

AU CONSEIL COMMUNAL

1052 LE MONT

PLAN DE QUARTIER LE RIONZI, EQUIPEMENT ET CHAUFFERIE

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

HISTORIQUE

Le préavis No 12/2007 de la Municipalité au Conseil communal traitait du plan de quartier Le Rionzi.

Il y était précisé, sous chapitre cession de terrain, la problématique de planification de nouvelles écoles. On cite les dernières phrases :

« Pour le cycle primaire, à l'horizon 10'000 habitants, une vingtaine de classes supplémentaires seront nécessaires. La Municipalité a retenu 2 sites afin de répartir les besoins, pour bâtir 2 collèges : Champs d'Aullie et Rionzi. Leur réalisation dépendra de la croissance démographique.

A Rionzi, la mise à disposition du terrain nécessaire à la réalisation d'une école a fait l'objet de longues négociations avec le promoteur et finalement a été acquise gratuitement, en propriété propre. C'est un beau résultat car les coûts d'acquisition du terrain, représentant plusieurs millions, ne chargeront pas le budget de construction de l'école. »

La convention d'équipement, adoptée par le Conseil communal en même temps que le plan de quartier Le Rionzi, prévoit un tableau de répartition des frais de réalisation des équipements et de l'aménagement. La part de la Commune du Mont-sur-Lausanne s'élève à 11 %, celle du développeur à 89 %.

Les Commissions ad hoc et des finances chargées d'analyser le préavis No 12/2007 se félicitaient de l'acquisition gratuite de ce terrain, la Commission des finances précisant qu'un préavis serait, en temps utile, soumis au Conseil communal afin de formaliser l'engagement financier concernant les frais de réalisation des équipements.

EQUIPEMENT DU SECTEUR COMMUN

Une fois le plan de quartier légalisé, eurent lieu la délimitation définitive des parcelles privées ainsi que celle de la parcelle de dépendance (copropriété des parcelles privées) destinée à recevoir les espaces communs du quartier (en vert ci-dessous).



Les coûts de réalisation de l'équipement du quartier, compris dans la parcelle de dépendance, sont à charge des propriétaires au prorata des droits à bâtir de chaque parcelle. La part du propriétaire Commune du Mont-sur-Lausanne n'est pas modifiée, celle du développeur se répartissant selon le tableau suivant qui figure dans le règlement de la parcelle de dépendance inscrit au RF dont voici un extrait.

Article premier – Désignation

Le présent règlement contient les règles pour l'administration, l'utilisation et l'entretien de la parcelle No 3497 de la Commune du Mont-sur-Lausanne, constituée en parcelle de dépendance par acte du 25 novembre 2008.

Dite parcelle de dépendance correspond au secteur commun défini par la convention d'équipement et d'aménagement conclue entre la Commune du Mont-sur-Lausanne et les développeurs du plan de quartier Le Rionzi.

Les équipements et aménagements sont précisés dans le document intitulé « avant-projet d'équipement et d'aménagement de la zone naturelle du 17 avril 2007 ». La réalisation et l'entretien des équipements et aménagements contenus dans ce document sont obligatoires.

A cet effet, un cahier des charges de référence des frais d'entretien intitulé « descriptif de l'entretien du traitement paysager », comprenant les descriptifs indicatifs de l'entretien du traitement paysager et des espaces construits, ainsi que leurs coûts approximatifs a été établi. Il sert de référence au Comité pour établir le budget annuel ; une copie de ce document demeurera ci-annexée.

Article 2 – Parts

Les parcelles Nos 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503 et 3504 de la Commune du Mont-sur-Lausanne, ci-après les parcelles principales, sont copropriétaires de la parcelle de dépendance conformément aux quotes-parts ci-après :

<i>Parcelle</i>	<i>quote-part</i>
3498	86/1000
3499	117/1000
3500	125/1000
3501	223/1000
3502	143/1000
3503	196/1000
3504	110/1000

Article 3 – Bases légales

La parcelle de dépendance est régie par le présent règlement, par les décisions de l'assemblée des copropriétaires et par les articles 646 et suivants du Code civil.

