



Commune de Leysin

Leysin, le 22 juillet 2024/JMU/mp

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 10/2024

Leysin Mobilité 2030 – Leysin 365

Demande de crédit pour l'achat de la parcelle RF no 529 au lieu-dit « La Place Large Dessous » d'une surface de 2'816 m²

Délégué de la Municipalité : Municipalité in corpore

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

En 2019, le Parlement a adopté l'arrêté fédéral relatif au programme du développement stratégique de l'infrastructure ferroviaire vision 2035 (PRODES 2035). Dans ce cadre, les Transports Publics du Chablais (TPC) ont reçu le mandat de l'Office Fédéral des Transports (OFT) de prolonger la ligne Aigle-Leysin (AL) jusqu'au départ des remontées mécaniques.

En tenant compte de ce contexte et à plusieurs reprises, le Conseil Communal de Leysin s'est déterminé d'une manière positive en accordant à la Municipalité les crédits suivants :

- fr. 750'000.-- TTC pour l'engagement d'un délégué à la mobilité et à l'urbanisme avec amortissement de cet investissement à parts égales sur les années 2021, 2022 et 2023, le 24 septembre 2020
- fr. 2'350'000.-- HT pour les études concernant le moyen de transport reliant les secteurs Nord-Ouest – Sud-Est dans le village, les aménagements à réaliser aux alentours des 7 gares ferroviaires et de la liaison verticale, gérer la manière optimale le flux des personnes et autres véhicules sur le territoire communal ainsi que les questions d'urbanisme, le 29 octobre 2020
- fr. 450'000.-- TTC pour les mandats d'études parallèles (MEP) – interface Leysin Télécabine, le 30 juin 2022.

2. Contexte

A la fin du mois de mars 2024, les TPC ont déposé auprès de l'OFT l'avant-projet de prolongement de la ligne de chemin de fer Aigle – Leysin. Cette étape a permis d'obtenir la libération de la phase du projet de mise à l'enquête et du projet de l'ouvrage. Ce concept s'inscrit dans une opération nommée Leysin365, en interaction avec d'autres développements tels qu'une interface avec la future gare Leysin Télécabine, la reconstruction du bâtiment TLML SA et l'interface avec le nouveau tracé routier ainsi qu'un Hub de mobilité.

Les TPC poursuivent l'enchaînement du dossier de la manière suivante :

1. Appels d'offres pour les lots 1 et 2, ainsi que pour le planificateur général publiés sur SIMAP. (délai de remise des offres : 17 septembre 2024 – 12h00)
2. Début du projet de mise à l'enquête/projet de l'ouvrage : 01 novembre 2024
3. Rendu du projet de l'ouvrage : 30 septembre 2026
4. Fourniture du dossier PAP pour la mise à l'enquête : 30 juin 2027.

A ce jour, les différentes études réalisées avec l'équipe lauréate des MEP (RDR architectes, Lüchinger + Meyer, Paysagegestion, CITEC) ont permis d'indiquer aux TPC le positionnement définitif de la gare Leysin Télécabine (LTC) au niveau altimétrique ainsi que son axe en sortie de tunnel.

TLML SA peut dès lors fixer l'implantation de la station de départ de la Télécabine, la combinaison avec le télésiège ainsi que les lignes directrices du concept architectural afférant au nouveau bâtiment LTC. Le Canton de Vaud et la Commune ont ainsi déterminé la stratégie de mobilité dans le cadre de l'interface « Place Large »

3. Développement

Les choix exprimés au niveau de la gare LTC engendrent indubitablement le développement de divers concepts interdépendants concernant la liaison verticale, l'interface de la Place Large, les places de stationnement, les Routes du Belvédère, des Esserts, de la Cité, du Hameau et la Rue du Commerce.

