

**CONTRAT D'EQUIPEMENT
DU PLAN DE QUARTIER « AU RONCINIER », A GORGIER**

Entre la Commune de Gorgier, représentée par son Conseil communal, agissant par le/la Président/e, et le/la Secrétaire, (ci-après la Commune)

et

les propriétaires (ou futurs propriétaires) des biens-fonds 1022, 3874, 4087, 4177, 4556, 4557, 4558, 4578, 4579, 5786, 6060, 6076, 7038 (ancien bien-fonds 6832) et 7039 (anciens biens-fonds 6831 et 6832) (ci-après les propriétaires),

Il est exposé et convenu ce qui suit.

I Exposé

Le plan de quartier « Au Roncinier » (ci-après PQ) concerne les biens-fonds 1022, 3874, 4087, 4177, 4556, 4557, 4558, 4578, 4579, 5786, 6060, 6076, 7038 (ancien bien-fonds 6832) et 7039 (anciens biens-fonds 6831 et 6832) du cadastre de Gorgier. Il s'applique au périmètre défini par son plan général. Le PQ, basé sur le Plan directeur de quartier "Au Roncinier", a notamment pour but de permettre l'implantation de bâtiments d'habitations collectives accessibles par les rues de Combamare et de la Foulaz. Il comprend un rapport sur l'aménagement (art. 47 OAT, ci-après le Rapport), un règlement (ci-après le Règlement), un plan des équipements, un plan général ainsi qu'un plan des alignements et son rapport sur l'aménagement. Une figure de synthèse des équipements schématise les éléments décrits dans la présente convention.

Le Rapport, du 31 janvier 2012, définit à son chiffre 5.5 les équipements du PQ.

L'article 17 al. 5 du Règlement exige la conclusion d'un contrat d'équipement entre la Commune et les propriétaires des périmètres P0, P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 du PQ "Au Roncinier".

La présente convention traite en particulier des points suivants (cf. figure de synthèse) :

- la démolition/construction et la répartition du financement des équipements publics de base et de détail du PQ,
- les servitudes (cf. convention n°1, annexée au Rapport),
- une mention d'inconstructibilité pour les espaces verts au sud de la route,
- la réalisation du point de collecte des déchets.

Le présent contrat a pour objet de régler ces différents points.

II. Convention

Article 1
Base légale

L'équipement est soumis aux art. 19 LAT, 109 ss LCAT et 68 ss RELCAT, ainsi qu'aux art. 27.1 ss du Règlement d'aménagement de la Commune de Gorgier (ci-après Règlement d'aménagement), du 10 juillet 2000.

Article 2
Contribution des propriétaires pour l'équipement de base

L'art. 28.1 du Règlement d'aménagement fixe à 50% la part de l'ensemble des contributions des propriétaires pour l'équipement de base dans les secteurs non équipés ou partiellement équipés de la localité (cf. art. 17 al. 2 du Règlement).

Article 3 Contribution des propriétaires pour l'équipement de détail

L'art. 28.1 du Règlement d'aménagement fixe à 80% la part de l'ensemble des contributions des propriétaires pour l'équipement de détail dans les secteurs non équipés ou partiellement équipés de la localité (cf. art. 17 al. 2 du Règlement).

Article 4 Financement des propriétaires pour l'équipement privé

Le financement de l'équipement privé est 100% à la charge des propriétaires (cf. art. 17 al. 4 du Règlement).

Article 5 Espaces verts communs

La réalisation et le financement des espaces verts communs, sis entre les périmètres d'évolution de bâtiments P2 et P3, sont à la charge de tous les propriétaires (P0 à P7) au prorata du volume constructible (cf. art. 13 al. 1 du Règlement). La répartition des coûts pour chaque périmètre d'évolution de bâtiments est donnée à l'art. 22.

Article 6 Chemin de Roncinier

Le nouveau chemin de Roncinier remplace le chemin de Roncinier actuellement privé (biens-fonds 3874, 4177, 4578 et 4579). Il est désormais dimensionné en tant que route collectrice (cf. figure de synthèse et art. 15 al. 1 du Règlement). Les raccordements sur les rues de Combamare et de la Foulaz se font par l'aménagement de deux giratoires (cf. art. 15 al. 2 du Règlement). Ces infrastructures (route et giratoires) sont des équipements publics de base de même que leurs éclairage et trottoirs.

