



# Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

**Préavis n° 11/2012**

**Objet du préavis**

**Aménagement et équipement du quartier du Sansui – Etape 3**

Au Conseil communal  
de et à  
1530 Payerne

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

Par ce préavis, la Municipalité soumet, au Conseil communal, une demande pour le financement et l'aménagement de la dernière étape du Sansui.

### **1. Préambule**

La légalisation et les travaux d'équipements des étapes 1, 2 et du Secteur S7 du Sansui ont fait l'objet de plusieurs préavis à savoir :

- n° 12/1992 : Acquisition des terrains du Sansui ;
- n° 18/1997 : Travaux d'équipement Sansui 1<sup>ère</sup> étape ;
- n° 03/2006 : Crédit complémentaire et bilan financier de la 1<sup>ère</sup> étape ;
- n° 15/2008 : Aménagement et équipement du quartier du Sansui – Etape 2 ;
- n° 12/2011 : Avenant au PPA Le Sansui Secteur S7 et crédit d'aménagement.

Dans le préavis n° 03/2006, il est mentionné que la contribution par les privés, fixée à Fr. 45.– m<sup>2</sup>, ne permettrait pas de couvrir les frais d'équipements publics et qu'il fallait compter sur une perte de quelque Fr. 245'000.–.

Lors du traitement du préavis n° 12/2011 (Sansui – Secteur S7), le Conseil communal a demandé à la Municipalité d'équilibrer les coûts pour la 3<sup>ème</sup> étape d'équipement.

La Municipalité a, de ce fait, entamé des négociations avec les propriétaires concernés, qui ont finalement abouti à l'établissement d'une convention.

Comme les parcelles du Secteur S7 sont toutes vendues et que certaines sont déjà en phase de construction, la Municipalité a dès lors décidé de procéder à l'équipement de l'étape 3 du Sansui conjointement à la réalisation du giratoire d'accès de la Fenette qui fait l'objet d'un préavis séparé.

## **2. Descriptif des travaux d'équipement**

Les travaux, basés sur le même concept d'aménagement que les étapes 1 et 2 du Sansui, nécessitent les interventions suivantes :

- travaux d'assainissement : les collecteurs EC Ø 300 et EU Ø 200 seront construits en prolongation de ceux aménagés dans l'étape 2 du Sansui ;
- travaux d'eau potable : une conduite Ø 150 d'une longueur d'environ 320 m sera réalisée entre le futur giratoire de la Fenette et la
- place du quartier réalisée dans le cadre de l'étape 2. Des vannes et des bornes hydrantes compléteront le réseau de la distribution d'eau et de défense incendie.

Des conduites d'eau potable secondaires seront aménagées pour alimenter les futures constructions ;

- travaux pour les réseaux de services : les sociétés Frigaz SA, Swisscom, Cablecom et le Groupe E étendront leurs réseaux également lors de cette 3<sup>ème</sup> étape. Les frais de génie civil liés à ces réseaux sont à charge de la commune ;
- travaux routiers : une route de desserte principale de 285 mètres de long et d'une largeur de 7 m est projetée. Elle sera aménagée « en cul de sac » et une place de rebroussement est prévue vers la place du quartier qui ne pourra être traversée que pour des besoins d'urgence.

Le concept de cette route de desserte est identique aux autres étapes, soit avec une bande piétonne séparée par une arborisation ponctuelle qui fait également office de modérateur de trafic.

5 routes de dessertes privées secondaires de 3 m de large seront aussi réalisées comme accès aux futures villas ;

- travaux liés à l'éclairage public : un réseau de candélabres est prévu. Il est probable que nous installions 9 à 10 candélabres avec une technologie LED qui permettrait aussi de diminuer l'intensité d'éclairage sur une partie de la nuit ;
- travaux d'aménagements paysagers : il est prévu de planter 7 arbres de type « liquidambar » sur la route d'accès. Pour séparer le quartier avec l'exploitation du golf, il est prévu de mettre en place des murs en gabions et de planter une haie de charmille complémentaire. Dans la mesure du possible les arbres et la haie existants situés sur le golf seront maintenus. Toutefois, une partie de la haie devra être défrichée pour pouvoir réaliser la route.

D'autres aménagements paysagers (haie et buissons) sont prévus le long du giratoire d'accès de la Fenette ;

- travaux d'équipements d'une déchetterie de quartier : 3 containers enterrés ou non (demeure à définir) pour la dépose des déchets de type incinérables, papier et verres sont prévus d'être aménagés à l'entrée du quartier. L'expropriation nécessaire à cet aménagement est prévue dans le préavis du giratoire de la Fenette (préavis n° 10/2012).

