



Conseil Général de Ropraz
P a. Gabriel Liechti
Rte d'Ussières 6
1088 Ropraz
Tél. 079 398 03 62

Ropraz, le 30 juin 2023

ROPRAZ Séance du Conseil Général du 12 juin 2023

Il est 20h00, le Président M. Gabriel Liechti ouvre la séance.

Ordre du jour :

1. Lecture de l'ordre du jour
2. Appel
3. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 mai 2023
4. Assermentation(s) éventuelle(s)
5. Communications du Président du bureau
6. Communications de la municipalité
7. Préavis 02/2023 – Rapport de gestion 2022
8. Préavis 03/2023 – Comptes 2022
9. Préavis 04/2023 – Arrêté d'imposition 2024
10. Nominations statutaires
11. Divers et propositions individuelles
12. Présentation du projet de la « Colonie » par Ducrest Metzger Architectes

Le point 12 est ajouté à l'ordre du jour par le président M. Gabriel Liechti. L'ordre du jour avec modification est accepté à l'unanimité.

2. Appel

23 membres présents, 4 absents, 4 excusés

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 3 mai 2023

22 pour, 0 contre, 1 abstention.

4. Assermentation(s) éventuelle(s)

Aucune assermentation n'est demandée.

5. Communications du Président du bureau

M. Gabriel Liechti : Merci à la commission de gestion et à celle des finances d'avoir mené leur travail à bien malgré le court délai dont elles disposaient. Nous tâcherons de mieux faire l'année prochaine.

6. Communications de la municipalité

M. Stéphane Porchet :

Eau :

Les analyses sont conformes, nous avons récupéré les sources de la Censaire il y a une semaine. Tout est en service.

Chantier les granges Clos Burnat :

La mise en service de la conduite d'eau potable est en cours. Nous aurons les résultats de la désinfection vendredi. S'ils répondent aux normes, nous pourrons programmer les raccordements dès la semaine prochaine.

La mise en service du pompage EU est programmée pour la semaine du 19 juin 2023 avec le raccordement du tableau électrique.

Le forage dirigé sous la route de Berne est prévu cette semaine pour le raccordement EU et eau potable du Moulin des Vaux.

Nous avons effectué le départ pour la deuxième étape du chantier qui va directement suivre.

Augmentation du tarif de l'eau :

À la suite d'une analyse des coûts futurs, une augmentation du tarif de l'eau potable est obligatoire. Les anciens tarifs étaient de 2,20 Frs les 50 premiers m³, 1,80 Frs les 50 m³ suivants et 1,50 Frs le solde.

Avec les mises aux normes des infrastructures selon les lois cantonales et fédérales, et du fait de devoir, dès 2024, assumer un tiers d'analyses supplémentaires, nous n'avons plus le choix. Avec une deuxième commune, nous avons demandé à l'AIEJ une augmentation du tarif d'achat d'eau aux communes. Les discussions commencent à prendre forme et avec le surcoût de l'énergie nous ne pourrions plus nous permettre de vendre l'eau de la commune à 0.40 ct le m³ alors que nous achetons l'eau à l'AIEJ 1.60 Frs le m³.

Les nouveaux tarifs sont de 2,90 Frs les 50 premiers m³, 2,50 Frs les 50 m³ suivants et 2,20 Frs le solde.

M. Grégory Ruch : Pourquoi garde-t-on une logique de diminution du prix pour les gros consommateurs plutôt que l'inverse ?

M. Stéphane Porchet : Il s'agit d'une décision municipale, nous avons étudié plusieurs possibilités, dont celle d'un tarif unique à 2,40 Frs. Nous avons néanmoins des gros consommateurs, pour qui cela ferait une énorme augmentation. Nous préférons leur laisser l'avantage.

M. Jean-Daniel Savary : À quel prix vend-on l'eau ?

M. Stéphane Porchet : 40 ct le m³.

M. Jean-Daniel Savary : Je trouve que ce n'est pas normal qu'on améliore la qualité de l'eau et que tout le monde en bénéficie, y compris les gros consommateurs, mais que seuls nous, citoyens, devons payer cette augmentation de prix.