Les travaux de démolition et de réalisation seront réalisés par les propriétaires et sont financés à 50% par la Commune et à 50% par les propriétaires à l'exception du giratoire de la Foulaz et de la partie du chemin de Roncinier faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique qui sont entièrement financés par la Commune (cf. art. 22).

Article 7 Nouvelle desserte publique

La nouvelle desserte publique est réalisée en direction du centre du périmètre du PQ pour desservir les périmètres d'évolution de bâtiments P2, P3 et P4 (cf. figure de synthèse). La route, le trottoir et son éclairage sont des équipements publics de détail. Les travaux sont réalisés par les propriétaires et financés à 20% par la Commune et 80% par les propriétaires.

Article 8 Route privée

Une nouvelle route privée, depuis le nouveau chemin du Roncinier, est réalisée pour permettre un accès aux périmètres d'évolution de bâtiments P5 et P6 (cf. figure de synthèse). Il est entièrement à la charge des propriétaires concernés (propriétaires des périmètres P1, P5 et P6).

Article 9 Chemins piétons

Les chemins piétons sont prévus le long du chemin de Roncinier, de la nouvelle desserte et des deux giratoires, sous la forme de trottoirs (cf. art. 6 et 7). Leurs coûts de réalisation sont intégrés à ceux du chemin de Roncinier, de la nouvelle desserte et des deux giratoires.

Un chemin piéton privé, ouvert au public (servitude de passage public, cf. art. 10), est réalisé afin de permettre la liaison entre la nouvelle desserte et la rue de la Dîme. Il est financé par l'ensemble des propriétaires.

Un chemin piétonnier privé permettant l'accès aux espaces verts communs (cf. art. 5) depuis les périmètres P1, P5 et P6 doit être créé. Il est entièrement financé par les propriétaires des périmètres P1, P5 et P6.

Article 10 Servitudes

Les propriétaires s'engagent à faire inscrire au registre foncier les servitudes suivantes, conformément à l'art. 24 al. 3 du Règlement et à la convention n°1 annexée au Rapport :

- Servitude de passage public à pied au profit de la Commune de Gorgier pour le cheminement piétonnier privé reliant la nouvelle desserte à la route de la Dîme sur le bien-fonds 7039 (anciens biens-fonds 6831 et 6832) et 6060 (cf. art. 9).
- Servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur la nouvelle route privée (bien-fonds 4578, assiette indéterminée) pour les accès aux biens-fonds 4579 et 6076 (périmètres P5 et P6, cf. art. 8). Ces biens-fonds seront grevés réciproquement d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules.
- Servitude de passage à pied pour l'accès piéton aux espaces verts communs du quartier (sis sur le bien-fonds 7039 (anciens biens-fonds 6831 et 6832) à la charge du bien-fonds 6076 (assiette indéterminée) et en faveur du bien-fonds 4578, 4579 et 6076 (périmètres P1, P5 et P6). Ces biens-fonds seront grevés réciproquement d'une servitude de passage à pied.
- Servitude sur le bien-fonds 7039 (anciens biens-fonds 6831 et 6832) concernant l'aménagement des espaces verts communs (accès, surfaces et règlement de copropriété) avant l'octroi du permis de construire du périmètre d'évolution de bâtiments P2.
- Servitudes de passage de canalisations sur les biens-fonds 4557, 4558 et 4578 des périmètres d'évolution de bâtiments P1 à P7. Ces derniers seront grevés réciproquement d'une servitude de canal égout (eaux usées - eaux claires) et de conduites diverses (eau, électricité, gaz, téléseu).

Elles doivent être sanctionnées avant la sanction du PQ par le Conseil d'Etat. Les frais inhérents à l'établissement et à l'inscription de ces servitudes au registre foncier seront assumés par la Commune.

Article 11 Limites fictives de gabarits

Conformément à l'art. 24 al. 3 du Règlement, les limites fictives des gabarits réciproques sur les biens-fonds 6076 (périmètre P1) et 6058 (hors PQ), doivent être inscrites au registre foncier au plus tard avant la sanction du PQ par le Conseil d'Etat. Elles font l'objet de la convention n°2, annexée au Rapport. Elles sont réglées sous forme de servitude.

