

Message du Conseil communal au Conseil général n° 129 du 26 février 2019

OBJET : Prendre connaissance et préavisier le crédit global de CHF 1'375'000.- destiné à financer l'exécution des travaux d'équipements techniques comprenant une participation des propriétaires fonciers à hauteur de CHF 1'280'000.- du Plan spécial de la Combe à Courfayvre

A. PLAN SPÉCIAL « LA COMBE »



Localité de Courfayvre, vue direction sud de la nouvelle zone

1. Préambule

Le plan spécial (PS) « La Combe » ainsi que le crédit correspondant de CHF 1'585'000.- ont été acceptés par le Corps électoral de Courfayvre le 25 novembre 2012 et ratifié par le Canton le 28 février 2013. De petites modifications ont été apportées à ce Plan spécial de 2012 et la procédure d'acceptation de ces modifications par le Canton (SDT) est en cours. **Ces modifications ne remettent pas en cause le PS en lui-même** (disposition cantonale).

La réalisation de ce Plan spécial (PS) se fera après acceptation par le service cantonal du développement territorial (SDT) des modifications de peu d'importance proposées par la Commune en accord avec les propriétaires des terrains situés sur la zone PS. Les litiges avec les propriétaires voisins devront préalablement être réglés.

Les modifications apportées au PS de 2012 et surtout le fait que la Commune de Haute-Sorne n'achète plus une partie des terrains diminuent le Crédit nécessaire à la réalisation de ce PS légèrement modifié. **La population se prononce donc sur ce nouveau Crédit.**

La nouvelle zone à bâtir d'une surface nette totale de 14'440 m² offre la possibilité de viabiliser 18 parcelles.

2. Etudes

Les études et propositions d'aménagement se sont déroulées selon un processus participatif, durant lequel les autorités communales et les propriétaires fonciers ont eu l'occasion de définir ou de confirmer l'objectif de créer une zone à bâtir respectant la proximité du cadre bâti existant.

3. Occupation du sol

Le plan spécial « La Combe » est affecté à la zone d'habitation H2. L'habitat, les activités très peu inconfortables (services, activités tertiaires) et les services publics sont autorisés.

La superficie des parcelles varie entre 530 m² et 1192 m².

Les prescriptions fixent les exigences pour la réalisation de la nouvelle zone à bâtir.

4. Equipements

Les plans d'occupation du sol et des infrastructures souterraines illustrent la faisabilité des viabilités.

4.1 Organisation des accès

Les deux accès principaux du lotissement se feront à partir du chemin existant de La Combe. Dans le secteur Sud, 3 parcelles situées en limite Est auront un accès direct depuis le chemin de la Clef des Champs.

Une liaison piétonne permet un accès direct au complexe scolaire.



Extrait du plan d'occupation du sol

4.2 Equipements

Les infrastructures souterraines nécessaires pour l'alimentation en eau potable, l'électricité, l'éclairage public et les télécommunications peuvent toutes être raccordées aux réseaux existants.

Le réseau d'eau potable et de lutte incendie est étendu à la nouvelle à bâtir.

Un éclairage public est prévu sur l'ensemble de la nouvelle zone. Deux candélabres viendront encore compléter l'éclairage du chemin de la Clef des Champs.

La nouvelle zone est équipée d'un réseau séparatif d'évacuation des eaux usées et eaux claires.

En limite Ouest, une surface verte arborée marque une zone de transition avec le complexe scolaire.

4.3 Protection contre les crues et les eaux de ruissellement

Les prescriptions fixent les exigences pour la réalisation des infrastructures et les mesures de protection contre les crues.

En limite Sud du lotissement, un fossé équipé d'une chemise drainante construit en amont de la desserte agricole permet de récolter les eaux de ruissellement du bassin versant de La Combe.

Les mesures admises dans le plan spécial contribuent également à la protection de la zone bâtie existante.

B. EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET TRAVAUX DE VIABILISATION

1. Préambule

Les travaux de construction ont pour but de viabiliser les futures parcelles conformément aux plans et prescriptions du plan spécial « La Combe ».

Les raccordements privés (introductions en attente dans les parcelles) sont également comptabilisés dans les montants de construction.

2. Description des travaux de viabilisation

2.1 Infrastructures souterraines

Les réseaux d'alimentation en électricité, éclairage public, télécommunication sont conformes aux exigences. Ils ont été étudiés par les services techniques spécialisés, respectivement par les BKW ainsi que Swisscom.