M. Stéphane Porchet : On est en discussion à l'AIEJ pour que le prix de vente augmente, mais c'est difficile à faire passer, puisqu'on est peu de communes à vendre de l'eau. Par conséquent, les communes qui ne vendent pas d'eau s'opposent à l'augmentation du prix de vente. Nous aimerions augmenter le prix de vente à 60 ou 70 ct minimum. Les discussions à ce sujet ont repris, nous pouvons donc garder espoir, je suis confiant.

M. Gabriel Roch : Quel est le ratio de vente/achat de l'eau à Ropraz ?

M. Stéphane Porchet : Normalement, nous n'achetons pas. En 2023, si je ne me trompe pas, nous avons pour l'instant acheté 190m³ et vendu pas loin de 10'000m³.

M. Gabriel Roch : C'est donc un bon moyen de pression.

M. Stéphane Porchet : Tout à fait.

M. Martin Rod :

PACOM :

Le dossier a été envoyé au canton suite à son acceptation par le conseil. On devrait recevoir une réponse dans les 3 mois, mais certaines communes sont à plus de 9 mois d'attente. Il faudra s'armer de patience.

Camp des enfants :

Le camp d'été se tiendra du 10 au 14 juillet 2023 et 20 enfants sont inscrits. Il y a plusieurs accompagnants, dont moi-même. On se voit mercredi pour organiser la semaine. Le camp d'hiver, ayant lieu d'habitude aux Diablerets, me pose un peu plus de soucis. Le chalet a doublé de prix et n'est plus disponible en février 2024. Je continue à chercher des alternatives et je prends avec plaisir les éventuels bons plans.

Colonie :

Les architectes devraient arriver pour vous parler du projet en fin de séance.

M. Jérôme Porchet :

ASIJ :

L'assemblée intercommunale a eu lieu le 7 juin 2023, les préavis suivants ont été acceptés :

- Préavis 01/23 – Comptes 2022 et rapport de gestion
- Préavis 02/23 – Demande d'autorisation d'une servitude d'usage d'abris de protection civile, en faveur des communes de Jorat-Mézières, Vucherens et Vulliens, contre un

montant de CHF 166'545.15, correspondant à 179 places d'abris PC dans le sous-sol du Collège Gustave-Roud à Carrouge, commune de Jorat-Mézières.

Le nouveau Président du comité de direction de l'ASIJ, en remplacement d'Etienne Cherpillod qui quittera sa fonction au 30 juin 2023, a été élu par le Conseil intercommunal. Il s'agit de Christophe Balissat, municipal à Corcelles-le-Jorat.

Un nouveau directeur pour l'EPS du Jorat a été choisi par le Conseil d'état. Il s'agit de M. Cédric Béguin.

L'EPS du Jorat est maintenant le plus grand du canton avec 1744 élèves. Pour la rentrée 2023-2024, le nombre d'élèves est passé de 1750 à 1725. Il n'y a actuellement plus de classes libres, mais il reste possible d'utiliser des salles pour l'instant dédiées à une activité (p.ex. salles de dessin). Une classe de 7e sera fermée à Savigny pour 2023-2024 et deux classes ouvertes à Servion, dans le bâtiment en face de la boulangerie Duvoisin. Les volées de 1 P sont plus faibles qu'il y a deux ans. Il y a environ 8 classes/année, sauf en 3P où ils sont davantage. Il semble que l'on ait bien passé le pic d'élèves qui avait été prévu par les projections. Cependant, les constructions en cours et particulièrement celles sur la commune de Jorat-Mézières, pourraient influencer ce paramètre.

Mme Jördis Tietje-Girault :

Routes :

Les travaux importants de cette année sur les routes de la commune sont terminés, y compris le marquage des places de parcs à Ussières. Merci pour votre compréhension si vous avez rencontré des désagréments lors des travaux.

Nous espérons que les potelets installés à la route de Bourg-Dessous sensibilisent davantage les automobilistes à ralentir sur cette partie et à participer ainsi à une amélioration de sécurité pour les piétons, notamment les enfants.

PECC (Plan Énergie et Climat Communal) :

Le rapport PECC de Ropraz, préparé avec notre mandataire, Mme Annick Gilliéron, a été accepté par le canton sans modification, mais avec quelques recommandations. Cela montre l'excellente qualité du travail de Mme Gilliéron, car de nombreuses communes doivent modifier leurs rapports.