Article 12 Mention d'inconstructibilité

Une mention d'inconstructibilité concernant les espaces verts au sud de la route doit être inscrite au registre foncier au plus tard avant la sanction du PQ par le Conseil d'Etat (cf. art. 8 al. 5 et 24 al. 3 du Règlement).

Article 13 Promesse de vente

Une promesse de vente pour la réservation du terrain et le report des frais d'équipement sur le bien-fonds 4579 (périmètre d'évolution de bâtiments P6) doit être inscrite au registre foncier au plus tard avant la sanction du PQ par le Conseil d'Etat (cf. art. 24 al. 3 du Règlement et Convention n°3 annexée au Rapport).

Article 14 Mur antibruit

Conformément à l'art. 22 al. 2 du Règlement, un mur antibruit d'une hauteur minimale de 2 m est prévu au sud-est du périmètre du PQ (hors PQ, cf. figure de synthèse) afin d'atténuer le bruit du passage des trains (ligne régionale). Le mur antibruit a été réalisé et entièrement financé par les CFF.

Article 15 Evacuation des eaux usées

L'évacuation des eaux usées est régie à l'art. 18 du Règlement. La canalisation existante le long du chemin de Roncinier, faisant jonction entre le réseau de la rue de Combamare et les constructions existantes, est démolie.

Une nouvelle canalisation se raccorde à la Vieille-Route, longe le nouveau chemin de Roncinier et dessert les périmètres P1 et P5. Une seconde canalisation se raccorde à la rue de la Foulaz, longe le tronçon sud-est du nouveau chemin de Roncinier et dessert le périmètre P6. Les travaux de démolition et les nouvelles constructions de ces équipements de base sont réalisés par les propriétaires et financés à 50% par la Commune et à 50% par les propriétaires à l'exception des canalisations du giratoire de la Foulaz et de la partie du chemin de Roncinier faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique qui sont entièrement financés par la Commune.

Une canalisation complémentaire fait la connexion entre le chemin de Roncinier et la nouvelle desserte publique qu'elle longe jusqu'à son extrémité nord-ouest. Elle permet l'alimentation des périmètres d'évolution de bâtiments P2, P3 et P4. Cet équipement public de détail est réalisé par les propriétaires et financé à 20% par la Commune et à 80% par les propriétaires.

Article 16 Evacuation des eaux claires

Une nouvelle canalisation se raccorde à la Vieille-Route, longe le nouveau chemin de Roncinier et dessert les périmètres P1 et P5. Une seconde canalisation se raccorde à la rue de la Foulaz, longe le tronçon sud-est du nouveau chemin de Roncinier et dessert le périmètre P6. Les travaux de démolition et les nouvelles constructions de ces équipements de base sont réalisés par les propriétaires et financés à 50% par la Commune et à 50% par les propriétaires à l'exception des canalisations du giratoire de la Foulaz et de la partie du chemin de Roncinier faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique qui sont entièrement financés par la Commune.

Une canalisation complémentaire fait la connexion entre le chemin de Roncinier et la nouvelle desserte publique qu'elle longe jusqu'à son extrémité nord-ouest. Elle permet l'alimentation des périmètres d'évolution de bâtiments P2, P3 et P4. Cet équipement public de détail est réalisé par les propriétaires et financé à 20% par la Commune et à 80% par les propriétaires.

Article 17 Approvisionnement en eau potable

Les conduites existantes sont démolies le long du chemin de Roncinier ainsi que la canalisation traversant le périmètre du PQ en diagonale pour rejoindre la rue de la Dîme.

La nouvelle conduite se raccorde aux équipements de la Vieille-Route, longe le nouveau chemin de Roncinier dans son ensemble et se connecte aux conduites de la rue de la Foulaz au niveau du giratoire. Une conduite complémentaire fait la connexion entre le chemin de Roncinier et la nouvelle desserte publique qu'elle longe jusqu'à son extrémité nord-ouest. Elle permet l'alimentation des périmètres d'évolution de bâtiments P2, P3 et P4.

Ces équipements publics de détail sont réalisés par les propriétaires et financé à 20% par la Commune et à 80% par les propriétaires à l'exception des conduites du giratoire de la Foulaz et de la partie du chemin de Roncinier faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique qui sont entièrement financées par la Commune.

