LE MONT sur Lausanne

Préavis au Conseil communal

Secteur à bâtir de Champs d'Aullie

Réalisation des travaux collectifs

Demande de crédit de construction de CHF 1'420'000.- TTC

Municipalité

Mme Nadège Longchamp, Municipale Infrastructures, mobilité et sécurité

N° 03/2023

Préavis adopté par la Municipalité le 14 février 2023

Table des matières

1 Objet du préavis ... 3

2 Contexte ... 3

2.1 Le Syndicat d'améliorations foncières ... 3
2.2 Les recommandations communales pour les travaux collectifs ... 3

3 Le secteur à bâtir de Champs d'Aullie ... 4

3.1 Le plan d'affectation ... 4
3.1.1 Situation ... 4
3.1.2 Affectation et données de base ... 5
3.1.3 Concept des aménagements extérieurs ... 6
3.1.4 Les aspects fonciers ... 6
3.2 Organisation du secteur ... 7
3.2.1 L'assemblée générale de secteur ... 7
3.2.2 Comité de gestion de la parcelle de dépendance ... 8

4 Le processus de mise en œuvre ... 9

4.1 Les phases de réalisation ... 9
4.2 Travaux anticipés ... 10
4.3 Projet d'exécution ... 11
4.4 Propositions de modifications ... 12
4.5 Les projets des bâtiments ... 13

5 Coûts de réalisation ... 13

5.1 Procédure ... 14
5.2 Coûts totaux ... 15

6 Suite des opérations ... 16

6.1 Réception des ouvrages ... 16
6.2 Coûts approximatifs d'entretien et de renouvellement ... 17

7 Conclusion ... 18

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de soumettre pour adoption du Conseil communal la demande d'un crédit de construction de CHF 1'420'000.- TTC destiné à cofinancer, à titre de copropriétaire, la réalisation des travaux collectifs (TC) de la parcelle de dépendance n° 2790 du secteur à bâtir Champs d'Aullie, située dans le périmètre du Syndicat d'améliorations foncières (SAF) n° 2440 du Mont-sur-Lausanne.

2 Contexte

2.1 Le Syndicat d'améliorations foncières

Les améliorations foncières (AF), aussi appelées *remaniement parcellaire*, sont un outil d'aménagement du territoire qui permet, en s'affranchissant des contraintes foncières, de rationaliser le morcellement excessif des propriétés et des domaines, essentiellement situées en aire agricole. Les AF ont ainsi notamment pour objectifs d'améliorer :

- la compétitivité de l'agriculture ;
- les conditions économiques de l'espace rural ;
- les conditions de production ;
- la qualité de l'espace de vie et du paysage.

Les AF permettent une nouvelle division et répartition des biens-fonds avec adaptation de l'ensemble des droits fonciers. La principale difficulté d'une telle entreprise réside dans l'estimation judicieuse de la valeur des terres. Mais, pour mener à bien une opération AF, il faut constituer un Syndicat d'améliorations foncières (SAF, cf. annexe 1).

La particularité du SAF du Mont-sur-Lausanne, créé par arrêté du Conseil d'Etat du 19 mars 1982, réside dans le fait qu'il est à péréquation réelle, c'est-à-dire en corrélation avec l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir.

En vertu de l'art. 3 de ses statuts[1] du 16 décembre 2010, le SAF a notamment pour buts la construction de chemins et de collecteurs d'assainissement, l'étude en collaboration avec la Commune des plans de quartier inclus dans le périmètre du SAF et l'équipement de terrains à bâtir inclus dans le périmètre.

Les plans de quartier[2] ont été adoptés par le Conseil communal il y a près de 20 ans (2006). En 2013, les projets d'exécution des équipements[3] des terrains à bâtir ont été mis à l'enquête pour l'ensemble des 14 secteurs. Les travaux collectifs ont démarré dès 2020 selon les secteurs, dont huit sont actuellement en chantier, terminés ou à bout touchant et les premières réceptions d'ouvrages ont eu lieu fin 2022.

Les travaux collectifs (TC) du terrain à bâtir (TAB) de Champs d'Aullie, objet du présent préavis, ont été réceptionnés en janvier 2023. Contrairement à la plupart des TAB du SAF, la Commune est un des propriétaires du périmètre et doit donc participer au cofinancement desdits TC en partenariat avec les autres propriétaires du secteur.

2.2 Les recommandations communales pour les travaux collectifs

Au vu de l'ancienneté des plans d'affectation (PA) du SAF, la Municipalité a estimé qu'une actualisation était nécessaire pour les rendre en adéquation avec les évolutions notamment sociétales et environnementales. Pour cela, dans le courant du deuxième semestre 2020 et le premier de 2021, les services techniques (urbanisme, travaux et infrastructures et environnement) ont émis des

[1] Adoptés en assemblé générale constitutive le 3 juin 1982, modifiés le 12 décembre 1996, le 21 juin 2000 et le 16 décembre 2010.
[2] Actuellement dénommés *plans d'affectation* (PA).
[3] Aussi dénommés *travaux collectifs* (TC).

recommandations visant l'amélioration des travaux collectifs prévus en 2013 pour l'ensembles des TAB du SAF, dont notamment Champs d'Aullie.

Ces recommandations ont porté non seulement sur les éléments applicables à l'ensemble des TAB du SAF mais aussi sur les spécificités de chacun d'eux. Elles émettent un certain nombre d'améliorations qualitatives pour rendre ces TAB accessibles et attrayants, propices aux échanges et créateurs de liens sociaux en phase avec l'évolution des modes de vie. Elles mettent également l'accent sur l'adaptation au réchauffement climatique et à la lutte contre la chute de la biodiversité.

De manière non exhaustive, elles ont débouché plus concrètement sur des propositions de modifications des projets de 2013, avec notamment une arborisation plus dense, les modifications d'ouvrages de rétention visant à accueillir de l'eau permanente/semi-permanente, des améliorations substantielles en termes de mobilité active et des ajouts de mobiliers urbains, des ajouts de points d'eau potable et l'usage de matériaux plus écologiques et perméables de couleurs clairs afin d'optimiser l'albédo des surfaces, de minimisation de la pollution lumineuse via une diminution du nombre de points et de hauteur de mâts, etc.

Ces plus-values ont dû faire l'objet de décisions complémentaires de la part de propriétaires lors d'AG de secteurs. Pour celui de Champs d'Aullie, elles ont toutes ont été validées à l'exception des bassins de rétention, laissés enterrés et non à ciel ouvert comme proposé. Les recommandations détaillées y relatives sont exposées ci-après.

A titre informatif, en ce qui concerne les constructions sises sur les parcelles privées destinées à recevoir les bâtiments, la Municipalité a également édicté des directives urbanistiques en 2021.[4]

3 Le secteur à bâtir de Champs d'Aullie

3.1 Le plan d'affectation

3.1.1 Situation

Le terrain à bâtir de Champs d'Aullie est l'un des treize secteurs constructibles du SAF. Son aménagement et ses règles de construction sont régis par un plan d'affectation (PA), adopté par le Conseil communal le 19 juin 2006 et légalisé le 1er novembre 2019, suite à l'inscription du nouvel état de propriété du SAF au registre foncier.