Ce rapport, qui sera publié sur le site du canton, présente un état des lieux (profil énergétique) et les visions de la commune pour les prochaines années, alignées sur les objectifs du canton de Vaud et de la Confédération (horizons 2030 et 2050).

En particulier, une diminution de la consommation énergétique pour la chaleur des bâtiments (part importante de l'énergie utilisée) est envisagée (-8% d'ici 2030 et -15% d'ici 2050 par rapport à 2022).

Pour lancer et poursuivre le projet pendant cette législature, la municipalité propose la mise en œuvre de 10 mesures/actions, choisies d'un catalogue de mesures, préparé par le canton.

Les actions sont divisées en 3 groupes :

- les mesures transversales (p.ex. : la formation, les manifestations responsables et la participation de la population) ;

- l'énergie et la mobilité (p.ex. : l'éclairage public, l'efficacité énergétique des bâtiments communaux, développement de la production d'électricité photovoltaïque);
- l'adaptation aux changements climatiques (p.ex. : la biodiversité, les espèces envahissantes et la santé public).

Dans le cadre du PECC, les communes participantes choisissent 10 mesures, dont au moins 3 actions de chaque groupe. Étant donné les capacités financières limitées de notre commune, la municipalité a opté principalement pour des mesures parmi les moins coûteuses. Un tout-ménage sera préparé pour donner des informations à toute la population.

Culture :

Samedi 10 juin 2023 a eu lieu à l'Estrée un vernissage de l'exposition intitulée « Cet été je reste en Suisse » de deux artistes, le peintre Daniel Fluck et la sculpteuse Sara H. Vous pouvez déjà admirer à côté de la chapelle la statue du petit garçon qui grimpe à l'échelle pour attraper une étoile. C'est une belle exposition estivale avec des peintures de vives couleurs.

M. Daniel Henry :

Centre médical du Jorat Champ de Plan à Mézières :

Le PRU (projet de point de rencontre d'urgence) de la commune de Jorat-Mézières, qui a acheté une génératrice, sera établi dans le centre médical.

Le centre a rencontré des problèmes de fuites d'eau dans la toiture dû à l'Eternit qui devient poreux. Des travaux vont être effectués pour le changement de la couverture et des panneaux photovoltaïques seront installés. Le montant des travaux est devisé à Fr. 650'000.00 + changement d'un tableau électrique pour Fr. 25'000.00 en vue de raccorder la génératrice.

Forêts :

Suite à la question de Monsieur Gabriel Roch durant la dernière séance du conseil concernant les travaux de remise en état du chantier forestier de la Pierre à Hugli, et au vu des conditions météo défavorable, le garde forestier m'a confirmé qu'ils seront effectués dès la fin de la préparation du bois de feu.

Le martelage aura lieu le jeudi 17 août 2023.

EMB (épuration moyenne Broye) :

Une séance d'informations pour les exécutifs a été organisée le 1^{er} juin 2023. Les objectifs de cette séance étaient :

- faire le point sur l'avancement du projet régional,
- présenter la future clé de répartition,
- nous informer de la suite des opérations et des prochaines décisions
- nous informer que le réseau régional fera 116 km
- nous informer que la commune sera chargée de contrôler l'état du séparatif de chaque bâtiment et d'en faire un rapport, ceci afin d'éviter les surcharges hydrauliques du réseau et de la STEP. Ce rapport devra être établi dans un délai de 2.5 ans.

Calendrier du Conseil Intercommunal :

- Avril 2023 : approbation du PGEE (plan général d'évacuation des eaux) régional
- Octobre 2023 : séance intercommunale présentant :
 - a) un préavis pour une demande de crédit pour la réalisation de la STEP
 - b) information de l'avancement du projet du réseau
 - c) approbation du règlement de la clé de répartition
- Avril 2024 : séance intercommunale présentant un préavis pour une demande de crédit pour la réalisation du réseau.