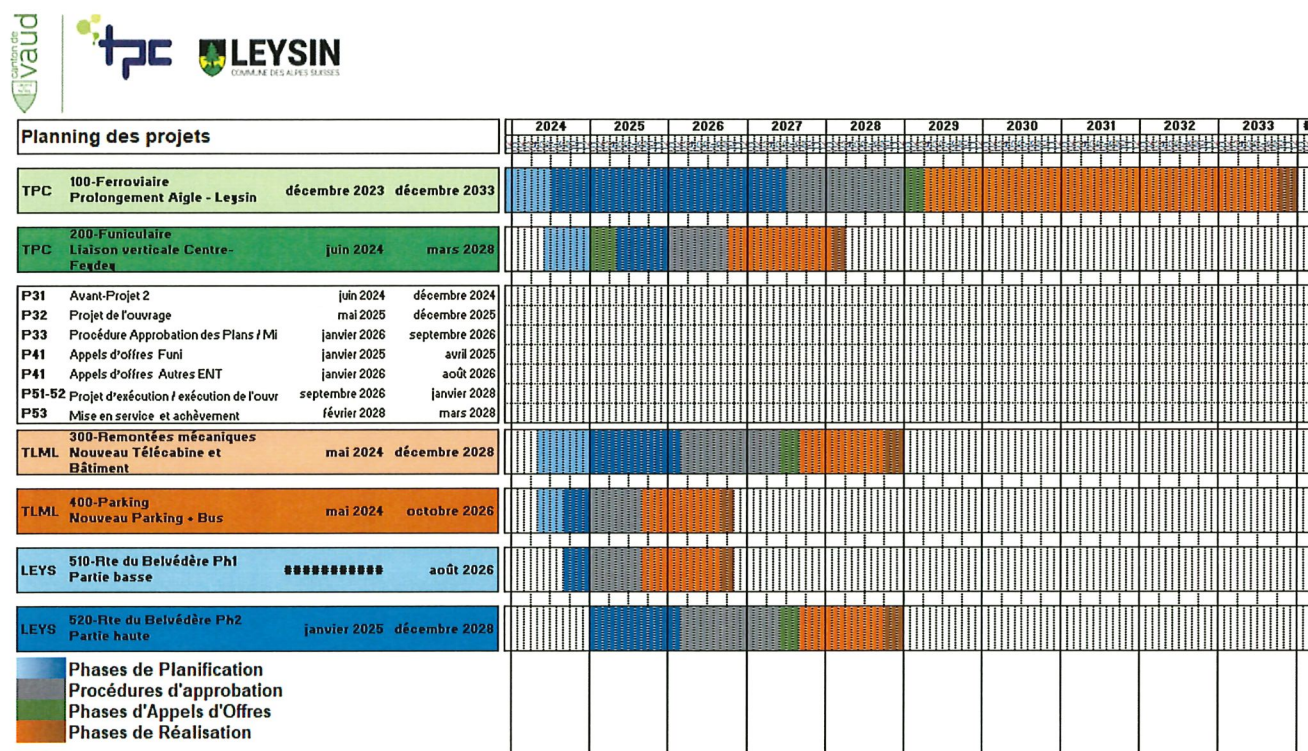
L'accent a été mis sur une optimisation des flux multimodaux, non seulement pour les remontées mécaniques mais également pour le trafic piétonnier, le trafic automobile interne reliant le Centre du Village, les Esserts et le Feydey ainsi que pour les moyens de transport individuel motorisé et le trafic régional et urbain des lignes TPC 175 et communales 170 et 171.

La Commune voit donc une opportunité unique de moderniser ce pôle urbain stratégique pour concrétiser ses ambitions de station touristique et sportive 4 saisons et de lieu de vie et d'études agréable.

Afin d'annihiler tout blocage dans l'ensemble de ce projet, **un phasage bien spécifique** des travaux a été mis au point afin de garantir aussi bien l'exploitation des remontées mécaniques que celle des divers commerces locaux. Il s'agit d'assurer le maintien des accès pour les habitants et le trafic touristique durant toute l'année.

Le planning opérationnel s'articule donc de la manière suivante :

- Aménagement du parking TLML SA et de l'interface de mobilité, avec modification des Routes de la Cité, des Esserts et du Hameau (Commune)
- Modification de l'altimétrie de la Route du Belvédère (Commune)
- Modification de la Rue du Commerce (Commune)
- Construction des infrastructures de départ de la Télécabine, des installations d'interface entre la gare et le front des sports (TLML SA)
- Démolition de la Télécabine actuelle et aménagement de la zone du Télésiège LTA (TLML SA)
- Travaux de construction de la gare TPC et du tunnel reliant Leysin Village à Leysin Télécabine (TPC SA)



La zone de chantier pour les travaux de réfection du parking TLML SA , de la construction de la Télécabine ainsi que du prolongement de la ligne Aigle – Leysin sera aménagée sur la parcelle RF no 1212, propriété de la Commune de Leysin.

Dès 2025 et pour quelques années, ce secteur sera inutilisable et ne permettra plus le stationnement d'une soixantaine de véhicules légers ainsi que certaines manœuvres pour les cars touristiques ou les lignes de Bus.



Le parking TLML SA se situe sur la parcelle RF no 529 et peut accueillir des cars sur la partie non couverte ainsi que près d'une centaine de véhicules au rez inférieur.

Afin de disposer de l'entière marge de manœuvre inhérente à la bienfacture, non seulement de l'ensemble du projet de la Place Large mais également de tous développements futurs, la Municipalité est arrivée à la conclusion qu'il serait impérieux qu'elle devienne propriétaire de la parcelle RF no 529.

Elle s'est dès lors approchée de TLML SA afin d'entrer en pourparlers.

4. Aspect financier

L'expertise du site réalisée par Estimafonds Sàrl conclut que cette infrastructure aménagée il y a près de 40 ans est valorisable à fr. 2'480'000.-- dans sa situation actuelle mais qu'en regard du potentiel de développement dans une affectation future, il est envisageable de fixer un prix à fr. 3'500'000.--.