Il se situe au sud-ouest de la commune, à proximité de l'échangeur autoroutier de la Blécherette (A9) et est délimité :

- au nord par le chemin du Pâquis et des bâtiments à vocation d'habitat individuel ;
- à l'ouest par quelques propriétés jouxtant la route de la Blécherette ;
- au sud par le chemin de la Lanterne et le bâtiment de la police de sûreté ;
- à l'est par le chemin du Rionzi et le quartier de Pré-Marin.

Orienté en pente douce vers le sud, sud-ouest, il contient en son sein un parc de verdure, encerclé d'un cordon boisé composé d'arbres d'essences variées, qui partage actuellement le terrain en deux secteurs

[4] https://www.lemontsurlausanne.ch/fileadmin/documents/Tous_documents/4_Le_Mont_officiel/4.5_Services_communaux/4.5.6_SURB/Directives-urbanistiques_2021.04.30_svarr.pdf

distincts est-ouest. Il est traversé, selon la même orientation, dans sa partie centrale par deux lignes à haute tension. Outre leur impact visuel, le rayonnement de ces lignes impose certaines restrictions constructives.

L'accessibilité du site en transports publics est actuellement possible à l'est grâce aux lignes de bus tl8 et tl60 (arrêt Côtes) depuis la route de Lausanne, mais peu commode en raison de la topographique marquée et du manque d'une signalisation adéquate. En termes de développements prévus, une ligne est en cours de planification pour tout le secteur sud, sud-ouest de la commune et devrait relier le terminus du Grand-Mont à celui planifié du m3 à la Tuilière (Commune de Lausanne). Le tracé de cette ligne devrait passer par le chemin de la Lanterne jusqu'au secteur de Rionzi/Maillefer, où la tl3 devrait être prolongée d'ici début 2024.

Le site est également accessible à pied et en vélo mais de manière relativement peu aisée en raison de l'absence de certains aménagements et signalisations, notamment sur la route de la Blécherette et les chemins de la Lanterne et du Pâquis.

3.1.2 Affectation et données de base

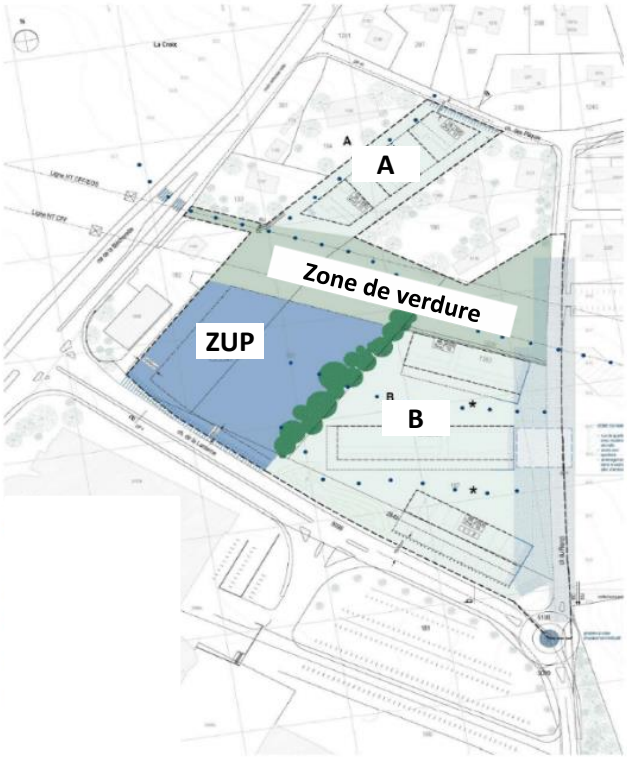
Selon le plan général d'affectation (PGA) de 1993, le secteur est affecté en zone de verdure et d'habitat groupé, mais à aménager par PA, dont la procédure de légalisation, coordonnée entre la loi sur les améliorations foncières (LAF) et la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), a été la suivante :

- LATC : enquête publique du 23 janvier au 23 février 2006 ;
- LATC : adoption par le Conseil communal le 19 juin 2006 et approbation par le département le 11 décembre 2006 ;
- LAF : enquête publique nouvel état parcellaire et équipements du 11 janvier au 11 février 2013 ;
- LATC-LAF : légalisation le 1er novembre 2019.

Les données de base du PA sont les suivantes :

Affectations	ha	SPd m²	IUS	SPd Log. m²	Hab. pot.	Empl. pot.
Habitat / ZUP	2.6	16'790	0.4	10'480	220	20

Comme l'illustre la plan ci-contre, le PA comporte une zone de verdure, une zone d'utilité publique (ZUP) et deux zones réservées à l'habitation (A et B). En vertu du règlement du PA, la ZUP est destinée à l'activité scolaire.



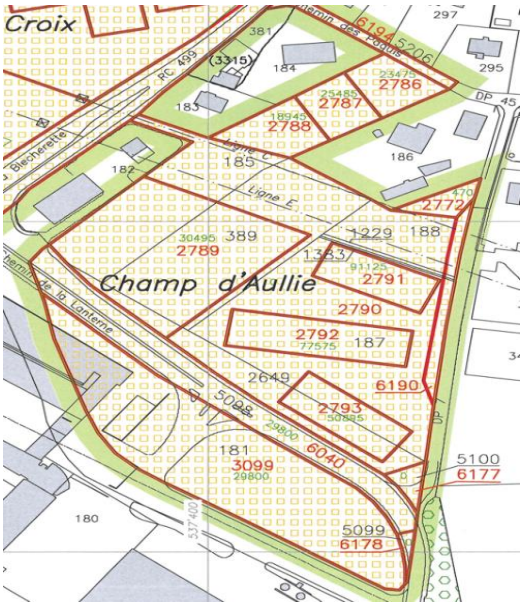
3.1.3 Concept des aménagements extérieurs

Les études du PA ont débuté en 2001. En ce qui concerne les équipements et aménagements extérieurs, elles ont pu permettre d'établir, en 2006, un concept comme base pour un avant-projet des travaux collectifs (APTC), illustrés par le plan ci-dessous.

Ce document a accompagné, à titre consultatif, l'enquête du PA en 2006. Dans la perspective d'une réalisation à moyen ou à long terme du secteur, l'APTC de 2006 ne formulait que les principes d'aménagement des espaces collectifs.

3.1.4 Les aspects fonciers

En termes fonciers, le périmètre du secteur SAF de Champs d'Aullie est composé de douze parcelles, dont deux DP. Ce périmètre n'est pas identique à celui du PA, qui compte dix parcelles et un seul DP. En effet, les deux parcelles de l'État de Vaud, n° 3099, sises dans le plan d'affectation cantonal Lanterne (PAC n°502), et le DP cantonal n°6040 (chemin de



la Lanterne, DP cantonal) ne font pas partie du périmètre du PA[5].

