

AU CONSEIL COMMUNAL DE LUCENS

Préavis municipal concernant l'équipement de la parcelle de base N° 352 au lieu-dit "Champ-Min 2"

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs.

Exposé des motifs :

Le 7 novembre 2005, le Conseil communal a accepté l'achat de la parcelle N° 352, propriété de l'hoirie Reymond d'une superficie d'environ 8'144 m².

Pour permettre la mise en valeur de cette parcelle, une étude a été faite pour définir le coût probable de l'équipement de ce terrain, en tenant compte de son fractionnement parcellaire.

Vous trouverez ci-dessous le rapport technique ainsi que le devis estimatif des travaux à effectuer en vue du fractionnement et de la vente des parcelles pour la construction de villas.

Tenant compte du terrain communal situé en bordure des chemins entourant la parcelle (en violet sur le plan annexé), une surface d'env. 466 m² a été libérée. Cette surface passera du domaine public au domaine privé de la commune. Pour cette raison la surface de la parcelle de base qui était de 8'144 m² passera à 8'610m² proposés à la vente.

L'importance des travaux d'équipement et de fractionnement permet aussi de définir les prestations d'ingénieur et de géomètre.

Les cadastres foncier et souterrain servent de bases à l'établissement de l'avant-projet. Le rapport de gestion du PGEE (en cours d'approbation) est également pris en compte, notamment pour ce qui concerne le détournement du collecteur unitaire qui traverse la parcelle.

Fractionnement

Le fractionnement parcellaire va dicter la position des ouvrages d'infrastructure. La variante retenue comprend **10 parcelles** dont le tableau des surfaces est le suivant :

Parcelle	Surface en m2
A	840
B	820
C	820
D	840
E	840
F	840
G	840
H	920
I	930
J	920
Total	8'610

Les parcelles **F** et **I** (voir le plan 19'688-1) sont accessibles depuis un chemin à réaliser à partir de l'Avenue de la Vignette. Toutes les autres parcelles sont en bordure de chemins existants.

Le projet prévoit une correction du Domaine public (DP) 1045. La nouvelle limite correspond au bord du chemin actuel augmenté d'une banquette de 30 à 50 cm selon les endroits.

Cette modification permet de gagner 466 m2 sur le DP. Les surfaces des 10 parcelles indiquées ci-dessus incluent cette surface supplémentaire.

Police des constructions

A l'instar de la première étape de "Champ Min", la constructibilité de cette zone doit s'appuyer sur des prescriptions réglementaires allant dans le sens d'une densité supérieure, soit :

- Art. 29, al. 2 : distance minimum entre bâtiment et limite de propriété: 4 m.
- Art. 29, al. 3 : superficie minimale des parcelles : 700 m2
- Art. 29, al. 4 : coefficient d'occupation du sol : 0.2
- Art. 29, al. 6 (nouveau) : les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RATC peuvent s'implanter dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété.

Ouvrages à réaliser

4.1. Chemin

Le chemin projeté dessert les parcelles F et I situées au centre du lotissement. Il devrait également permettre l'accès aux parcelles E et H, ces parcelles étant situées derrière un mur et légèrement en contrebas par rapport à la chaussée.

Le chemin est prévu avec une largeur de 4 m. Il a une longueur d'environ 40 m et comprend, à son extrémité, une amorce d'embranchement destinée au rebroussement des véhicules.

4.2. Collecteurs EU et EC

Les réseaux des collecteurs EU et EC desservant les nouvelles parcelles sont rattachés aux canalisations mises en attente au nord-est de la parcelle 352 lors de l'étape précédente de l'équipement de ce secteur.

Le réseau comprend environ 280 ml de canalisations EU en PVC diamètre 200 mm. Les canalisations EC seront posées en parallèle avec des diamètres de 200 à 250 mm.

Le collecteur unitaire TC, diamètre 40 cm, qui prend les eaux du quartier de Ponty devra être détourné ; il empruntera le tracé **15 – 9 – 6** du plan annexé. Il est admis, conformément au PGEE, que ce collecteur reprendra, à terme, exclusivement les EC. C'est pour cette raison qu'un collecteur EU est posé en parallèle jusqu'au point **15** afin de permettre la mise en séparatif du secteur amont. La pertinence de prolonger les canalisations EU et EC sur le tronçon **3 – 4** pour arriver au point bas du Chemin des Mésanges sera examinée lors de l'étude de détail du projet d'exécution.