La Municipalité, après négociation avec TLML SA, a trouvé un accord qui s'articule comme suit :

- acquisition de la parcelle RF no 529 et de ses infrastructures pour un montant de fr. 2'480'000.-- TTC
- signature d'un contrat de bail avec TLML SA pour l'exploitation et l'entretien courant de l'infrastructure jusqu'à rénovation complète
- détermination d'un prix de location qui permettra le financement des intérêts d'un éventuel emprunt.

Nous proposons de financer cette acquisition par un prélèvement sur les liquidités courantes ou par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché.

5. Descriptif de la parcelle

Désignation cadastrale	Parcelle	RF no 529
	Lieu-dit	La Place Large Dessous
	Surface	2'816 m ²
	Nature	Garage - 2145 m ² Place-jardin – 671 m ²
Propriétaire actuel	TLML SA	
Servitudes suivantes :	Servitude d'usage en faveur du bien-fonds RF no 436 d'une surface évaluée aux environs de 523 m ² . Cette dernière s'exerce pour le commerce de voitures, exclusivement sur une période estivale de 6 mois au maximum.	

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN DANS SA SEANCE DU 26 SEPTEMBRE 2024

Vu le préavis municipal no 10/2024 du 22 juillet 2024

Ouï le rapport des Commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de fr. 2'480'000.-- pour financer l'achat de la parcelle RF no 529 au lieu-dit « La Place Large Dessous » d'une surface de 2'816 m²,
2. d'affecter cette acquisition au patrimoine financier,
3. de mandater la Municipalité pour établir et signer un contrat de bail avec TLML SA pour l'exploitation et l'entretien courant de l'infrastructure jusqu'à rénovation complète,
4. de fixer le prix de location afin que ce dernier couvre les intérêts et frais d'un éventuel emprunt,
5. d'autoriser la Municipalité à signer l'acte de vente auprès d'un notaire,
6. d'autoriser la Municipalité à financer cet investissement par prélèvement sur les liquidités courantes ou par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 19 août 2024 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :
Le Syndic :  Jean-Marc Udriot
Le secrétaire :  Jean-Jacques Bonvin