La parcelle n° 2789 (ZUP) est propriété communale. Elle est destinée à accueillir la future école primaire (septième site scolaire de la commune).

Les parcelles n° 2786, 2787, 2788, 2791, 2792 et 2793 sont des propriétés privées et vouées à la construction de bâtiments de logements. La parcelle n° 2772 n'est pas constructible.

La parcelle n° 2790 est la parcelle de dépendance (PD) du PA. Il s'agit d'une parcelle commune, constituée en copropriété de toutes les parcelles privées du PA, destinée à recevoir les équipements et aménagements communs extérieurs, dont la demande de crédit de construction fait l'objet du présent préavis.

3.2 Organisation du secteur

3.2.1 L'assemblée générale de secteur

En tant que portion territoriale du SAF, le périmètre de Champs d'Aullie est constitué en secteurs distincts, afin de lui permettre de mener son développement indépendamment des travaux prévus dans les autres secteurs du SAF. Au même titre que les douze autres, il présente les caractéristiques suivantes :

- Il possède sa propre assemblée générale qui décide de la mise en chantier de ses travaux, de leur avancement et de leur financement ;
- Il reste attaché au syndicat général par l'intermédiaire d'une assemblée générale plénière, d'un comité de direction, d'une commission de gestion, d'un technicien et d'une commission de classification uniques.

L'assemblée générale de secteur de Champs d'Aullie prend ses décisions à la majorité des propriétaires présents. Ainsi, à chaque propriétaire est attribué un chapitre, qui lui donne le droit à une voix, même s'il possède plusieurs parcelles dans le secteur. Le tableau ci-dessous présente la liste de tous les chapitres et propriétaires du secteur:

Chapitres	Noms	N° parcelle	Surface m2
11	Amaudruz Claude	2792	1'870
27	Bergier Nicolas, Bergier Sébastien et Morel Nathalie	2786	970
40	Caiani Jacqueline, Catherine, Jean-François et Sergio	2772	402
40	Caiani Jacqueline, Catherine, Jean-François et Sergio	2787	889
40	Caiani Jacqueline, Catherine, Jean-François et Sergio	2788	1'063
111	Equitim Fondation de placement	2791	1'211
114	Le Mont-sur-Lausanne, la Commune	2789	6'130
172	Spaenhauer Moïsette et Yves	2793	1'379
180	Etat de Vaud	3099 (part. HP)	14'139
301	Copropriété des parcelles principales privées	2790	11'420

Les compétences de l'AG du secteur, qui se réunit en principe chaque année, sont les suivantes :

- décider de la mise en œuvre des études, l'approbation des devis, la conclusion des emprunts, la mise en chantier des travaux ;
- décider de l'approbation de toute dépense non prévue au devis, pour autant qu'elle soit hors de compétence du comité de direction ;
- décider de l'approbation et de la décharge concernant les comptes relatifs au secteur ;
- décider de la fixation des versements anticipés.

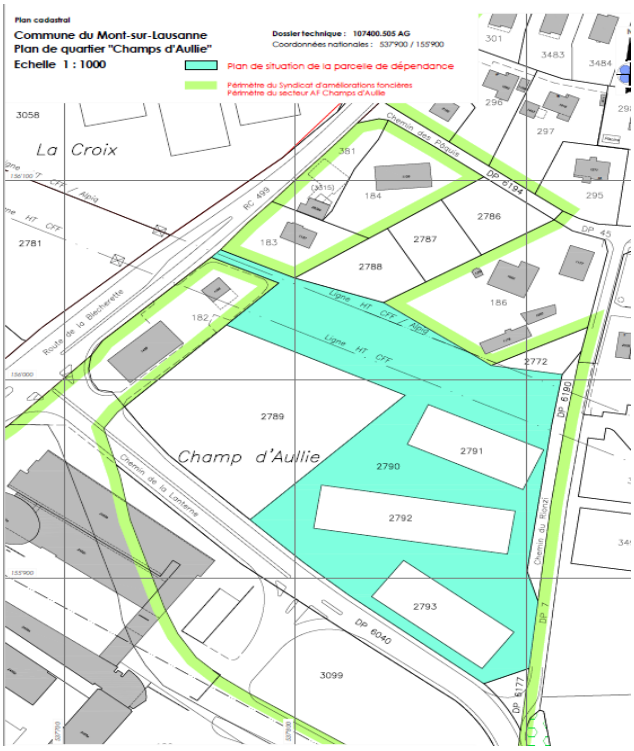
[5] Cependant, en tant que propriétaire du périmètre, l'Etat de Vaud participe aux assemblées générale du secteur.

Dès 2020, en vue de lancer l'étape de mise en œuvre, les propriétaires se sont réunis à cinq reprises en AG de secteur, soit :

N°, date	Objets / décisions
AG1 **17.06.20**	Séance de lancement des opérations de mise en œuvre pour le secteur avec rappel du rôle des propriétaires et présentation des comptes du secteur. Pas de décision.
AG2 **23.3.21**	Rappel par le bureau technique du projet des travaux collectifs avec présentation de la liste des entreprises proposées et les critères d'adjudication retenus. Décision de mise en œuvre des études (liste des entreprises invitées à soumissionner, critères d'adjudication, mise à jour du devis de 2013).
AG3 **28.9.21**	Approbation du devis révisé des travaux planifiés en 2013 et demandes de modifications par les services techniques communaux. Décision de mise en chantier des travaux sur la base de l'offre de l'entreprise sélectionnée (Caiani SA).
AG3bis **8.3.22**	Approbation d'études paysagères et biologiques issues de recommandations communales. A l'unanimité, les propriétaires acceptent le financement et la mise en œuvre d'un état de lieux des milieux naturels ainsi qu'un plan d'aménagement extérieur. Approbation de la mise en chantier des travaux de la phase 1 avec report de l'exécution de certains ouvrages en raison de l'avancement des études de mise à jour des TC.
AG3ter **28.7.22**	Présentation des demandes de modifications des TC issues des recommandations communales avec chiffrage y relatif. Décision d'approbation de l'augmentation du budget complémentaire pour l'exécution des TC. Poursuite et finalisation du chantier.

L'éclatement de l'AG3 en trois séances, qui en principe n'a lieu qu'une fois, a été nécessaire en raison de la décision d'intégrer les modifications communales en cours de travaux. De ce fait, les décisions adéquates n'ont pu être prises au moment opportun, sachant que les dates étaient déjà fixée d'AG en AG, notamment celle de mars 2022, qui a notamment entériné la décision de reporter certains travaux.