Finances :

Le mercredi 14 juin 2023, nous allons assister à la présentation de la NPIV (nouvelle péréquation intercommunale vaudoise) à Moudon. A l'heure actuelle, nous ne connaissons pas encore les tenants et aboutissements de celle-ci qui nous seront présentés mercredi soir.

Diverses manifestations communales :

Le 1^{er} août est organisé par Ropraz en 2023. La fête se déroulera sur le terrain de Martin Rod, à côté de la ferme de Madame Blanc, à la route de la Chapelle.

La journée des jeunes sera organisée le 30 septembre 2023.

La journée des aînés aura lieu le 11 octobre 2023.

Merci de noter que le bureau communal sera fermé du 4 au 15 septembre 2023 (dès le 28 août pour le contrôle des habitants). Pensez à regarder la date d'échéance de vos documents d'identité !

Ces différentes dates seront mises en ligne sur le site de la commune.

M. Dominique Ecoffey : Concernant l'eau, le prix est-il fixe ?

M. Stéphane Porchet : Oui, il est fixe.

M. Dominique Ecoffey : Même si on change le prix de vente ?

M. Stéphane Porchet : On peut l'adapter en tout temps, mais je doute qu'une modification de prix de vente passe cette année. Peut-être l'année prochaine. J'ajoute une précision sur le ratio vente/achat. En 2022, nous avons acheté à l'AIEJ 2'595 m³ et vendu 41'242 m³. Pour le premier trimestre de 2023, nous sommes à 12'599 m³ vendus contre 11 m³ achetés.

M. Grégory Ruch : Est-ce qu'on connaît les quantités totales achetées par l'AIEJ ?

M. Stéphane Porchet : Je vais me renseigner. On achète en tout cas beaucoup d'eau à Lausanne. Ils fixent le prix selon l'altitude à laquelle se trouve leur station de pompage et nous essayons d'en tenir compte, mais ça tourne autour de Frs 1,10/1,20 à l'achat. C'est encore le signe qu'il y a trop de différence entre ce qu'on paie et ce qu'on vend, mais ça fait longtemps qu'on en parle.

7. Préavis 02/2023 – Rapport de gestion 2022

Mme Valérie Ramuz nous lit le rapport de la commission de gestion. Le rapport et le préavis concordent.

Au vote, le préavis est accepté à l'unanimité.

8. Préavis 03/2023 – Comptes 2022

Mme Valérie Ramuz nous lit le rapport de la commission de gestion. Le rapport et le préavis concordent.

Au vote, le préavis est accepté à l'unanimité.

9. Préavis 04/2023 – Arrêté d'imposition 2024

M. Olivier Lengwiler nous lit le rapport de la commission des finances. Le rapport et le préavis concordent.

M. Daniel Henry : Il y a une petite erreur dans le titre de votre rapport. Il est écrit qu'il s'agit de l'arrêté d'imposition 2023 à la place de 2024. (L'erreur a été corrigée dans le document classé par le conseil).

Au vote, le préavis est accepté à l'unanimité.

10. Nominations statutaires

Président :	M. Gabriel Liechti
Vice-Président :	M. Maxime Montagrín
Scrutateur/trice :	Mme Laurence Grandjean M. Raymond Lüthi
Scrutatrices suppléantes :	Mme Monique Henry Mme Paulette Lüthi
Commission de gestion, membre suppléant :	M. Sébastien Jaunin
Commission des finances, membre suppléant :	M. Hubert Girault

M. Gabriel Liechti : Devant le peu d'engouement pour prendre des responsabilités, je vous rappelle qu'il est du devoir des conseillers et conseillères de faire partie de commissions, si besoin. Je remercie les personnes s'étant (re-)présentées pour ces postes. S'il n'y a pas de remarque, nous passons aux propositions individuelles en attendant les architectes Ducrest-Metzger.

11. Divers et propositions individuelles

M. Daniel Henry : Je vous remercie pour l'acceptation des préavis de ce soir. Je remercie également notre boursière pour la bonne tenue de la commune.

M. Gabriel Roch : J'aimerais savoir quand les tigestes interviendront pour réparer la barrière longeant la forêt à proximité du cimetière ? Il avait été demandé en automne 2022 de déplacer la poubelle à crottes de chien qui se trouve à côté de la table de pique-nique, ce qui n'est pas l'emplacement idéal. On nous avait répondu que la barrière allait être refaite et la poubelle déplacée en même temps.