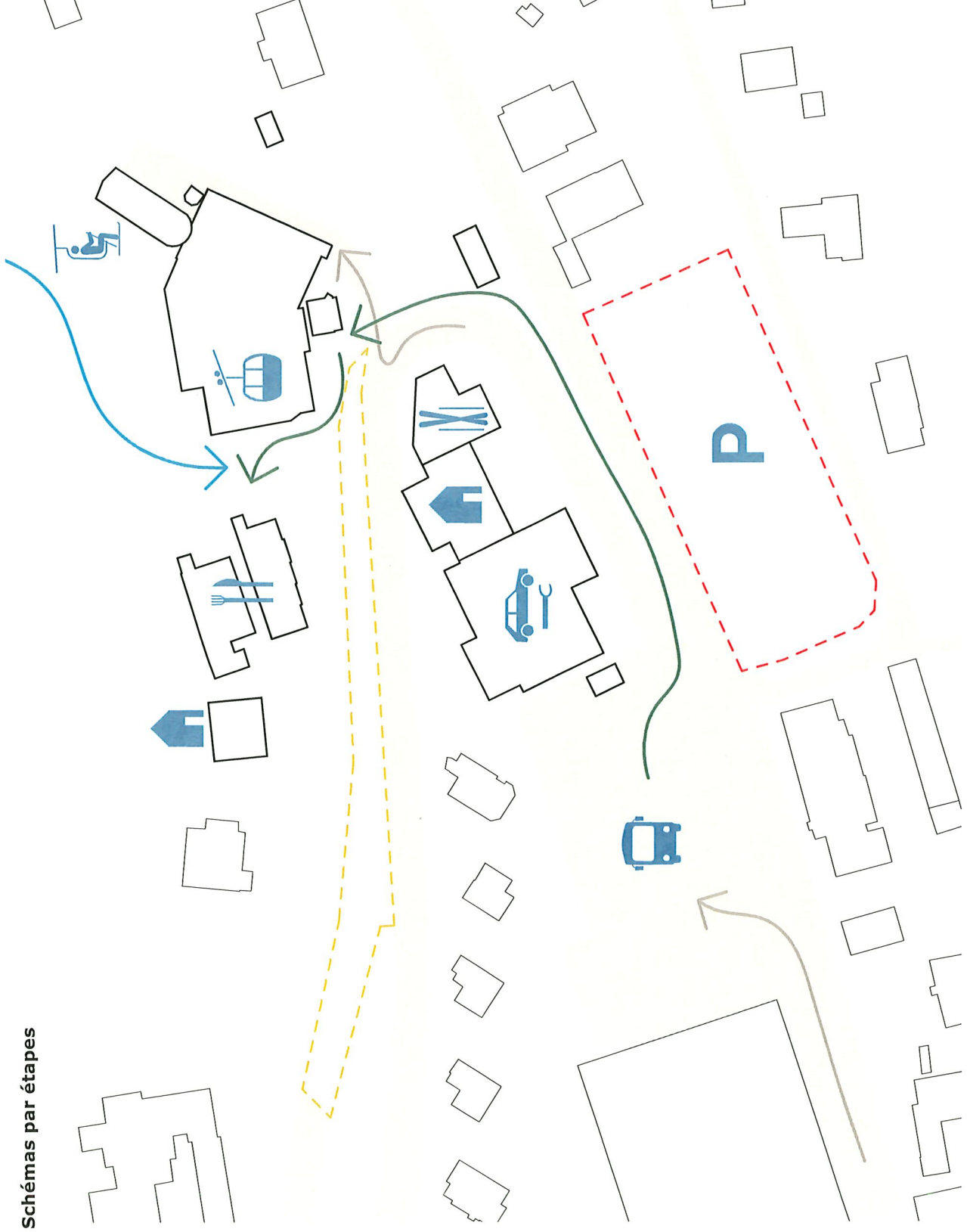


Annexes : - Schémas par étapes
- Planning des projets
- Tableau des coûts

Schémas par étapes

Phase 1 :

- Suppression de la route du Commerce
- Conservation du hub actuel et de la passerelle piétonne existante
- Démolition du parking et reconstruction du nouveau parking au niveau prévu dans le MEP



Date : 25.04.2024

LEYSIN: TELECABINE - GARE - HUB
Esquisse d'intention - phase 1

PLAN DE SECTEURS POUR CHIFFRAGE

Plan établi par : PAYSAGISTION SA
Date : 25.04.2024

Echelle : 1/500
Format : A3

SECTEURS PHASE 1 :

- 7 = Zone de rencontre:** Route de la cité, Route du belvédère et route des Esserts
- 8 = 8a : HUB mobilité sur dalle parking + 8b : Zone de parc / belvédère sur dalle parking**
- 9 = Route de Crettaz**
- 10 = 10a : Zone de parc aménagé + 10b : Zone de surfaces vertes arborées**