3.2.2 Comité de gestion de la parcelle de dépendance



En principe, le comité de gestion de la parcelle de dépendance (CGPD), qui intervient hors processus SAF, est créé pour se substituer à l'AG de secteur, une fois celle-ci ayant rempli sa mission de réalisation des TC sur la parcelle n° 2790 (surface en vert sur le plan ci-contre) et dissoute. Il est chargé de gérer son entretien et son utilisation. Il est régi par le règlement de copropriété de dite parcelle, inscrit au registre foncier.

Le CGPD est composé de tous les propriétaires du périmètre du PA. Il fonctionne selon les règles d'une copropriété en vertu des art. 642 à 647 du code civil. Dans ce cadre, les parcelles propriété de l'Etat de Vaud susmentionnées n'en font pas partie, contrairement à l'AG de secteur.

Or, en raison de l'intégration des recommandations communales en cours de travaux induisant des potentielles modifications des TC mis à l'enquête en 2013, la Municipalité a proposé de créer ce CGPD ex ante afin d'impliquer les propriétaires dans les

réflexions des études complémentaires à mener pour intégrer les modifications. Ils pouvaient ainsi voter en AG de secteur en toute connaissance de cause les éventuelles augmentations de devis. Cette proposition a été bien accueillie et décidée en AG3. Le Service de l'urbanisme a présidé ad interim le CGPD ex ante.

Dans un souci d'anticipation et afin de seconder les propriétaires dans leurs décisions, le CGPD a accompagné les mandats complémentaires afin d'intégrer les recommandations communales de manière judicieuse dans les travaux en cours de réalisation. Ce processus a notamment impliqué la mise en attente du chantier pendant quelques mois, laissant ainsi le temps de réaliser les études de mise à jour et de déterminer et chiffrer les modifications à intégrer.

Afin de créer ce CGPD, au préalable, une séance de concertation entre les propriétaires du secteur B, concernés prioritairement par les réflexions, a eu lieu le 25 novembre 2021. Celle-ci a permis de formaliser la manière de procéder et d'autoriser la Commune à procéder à un appel d'offres à des bureaux spécialisés pour réaliser les études de mises à jour.

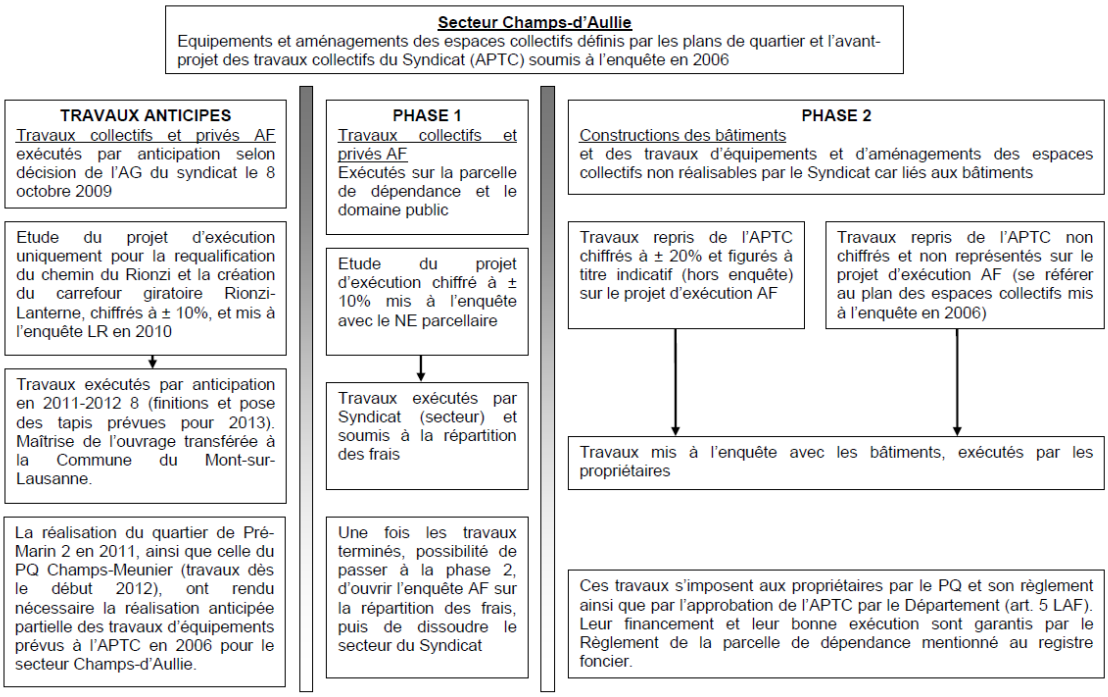
Puis, le CGPD ex ante, plus formel, s'est réuni à trois reprises en parallèle à la tenue des AG de secteur, afin d'intégrer les modifications et de retarder le moins possible l'avancement des travaux.

N°, date	Objet / décisions
CGPD1 **3.3.22**	Présentation des offres reçues relatives à la mise à jour des études d'intégration des modifications concernant les recommandations communales. Décision d'adjudication des études aux bureaux BeGreen et ArbresExperts. Financement des études par les propriétaires au prorata des SBP des parcelles, dont la plus grande part revient à la commune (plus de 50%).
CGPD2 **16.5.22**	Présentation des plans modifiés par les mandataires et ajustements sur proposition des propriétaires.
CGPD3 **20.6.22**	Validation du projet de modification pour transmission à la CCL pour chiffrage des propositions de modifications en vue d'une décision en AG3ter.

4 Le processus de mise en œuvre

4.1 Les phases de réalisation

La figure ci-dessous illustre les phases de réalisation des TC du secteur de Champs d'Aullie telles que planifiées en 2013, en coordination et conformité aux procédures LAF et LATC. Elles correspondent à la deuxième étape de mise en œuvre du SAF telle qu'exposée au chapitre 2.4 ci-avant. Ce principe général du phasage est commun à l'ensemble des secteurs du SAF, mais il est adapté de cas en cas suivant les spécificités de ces derniers.



La particularité du secteur réside dans le fait que des travaux anticipés ont déjà été réalisés.

