



Plan d'affectation « Sus le Jordil »

Convention relative au financement d'infrastructures publiques

Entre :

- la Commune de St-Sulpice, agissant en qualité d'autorité publique, représentée par sa Municipalité au nom de laquelle agissent le Syndic et le Secrétaire municipal (ci-après dénommée « la Commune ») d'une part ;

et :

- le propriétaire des parcelles n° 196 / 202 / 206 / 673 / 863 à St-Sulpice comprises à l'intérieur du périmètre du Plan d'affectation « Sus le Jordil », M. Martin Pestalozzi représenté par la société PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG (ci- après dénommé « le propriétaire ») d'autre part.

PRÉAMBULE

Pour l'intelligence des dispositions qui suivent, il est exposé préliminairement ce qui suit :

- Le propriétaire, d'entente avec la Commune, a fait établir, au sens du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions du 18.08.2011 et des dispositions de l'art. 22 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), un plan d'affectation (PA) au lieu-dit « Sus le Jordil » dans le but d'organiser le développement d'un nouveau quartier dévolu principalement à l'habitation.
- Au début de l'année 2015, et sur recommandation du bureau du SDOL, le propriétaire a organisé, d'entente avec la Commune, un concours d'architecture sur invitation pour développer la forme urbaine de ce nouveau quartier. Les six bureaux invités ont rendu leur proposition de manière anonyme. Au mois de septembre 2015, le jury a désigné le projet MILLE-FEUILLE établi par le bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA à Lausanne en qualité de lauréat.
- Le 13 mai 2016, la Commune et le propriétaire ont signé une convention d'études définissant les modalités d'établissement du Plan d'affectation « Sus le Jordil » sur les parcelles concernées.
- En mai 2019, le Plan d'affectation « Sus le Jordil » a été soumis à l'enquête publique. Il a suscité un certain nombre d'oppositions.
- En novembre 2020, le propriétaire, d'entente avec la Commune, a retenu la variante E du projet architectural développé par le bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA à Lausanne, soit la construction de neuf immeubles (soit 3 immeubles R+3, 3 immeubles R+4 et 3 immeubles R+5) (ci-après : « le projet architectural »). Cette variante est l'aboutissement d'une réflexion architecturale consistant à un transfert de surfaces constructibles du bâtiment central R+6 à trois autres bâtiments et non à une augmentation de la surface constructive définie dans le plan d'affectation.
- La présente convention a pour but de régler les questions liées au financement des infrastructures publiques dans le cadre de la mise en œuvre du Plan d'affectation « Sus le Jordil » et de répondre aux préoccupations des opposants afin de favoriser la réalisation du projet. A cet égard, le propriétaire confirme expressément sa volonté de verser une contribution aux infrastructures communautaires de la Commune, nonobstant l'absence de règlement communal en la matière. Il

NBA

Page 1/6

entend ainsi contribuer volontairement à l'adaptation des infrastructures publiques communautaires que nécessitera l'accroissement de population induit par son projet.

Cela étant rappelé, les parties conviennent ce qui suit :

CHAPITRE I : PARTICIPATION FINANCIÈRE AUX INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

Désireuses de régler la participation financière du propriétaire aux frais de l'équipement général et de raccordement (au sens des art. 55 et 56 LATC), les parties conviennent de ce qui suit :

Les droits à bâtir accordés en lien avec les parcelles n^{os} 196, 202, 206, 673, 863 vont entraîner une augmentation de la population dans la Commune. Cette dernière devra donc procéder au réaménagement de certaines de ses infrastructures publiques.

Afin de participer aux frais ainsi engagés, le propriétaire s'engage à contribuer auprès de la Commune la somme totale de CHF 2'000'000.00 (deux millions de francs) selon les dispositions décrites ci-après.

La somme totale est composée d'un montant de CHF 1'650'000.00 (un million six-cent cinquante mille francs) concernant les infrastructures publiques dont l'échéancier de paiement est décrit dans les paragraphes ci-dessous et de CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille francs) concernant les aménagements routiers selon le point 2 de la présente convention.

Le nonante pourcent (90 %) du montant concernant les infrastructures publiques, soit CHF 1'485'000.00 (un million quatre-cent quatre-vingt-cinq mille francs) sera payé dans les soixante jours ouvrables à compter de l'entrée en force du ou des permis de construire, toutes voies de droit échues, permettant la réalisation de l'ensemble du projet architectural. Le nouveau Plan d'affectation « Sus Le Jordil » aura été au préalable adopté par le Conseil communal, définitivement approuvé par le département cantonal compétent et sera entré en vigueur.