The site plan shows a central blue area labeled '7' representing the 'Zone de rencontre'. To the right, there are green areas labeled '8a' and '8b' (HUB mobilité), and '10a' and '10b' (Zone de parc aménagé and Zone de surfaces vertes arborées). A red dashed line indicates the 'Route de Crettaz' (9). The plan includes various annotations such as 'entrée maison remblayée de 50cm de 50cm', 'facade 'est' remblayée de 1 m', 'avec remblais devant station', and 'place de parking derrière mur de 2m'. Elevation points are marked throughout the plan, and a north arrow is present in the top right corner.

Schémas par étapes

Phase 2 :

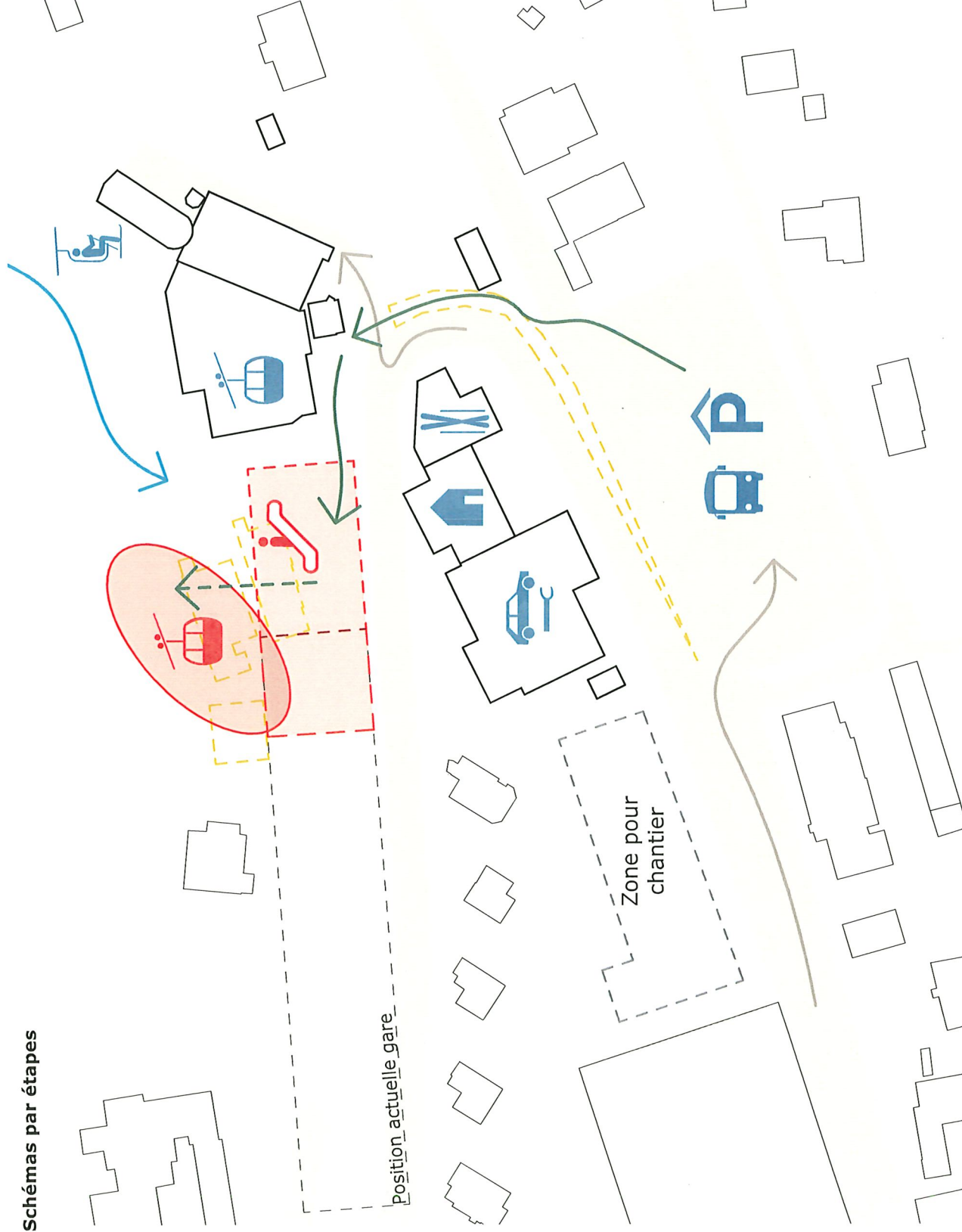
- Démolition du restaurant Belair
- Conservation de l'activité télécabine existant et du LTA sans interférence
- Construction du nouveau télécabine et du volume tampon au niveau de la gare avec accès au Front des Sports par les escalators
- Déplacement du Hub sur le nouveau parking
- Suppression de la passerelle piétonne
- Nouvelle liaison directe hub/entrée du complexe télécabine/gare
- Place Large utilisée si besoin pour le bon fonctionnement des chantiers