M. Daniel Henry : En effet, nous renouvelons notre demande pratiquement tous les mois, mais on nous répond que le personnel manque. On trouvera donc une autre solution pour que cela soit fait avant l'été. Nous déplacerons en tout cas cette poubelle.

M. Jean-Daniel Savary : Le vélo trial Broye-Jorat, s'entraînant à Ropraz, organise une coupe suisse le 24 septembre 2023, avec les meilleurs trialistes suisses et quelques champions mondiaux. Le spectacle promet d'être beau et je vous conseille donc de réserver la date. La compétition se déroulera sur le parking et le terrain de basket au centre de Ropraz. L'accès à la route dans la semaine précédant la compétition sera légèrement chamboulé, mais vous pourrez passer sans problème. Ce sera un beau spectacle, on vous attend. Trois de nos jeunes participent au championnat du monde en juillet 2024, donc le niveau est excellent. Je remercie la commune et les propriétaires des terrains.

M. Stéphane Porchet : Pour reprendre la question sur le volume d'eau acheté par l'AIEJ, en 2022 l'achat d'eau aux communes membres s'élève à 129'851 m³, dont 41'242 m³ vendus par Ropraz. Vucherens vient ensuite avec 22'000 m³ vendus à l'AIEJ. L'AIEJ a acheté à Lausanne un total de 248'783 m³ d'eau.

M. Olivier Lengwiler : Ropraz représente donc un tiers des ventes communales de l'AIEJ. Il s'agit donc d'un bon moyen de pression pour augmenter le prix auquel nous vendons l'eau. Nous pouvons aussi bien menacer de leur couper le robinet, si nous vendons à un tiers du prix de Lausanne.

M. Stéphane Porchet : La discussion sur l'augmentation de notre prix de vente est en cours.

M. Gabriel Roch : Serait-il possible d'envoyer le PV plus rapidement, de sorte à se souvenir de ce qui a été discuté et pour que les dates dont nous avons discuté soient toujours actuelles ?

M. Gabriel Liechti : Les deux dernières séances étaient très rapprochées et je pense que le secrétaire a déjà dû courir pour être dans les délais.

M. Julien Leyvraz : Sauf erreur, j'ai envoyé le dernier PV une à deux semaines après la séance concernée.

M. Gabriel Roch : Si cela reste comme ça, ce serait parfait.

M. Gabriel Liechti : Nous regarderons donc pour que les envois des PV soient faits avant ceux des convocations, dans la mesure du possible.

M. Stéphane Porchet : Pour revenir sur l'option de « couper les vannes », nous sommes bien contents de pouvoir compter sur une certaine sécurité d'approvisionnement, dans un mouvement de réciprocité.

M. Daniel Henry : D'autant qu'il s'agit d'une entente intercommunale. Couper les vannes n'est pas la solution, même si ça pourrait paraître tentant.

M. Gabriel Liechti : S'il n'y a pas d'autre remarque, je vous demande de patienter le temps que les architectes Ducret-Metzger s'installent.

12. Présentation du projet de la « Colonie » par Ducrest Metzger Architectes

M. Martin Rod : Je vous présente le bureau d'architecte Ducrest-Metzger, représenté par Roger Metzger et Bertrand Pittet. Ils étaient déjà connus de la commune, ils avaient travaillé sur les trois bâtiments à côté de la déchetterie. Leur proximité et le bon contact avec eux nous a fait les choisir pour le projet de la colonie.

On a viré de cap, car on pensait faire une transformation, mais au vu des travaux à effectuer dans un bâtiment ancien (creusage pour les abris PC sous un bâtiment peu stable, ajout de places de parking à proximité, etc.), nous avons finalement changé d'optique et nous sommes partis sur une démolition-reconstruction. Je passe la parole à Roger Metzger.

M. Roger Metzger : Nous allons commencer par un aperçu des réflexions qui ont mené à ce choix, puis nous vous présenterons en détail le processus derrière ces choix. Nous vous présenterons le projet retenu par la municipalité en conclusion.