Le solde du montant concernant les infrastructures publiques de dix pourcent (10 %), soit CHF 165'000.00 (cent soixante-cinq mille francs), sera versé dans les soixante jours ouvrables à compter de la délivrance du ou des permis d'habiter par la Commune pour l'ensemble du projet architectural.

Il est expressément convenu et reconnu par les parties que la participation susmentionnée s'étend aux taxes relatives au financement de l'équipement communautaire qui pourraient, le cas échéant, être introduites par les autorités communales. Le propriétaire ne pourra donc pas être soumis au paiement d'autres ou plus amples taxes communales de cette nature. En revanche, les taxes de raccordement ne sont pas concernées par la participation susmentionnée.

Pour garantir le financement des obligations financières qui relèvent de l'exécution des équipements techniques, le propriétaire consent l'inscription de charges foncières :

Intitulé	: obligation d'équiper en faveur de la Commune de St-Sulpice
Fonds servants	: parcelles n° 196 / 202 / 206 / 673 / 863 à St-Sulpice
Montants	: CHF 2'000'000.00
Durée	: 10 ans

En cas de subdivision ultérieure des biens-fonds grevés, le montant des charges foncières est réparti proportionnellement aux droits à bâtir attribués par le plan d'affectation à chaque nouveau bien-fonds constitué.

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 de la propriétaire n'ont pas tous été acquittés, la Commune peut prolonger la durée des charges foncières pour une nouvelle période de 10 ans.



NNA
Page 2/6

Si un propriétaire refuse de reconduire la charge foncière qui le concerne ou de réajuster les montants, la Commune pourra alors exiger de celui-ci le paiement de la valeur de la charge foncière à concurrence du coût effectif des travaux restant à exécuter.

La Commune s'engage à réduire proportionnellement le montant des charges foncières au fur et à mesure du paiement des obligations financières du ou des propriétaires. Cette réduction s'effectue de façon à maintenir une garantie suffisante pour le paiement des prestations et la réalisation des travaux restant à exécuter en tenant compte d'une éventuelle modification des prix et des travaux supplémentaires ou imprévus.

La Commune s'engage sur requête et aux frais d'un propriétaire 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 effective de la valeur du bien-fonds concerné.

Les charges foncières dont il est fait mention ci-dessus font l'objet d'actes notariés, instrumentés et déposés au Registre foncier. Les frais inhérents à la constitution de ces charges foncières sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE II : AUTRES ENGAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES PUBLIQUES, NOTAMMENT ROUTIÈRES

Le propriétaire s'engage à remettre en état la route de la rue du Centre aux abords du chantier après le chantier, selon constat par un tiers, avant et après chantier.

Le propriétaire et la commune s'engagent à entreprendre les démarches nécessaires en vue de créer un accès pour les véhicules et pour les piétons sur la Route cantonale au niveau des parcelles n° 760 et 777.

Le propriétaire s'engage également à **accompagner financièrement**, à hauteur d'un maximum de CHF 10'000.00 (dix mille francs), un projet d'études visant à prolonger l'actuelle Rue des Jordils en vue de créer un accès sur la Route cantonale au niveau des parcelles n^{os} 760 et 777.

Si ce projet d'accès à la route Cantonale depuis la Rue des Jordils aboutit, le propriétaire financera intégralement sa réalisation. Toutefois, si le montant nécessaire à cette réalisation est inférieur à CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille francs), le propriétaire s'engage à verser à la commune la différence entre le montant financé et les CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille franc) selon les modalités décrites au paragraphe suivant.

Si ce projet n'aboutit pas et que l'accès à la Route cantonale ne peut pas se faire en prolongeant la Rue des Jordils, les CHF 350'000.00 (trois cent cinquante mille francs) susmentionnés seront versés à la Commune dans les soixante jours ouvrables à compter de la délivrance du ou des permis d'habiter pour l'ensemble du projet architectural afin de participer à d'autres **aménagement routiers aux abords du quartier**. Il est en effet prévu que les Rues des Jordils et du Centre fassent l'objet de mesures d'aménagement de l'espace public visant à inciter l'accès à la Route cantonale en privilégiant la circulation par la Rue du Centre, côté Ouest, tels que :

- poser des panneaux de direction indiquant la droite pour rejoindre Lausanne et Genève ;
- contraindre les automobilistes à tourner à droite avec un panneau de signalisation (obligation de tourner à droite) à la sortie de la Rue des Jordils ;
- obliger d'utiliser la connexion Ouest de la Rue des Jordils à la sortie du parking (obligation de tourner à droite) ;
- poser de bacs fleuris (chicanes) dans le Chemin de l'Ochettaz ;
- modérer le trafic en étendant la zone 30 jusqu'à la Rue des Jordils ;
- procéder à toute autre mesure jugée utile afin de privilégier l'utilisation de la Rue du Centre par l'Ouest.