### 3. Coût des aménagements

Les travaux de génie civil ont fait l'objet d'un appel d'offres selon la législation sur les marchés publics, type procédure ouverte, en 2011. Les coûts sont basés sur l'offre la meilleur marché avec une marge de réserve de 15 %. L'étude et les devis ont été réalisés par un bureau d'ingénieurs de la place.

#### 3.1. Eau potable

– Travaux de génie civil EP	Fr.	16'000.–
– Appareillage, eau potable (pose par le secteur des eaux)	Fr.	105'000.–
– Divers et imprévus env. 8 %	Fr.	<u>10'000.–</u>
Total eau potable et défense incendie HT	Fr.	<u>131'000.–</u>
Total TTC arrondi à	Fr.	<u><u>141'000.–</u></u>

#### 3.2. Assainissement EU + EC

– Travaux de génie civil EU + EC sur le DP HT	Fr.	200'000.–
– Divers et imprévus env. 8 %	Fr.	<u>16'000.–</u>
Total HT	Fr.	<u>216'000.–</u>
Total TTC arrondi à	Fr.	<u><u>234'000.–</u></u>

#### 3.3. Travaux routiers

– Travaux de génie civil (route et ½ place)	Fr.	380'000.–
– Murs en gabions	Fr.	56'000.–
– Place de rebroussement	Fr.	18'000.–
– Eclairage public, route de desserte (fournitures et génie civil)	Fr.	36'000.–
– Divers et imprévus envi. 8 %	Fr.	40'000.–
– Renchérissement pour travaux en 2013	Fr.	<u>10'000.–</u>
Total HT	Fr.	<u>540'000.–</u>
Total TTC arrondi à	Fr.	<u><u>583'000.–</u></u>

#### 3.4. Travaux divers

– Travaux d'arborisation et achats de plantes	Fr.	13'000.–
– Signalisation et marquages	Fr.	5'000.–
– Aménagement d'une déchetterie de quartier	Fr.	40'000.–
– Frais de procédure administrative	Fr.	5'000.–
– Frais de reproduction	Fr.	10'000.–
– Divers et imprévus env. 8 %	Fr.	<u>5'000.–</u>
Total HT	Fr.	<u>78'000.–</u>
Total TTC arrondi à	Fr.	<u><u>84'000.–</u></u>

**3.5. Honoraires**

- Honoraires d'ingénieurs	Fr.	125'000.-
- Honoraires géomètres	Fr.	<u>10'000.-</u>
Total HT	Fr.	<u>135'000.-</u>
Total TTC arrondi à	Fr.	<u><u>146'000.-</u></u>

**3.6. Travaux d'équipements privés**

- Assainissement EU + EC	Fr.	150'000.-
- Route d'accès privée	Fr.	90'000.-
- Réseaux pour privés	Fr.	45'000.-
- Etudes et horaires pour les privés	Fr.	25'000.-
- Divers et imprévus env. 8 %	Fr.	13'000.-
- Frais administratifs	Fr.	2'000.-
- Abonnement + renchérissement	Fr.	<u>10'000.-</u>
Total HT	Fr.	<u>335'000.-</u>
Total TTC arrondi à	Fr.	<u><u>362'000.-</u></u>

**3.7. Récapitulatif des coûts TTC**

- Eau potable	Fr.	141'000.-
- Assainissement EU + EC	Fr.	234'000.-
- Travaux routiers	Fr.	583'000.-
- Travaux divers	Fr.	84'000.-
- Honoraires env. 14 %	Fr.	<u>146'000.-</u>
Total travaux d'équipement publics	Fr.	1'188'000.-
Total travaux d'équipements privés	Fr.	<u>362'000.-</u>
Total TTC équipements publics et privés	Fr.	<u><u>1'550'000.-</u></u>

#### 4. Bilan financier

##### Surfaces concernées

– 23 parcelles privées :	18'114 m <sup>2</sup>
– 4 parcelles propriété de la Commune de Payerne :	<u>2'628 m<sup>2</sup></u>
Total surface des parcelles à vendre :	<u><u>20'742 m<sup>2</sup></u></u>
– Coût au m <sup>2</sup> des équipements publics (1'188'000.–/20'742 m <sup>2</sup> )	Fr. 57.30/m <sup>2</sup>
– Coût au m <sup>2</sup> des équipements privés (362'000.–/20'742 m <sup>2</sup> )	Fr. <u>17.40/m<sup>2</sup></u>
Total des coûts d'équipements TTC	Fr. <u><u>74.70/m<sup>2</sup></u></u>

Sur cette base la Municipalité a négocié un montant supplémentaire de Fr. 29.70/m<sup>2</sup> aux Fr. 45.–/m<sup>2</sup> de participation déjà formalisée par un notaire. De ce fait, chaque propriétaire devra payer un montant de Fr. 74.70/m<sup>2</sup> à la fin des travaux d'équipement.