Article 4 – Force obligatoire

Le présent règlement est mentionné au Registre foncier de Lausanne.

Il a force obligatoire pour tous les copropriétaires, leurs ayants droit et leurs ayants cause. L'acquisition d'une part de copropriété entraîne de plein droit l'acceptation dudit règlement.

La parcelle de la Commune porte le No 3504.

CHAUFFERIE CENTRALISEE

Le règlement du plan de quartier Le Rionzi, prévoit que le chauffage des bâtiments se fera dans la mesure du possible par un chauffage à distance. Le raccord sur le système lausannois s'est avéré techniquement difficile et de ce fait trop coûteux. Dans le développement du projet de construction, la solution d'une seule chaufferie indépendante des bâtiments a été retenue, fonctionnant avec le bois (plaquettes) comme combustible principal et le gaz en appui.

Sur le plan écologique, ce choix permet d'assurer un taux d'énergie renouvelable de plus de 80 % et d'introduire un système performant de neutralisation et lavage des fumées.

Du point de vue économique, le contrat de fourniture en chaleur, passé avec le groupe E, prévoit que l'ensemble des installations nécessaires à la livraison de chaleur est exécuté par groupe E et que le client (les propriétaires des immeubles du quartier) met à disposition les locaux destinés à recevoir la centrale de production de chaleur. Les « murs » de la chaufferie sont donc à charge des propriétaires du plan de quartier selon le tableau de quote-part cité précédemment.

COUTS

Les coûts sont établis sur factures pour l'étape 1, réalisée, et estimation globale pour la seconde étape ; y compris majoration de 10 % pour divers imprévus sur l'étape 2.

Etape 1 & 2	Parcelle dépendance	Chaufferie	Total
Réalisation	Fr. 4'426'577.-	Fr. 1'201'952.-	Fr. 5'628'529.-
Direction travaux + projet d'exécution	Fr. 574'918.-	Fr. 153'850.-	Fr. 728'768.-
Total	Fr. 5'001'495.-	Fr. 1'355'802.-	Fr. 6'357'297.-

Répartition		Parcelle dépendance		Chaufferie		Total
Mont-sur- Lausanne	3504	11 %	Fr. 550'165.-	Fr. 149'138.-	Fr. 699'303.-	
Migros	3500/3501	34.8 %	Fr. 1'740'520.-	Fr. 471'819.-	Fr. 2'212'339.-	
Steiner	3502/3503	33.9 %	Fr. 1'695'507.-	Fr. 459'617.-	Fr. 2'155'124.-	
Steiner	3498/3499	20.3 %	Fr. 1'015'303.-	Fr. 275'228.-	Fr. 1'290'531.-	
Total		100 %	Fr. 5'001'495.-	Fr. 1'355'802.-	Fr. 6'357'297.-	

Les coûts sont exprimés hors taxe.

* * * * *

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU MONT-SUR-LAUSANNE

- vu le Préavis No 13/2011 de la Municipalité,
- oui les Rapports de la Commission des finances,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e,

- d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 595'000.-- TTC destiné à financer la part communale des équipements de la parcelle de dépendance du plan de quartier Le Rionzi dont la Commune du Mont-sur-Lausanne est copropriétaire ;
- d'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 162'000.-- TTC destiné à financer la part communale du bâtiment de la chaufferie du plan de quartier Le Rionzi dont la Commune est copropriétaire ;
- ces montants sont à financer par les liquidités courantes de la Commune ou par voie d'emprunt ; l'amortissement interviendra sur une durée de 30 ans par le compte de fonctionnement « Amortissements obligatoires/bâtiments » 230.3312.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

J.-P. Sueur

J. Freymond