Article 18 Electricité

Un nouveau câblage électrique est prévu le long du nouveau chemin de Roncinier, entre la Vieille-Route et le giratoire de la rue de la Foulaz. Cet équipement public de base est financé à 50% par la Commune et à 50% par les propriétaires à l'exception des câblages du giratoire de la Foulaz et de la partie du chemin de Roncinier faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique qui sont entièrement financés par la Commune.

Un câblage complémentaire fait la connexion entre le chemin de Roncinier et la nouvelle desserte publique qu'il longe jusqu'à son extrémité nord-ouest. Il permet l'alimentation des périmètres d'évolution de bâtiments P2, P3 et P4. Cet équipement public de détail est réalisé par les propriétaires et financé à 20% par la Commune et à 80% par les propriétaires.

Article 19 Téléphonie, télévision, internet

Les travaux permettant le câblage Swisscom, le long du chemin de Roncinier et de la nouvelle desserte publique, sont assurés par les propriétaires et à leurs frais. L'enfouissement des câblages lui-même et leur entretien sont à la charge de Swisscom.

Les frais de réalisation et d'entretien des raccordements individuels à chaque habitation sont assurés par Swisscom selon leurs conditions.

Article 20 Déchets

Le périmètre pour les moloks est défini par le plan général du PQ (cf. figure de synthèse).

Les terrains nécessaires à l'aménagement des points de collecte sont mis à disposition par les propriétaires (cf. art. 13 al. 7 et 19 al. 2 du Règlement).

La réalisation du système de collecte des déchets et son financement sont à la charge de la Commune.

Article 21 Contribution ou taxe d'équipement

Le propriétaire concerné par le périmètre d'évolution de bâtiments P0 s'est déjà acquitté de la taxe d'équipement. Il n'est pas concerné par le financement de l'équipement public. Le périmètre P7 est déjà équipé. Le propriétaire devra s'acquitter de la taxe d'équipement. Ces derniers sont toutefois concernés par le présent contrat pour la répartition des frais relatifs à l'équipement privé portant sur les espaces verts communs (cf. art. 5).

Les propriétaires concernés par les périmètres P1, P2, P3, P4, P5, P6 contribuent aux frais des équipements publics selon les principes définis par la présente convention ainsi qu'au prorata des volumes constructibles (cf. art. 22).

Article 22 Répartition des frais d'équipement

L'équipement de base comprend les aménagements liés aux 2 giratoires (Combamare et Foulaz), au nouveau chemin de Roncinier, au cheminement piétonnier public ainsi qu'aux canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux claires et des câblages électriques situés dans le chemin de Roncinier (Fr. 2'901'916 TTC). A noter que le giratoire de la Foulaz et le tronçon du chemin de Roncinier, faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique, sont entièrement financés par la Commune au même titre que l'éclairage, les trottoirs ainsi que les canalisations qui y sont prévues.

L'équipement de détail comprend les aménagements liés à l'eau potable, à la nouvelle desserte publique ainsi que les canalisations d'évacuation des eaux usées/eaux claires et les câblages électriques situés dans cette nouvelle desserte (Fr. 968'707 TTC). A noter que les conduites d'eau potable, comprises dans le giratoire de la Foulaz et le tronçon du chemin de Roncinier, faisant la liaison avec la nouvelle desserte publique, sont entièrement financées par la Commune.

Le coût total de l'équipement public (base + détail) se monte à Fr. 3'870'623 TTC.

Au coût de l'équipement public, s'ajoute celui pour la réalisation des espaces verts communs pour un montant de Fr. 873'620 TTC.

L'ensemble des coûts (publics + espaces verts communs) représente un montant de Fr. 4'744'243 TTC.