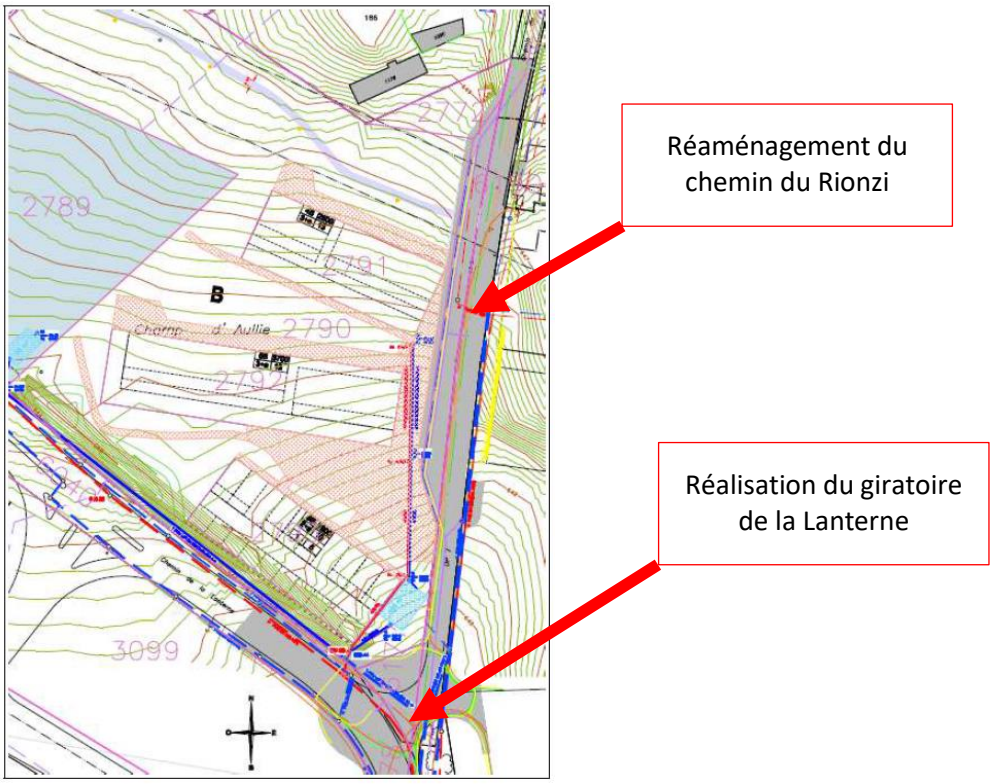
La première phase est entièrement sous la responsabilité du SAF et la seconde conjointement répartie entre le SAF et les propriétaires des parcelles privées pour des raisons de finalisation des TC en lien avec les projets d'architecture non connus lors de la mise à l'enquête de 2013.

4.2 Travaux anticipés

Des équipements du secteur de Champs d'Aullie, prévus par l'APTC en 2006, ont déjà été exécutés par anticipation. Ils ont permis de réaliser le giratoire de la Lanterne et le réaménagement du chemin du Rionzi. Ils ont été réalisés entre 2011 et 2012 (cf. figure ci-dessous). Il était nécessaire, à l'époque, de les réaliser en raison du développement des quartiers de Pré-Marin 2, d'une part, et de Champs Meunier d'autre part, tous deux hors périmètre du SAF.

Cette décision a été prise par l'Assemblée générale du SAF lors de sa séance du 8 octobre 2009 et la maîtrise de l'ouvrage confiée à la Commune. À cet effet, une convention a été signée entre le comité du SAF et la Commune, qui a avancé les frais de constructions. Le secteur devra donc rembourser ces travaux, comme convenu dans la convention, lors de la délivrance du premier permis de construire du secteur d'un bâtiment sur une aire d'évolution privée.

Par préavis n° 03/2011, le Conseil communal accordait ainsi un crédit de construction de CHF 1'135'000.- TTC pour la création d'un carrefour-giratoire Lanterne-Rionzi et déplacement et aménagement du chemin de Rionzi.



Le montant total des travaux anticipés s'élève, à ce jour, à CHF 891'958.15, dont CHF 35'388.45 dû par le quartier de Pré-Marin ont été placés dans un fonds de réserve. Il reste donc CHF 856'569.70 à facturer au SAF dès la délivrance du premier permis de construire, dont une partie sera déduite du montant total (cf. § 5.2 ci-après).

4.3 Projet d'exécution

Sur la base de l'APTC de 2006, le projet d'exécution a été établi et mis à l'enquête en 2013 dans le cadre de la procédure LAF. Celui-ci comprenait notamment (cf. plan mis à l'enquête en 2013, annexe 2) :

- les collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées ;
- les ouvrages de rétention ou d'infiltration ;
- les conduites d'eau potable et de défense incendie ;
- les conduites et câbles des services industriels ;
- les dessertes routières et piétonnières ;
- les zones de stationnement extérieur ;
- l'aménagement des espaces communs,
- la récolte des déchets,
- le traitement paysager ;
- les réaménagements du domaine public nécessaires à la desserte du quartier.

Le montant estimatif des travaux collectifs pour le secteur, déterminé en 2012, s'élève à CHF 3'323'000.- TTC (prix d'ingénieur, soumissions non rentrées, cf. annexes 3). L'État n'accorde aucune subvention pour ces travaux. Ils sont donc totalement à charge des propriétaires du secteur selon la clé de répartition qui a été définie en fonction de la valeur des terrains et de la surface de la parcelle, avec une valeur nulle

attribuée aux parcelles inconstructibles ou déjà bâties (cf. annexe 4). Ainsi, la Commune participe à raison de 44.02% au cofinancement total, soit en 2013, pour un montant de CHF 1'462'784.60.- TTC.

Ces éléments ont été présentés lors de l'AG1 aux propriétaires. Le permis de construire pour les TC, délivré par l'État, selon la procédure LAF, a été octroyé au maître d'ouvrage (MO) à l'issue de l'AG3[6], soit le 8 octobre 2021 pour le secteur B du PA et à l'issue de l'AG3 et le 30 août 2022, pour le secteur A du PA, à l'issue de l'AG3ter.

4.4 Propositions de modifications

Les recommandations communales de 2021, mentionnées au chapitre 2.5 ci-avant, ont été appliquées au secteur de Champs d'Aullie (cf. annexe 5). Elles ont porté sur les aspects de mobilité (élargissement des chemins pour une accessibilité piétons-vélos), la perméabilité des sols, le renforcement et la densification de la végétation et la mise à ciel ouvert des bassins de rétention.

Ces généralités ont guidé les propositions spécifiques au secteur élaborées par les services techniques communaux fin 2021.

Cependant, afin de pouvoir établir un avant-projet formel et chiffrer ces propositions de modifications, un mandat externe a dû être confié à un bureau spécialisé en architecture du paysage (BeGreen). Ce travail fut accompagné dans le cadre des trois séances du CGPD durant le premier semestre 2022.

Le plan d'avant-projet mis à jour (cf. annexe 6) a été validé lors du CGPD3 de juin 2022 et finalisé en juillet 2022 afin que la direction des travaux (DT, bureau BBHN) des TC puisse chiffrer les éléments et les insérer dans un devis révisé de la phase 1 à soumettre aux propriétaires lors de l'AG3ter du secteur. L'annexe 7 présente le devis révisé tel qu'approuvé par les propriétaires. Les modifications portent sur :

- desserte de la zone A (allongement, suppression bande pavée et eau dans bande verte) ;
- chemin piétonnier (largeur et gravier gras) ;
- éclairage avec borne Pixel uniquement ;
- végétalisation zone B.

Les deux bassins de rétention planifiés enterrés et souhaités à ciel ouvert ont été refusés par les propriétaires.

