établies après l'exécution des prestations prévues. |
| Dans un délai de 6 mois à dater de l'entrée en vigueur du plan d'affectation | Abornement des terrains correspondant au nouvel état cadastral. Établissement des plans de mutations. Instrumentation des actes correspondants aux opérations mentionnées ci-avant. Paiement des frais pour la mise en place du nouvel état cadastral (travaux géométriques) selon notes d'honoraires établies après l'exécution des prestations prévues. |
| Au fur et mesure de l'octroi par la Commune de permis de construire des bâtiments à l'intérieur du périmètre du plan d'affectation | Exécution de tout ou partie des équipements collectifs. Paiement des équipements collectifs réalisés. |
| 10 ans après la signature de la présente convention | Paiement du solde des obligations financières dues ou reconduction des charges foncières pour une nouvelle durée de 10 ans. |
| Dès que les propriétaires ont rempli leurs obligations d'équipement définies dans la présente convention | Radiation de la charge foncière. |

6. Dispositions finales

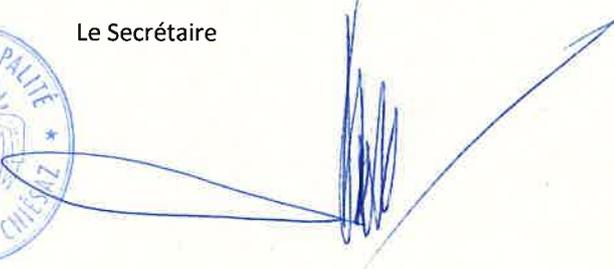
6.1 Les engagements pris dans la présente convention sont subordonnés à l'adoption du plan d'affectation « La Veyre Derrey » par les autorités communales et cantonales. La Municipalité de Saint-Légier-La Chiésaz s'engage à mettre tout en œuvre pour obtenir ces approbations dans les meilleurs délais.

Handwritten signatures in blue ink, including several initials and a signature that appears to be 'MM'.

- 6.2 Au cas où l'approbation définitive (mise en vigueur) du plan ne pourrait pas intervenir, la présente convention deviendrait caduque sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.
- 6.3 En cas de vente de leurs parcelles à des tiers en tout ou partie, les propriétaires se portent fort de ce que les acquéreurs reprendront envers la Commune les obligations des propriétaires découlant de la présente convention.
- 6.4 Le paiement des équipements ci-dessus ne libère pas les propriétaires du paiement des taxes réglementaires :
- Taxe sur la plus-value liée à l'affectation (estimée à zéro)
 - Taxe de raccordement des équipements privés
- 6.5 Toute contestation relative à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumise à l'arbitrage du Président du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois.
- 6.6 La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans. Elle peut être reconduite moyennant accord formel des parties.

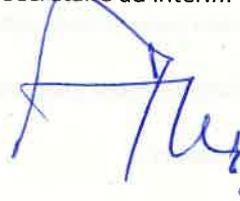
Ainsi fait en 6 exemplaires à St-Légier-La Chiésaz, le 29 janvier 2021

Pour la Municipalité de St-Légier-La Chiésaz,

Le Syndic  Le Secrétaire 

Alain Bovay  Jacques Steiner

Pour le propriétaire Ville de Vevey,

La Syndique  Le Secrétaire ad interim 

Elina Leimgruber  Pierre-André Perrenoud

Pour les copropriétaires de la parcelle 1899,

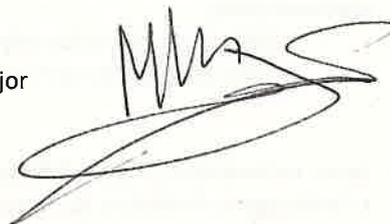
Les Co-proprétaires

Le Promettant acquéreur Steiner SA

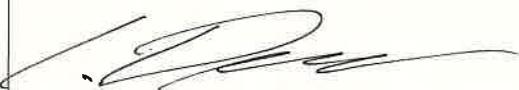


Antoinette Keusen

Michaël Major



Ducraux Francis



Ducraux Laurent

Annexe 1 : Projet de Plan d'affectation « La Veyre Derrey » du 11 janvier 2021 et son règlement

Annexe 2 : Plan de fractionnement (nouvel état cadastral)

Annexe 3 : Convention pour l'élargissement du domaine public et Plan de décadastration

Annexe 4 : Constitution des servitudes

Annexe 5 : Avant-projet des équipements collectifs du 8 octobre 2020; plan et rapport

Annexe 6 : Projet routier de la Veyre d'En-Haut, plan et rapport du 30 septembre 2020