L'éclairage public sera conçu de manière à éviter au maximum la pollution lumineuse. Les candélabres implantés en bordure des accès carrossables et des chemins piétonniers seront équipés de luminaires à LED.

Les conduites principales du réseau d'eau et lutte incendie de diamètre 125 mm sont conformes aux exigences de l'Etablissement cantonal d'assurances (ECA). Les vannes de secteur projetées permettent une gestion optimale du nouveau réseau. Chaque raccordement privé est équipé d'une vanne branchée sur la conduite principale. Les tracés des conduites existantes à travers le lotissement seront adaptés à la nouvelle structure parcellaire et les conduites rétablies.

Toutes les mesures constructives sont en adéquation avec les études du plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

La gestion des eaux de pluie prévoit en premier lieu une utilisation pour l'eau domestique des ménages ou si possible une évacuation par zones d'infiltration diffuse pour les habitations. Les eaux de chaussées et le trop-plein des eaux claires des bâtiments privés seront évacués par des collecteurs d'eaux pluviales via la Sorne.

2.2 Aménagements de surface

Dessertes :

- Deux nouvelles dessertes sont nécessaires pour donner accès aux nouvelles parcelles. Dimensionnées de manière à modérer le trafic, elles sont bordées de pavés granit et seront recouvertes d'un enrobé bitumineux posé en couches. Le gabarit varie de 4.50 m à 6.90.
- Les placettes du lotissement seront aménagées en partie avec un revêtement différencié.

Chemin piétonnier :

- Le chemin piétonnier assure la perméabilité à travers le bâti et une liaison directe avec le complexe scolaire. D'une largeur de 2.00 m, délimité latéralement par une ligne de pavés granit, il est revêtu d'un enrobé bitumineux.

2.3 Protection contre les crues

Le concept de protection contre les crues consiste en la construction de digues sur le bord Nord de la desserte agricole ainsi que dans le lotissement permettant ainsi un transit au travers du lotissement des eaux de ruissellement provenant du bassin versant de « La Combe » et une réglementation concernant la manière d'implanter les nouveaux bâtiments.

Il est prévu de réaliser ces mesures dans le cadre de la viabilisation.

La commune a également décidé de réaliser les mesures de protection « objet » sur le Chemin de la Combe permettant ainsi de protéger les propriétés riveraines existantes.

C. COUT DES TRAVAUX

1. Récapitulation générale

Le crédit pour lequel les citoyennes et citoyens de commune de Haute-Sorne ont à se prononcer, correspond au total des montants de travaux construction et de viabilisation.

Le montant des travaux, études, réserves et autres frais annexes s'élèvent au total à CHF 1'375'000.-

	TRAVAUX	TOTAL	Equipement de détail (propriétaires fonciers)	Equipement de base (propriétaires fonciers)	Equipement de base (part communale) 20%
1	Aménagements routiers et collecteurs	598'150.00			
	CAN 113 - Installations de chantier		48'000.00	6'000.00	1'500.00
	CAN 117 - Démolitions		3'000.00	1'200.00	300.00
	CAN 118 - Aménagements extérieurs		7'500.00		
	CAN 211 - Terrassements		64'400.00	3'960.00	990.00
	CAN 221 - Couches de fondation		42'700.00		
	CAN 222 - Pavages et bordures		40'000.00		
	CAN 223 - Revêtements		87'000.00	1'680.00	420.00
	CAN 237 - Canalisations et évacuation des eaux		241'000.00	38'800.00	9'700.00
2	Réseaux de distribution (BKW/Swisscom/Eau potable)	286'250.00			
	CAN 113 - Installations de chantier		7'500.00	1'560.00	390.00
	CAN 151 - Construction de réseaux enterrés		105'000.00	0.00	0.00
	Eclairage public		45'300.00		
	CAN 411 - Conduite eau potable		77'000.00	39'600.00	9'900.00
	TOTAL TRAVAUX HT	884'400.00	768'400.00	92'800.00	23'200.00
3	Prestations annexes				
	3.1 - Etudes Plan spécial et projet d'ouvrage 2013	70'500.00	61'253.05	7'397.55	1'849.40
	3.2- Honoraires et prestations géomètre & notaire	44'200.00	38'402.60	4'637.90	1'159.50
	3.3 - Signalisation, marquages	5'000.00	4'344.20	524.65	131.15
	3.4 - Honoraires MPI, projet 2018 et réalisation	95'650.00	83'104.30	10'036.55	2'509.15
	3.5 - Constats maisons riveraines	8'000.00	6'950.70	839.45	209.85
	3.6 - Laboratoire routier	3'000.00	2'606.50	314.80	78.70
	Total HT	1'110'750.00	965'061.35	116'550.90	29'137.75
	Réserves et arrondis	110'234.20	95'291.50	11'582.80	3'359.95
	TOTAL GENERAL HT	1'220'984.20	1'060'352.85	128'133.70	32'497.70
	TVA sur montants soumis	94'015.80	81'647.15	9'866.30	2'502.30
	TOTAL TTC	1'315'000.00	1'142'000.00	138'000.00	35'000.00

