

CONVENTION ENTRE

- la COMMUNE DE SAINT-SULPICE représentée par sa Municipalité dite ci-après la **Commune** d'une part,

ET

- M. Martin PESTALOZZI propriétaire des parcelles n° 196, 202, 206, 673, 863 à Saint-Sulpice et représenté par la société Patrimonium Asset Management AG, route de la Chocolatière 21, 1026 à Echandens dit ci-après le **propriétaire** d'autre part.

1. CONTEXTE ET BUTS DE LA CONVENTION

- 1.1 La société Patrimonium Asset Management SA - en qualité de représentante du propriétaire - a organisé, en 2015, un concours d'architecture sur invitation pour mettre en valeur un important terrain situé au lieu-dit «Sus le Jordil» à Saint-Sulpice (surface totale : 34'801 m²) dans la perspective de réaliser un nouveau quartier dévolu principalement à l'habitation. Au terme de cette procédure, le projet intitulé «Mille-feuille» du bureau Richter Dahl Rocha & Associés architectes SA a été désigné lauréat par le jury. La Municipalité, représentée dans le jury, souhaite voir ce quartier se réaliser. Ce dernier représente un potentiel de 20'000 m² de surface de plancher habitable (SPd) au sens de la norme SIA 504.421 correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) égal à 0,57. La majorité de ces surfaces sont destinées au logement (env. 90%) dont une partie de logements à loyers abordables. Le solde des surfaces est prévu pour des activités professionnelles compatibles avec l'habitation ou des activités d'utilité publique (env. 10%). Conformément au programme du concours, le projet lauréat prévoit des typologies d'appartements diversifiées permettant l'accueil d'une population variée. Par ailleurs, il garantit le maintien de la ceinture boisée et conserve d'importantes portions de terrains en pleine terre permettant ainsi une mise en valeur de la biodiversité.

Ce terrain est actuellement affecté par le plan général d'affectation (PGA) du 18.08.2011 à la *zone moyenne densité - surface à occuper par plan spécial*. Dès lors, la constructibilité de ce quartier est conditionnée à la mise en vigueur préalable d'un plan de quartier (PQ).

- 1.2 La présente convention fixe les modalités de financement du PQ « Sus le Jordil » jusqu'à l'adoption préalable du dossier par le Département (art. 58 LATC)..
- 1.3 Se référant aux dispositions de l'article 45 LATC, la Commune représente l'Autorité responsable de l'établissement du PQ et de sa procédure de légalisation.

2. FINANCEMENT

2.1 Le coût des prestations des différents mandataires pour l'établissement du PQ « Sus le Jordil » a fait l'objet d'offres d'honoraires de la part des différents prestataires de service. Le montant des honoraires nécessaires aux différentes études liées au PQ est synthétisé ci-dessous :

	Urbaniste (CHF)	Géomètre (CHF)	Ingénieur en mobilité (CHF)	Ingénieur en environnement (CHF)	Architecte paysagiste (CHF)	Avocat- conseil (CHF)
Honoraires jusqu'à l'enquête publique	102'400.-	2'000.-	26'500.-	27'700.-	25'000.-	
Honoraires jusqu'à l'adoption préalable par le Département (estimation)	15'400.-	3'000.-	3'000.-	3'000.-	-	30'000.-
TOTAL (HT et hors frais)	117'800.-	5'000.-	29'500.-	30'700.-	25'000.-	30'000.-
	238'000.-					

Les montants ci-dessus sont calculés hors taxes et hors frais (HT). Le coût des prestations est calculé à partir d'une estimation du temps nécessaire à leur exécution sur la base des connaissances acquises ce jour des problèmes à résoudre. Ils comprennent toutes les prestations qui doivent être exécutées par les mandataires jusqu'à l'envoi du dossier au Département compétent pour adoption préalable (art. 58 LATC)

Le montant des honoraires nécessaires aux prestations à exécuter entre l'enquête publique et l'adoption préalable du PQ par le Département compétent est estimatif. En effet, il est susceptible de varier en fonction du nombre et de l'importance des oppositions formulées dans le cadre de l'enquête publique et de la possibilité que certaines oppositions soient suivies de recours.