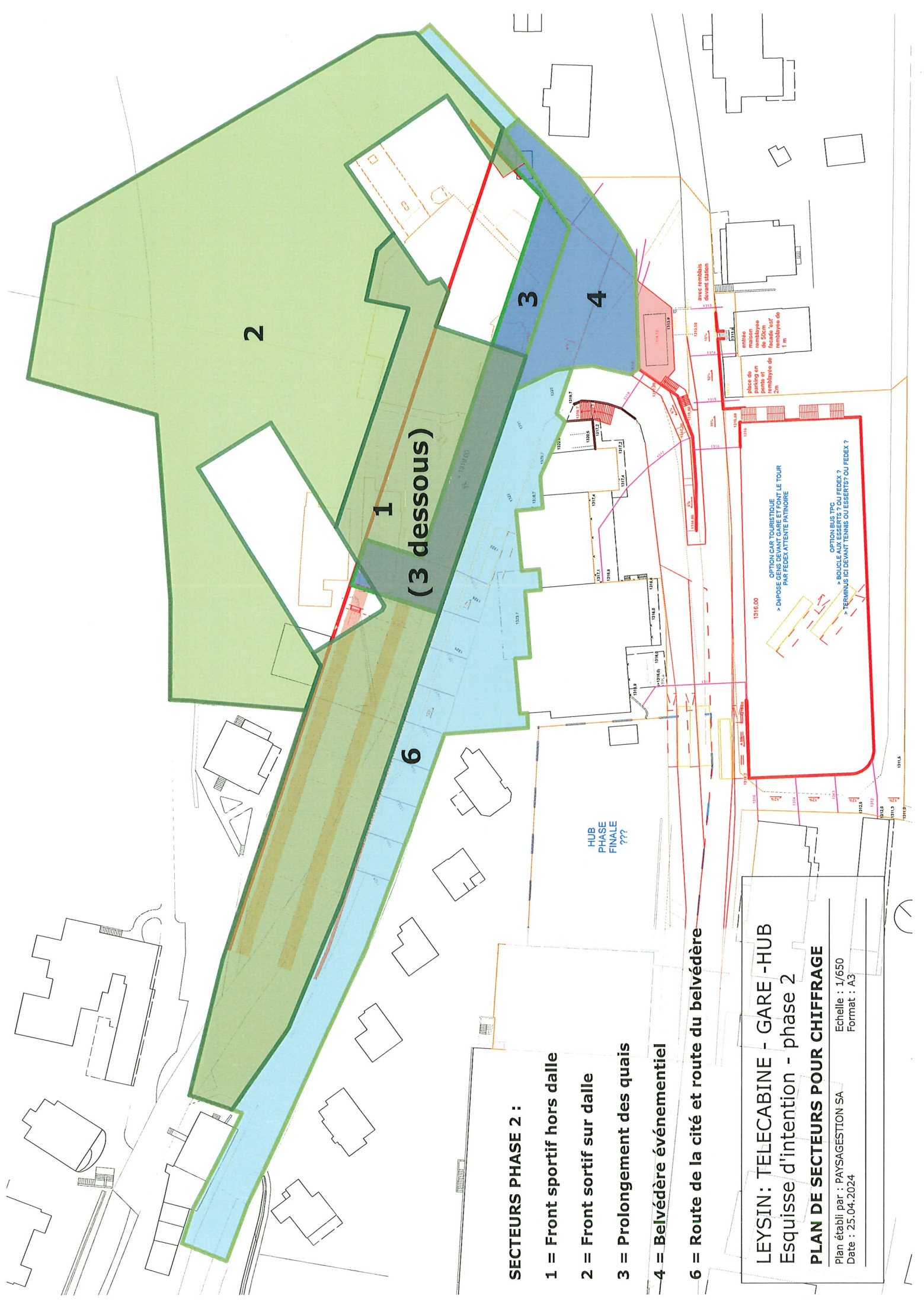
Légende

→ Flux piéton

→ Flux véhicules

→ Flux skieurs





SECTEURS PHASE 2 :

- 1 = Front sportif hors dalle
- 2 = Front sortif sur dalle
- 3 = Prolongement des quais
- 4 = Belvédère événementiel
- 6 = Route de la cité et route du belvédère

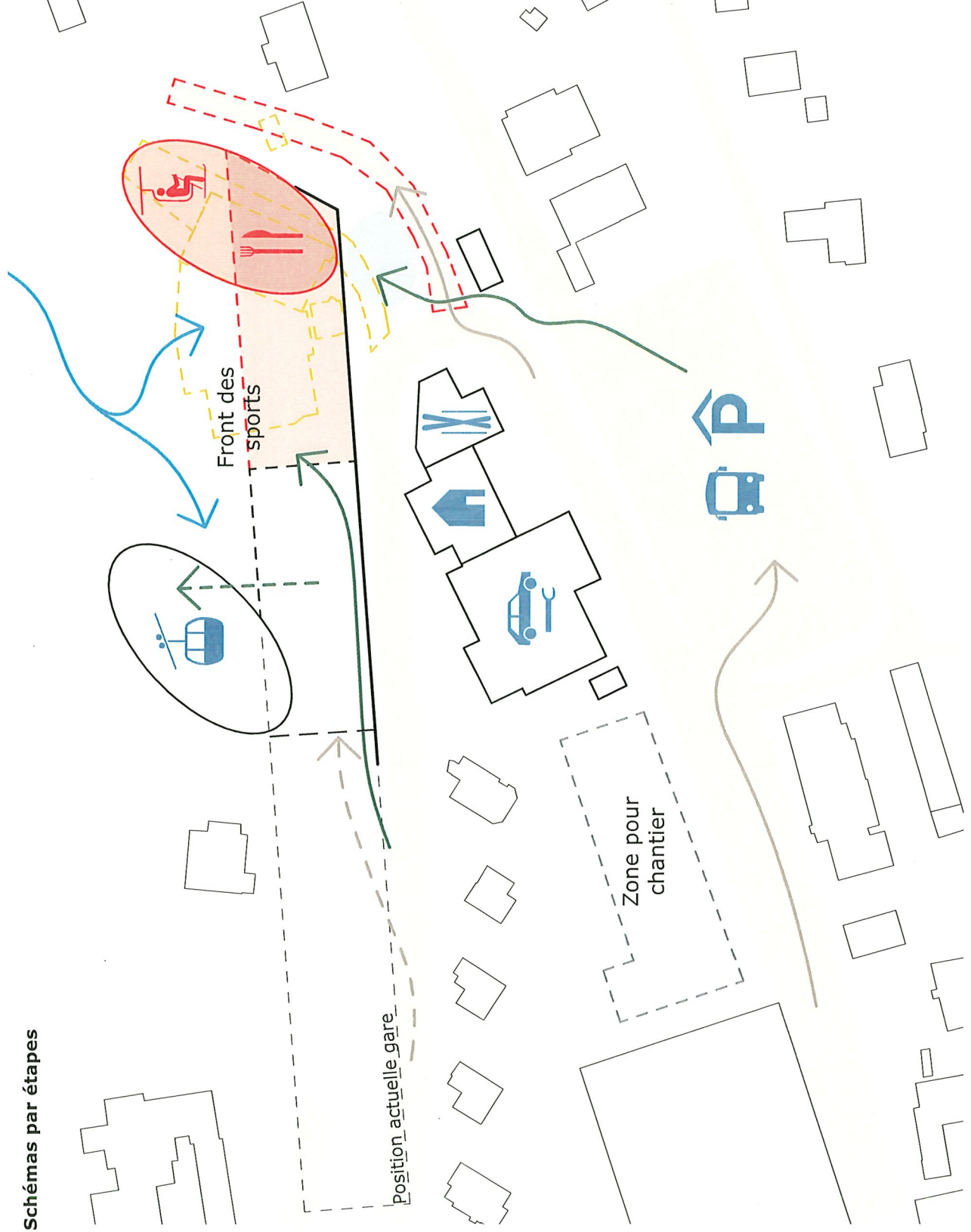
LEYSIN: TELECABINE - GARE - HUB
Esquisse d'intention - phase 2
PLAN DE SECTEURS POUR CHIFFRAGE