NDA
Page 3/6

Ces aménagements seront toutefois laissés à la libre appréciation de la Commune. Le montant fixé ci-dessus sera ainsi dû quelles que soient les mesures prises par la Commune dans le cadre des aménagements routiers du quartier.

En outre, si le projet de raccordement à la Route cantonale destiné aux véhicules automobiles n'aboutit pas, le propriétaire financera la réalisation d'une servitude de passage publique permettant l'accès à la Route cantonale pour les piétons et la mobilité douce par les parcelles 777 ou 760.

CHAPITRE III : LOGEMENTS

Conformément à l'art. 3.2 al. 2 du Règlement du Plan d'affectation « Sus le Jordil », au minimum **10 % des logements** destinés à la location doivent être conçus sous la forme de **logements à loyer abordable (LLA)** destinés à des familles, mais au minimum 18 (dix-huit) logements.

Le propriétaire s'engage, dans la mesure du possible, à donner la **priorité dans l'attribution des appartements** (à loyer libre et à loyer abordable) **aux citoyens de St-Sulpice** (ex. enfants quittant le ménage familial, couples sans enfants, familles et retraités), à l'ouverture de la prélocation, en exclusivité aux résidents de St-Sulpice, mais également dans la durée, sur une période de 10 ans, lors de relocation d'appartements, à dossiers égaux.

Le propriétaire s'engage également à mettre l'accent sur l'**accessibilité pour les personnes à mobilité réduite**.

L'objectif du propriétaire est de créer, au sein du quartier, une **mixité intergénérationnelle** (seniors, familles, jeunes, couples avec et sans enfants).

CHAPITRE IV : ESPACES PUBLICS

Conformément aux art. 7.3 et 7.4 du Règlement du Plan d'affectation « Sus le Jordil », le propriétaire s'engage à créer une **aire de rencontre** comprenant une **place publique de jeux pour enfants à thèmes** (jeux adaptés aux différentes classes d'âge) d'une surface minimum de 500 m² et une **aire publique de détente et de loisirs** d'une surface minimum de 500 m² également, qui sera aménagée de manière à permettre une diversité d'usages. Cette surface doit être pourvue d'un revêtement végétal, perméable aux eaux météoriques. Ces aires de rencontre, de jeux, de détente et de loisirs seront accessibles au public et citoyens de St-Sulpice par des **cheminements d'accès piétonniers** réalisés par le propriétaire, rendant le quartier ouvert au public.

Une **convention foncière** sera parallèlement signée entre les parties afin de constituer des servitudes de passage, d'usage et d'entretien de cette aire de rencontre (soit de la place publique de jeux, de l'aire publique de détente et de loisirs et des cheminements d'accès piétonniers). Cette Convention prévoira l'obligation, pour le propriétaire, non seulement de prendre en charge les frais de réalisation de cet espace (soit de la place publique de jeux, de l'aire publique de détente et de loisirs et des cheminements d'accès piétonniers), mais également de couvrir l'intégralité de ses frais d'entretien. Il est précisé qu'une attention particulière sera apportée au choix des jeux pour enfants, des matériaux utilisés – en ce sens que les éléments naturels seront privilégiés – et de leur emplacement afin d'éviter un maximum de nuisances pour les riverains. Il est entendu entre les parties qu'un horaire d'accès aux espaces publics pourra être mis en place afin d'en assurer la tranquillité durant le soir et la nuit

Une surface totale de 1'000m² sera dévolue à des **activités professionnelles** non gênantes pour l'habitation, tels que des petits commerces de proximité complémentaires aux commerces actuels du village. Dans ce sens, le propriétaire a l'intention de réaliser un **espace dédié à la santé** comprenant fitness, yoga et centre de soin avec thérapeutes multidisciplinaires (tels que masseurs, physiothérapeutes, ostéopathes, conseillers en nutrition et coaches sportifs), ainsi qu'une **salle de réunion** qui sera ouverte à la location par les associations et sociétés locales. Le projet permettra également la possibilité d'accueillir une crèche ou une garderie s'il y a de la demande.