Tabl. 1 : Coût de l'équipement public TTC (selon devis DSI du 13.09.17)

| Equipement | HT | TVA | TTC |
|---|------------------|----------------|------------------|
| 1. Giratoire à la Rue de Combamare yc. adaptation aux routes existantes | 653 777 | 52 302 | 706 079 |
| 2. Route de liaison Combamare route de desserte | 1 025 167 | 82 013 | 1 107 180 |
| 3. Route de liaison Foulaz route de desserte | 532 604 | 42 608 | 575 212 |
| 4. Route de desserte | 693 116 | 55 449 | 748 565 |
| 5. Giratoire à la Rue de la Foulaz yc. adaptation aux routes existante | 420 841 | 33 667 | 454 508 |
| 6. Cheminement piétons | 54 570 | 4 366 | 58 936 |
| 7. Eau potable | 203 835 | 16 307 | 220 142 |
| Total | 3 583 910 | 286 713 | 3 870 623 |

Tabl. 2 : Répartition du coût TTC de l'équipement public (commune-propriétaires)

| Equipement public | Equipement | Commune | Propriétaires |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Equipement public de base (100% commune) | 3+5 | 1'029'720 | 0 |
| Equipement public de base (50% commune - 50% propriétaires) | 1+2+6 | 936'098 | 936'098 |
| Equipement public de détail (20% commune - 80% propriétaires) | 4+7 | 193'741 | 774'966 |
| Total | 3'870'623 | 2'159'559 | 1'711'064 |

Tabl. 3 : Répartition du coût TTC de l'équipement public pour les propriétaires (par périmètre d'évolution)

| Périmètre | Volume | % P1-P6 | Propriétaire | % P2-P4 | Propriétaire (4. Route de desserte) | % P1-P5 | Propriétaire (7. Eau potable) | Total |
|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|------------------|
| P0 | 4'400 | - | - | - | - | - | - | - |
| P1 | 6'300 | 19.9 | 186'283 | - | - | 21.3 | 37'512 | 223'795 |
| P2 | 6'300 | 19.9 | 186'283 | 29.7 | 177'859 | 21.3 | 37'512 | 401'654 |
| P3 | 6'300 | 19.9 | 186'283 | 29.7 | 177'859 | 21.3 | 37'512 | 401'654 |
| P4 | 8'610 | 27.1 | 253'682 | 40.6 | 243'135 | 29.0 | 51'073 | 547'890 |
| P5 | 2'100 | 6.6 | 61'783 | - | - | 7.1 | 12'505 | 74'288 |
| P6 | 2'100 | 6.6 | 61'783 | - | - | - | - | 61'783 |
| P7 | 2'830 | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | 31'710 | 100.0 | 936'097 | 100.0 | *598'853 | 100.0 | *176'114 | 1'711'064 |

* Correspond à 80 % du total du coût de la route de desserte (Fr. 693'116) et de l'eau potable (Fr. 203'835).

Tabl. 4 : Répartition du coût des espaces verts communs par périmètre d'évolution

| Périmètre | Volume | % P1-P6 | Espaces verts communs |
|--------------|---------------|--------------|-----------------------|
| P0 | 4'400 | 11.3 | 98'719.1 |
| P1 | 6'300 | 16.2 | 141'526.4 |
| P2 | 6'300 | 16.2 | 141'526.4 |
| P3 | 6'300 | 16.2 | 141'526.4 |
| P4 | 8'610 | 22.1 | 193'070.0 |
| P5 | 2'100 | 5.4 | 47'175.5 |
| P6 | 2'100 | 5.4 | 47'175.5 |
| P7 | 2'830 | 7.2 | 62'900.6 |
| Total | 31'710 | 100.0 | 873'619.9 |

Tabl. 5 : Répartition des coûts totaux par propriétaire

| Propriétaire / Commune | Périmètre | Equipement public | Espaces verts communs | Total |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Raffaello Radicchi | P0, P2, P3, P4, P7 | 1'351'198.8 | 637'742.5 | 1'988'941.3 |
| Commune de Gorgier | P1, P5 | 298'083.2 | 188'701.9 | 486'785.1 |
| Christian Debrot | P6 | 61'782.5 | 47'175.5 | 108'958.0 |
| Sous-total propriétaires | | 1'711'064.5 | 873'619.9 | 2'584'684.4 |
| Commune de Gorgier (institution) | P0-P7 | 2'159'559.0 | - | 2'159'559.0 |
| Total propriétaires et Commune | | 3'870'623.5 | 873'619.9 | 4'744'243.4 |

Ainsi fait à Gorgier, le 2017

La Commune de Gorgier

Les propriétaires

M Raffaello Radicchi

Famille Debrot

Annexe : Figure de synthèse des équipements du PQ "Au Roncinier"