4.3. Conduite d'eau potable

L'avant-projet prévoit la pose d'une conduite en PE de diamètre 160 / 130.8 (PN 16) entre les points **5** et **10**. Cette conduite permet de poursuivre le remplacement du bouclage entre l'Avenue de la Vignette et la Rue Champ-Min, remplacement en partie réalisé lors de l'étape précédente d'équipement de ce secteur. La pose d'une BH près du point 9 est prévue et pourra faire l'objet d'un subside ECA.

Le réseau de distribution d'eau potable sera complété par des conduites de plus petit diamètre afin d'alimenter toutes les nouvelles parcelles.

4.4. Conduite des services

A ce stade d'étude, les tracés des conduites des services ne sont pas fixés dans le détail. Il est toutefois certain qu'ils emprunteront les mêmes fouilles que celles réalisées pour l'assainissement et l'eau potable.

Le devis comprend, pour ce poste, un montant qui couvre les frais de la commune se rapportant à la pose de tubes en souterrain pour l'éclairage public, Swisscom, Romande Energie et le teleréseau.

Devis

Le devis est établi sur la base de l'avant-projet. L'étude du projet d'exécution et la demande d'offres permettront de l'affiner. Sa récapitulation est la suivante :

1.	Installations générales	fr.	9'000.00
2.	Route	fr.	31'065.00
3.	Canalisations EU et EC	fr.	139'115.00
4.	Conduites d'eau	fr.	41'335.00
5.	Services	fr.	29'720.00
6.	Eclairage	fr.	31'000.00
7.	Télé réseau	fr.	20'000.00
	Montant total des travaux (HT)	fr.	301'235.00
	Prestations d'ingénieur	fr.	34'000.00
	Travaux géométriques et cadastre souterrain	fr.	31'000.00
	Travaux divers et imprévus	fr.	28'844.00
	Montant total général (HT)	fr.	395'079.00
	TVA 7.6 %	fr.	30'026.00
	Montant total (TTC)	fr.	425'105.00

La surface totale de la parcelle étant de 8'610 m², les frais d'équipement reviennent à fr. **49.37** par m².

Ce montant comprend le détournement du collecteur unitaire et la prolongation des réseaux EU et EC au point **4** pour un montant d'environ fr. 50'000.-. Si l'on déduit ces sommes du montant total du devis, on arrive à un coût d'équipement de fr. **43.57** par m².

Le fractionnement et l'équipement de cette parcelle ne présentent pas de difficulté particulière. Il faudra toutefois être attentif aux extensions éventuelles qui pourraient être réalisées à partir des collecteurs et conduites mis en place dans ce lotissement. Pour cela, le PGEE et le PDDE servent d'outils de référence.

Conclusions :

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Communal de Lucens,

Vu le préavis municipal no 1/2006

Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

Où le rapport de la commission désignée pour l'étude de cet objet,

décide

1. d'autoriser la Municipalité à faire exécuter les travaux d'équipement du quartier "Champ Min 2" pour un montant de fr. 425'105.-;
2. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de fr. 60'000.- sur fonds de réserve pour réfection des routes N° 9282.16 dont le solde actuel est de fr. 288'386.05;
3. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de fr. 141'000.- sur fonds de réserve pour renouvellement et entretien des installations d'eaux N° 9280.03, dont le solde actuel est de fr. 453'266.45;
4. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de fr. 39'000.- sur le fonds de réserve des égouts N° 9280.05, dont le solde actuel est de fr. 299'253.13;
5. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de fr. 21'500.- sur le fonds de renouvellement télé-réseau, N° 9281.07, dont le solde actuel est de fr. 261'887.90;
6. d'autoriser la Municipalité à prélever le montant de fr. 163'605.- sur fonds de réserve générale, N° 9282.0, dont le solde actuel est de Fr. 534'240.60.

Le Municipal responsable : Gonthier Gérard

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 7 février 2006

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Vice-président:

La Secrétaire:

S. Schüpbach

C.-L. Cruchet

Annexe: 1 plan