Plan établi par : PAYSAGESTION SA
Date : 25.04.2024
Echelle : 1/650
Format : A3

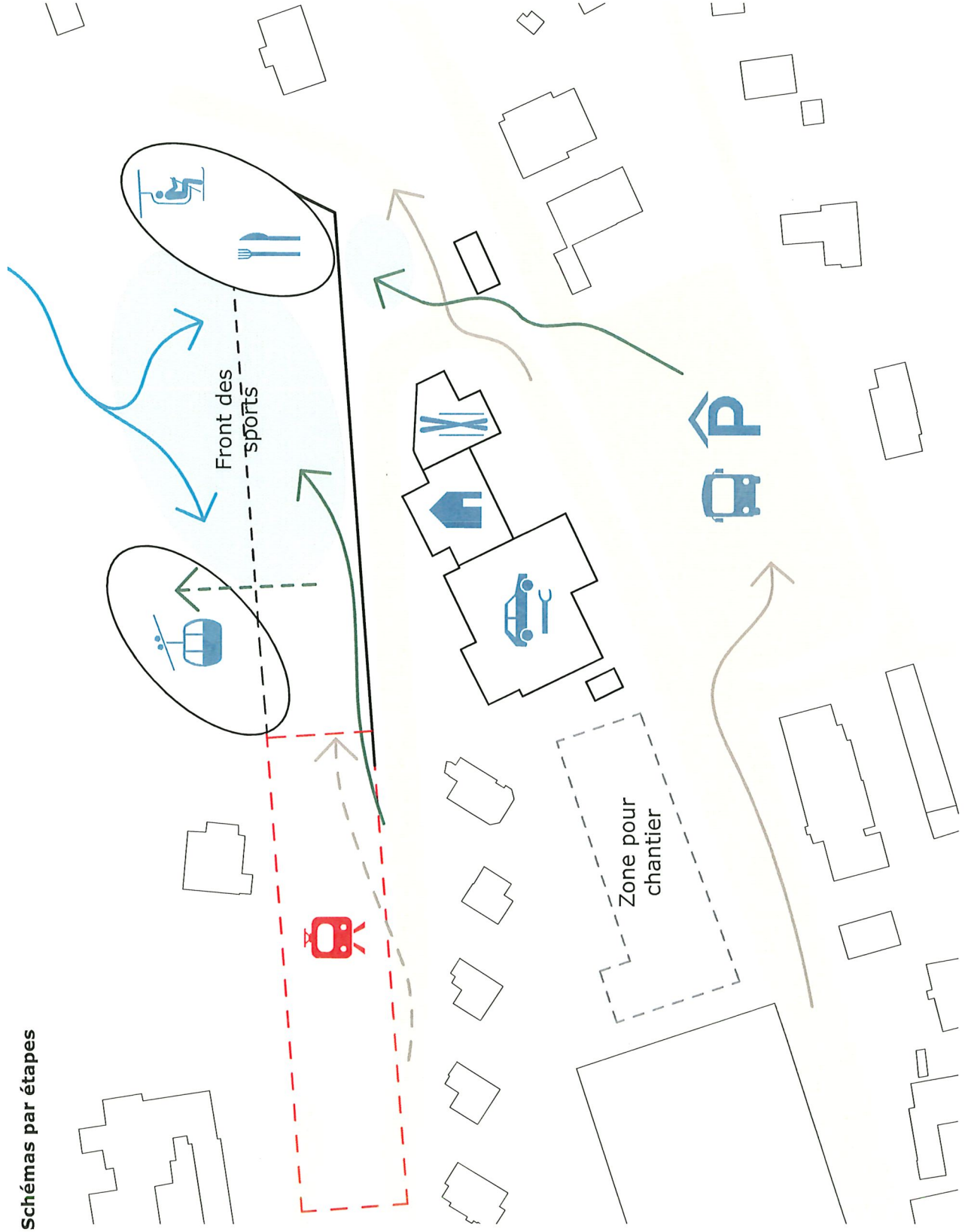
Schémas par étapes

Phase 3 :

- Mise en service du nouveau télécabine
- Démolition de l'ancien télécabine
- Construction du nouveau restaurant
- Déviation de la servitude aux parcelles 432 et 1355
- Création d'une "place" face à l'entrée du complexe télécabine/gare
- Création d'un accès piéton + pompiers et livraisons au Front des Sports depuis la route du Belvédère