Page 4/6

CHAPITRE V : MOBILITÉ

Avec plusieurs lignes de bus à proximité (deux arrêts de bus dont le nouvel arrêt de bus sur la RC 1), des places pour vélo, des places pour vélo doté de remorque et des espaces réservés aux piétons, le propriétaire va encourager **l'usage de la mobilité douce**.

Par la création de cheminements piétons nouveaux et l'aménagement des routes aux abords du quartier, le propriétaire va encourager les **déplacements à pied au centre du village**.

Un système de vélos en libre-service (p.ex. Publibike ou équivalent) sera installé dans le quartier et exploité, aux frais du propriétaire, et permettra de compléter les moyens de transport privés et publics sur les courts distances avec pour objectif de réduire l'impact des transports sur l'environnement et en particulier les émissions de CO².

Le propriétaire s'engage à réaliser 217 (deux cent dix-sept) places de parc, soit une place par logement au lieu d'une place par 100 m² de surface habitable, dont 90 % en sous-sol. Compte tenu des impératifs de construction encore inconnus au jour de la signature de la présente Convention, une marge de tolérance de + ou - trois pourcent (3 %), représentant un maximum de six (6) places de parc, est admise par les parties.

CHAPITRE VI : ENVIRONNEMENT

Le propriétaire s'engage à réaliser un **quartier durable**, ayant un impact minimal sur le cadre naturel dans lequel il s'inscrit.

Le propriétaire garantit une architecture homogène, de qualité, intégrée à l'environnement du site. Les habitations sont concentrées au centre du terrain pour **préserver le cordon boisé** qui l'entoure. Une surface de **12'274 m²** est attribuée en **zone de verdure inconstructible**. Des plantations nouvelles d'arbres indigènes et d'arbres fruitiers verront le jour. Tout changement devra être approuvé par le spécialiste de la DGE-Biodiv qui supervisera les opérations dans le cordon boisé.

Le propriétaire garantit la **préservation et la valorisation de la biodiversité**, en privilégiant, par exemple, des prairies entretenues de manière extensive, des plantations indigènes, l'absence d'obstacles pour la petite faune, la perméabilité des sols, la rétention des eaux de pluie, aucun engrais ni produit phytosanitaire, pas d'arrosage automatique. Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un projet d'ensemble de mise en valeur par un architecte-paysagiste.

Du côté des constructions, des **bâtiments écologiques** utilisant des **énergies renouvelables** (autoconsommation). Les matériaux utilisés sont d'origine naturelle et sur les toitures, végétation et capteurs solaires seront présents. La variante privilégiée « **PAC Sol-eau** » mentionnée dans la notice d'impact sur l'environnement daté du 13 décembre 2018 ou toute autre variante équivalente ou meilleure en fonction de l'évolution de la technologie, sera mise en application par le propriétaire.

Limitation des déchets en production, réalisation et exploitation. Recyclage et compostage accessible aux résidents.

Le propriétaire s'engage à planter durant la phase de construction, dans la Commune de St-Sulpice, 5 arbres par bâtiment construit, soit 45 arbres indigènes selon les indications de la commune.

CHAPITRE VII : CONDITION SUSPENSIVE

La présente convention est subordonnée à la condition suspensive suivante : l'adoption du Plan d'affectation « Sus le Jordil » par le Conseil communal d'ici au 30 juin 2021 au plus tard. L'hypothèse d'une enquête publique complémentaire au sens de l'art. 42 al. 3 LATC est réservée.



Page 5/6

Si ce délai ne pouvait être respecté, en dépit des dispositions prises en ce sens par la Municipalité, ou si des modifications apportées au projet devaient nécessiter une enquête publique complémentaire, les parties conviendront d'une autre date.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS FINALES

Le propriétaire s'engage irrévocablement à faire reprendre les engagements figurant dans la présente convention par toute personne physique ou morale qui viendrait à acquérir tout ou partie des parcelles incluses dans le périmètre du plan d'affectation.


Les tribunaux de l'arrondissement de l'Ouest lausannois seront compétents pour tout litige découlant de la présente Convention ou se rapportant à celle-ci. Le recours au Tribunal fédéral est réservé.

CHAPITRE IX : SIGNATURES

Ainsi fait à St-Sulpice en 3 exemplaires originaux le **24 MARS 2021**

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 1^{er} mars 2021

Le Syndic :


A. Clerc



Le Secrétaire municipal:


N. Ray

Au nom du propriétaire :