Nous commençons par une présentation du site avec les zones d'affectation. La zone est entourée principalement de zones agricoles. En regardant le bâtiment plus en détails, il est bien abîmé de l'extérieur et peu de choses sont « sauvables ». L'intérieur est vétuste aussi, en particulier les équipements (eau/chauffage/électricité). Seuls les murs et la charpente sont éventuellement conservables. La hauteur des étages si l'on veut isoler rendrait compliquée l'opération.

M. Bertrand Pittet : Nous avons étudié la possibilité de rénover en gardant une partie des murs et de la structure intérieure. Les coûts de construction étaient néanmoins relativement élevés. Les aménagements extérieurs (jardins communs) n'étaient pas valorisés par le projet. Nous aurions potentiellement utilisé une parcelle voisine pour les places de parc. Nous avons ensuite étudié la possibilité de conserver la zone habitation et de détruire la zone « colonie ». Nous cherchions à fabriquer 3 villas identiques. Cela impliquait beaucoup de modifications sur les façades extérieures et ça devenait absurde de conserver des portions de murs, vu les perçages nécessaires. Le potentiel est de 6 appartements pour cette variante.

Nous avons fait d'autres variantes avec les 3 villas contiguës, en limitant l'espace au sous-sol et en déplaçant les parties techniques dans de potentielles habitations. Les combles devenaient donc des galetas pour les habitants. Une variante visait à maximiser l'espace des habitations. Cela devenait compliqué d'accéder au local technique sans passer par des parties privées. On arrive à la conclusion qu'on doit presque tout démonter pour pouvoir rénover, en ne gardant que les murs d'enceinte et une partie de la charpente.

Cela nous a amené à la réflexion qu'en la démolissant, en la rendant symétrique et en changeant son orientation (devenant Sud/Sud-Ouest), on gagnait en rendement. Ce faisant, on peut aussi placer les places de parc sur la parcelle, au lieu qu'elles soient en vis-à-vis. La zone devant la porte d'entrée est aussi plus grande, ce qui augmente la sécurité pour les habitants. On a aussi la possibilité d'avoir des jardins privatifs de cette façon.

M. Roger Metzger : C'est ce dernier projet qui a été retenu par la commune. On va regarder plus en détails ce que ça implique.

On a des entrées séparées et des jardins privatifs et une zone-tampon entre l'entrée et la route. Les voitures peuvent être parkées au Nord. Un avantage par rapport à une rénovation est qu'on pourrait ainsi installer un ascenseur. On peut proposer une configuration plus « typique » pour une villa, notamment au niveau du nombre de pièces. La différence avec une villa standard est que l'accès aux caves est commun. Il s'agirait d'appartements de 3 à 5 pièces. Il est aussi possible de mettre des panneaux solaires, selon le budget de la commune. Dans cette variante, toute la technique et les caves sont au sous-sol, ainsi que l'abri PC obligatoire, tous superposés à l'ascenseur. On peut adopter des gabarits standards sol-plafond (2,40m) et permettre un bon éclairage par des velux. Tout ceci nous amène à la question de la matérialisation des façades.

M. Bertrand Pittet : Concernant la matérialité des façades, nous avons tenté de conserver, comme pour la forme, une ressemblance au bâtiment actuel. Sur le bâtiment actuel, nous avons du crépi et des parties boisées en façade, que nous avons voulu conserver. La couleur traditionnelle des volets verts devrait aussi se retrouver sur le bâtiment final. Les garages seraient eux aussi en bois, de même que les garde-corps des balcons et d'autres éléments sur les façades pignons. Le gabarit du bâtiment est conservé, notamment par la hauteur de la toiture. Le muret est préservé et prolongé.

M. Roger Metzger : Nous parvenons à avoir un budget estimatif. La démolition devrait coûter autour de 157'000 Frs. Le prix de la construction en elle-même est calculé selon l'isolation et la complexité du bâtiment, d'une manière qui nous permet d'être relativement précis. Nous arrivons donc à 3'350'000.00. Nous avons déjà pris une estimation haute, mais nous ne savons pas de quoi demain sera fait et les prix peuvent donc varier. Les aménagements extérieurs coûteraient environ 183'000.00 Frs. Les frais secondaires et imprévus se montent de 140'000.00 Frs. Nous arrivons finalement à 4'547'000.00 Frs, en comptant le terrain. Nous sommes cependant juste au-dessous de la barre des 4 millions pour la construction du bâtiment. En comparant au travail d'un promoteur, pour qui le rendement est plus important, nous avons mis des loyers plus bas et plus en adéquation avec les prix du marché. Le rendement total est de 3,5% environ.