Le devis révisé présente un surcoût de CHF 24'230.- TTC, mais réellement de CHF 15'830.-, en tenant compte des plus-values et moins-values. Il est important de noter que toutes les modifications n'ont pas débouché sur des surcoûts. Certaines propositions d'améliorations ont même entraîné des moins-values, comme le type de revêtement prévu sur les cheminements, où celui préconisé s'est avéré moins coûteux que celui prévu (CHF -5'000.-).

Cependant, la Municipalité n'a pas été la seule à proposer des modifications. Les SIL ont également demandés des adaptations, notamment celles du concept d'alimentation électrique, compte tenu des évolutions technologique constatées depuis 2013. En lien avec cette problématique, la Commune a également demandé à disposer d'une armoire électrique indépendante pour le réseau communal, avec la possibilité d'abaissement autonome de même que la limitation du nombre de points lumineux et de la hauteur des mâts des luminaires, avec l'abandon des mâts hauts. Cette demande est en cours de de traitement, avec éventuel report du délai de réalisation en phase 2.

L'élaboration des études de mise à jour des plans des aménagements extérieurs a provoqué une interruption de chantier d'environ neuf mois dès fin 2021. Ils ont pu reprendre en août 2022, sur décision de l'AG3ter.

[6] AG de décision de mise en chantier.

L'intégration des recommandations communales en lien avec les projets d'architecture menés en parallèle ont eu une conséquence importante sur le déroulement des TC. En effet, il est rapidement apparu, dans ce cadre, que tous les travaux en phase 1 ne pouvaient se réaliser comme prévu, certains ayant plus raison d'être lors de la phase 2, pour des questions de cohérence de l'ensemble et d'efficacité de moyens à mettre en œuvre. La phase 1 s'est ainsi vue scindée en deux, à savoir 1 et 1bis, laissant la phase 2 inchangée. L'annexe 8 présente la liste des travaux répartis entre les phases 1 et 1bis.

La décision de mise en chantier de la phase 1, et par extension de celle 1bis, des TC du secteur a été décidée en AG3. Celle-ci se base sur le devis révisé après demande de soumissions auprès d'entreprises spécialisées, notamment en génie civil. Comme l'illustre l'annexe 7, entre les coûts estimés en 2013 et ceux révisés en 2021 (AG3), on constate une baisse de CHF 971'000.- TTC à CHF 850'170.- TTC, soit 7% de moins. Compte tenu des études de mise à jour complémentaires réalisées, le devis a dû être révisé une deuxième fois et présenté et validé par les propriétaires en AG3ter. Le devis final présente un coût global de CHF 874'400.- TTC, intégrant les modifications communales et celles des SIL.

Les travaux de la phase 1 ont débuté dans le courant du deuxième semestre 2021. Ils ont été interrompus pour les raison évoquées ci-dessus pendant quelques mois durant le premier semestre 2022, et repris en août 2022.

La phase 1 a été achevée début 2023, la phase 1bis et 2 se réaliseront conjointement avec les projets des bâtiments sis sur les parcelles privées, soit dès fin 2023, en principe. Les premiers habitants devraient arriver dès fin 2024, début 2025.

4.5 Les projets des bâtiments

Courant 2021, les propriétaires des parcelles n° 2792 et 2793 ont présenté des avant-projets de construction à la Commune. Le propriétaire de la parcelle n° 2791 a suivi dans le courant 2022. Ces parcelles font partie du secteur B de construction du PA Champs d'Aullie. Les propriétaires du secteur A ont présenté des esquisses fin 2022.

Les projets du secteur B ont induit certaines modifications importantes inhérentes à la phase 2 des TC du secteur.

Ces projets seront à enquête courant 2023, selon la procédure LATC, mais les permis de ne pourront être octroyés qu'une fois la réception des TC officiellement effectuée par le MO, à savoir le SAF.

Afin de guider les promoteurs et leurs mandataires en amont de la conception de ces projets, sis sur les parcelles privées du PA, des directives urbanistiques[7] ont été élaborées par la Commune, au même titre que les recommandations relatives aux aménagements extérieurs et équipements. Elles se structurent selon trois thèmes principaux : *Urbanisation: qualité architecturale et intégration paysagère*, *Mobilité durable* et *Environnement*. Elles ont une portée générale et sont appliquées par les promoteurs/propriétaires en concertation avec les services techniques. Elles permettent ainsi de déboucher sur des projets en phase avec les récentes évolutions politico-juridiques et adaptés aux sensibilités et attentes sociales et environnementales actuelles et futures.

Concernant la ZUP, la Municipalité a décidé de lancer une concours d'architecture, objet du préavis n°07/2022 demandant un crédit d'étude de CHF 400'000.- TTC au Conseil communal. Selon le calendrier prévisionnel, le projet devrait être à l'enquête en 2024 et la construction débuter en 2025 pour une entrée en fonction en 2027.

5 Coûts de réalisation

[7] https://www.lemontsurlausanne.ch/le-mont-officiel/services-communaux/urbanisme/urbanisme/directives-urbanistiques

5.1 Procédure

Le maître d'ouvrage des TC est le SAF, qui est chargé d'adjuger les travaux selon l'art. 38 al. 1 LAF. La Commune (chapitre n°114 du SAF) est un des six propriétaires du secteur. Elle participe ainsi au cofinancement de la réalisation des travaux selon la clé de répartition calculée par le SAF (cf. annexe 4). La direction des travaux (DT) est confiée à la commission de classification (CCL) via le bureau mandaté, BBHN SA.

Afin d'obtenir des prix concurrentiels pour les travaux à réaliser, essentiellement de génie-civil, la DT a organisé une mise en soumissions sur invitations sur la base d'une liste d'entreprises, en vue d'une adjudication de gré à gré.

Après contrôle des dossiers et application des critères prédéfinis, un premier classement brut a été préparé. A cette occasion, trois entreprises ont été sélectionnées et auditionnées. Elles ont ensuite été invitées à déposer un prix forfaitaire pour l'exécution des travaux d'équipement du secteur.

Sur proposition du la CCL, via la DT, le Comité du syndicat a également tenu compte des éléments suivants pour choisir l'entreprise adjudicataire :

- qualité de l'offre déposée, planning des travaux réaliste, références de travaux similaires, expérience de l'équipe de direction et d'exécution des travaux ;
- taille de l'entreprise à mettre en relation avec l'importance du marché ;
- avis exprimé par les représentants des propriétaires lors des auditions ;
- répartition des travaux à réaliser pour les différents secteurs entre les entreprises présélectionnées.

Sur cette base, et après la prise en compte des offres finales forfaitaires déposées, le Comité a décidé lors de sa séance du 17 juin 2021 de retenir l'offre de l'entreprise Caiani SA, jugée comme étant économiquement la plus favorable, ceci sur la base d'un montant forfaitaire de CHF 625'000.- TTC, pour la phase 1/1bis.