- Construction de la gare en phase 3 ou 4



Planning des projets		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TPC	100-Ferrovieire Provisionnement Algite - Loysin	décembre 2023	décembre 2023									
TPC	200-Funilulière Liaison verticale Centre-Feydy	juin 2024										
P31	Avant-Projet 2	juin 2024										
P32	Projet de l'ouvrage	mai 2025										
P33	Procédure d'autorisation	décembre 2025										
P41	Appels d'offres - Funil	janvier 2026										
P41	Appels d'offres - Autres ENT	avril 2026										
P51-52	Projet d'exécution / exécution de l'ouvrage	janvier 2026										
P53	Mise en service et achèvement	février 2028										
TLML	300-Remontées mécaniques Nouveau Télécabine et Bâtiment	octobre 2024										
P31	Avant-Projet	mai 2025										
P32	Projet de l'ouvrage	juillet 2026										
P33	Procédure d'autorisation	octobre 2026										
P41	PAP Mise à l'enquête	novembre 2026										
P51	Appels d'offres	octobre 2027										
P52-53	Projet d'exécution	septembre 2027										
MES	Direction des travaux	avril 2030										
MES	Mise en service	juin 2030										
TLML	400-Parking Nouveau Parking + Bus	octobre 2024										
P31	Avant-Projet	octobre 2024										
P32	Projet de l'ouvrage	février 2025										
P33	Procédure d'autorisation	mai 2025										
P41	Mise à l'enquête publique	juin 2025										
P41	Appels d'offres	juillet 2025										
P51	Projet d'exécution	novembre 2025										
P52-53	Projet d'exécution	novembre 2025										
MES	Direction des travaux	mai 2026										
MES	Mise en service	mai 2027										
LEYS	510-Rte du Belvédère Ph1 Partie basse	octobre 2024										
P31-32	Planification	mai 2025										
P33	Demande d'autorisation	juin 2025										
P41	Mise à l'enquête publique	juillet 2025										
P51	Appels d'offres	novembre 2025										
P52-53	Projet d'exécution	mai 2026										
P53	Direction des travaux	mai 2027										
P53	Mise en service et achèvement	juin 2027										
LEYS	520-Rte du Belvédère Ph2 Partie haute	octobre 2024										
P31-32	Planification	juin 2025										
P33	Demande d'autorisation	août 2025										
P41	Mise à l'enquête publique	novembre 2025										
P51	Appels d'offres	octobre 2027										
P52-53	Projet d'exécution	septembre 2027										
P53-53	Direction des travaux	avril 2028										
MES	Mise en service	mai 2030										

INTERFACE LEYSIN TELECABINE

Honoraires pour prestations de mandataires
Parking / complexe télécabine-TLML

RDR | architectes

le 05.08.2024

		Parking SIA 31 - 33		Télécabine - TLML SIA 31	
		Montant	Commentaires	Montant	Commentaires
RDR		CHF	385 000,00 HT	CHF	555 000,00 HT
	CITEC	CHF	40 000,00 HT	CHF	selon calcul SIA
	LMI GC	CHF	171 570,00 HT	CHF	extrapolation selon mail du 23.07.2024
	LMI façade	CHF	94 346,00 HT	CHF	selon mail EBO du 22.07.2024
	PAYS	CHF	65 346,00 HT	CHF	selon DG (1/3)
TOTAL		CHF	756 262,00	CHF	selon chiffres Avril (extrapolation 1/3)
Karakas & Français		CHF	33 235,00 HT	CHF	- HT
	Budget pour reconnaissance	CHF	46 900,00 HT	CHF	en phase 1
	Planair CVSE	CHF	21 000,00 HT	CHF	en phase 1
	Planair Physique	CHF	18 000,00 HT	CHF	selon mail du 02.08.2024
	Planair Durabilité	CHF	15 000,00 HT	CHF	selon extrapolation du 05.08.2024 (environ 1/4)
	Pétignat Cordoba	CHF	63 060,00 HT	CHF	selon extrapolation du 05.08.2024 (environ 1/4)
	ISI	CHF	7 500,00 HT	CHF	selon mail du 26.07.2024
	HSE conseils polluants	CHF	5 500,00 HT	CHF	selon mail du 02.08.2024
	HSE conseils réemploi	CHF	3 760,00 HT	CHF	selon envoi du 30.07.2024 (extrapolation 1/4)
	Prona	CHF	42 500,00 HT	CHF	selon envoi du 30.07.2024
	Ecoscan	CHF	49 396,00 HT	CHF	selon appel téléphonique du 05.08.2024
	Analyses pédologie	CHF	7 680,00 HT	CHF	selon mail du 05.08.2024
TOTAL		CHF	313 531,00	CHF	201 094,00
TOTAL général			CHF 2 063 040,00		
Réserve de 10% du total		CHF	210 000,00		
FRAIS TOTAUX (5%)		CHF	105 000,00		
BAMO		CHF	150 000,00		
TOTAL (yc réserve, frais, BAMO)		CHF	2 528 040,00		
TVA		CHF	204 771,24		
TOTAL TTC		CHF	2 732 811,24		