M. Olivier Lengwiler : Le rendement est calculé sur le prix du bâtiment ?

M. Roger Metzger : Non, sur le prix incluant le terrain. S'il s'agissait d'un privé ou d'un promoteur, il faudrait inclure le terrain, c'est pour cela qu'on l'a inclus nous aussi. Cependant, un privé devrait viser un rendement de 5 à 6%, mais comme le terrain appartient à la commune, nous avons un peu plus de liberté.

M. Olivier Lengwiler : Si on veut les rendements effectifs, il faut compter le prix déjà payé par la commune pour le bâtiment, mais aussi l'étude et tout additionner.

M. Martin Rod : La parcelle d'en face, anciennement en zone à bâtir (qui ne fait pas du tout partie du projet) a perdu 300 Frs / m² en passant en zone d'utilité publique. Il y aura aussi une perte sèche pour la commune qu'on ne pourra pas récupérer avec les logements de la parcelle d'en face.

M. Olivier Lengwiler : Je posais la question car, pour calculer le rendement effectif, il faut savoir ce qui a déjà été effectivement payé par la commune.

M. Grégory Ruch : Pour comparer les projets entre eux, les coûts fixes ont déjà été engagés, qu'importe le projet.

M. Bertrand Pittet : Pour le rendement, il faut savoir si à la fin le projet va rapporter de l'argent ou en coûter. On peut en discuter comme on veut.

M. Roger Metzger : Quoiqu'il en soit, le rendement ne sera jamais négatif, bien que pas excellent. Comme je l'ai compris, il est plus important pour la commune de préserver le patrimoine que de faire du rendement.

M. Roger Metzger : J'arrive au dernier point qui concerne la suite de la planification du projet. Si tout se passe bien, la prochaine étape est la mise à l'enquête du projet, idéalement début septembre 2023, en contrôlant en amont si tout est en règle. Pendant la mise à l'enquête, nous ferions les plans d'exécution provisoires et nous enverrions les soumissions aux entreprises. Ensuite, nous pourrions obtenir un devis détaillé (basé sur les offres des entreprises) en mars-avril 2024, si tout se passe bien.

M. Dominique Ecoffey : Combien de places de parc sont prévues en tout ?

M. Roger Metzger : 5 couvertes, 5 extérieures, 1 place visiteur.

M. Dominique Ecoffey : Je pense que c'est insuffisant dans notre village.

M. Martin Rod : Le problème c'est qu'on n'a pas le choix. Le canton n'acceptera pas d'en mettre plus.

M. Dominique Ecoffey : On ne peut pas mettre des places dans la zone en face ?

M. Martin Rod : Il faut faire la mise à l'enquête comme ça et voir par la suite.

M. Dominique Ecoffey : Ça reste quand-même trop peu.

M. Roger Metzger : Il est vrai que les normes sont très restrictives et ont été faites surtout pour les villes. Dans un village, elles ne sont pas adaptées. On est régulièrement confrontés à cette problématique. Soit on met à l'enquête et on fait quelque chose par après, soit on prévoit une zone supplémentaire.

M. Hubert Girault : Est-ce que le bâtiment sera considéré comme un bâtiment communal ? Quel sera son cadre légal (relativement à la façon dont il sera chauffé) ?

M. Martin Rod : Ce sera un bâtiment qui appartient à la commune. On va placer une couche d'isolation comparable à celle d'un bâtiment chauffé au gaz et installer une pompe à chaleur pour des questions écologiques, économiques et légales.

M. Peter Kronauer : Si j'ai bien compris, vous ne prévoyez pas de chauffer au gaz ?

M. Martin Rod : Non, à la pompe à chaleur. Le rapport avec le gaz est la couche d'isolation utilisée, plus élevée que la norme en chauffant avec la géothermie.