Cette proposition a été validée par les propriétaires lors de l'AG3 du 28 septembre 2021 et ne traite que des travaux de la phase 1/1bis. Les travaux de génie-civil concernent les équipements suivants :

- Collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées, ouvrage de rétention ;
- Fouilles pour les services industriels (eau, gaz [si intérêt], électricité et télécommunications) ;
- Construction d'une desserte depuis le chemin des Pâquis, chemins piétonniers, luminaires ;
- Mobilier urbain, végétalisation et arborisation.

Le devis révisé 2021 pour la phase 1/1bis, représenté avec l'intégration de ce montant d'adjudication est présenté à l'annexe 7. Une diminution de 7 % du montant total à charge des propriétaires, par rapport au dossier d'enquête de 2012, a été mise en évidence, soit CHF 850'170.- au lieu de CHF 917'000.-.

A ce stade, il est important de noter que les compétences d'un architecte-paysagiste n'ont pas été intégrées dans cette phase. C'est pour cette raison que dès l'AG3, le CGPD a œuvré en parallèle pour s'adjoindre cette compétence indispensable dans cette phase. Les mandats et études y relatifs ont été financés par les propriétaires et la commune, qui a, pour cela utilisé la voie budgétaire ; raison pour laquelle ils n'apparaissent pas dans le présent préavis. Les montants dépensés pour ces mandats sont à ce jour de CHF 47'985.70, répartis au prorata des surfaces de plancher brutes (SPB) des parcelles, dont la part communale s'élève à plus 50%. Ce mandat d'architecte-paysagiste intègre également le suivi et l'accompagnement de chantier.

Le devis révisé de 2022, qui concerne les demandes de modifications, entre les moins-values et les plus-values, présente un surcoût effectif de CHF 15'830.-. Les recommandations communales et les modifications des SIL ont porté le dernier devis à CHF 874'400.-, encore inférieur de 5% par rapport à celui de 2013, qui était de CHF 917'000.-.

Selon l'art. 39 LAF, une autorisation de mise en chantier a été délivrée par le département cantonal compétent, avant de pouvoir débuter les travaux. Cette autorisation vaut permis de construire pour l'exécution des travaux. Elle a été délivrée le 8 octobre 2021 pour le secteur B et le 30 août 2022 pour le secteur A.

Dès cette première date, les travaux étaient prévus pour une durée de sept mois qui a, dans les faits, été un peu plus que doublée pour permettre l'intégration des recommandations communales.

5.2 Coûts totaux

Le devis de 2013 présentait un montant total de CHF 3'323'000.- TTC, comprenant les travaux anticipés, la phase 1/1bis et 2. Le tableau ci-dessous présente le détail des coûts totaux en 2023, soit CHF 3'221'000.- intégrant les différents devis révisés. Le plan d'exécution y relatif est présenté à l'annexe 9.

Récapitulatif	Montants
Travaux anticipés	
Giratoire de la Lanterne et chemin du Rionzi	CHF 856 569.70
Coût total TTC	**CHF 856 569.70**
Phase 1 et 1bis	
Travaux de génie civil (accès, chemins piétonniers, collecteurs, bassins de rétention, SI, végétation et arborisaton) y.c. divers et imprévus	CHF 638 348.00
Eclairage (luminaires sur mâts et bas)	CHF 33 000.00
Mobilier urbain (déchets, divers)	CHF 9 500.00
Total	**CHF 680 848.00**
Honoraires et frais	CHF 107 160.00
Honoraires du géotechnicien, pédologue	CHF 8 000.00
Coût total HT	**CHF 796 008.00**
Modifications SIL + CGPD y c. divers et imprévus	CHF 15 830.00
Coût total HT avec modifications et compléments	CHF 811 838.00
TVA	CHF 62 511.00
Total TTC arrondi	**CHF 874 400.00**
Phase 2 (prix 2013, sans mise en soumissions)	
Chemins piétonniers	CHF 9 983.00
SI	CHF 64 830.00
Végétation et arborisation	CHF 396 928.00
Allées et places d'accès zone B	CHF 513 150.00
Ouvrages protection contre le bruit zone B	CHF 158 119.00
Eclairage	CHF 24 464.00
Mobilier urbain	CHF 35 806.00
Total	**CHF 1 203 280.00**
Honoraires et frais	CHF 180 000.00
Coût total HT	CHF 1 383 280.00
TVA (de 8% en 2013 à 7.7% en 2022)	CHF 106 513.00
Total TTC arrondi	**CHF 1 490 000.00**
Montant estimatif total TTC (arrondi)	**CHF 3 221 000.00**
A charge de la commune selon clé de répartition 44.02% (arrondi)	**CHF 1 420 000.00**

Le montant des travaux anticipés a déjà fait l'objet du préavis n° 03/2011. Une fois le versement des CHF 856'659'70 effectué par le SAF, celui-ci pourra être considéré comme bouclé. Mais selon la clé de répartition en vigueur, le 44.02% de ce montant devra à nouveau être versé au SAF à titre de participation communale pour la totalité des travaux.

Sur cette base, le tableau suivant présente le montant effectif estimatif à charge de la Commune, objet de la présente demande de crédit de construction pour adoption du Conseil communal, à savoir **CHF 1'420'000.-**., ce qui représente 44.02% du montant total, selon la clé de répartition établie entre les propriétaires (Annexe 4).

Récapitulatif	Montants
Travaux anticipés	
Coût total TTC	***CHF 856 569.70***
Coût total commune TTC (44.02%)	**CHF 377 061,98**
Phase 1 et 1bis	
Coût total TTC	***CHF 874 400.00***
Coût total commune TTC (44.02%)	**CHF 384 910,88**
Phase 2 (prix 2013, sans mise en soumissions)	
Coût total TTC	***CHF 1 490 000,00***
Coût total commune TTC (44.02%)	**CHF 655 898,00**
Montant estimatif total TTC selon clé de répartition 44.02%	**CHF 1 417 870.86**
A charge de la commune selon clé de répartition 44.02% (total arrondi)	**CHF 1 420 000.00**

Sur cette demande de crédit de construction de CHF 1'420'000.-, il est important de relever que CHF 423'497.60 ont déjà été versés au SAF en quatre tranches à titre de versements anticipés des coûts des travaux d'équipements entre 2021 et 2022. Il reste donc **CHF 776'502.40** de part communale à verser pour couvrir la totalité des coûts des équipements collectifs du PA.

Cette somme de CHF 1'420'000.- correspond, globalement, au prix que la Commune aurait dû payer pour acquérir le terrain (parcelle n°2789, 6'130 m^2) destiné à construire le futur collège, s'il ne lui avait pas été attribué par le SAF.

Dans la perspective du dépôt du présent préavis, un montant de CHF 1'600'000.- a été inscrit dans le plan des investissements 2021-2026, dans sa version du 30 novembre 2021[8].