Les montants ci-dessus ne comprennent pas :

- les émoluments cantonaux facturés pour les examens préalable et complémentaire du dossier ainsi que les émoluments facturés par le Registre foncier,
- les frais nécessaires à la reproduction des documents, aux déplacements, etc.
- la taxe sur la valeur ajoutée (TVA 8%)
- les honoraires et frais d'éventuels autres spécialistes qui seraient amenés à collaborer aux études (architecte, géologue, etc.).

2.2 Au sens de l'art. 55 LATC, la coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire doit être assurée parallèlement à l'établissement du PQ. Ainsi, une convention d'équipements (ou convention foncière) entre le propriétaire et la Commune de Saint-Sulpice doit être constituée pour définir les modalités liées :

- aux incidences foncières engendrées par le projet (échange ou cession de terrain à la Commune),
- aux servitudes à constituer pour les droits de passages publics (véhicules et piétons), les canalisations, l'usage public de la place de jeux, etc.,
- au financement des équipements induits par le projet et situés hors du périmètre du PQ (aménagements urbains et routiers, collecteurs, etc.).

Cette convention et ses annexes (plans de servitudes, etc.) doit être signée par toutes les parties avant l'enquête publique du PQ. Elle sera associée à l'inscription au Registre foncier d'une charge foncière en faveur de la Commune de manière, le cas échéant, à garantir le financement des équipements et aménagements prévus par le PQ et qui n'auraient pas été réalisés.

- 2.3 Les montants des honoraires, des frais des différents prestataires ainsi que des émoluments sont entièrement à la charge du propriétaire y compris les prestations complémentaires non devisées dans la présente convention.
- 2.4 Les factures sont établies et adressées directement au propriétaire pour règlement avec une copie à la Commune. Le propriétaire les honorera dans un délai de 30 jours. Tout retard de paiement engendre la suspension des études ou des démarches engagées. Les factures sont envoyées, notamment, aux échéances suivantes :
- au terme de l'avant-projet,
 - au dépôt du dossier à l'examen préalable,
 - au dépôt du dossier à l'enquête publique,
 - à la livraison du dossier pour l'adoption par le Conseil communal,
 - au dépôt du dossier au Département compétent pour approbation préalable.

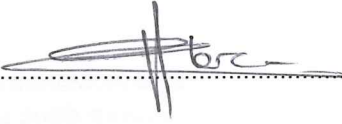
3. ENGAGEMENTS

- 3.1 La Commune s'engage à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir l'adoption du PQ « Sus le Jordil » par le Conseil communal de Saint-Sulpice dans les meilleurs délais possibles.
- 3.2 Le propriétaire s'engage à faire reprendre les engagements qui résultent de la présente convention par tout acquéreur ou promettant acquéreur de tout ou partie de leur bien-fonds.
- 3.3 Les engagements résultant de la présente convention sont consentis quel que soit le contenu du PQ et le résultat de la décision prise à son sujet par les Autorités de la Commune et du Canton.
- 3.4 La durée de la présente convention est fixée jusqu'à l'envoi du dossier de PQ au Département pour adoption préalable (art. 58 LATC).

4. SIGNATURES

4.1 Ainsi fait à Saint-Sulpice en ^{deux}~~trois~~ exemplaires originaux, le **13 MAI 2016**

4.2 Au nom de la Municipalité :

Alain CLERC, Syndic 

Elisabeth JORDAN, secrétaire 



4.3 Au nom du propriétaire :

Christoph Syz, CEO Patrimonium Asset Management AG 

Hanspeter Berchtold, Directeur Patrimonium Asset Management AG 