M. Roger Metzger : Vous avez raison, la géothermie est la norme.

M. Julien Diserens : Quelle est la raison de ne pas toucher à la parcelle de devant, qui ne sert finalement à rien, au lieu de l'utiliser comme ce pour quoi elle a été construite : garer des bagnoles ?

M. Roger Metzger : Légalement, je ne sais pas si c'est possible. C'est aussi une question de mitage du terrain, c'est une belle parcelle vierge en face, alors que nous avons la possibilité de tout mettre d'un seul côté.

M. Jean-Daniel Savary : Par rapport aux abris PC, une modification est en cours d'étude au niveau fédéral, est-ce qu'on a l'obligation de les faire tels qu'avant ? De plus, concernant les places de parc, je pense qu'il y a des possibilités d'en placer dans la parcelle d'en face, comme c'est le cas ailleurs dans le village. Ensuite, je trouve que toutes les variantes du projet sont bonnes, mais vous avez inversé l'orientation du Sud au Nord et je ne trouve pas que ce soit une bonne option. Enfin, le lattage boisé de la façade se dégrade rapidement.

M. Roger Metzger : Concernant l'abri PC, rien n'a changé pour l'instant, ils sont obligatoires au-delà d'un certain nombre d'habitations. Concernant l'orientation de la maison, on voulait

que les jardins soient placés du côté le plus tranquille, mais l'ensoleillement n'est pas mauvais pour autant. Le bois est une question épineuse. On peut accepter qu'il grise. Si on le traite, il faut l'entretenir régulièrement. Il vieillit bien, mais l'aspect est une question de goût.

M. Hubert Girault : Plus d'habitants, ça coûte ou ça rapporte ?

M. Martin Rod : Tout dépend.

M. Julien Diserens : Le projet est beau, mais le bâtiment de la commune devait rapporter beaucoup d'argent à la commune. De ce que j'ai compris, il n'y aura pas ou peu de rendement. C'est dommage, sachant que la commune est dans les plus chères du canton relativement au taux d'imposition.

M. Roger Metzger : L'idée n'est effectivement pas de faire un énorme rendement, mais de conserver le charme du bâtiment. Le projet présente néanmoins des avantages : la commune peut préserver la trace de ce bâtiment historique tout en ayant un rendement de 3,5%. On peut augmenter les prix des loyers par la suite pour augmenter le rendement, mais la commune ne souhaitait pas les placer trop hauts pour l'instant. On a certes moins de rendement qu'avec le travail d'un promoteur, mais on n'est pas à perte.

M. Gabriel Roch : Pour le patrimoine, est-ce qu'on garde les anciennes cotes ? Elles rajoutent du cachet.

M. Roger Metzger : Ça a du cachet, mais ça coûte cher. Cela coûte moins cher de standardiser malheureusement. On peut néanmoins garder un symbole de l'ancien bâtiment (pierre, poutre...).

M. Jérôme Porchet : Dans le PACOM voté par le conseil, on a dézoné la parcelle d'en face. On pourra encore faire d'autres places de parc s'il en manque, précisément grâce à ce nouveau PACOM. On sera peut-être contents, si ce n'est pas le cas, de pouvoir y faire autre chose.

Mme Valérie Ramuz : Quand est-ce qu'un préavis sera présenté au conseil ?

M. Roger Metzger : Ce sera vraiment au dernier moment, car les prix varient rapidement. Nous voulons avoir des chiffres justes, qui ne seront pas dépassés.

M. Martin Rod : Vous avez encore votre mot à dire durant la mise à l'enquête du mois de septembre.

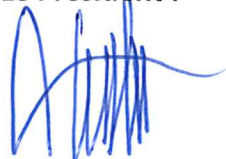
M. Gabriel Liechti : Je vous remercie pour la présentation. Y a-t-il d'autres questions ?

M. Dominique Ecoffey : Quelle est la date du prochain conseil ?

M. Gabriel Liechti : Elle vous sera communiquée ultérieurement, ce sera probablement en décembre.

Il est 21h41, le Président lève la séance.

Le Président :



Gabriel Liechti



Le secrétaire :



Julien Leyvraz