Part propriétaires fonciers TTC

1'280'000.00

Participation commune équipements techniques de base TTC

35'000.00

Mesures de protection contre les crues Chemin de la Combe TTC

60'000.00

Total part Commune Haute-Sorne TTC

95'000.00

Les nouvelles conduites d'eau potable et installations de lutte incendie bénéficient d'une subvention allouée par l'Etablissement cantonal d'assurances (ECA). Les montants communiqués ci-dessus tiennent déjà compte de cette aide.

2. Répartition des coûts

La participation des propriétaires fonciers pour les travaux de viabilisation se monte à **CHF 1'280'000.-**

La part communale de 20% (art.91 LCAT) aux équipements techniques de base pour les travaux de viabilisation et les travaux de protection contre les crues au Chemin de La Combe s'élève au total à **CHF 95'000.-**

<i>Propriétaires fonciers</i>	<i>Surfaces</i>	<i>Montants</i>	<i>TOTAL TTC</i>
Privés			860'000.00
Viabilisation	9'702 m2	860'000.00	
Commune de Haute-Sorne , en tant que propriétaire foncier			420'000.00
Viabilisation	4'738 m2	420'000.00	
Commune de Haute-Sorne			95'000.00
Part communale de 20% aux équipements techniques de base (art. 91 LCAT)		35'000.00	
Mesures contre les crues Chemin de La Combe		60'000.00	
TOTAL TTC			1'375'000.00

3. Financement

Le coût global de ce projet de développement territorial est de 1.37 millions. Au terme de ce projet la collectivité réalisera une opération financièrement positive.

En effet, il s'agit ici d'un crédit cadre global comprenant également la participation aux frais de viabilisation des privés qui sera à déduire ainsi que le produit des ventes de terrains, selon la projection financière ci-dessous :

Récapitulation des dépenses :

Coût total de la viabilisation selon projet Fr. 1'375'000.-

Récapitulation des recettes d'investissements :

Participation des propriétaires privés Fr. 860'000.-

Solde à charge de la commune Fr. 515'000.-

Valeur comptable des terrains : 4'738 m2 à Fr. 50.- Fr. 236'900.-

Prix de revient du terrain vendu Fr. 751'900.-

Prix vente terrains communaux : 4738 m2 à Fr. 160.- Fr. 758'080.-

Gain net escompté Fr. 6'180.-

Afin d'assurer le financement des travaux, il est nécessaire d'avoir recours à l'emprunt. L'encaissement des ventes de terrains et les participations des tiers propriétaires permettront de ne pas recourir à l'emprunt pour la totalité de la dépense.

Recours à l'emprunt

Fr. 1'000'000.-

Cette projection financière a été établie en tenant compte de devis estimatifs tablant sur les tarifs SIA pour les travaux de génie civil. Les produits des ventes de parcelles sont calculés sur la base de la valeur actuelle du marché.

Au vue de cette approche prudente et à l'expérience de précédents chantiers d'envergure en ce qui concerne les frais de génie civil, il est raisonnable d'affirmer que le décompte final, au terme des travaux, présentera un résultat conforme à la projection présentée.

D. COMPETENCES

Donner compétence au Conseil communal pour la réalisation du Plan spécial, la commercialisation des parcelles communales ainsi que pour la fixation des prix de ces dernières.

E. PROGRAMME DE REALISATION

Un appel d'offres, sous réserve d'approbation des crédits de construction, auprès des entreprises spécialisées suivant la procédure de la loi fédérale sur les marchés publics (LMP) s'est déroulé en début d'année 2019.

La suite des travaux dépendra des discussions et décisions concernant les mesures de protection contre les crues prévues pour le Chemin de la Combe.

4. Préavis des Autorités

Le Conseil communal préavise favorablement ce crédit et invite le Conseil général à adopter cet objet tel que soumis, en vue de la votation populaire du 19 mai 2019.

Haute-Sorne, le 4 février 2019

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président

Jean-Bernard Vallat

Le Chancelier

Raphaël Messerli