##### Bilan pour la Commune

– Investissement global pour les travaux d'équipements publics et privés	Fr. 1'550'000.–
– Participation financière des privés (18'144 m <sup>2</sup> x Fr. 74.40)	- Fr. 1'353'000.–
– Vente des parcelles communales au prix min. de Fr. 250.–/m <sup>2</sup> (2'628 m <sup>2</sup> x Fr. 250.–)	- Fr. <u>657'000.–</u>
– Solde bénéficiaire pour frais de notaire, intérêts intercalaires risques et bénéfice TTC	Fr. <u><u>460'000.–</u></u>

Pour le financement de l'investissement global de Fr. 1'550'000.– il est prévu de recourir à l'emprunt autorisé dans le cadre du plafond d'endettement (préavis n° 19/2011).

En prenant la totalité du montant prévu dans le présent préavis et de celui du giratoire de la Fenette ainsi que les engagements non utilisés et les amortissements effectués, le montant total des emprunts se situerait alors à Fr. 61'113'560.–.

#### 5. Procédure et planning

Les aménagements font l'objet d'une enquête publique de 30 jours selon la Loi sur les routes du 10 décembre 1991.

Au cas où une opposition ne pourrait être levée, par accord entre la Municipalité et l'opposant, nous nous verrons alors dans l'obligation de soumettre un nouveau préavis au Conseil communal pour lever les oppositions, conformément aux articles 57 à 67 de la LATC du 4 décembre 1985.

Les propriétaires concernés par les travaux ont été convoqués pour une séance de présentation du projet le 15 mars 2012.

Les locataires des terrains agricoles communaux ont été avertis de l'état du projet par courrier du 29 juin 2010.

En fonction de la météo et de l'obtention du crédit, nous pourrons débiter les travaux d'équipement en automne 2012 et ils se termineront au printemps 2013.

Compte tenu du futur chantier du giratoire de la Fenette, les travaux d'aménagements du quartier Sansui 3 s'effectueront majoritairement depuis la place publique réalisée dans la 2<sup>ème</sup> étape.

## **6. Conclusions**

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE**

- vu** le préavis n° 11/2012 de la Municipalité du 6 juillet 2012 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

### **DECIDE**

**Article 1** : d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux d'équipement du quartier du Sansui – Etape 3 tels que décrits dans le présent préavis, ceci pour un montant TTC de Fr. 1'550'000.– ;

**Article 2** : d'accorder à l'exécutif communal un crédit de Fr. 1'550'000.– pour la réalisation des aménagements suivants :

Collecteur – Assainissement	Fr.	234'000.–
Eau potable	Fr.	141'000.–
Travaux routiers et divers	Fr.	667'000.–
Honoraires	Fr.	146'000.–
Travaux pour les aménagements privés	Fr.	<u>362'000.–</u>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>1'550'000.–</u></b>

**Article 3** : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement ;

**Article 4** : d'autoriser la Municipalité à procéder au remboursement d'une partie de l'emprunt avec les contributions financières des privés de Fr. 1'353'000.– ;

**Article 5** : d'autoriser la Municipalité à vendre les 4 parcelles communales d'une surface totale de 2'628.–/m<sup>2</sup> au prix minimum de Fr. 250.–/m<sup>2</sup>. Le produit de la vente servira à rembourser le solde de l'emprunt réalisé.

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

Ainsi adopté le 6 juillet 2012

**AU NOM DE LA MUNICIPALITE**

Le 2<sup>e</sup> Vice-président :

Le Secrétaire :

(LS)

A. Jomini

S. Wicht

- Annexe** : Plan de situation de l'étape 3 du Sansui
- Annexe pour l'original du préavis** : 1 dossier d'enquête publique avec rapport
- Municipal délégué** : Monsieur Christian Friedli
- Autre municipal concerné** : Monsieur André Jomini