6 Suite des opérations

6.1 Réception des ouvrages

De façon générale, dans le cadre des travaux AF, le processus de réception se déroule en deux phase : vérification et réception. Ceci est généralement le cas dans les secteurs agricoles, pour lesquels le législateur a conçu la LAF dans les années 1960. Dans ce cadre, la vérification et la réception des ouvrages collectifs se font de manière simultanée. La charge de la gestion et de l'entretien des ouvrages collectifs revient ensuite à leurs propriétaires, dont la Commune fait ou pas partie, en fonction du type de propriété privé et/ou public ; ceci dès la signature du protocole de réception de ceux-ci.

Cette étape-clé est réglée par l'art. 41 LAF et les articles 157 et suivants de la norme SIA SN 507118. Dans le cadre de travaux d'améliorations foncières, les notions de vérification et de réception d'ouvrage sont précisées aux articles 40 et 41 LAF :

- Art. 40 LAF: *Sitôt les travaux terminés, le comité de direction fait procéder à leur vérification, en présence de l'entrepreneur, de l'auteur du projet et des représentants de l'Etat et de la commune; à l'échéance des délais de garantie, il fait procéder à la vérification finale.*
- Art. 41, al. 2 LAF : *Dès réception des ouvrages collectifs, ceux-ci passent en mains de la commune territoriale (…). Le syndicat conserve toutefois les droits et obligations du maître de l'ouvrage jusqu'à la fin du contrat d'entreprise.*

[8] La version du plan des investissements du 3 octobre 2022 n'y fait pas référence. Ce montant sera à nouveau inscrit lors de la prochaine mise à jour de ce document.

Pour le secteur de Champs d'Aullie, qui n'est pas colloqué en zone agricole mais en zone à bâtir, il faut donc procéder par analogie, à savoir que les dispositions des remaniements parcellaires agricoles sont applicables aux terrains à bâtir, ce qui est le cas en l'espèce. Ainsi, en vertu de l'art. 41 LAF, les étapes de remise des ouvrages sont les suivantes :

1. **Vérification** : totale et/ou par type d'ouvrages (ex : ouvrages de génie civil, plantations, etc.) ; il s'agit d'une inspection technique de détail de tous les ouvrages réalisés avec l'entreprise mandatée.
2. **Réception** : séance officielle qui formalise la vérification organisée réunissant le Syndicat, la Direction des travaux, les propriétaires et la Commune.

Pour Champs d'Aullie, la vérification, qui a également fait office de réception, a lieu le 24 janvier 2023. Dès cette étape, les garanties des ouvrages, qui sont en général de deux ans courent. Au terme de celle-ci, une ultime vérification est alors effectuée pour un transfert total et définitif. La date de réception est celle qui fait foi pour débuter l'octroi des permis de construire pour les bâtiments.

6.2 Coûts approximatifs d'entretien et de renouvellement

Une fois les équipements et aménagements en mains des propriétaires, leur entretien et renouvellement est assuré par le comité de gestion de la parcelle de dépendance (CGPD, n° 2790 en rouge sur le pan ci-dessous). Cette parcelle commune du PA est constituée en copropriété de toutes les parcelles privées (en jaune sur le plan ci-dessous). Ces dernières reviennent aussi à leurs propriétaires qui en ont alors exclusivement la charge et l'entretien.

C'est, en principe, dès la date de réception des ouvrages, que le comité de CGPD peut être formellement constitué. Cependant, pour les raisons évoquées dans les chapitres précédents, celui-ci a déjà été formé *ex ante,* sous la présidence du Service de l'urbanisme. Il s'agira dorénavant de le faire fonctionner formellement via un mandat attribué à un administrateur qui se basera sur le règlement d'entretien, d'utilisation et d'administration de la parcelle, inscrit au registre foncier, pour suivre la gestion de la parcelle. Il est prévu d'attribuer ce mandat dans le courant de l'année 2023.

Cet administrateur aura notamment pour tâches d'établir les budgets et tenir les comptes de la copropriété. Le fonctionnement du CGPD est réglé par le règlement susmentionné et diffère de celui qui est prévu dans le cadre des AG du SAF, dans le sens qu'il obéit au code de la copropriété selon les art. 646 et suivants du code civil et non plus à la LAF. Selon l'art. 2 dudit règlement, les quotes-parts de la Commune s'élèvent à 557 millième, en raison de la SPB constructible de 12'258 m^2 de la parcelle n° 2789, affectée en ZUP et propriété communale.

Le règlement précise également la procédure décisionnelle en matière d'entretien et de renouvellement des équipements collectifs, basé sur un programme d'entretien géré par le comité de gestion.

En termes financiers, et c'est le cas pour toutes les parcelles de dépendance communales, la Commune participe à hauteur de 20% des coûts totaux d'entretien. Dans le cas de Champs d'Aullie, vu qu'elle est aussi propriétaire, ces 20% s'ajoutent à sa part en tant que propriétaire. De plus, elle participe également aux frais de renouvellement, ce qui n'est pas le cas quand elle n'est pas propriétaire.

Ainsi, la Commune participe, en plus des 20% usuels, à 44.45%, selon les quotes-parts définies pour l'entretien (art. 24 du règlement) et aussi aux frais de renouvellement à hauteur de 55.7% (art. 25 du règlement).

Au vu de ce qui précède et sur la base des parcelles de dépendances en fonction depuis plusieurs années dans la commune, les frais annuels, approximatifs, pourraient s'élever à CHF 30'000.-/année pour les premières années, s'agissant a priori uniquement d'entretien dans le cadre de garanties en cours, puis doubler lorsque le renouvellement sera d'actualité, soit après environ après plusieurs années de fonctionnement.

7 Conclusion

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 N° 03/2023 de la Municipalité du 14 février 2023 ;
- Ouï le rapport de la Commission des finances et celui de la Commission ad hoc désignée pour examiner cette affaire ;
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

- D'autoriser la Municipalité à cofinancer les travaux collectifs du TAB Champs d'Aullie et de lui accorder à cet effet un crédit de CHF 1'420'000.- TTC ;
- D'autoriser la Municipalité à prélever la somme nécessaire sur les liquidités courantes et à recourir à l'emprunt aux meilleures conditions du marché, dans le cadre du plafond d'endettement ;
- D'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense dès la fin des travaux sur une durée de 30 ans par le compte de fonctionnement « Amortissements obligatoires des ouvrages de génie civil » 230.3311.00.

Au nom de la Municipalité

La syndique
Laurence Muller Achtari

Le secrétaire
Sébastien Varrin

Annexes :

- Annexe 1 : SAF, résumé.
- Annexe 2 : plan d'enquête du secteur de Champs d'Aullie, 2013.
- Annexe 3 : devis d'enquête, 2013.
- Annexe 4 : clé de répartition des frais entre les propriétaires.
- Annexe 5 : tableau des recommandations communales, 2021.
- Annexe 6 : modification du plan de projet d'exécution des travaux plan (BeGreen, 2022).
- Annexe 7 : devis révisés 2013, 2021 et 2022.
- Annexe 8 : tableau de répartition des ouvrages entre phase 1 et 1bis, 2022.
- Annexe 9 : plan d'exécution 2022.