

AU CONSEIL COMMUNAL DE LUCENS

Complément d'information au préavis 1.2007 concernant la vente des parcelles N° 234, 272 et 300, Plan de quartier "Prés de la Couronne" à la Société Immobilière DPR.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Historique

De 1956 à 1989, la Commune de Lucens a acquis les parcelles de terrain "Prés de la Couronne" totalisant une surface d'environ 21'300 m² pour la somme de CHF 1'332'500.00 soit CHF 62.55 le m².

Après le dernier achat de 1989, un plan de quartier a été mis à l'enquête en 1992, accepté par le Conseil communal en 1993 et légalisé par le Conseil d'Etat en mai 1995.

Ce plan de quartier ayant été conçu lors du boom de la construction, au début des années nonante, force a été de constater, une fois approuvé par le Conseil d'Etat, qu'il ne correspondait déjà plus à la réalité et aux besoins de notre localité. En effet, aucun promoteur n'a montré d'intérêt pour ce plan de quartier.

Depuis, notre Commune a réalisé son plan de quartier "Prés de la Couronne", ainsi que son règlement d'application adopté lors de la séance du Conseil communal du 07 novembre 2005. Le présent préavis est en annexe au préavis de ce jour pour votre information.

Le plan de quartier "Prés de la Couronne", approuvé le 8 mars 1995, a été établi à l'époque dans un contexte précis. Les circonstances ayant passablement changé, les objectifs de ce plan de quartier ne répondent plus aux besoins actuels et il était dès lors nécessaire de réexaminer et réadapter les principaux objectifs et contraintes de ce plan. Ainsi, la Municipalité a pris la décision d'établir un nouveau plan de quartier qui permet notamment :

- 1. d'adapter le projet en tenant compte de l'évolution des besoins exprimés pour le futur;**
- 2. de tirer parti de la situation exceptionnelle des terrains au centre du village;**
- 3. de poursuivre et achever l'extension du quartier d'habitation situé entre la route de Moudon, la Cerjaulaz et la zone d'utilité publique;**
- 4. d'organiser le stationnement d'intérêt général en relation avec la grande salle et les équipements d'utilité publique;**
- 5. de mettre en place un réseau piéton reliant la zone d'utilité publique au village et à la gare.**

Cadre de la planification

La Commune de Lucens est assujettie à plusieurs planifications d'importance cantonale, régionale ou communale dont il y a lieu de rappeler les grandes options :

Justification du projet

- **Cadre Cantonal**

Objectifs

- Contenir l'étalement urbain et développer des logements de qualité.
- Améliorer la qualité des espaces publics.
- Favoriser l'offre en équipements et en services dans les agglomérations et les villes.
- Coordonner l'urbanisation et les infrastructures de transports.

- **Cadre communal**

Objectifs

- Privilégier la qualité dans les démarches d'aménagements à tous les niveaux :
 - Le soin apporté aux espaces publics.
 - La promotion d'équipements collectifs favorisant la vie communautaire.
- Développer et créer les contextes, infrastructures et capacités d'accueil :
 - Créer et promouvoir des infrastructures qui, en complément aux contextes, offrent des possibilités d'activités, de loisirs ou de services.
- Maintenir et consolider la vocation résidentielle de Lucens. "Attirer et fidéliser" de nouveaux résidents :
 - Dans la mise à disposition de surfaces constructibles à destination résidentielle et le calibrage de leur constructibilité.
- Le nouveau plan de quartier précise les meilleures conditions d'habitabilité du terrain en tenant compte, notamment, des potentialités du site en conservant une certaine densité et proposant une mixité intéressante;
- poursuivre le réseau "espace public" de la localité (place, placette, etc) en développant des espaces en relation avec le village et la gare à proximité;
- maintenir une partie des terrains en zone d'utilité publique offrant un espace nécessaire et complémentaire à la vie collective de la grande salle (parking, cantine, place de fête, etc).

Information complémentaire

Ce nouveau plan de quartier démontre une meilleure intégration du volume des bâtiments pour mieux respecter le caractère villageois de notre bourg, la Municipalité tient à respecter strictement le plan de quartier.

En 2003, la Municipalité a été contactée par divers praticiens de la santé installés dans la commune, pour étudier la possibilité de regrouper leurs cabinets, ainsi que des commerces qui sont intéressés au projet du "Prés de la Couronne".

Depuis cette date, la Municipalité a étudié plusieurs projets avec 4 promoteurs, dont une coopérative d'habitations. Le choix de la Municipalité s'est porté sur la société DPR Immobilier SA.

Pourquoi le choix de la Société Immobilière DPR

Le projet présenté par la Société DPR correspond à la demande de la Municipalité sur les délais de construction, ainsi que les constructions prévues qui respectent le plan de quartier.

Afin de répondre à la nouvelle loi sur l'obligation de fournir au moins 30 % de l'énergie en eau chaude par une énergie renouvelable, la société DPR est entrée en matière sur une étude du bureau BESM afin d'équiper l'entier du quartier avec un chauffage à bois. Ce chauffage sera couplé à la centrale de chauffe communale, inaugurée à fin 2006. L'investissement ainsi consenti par les promoteurs s'élève à env. CHF 1'015'000.00, comprenant les conduites à distance et une nouvelle chaudière. Une taxe communale sera calculée pour couvrir les frais d'exploitation de la centrale de chauffe.

Les autres équipements, ainsi que les aménagements de surface (route, éclairage) sont à la charge de l'acquéreur, soit un montant d'env. CHF 40.00 le m² (total CHF 570'000.00), amenant ainsi le prix de la parcelle à CHF 180.00 le m² (Achat CHF 140.00 + équipement CHF 40.00)

D'autre part, les contacts de la société DPR avec les différents partenaires concernés soit par l'aménagement de locaux commerciaux, soit par des locaux de la santé sont très positifs. La société est également entrée en matière sur l'aménagement de logements protégés dans une unité de construction, l'ABSMAD ayant retenu le projet de Lucens avec trois autres sites dans le district Broye-Vully.

- C'est pour ces raisons que la municipalité vend la totalité de la parcelle, soit 14'250 m². Si le plan de quartier vient à être morcelé, les aménagements en surface devraient être effectués par la commune. De plus la colonne vertébrale de la conduite de chauffage à distance ne serait plus réalisable, car il n'est pas sûr que tous les futurs propriétaires des parcelles avec le choix actuel d'énergies sur le marché, pompes à chaleur, solaire, etc. choisissent l'énergie au bois, ce qui permet aussi d'assurer l'écoulement de notre bois de chauffage des forêts communales.

Information complémentaire

Le solde des terrains d'utilité public fera l'objet d'une étude future, cette parcelle sera aménagée par la commune, toujours en relation avec la grande salle ainsi que les terrains de sport selon le plan de quartier qui dit, *organiser le stationnement d'intérêt général en relation avec la grande salle et les équipements d'utilité publique.*

En date du 26 novembre 2006, la société immobilière DPR a confirmé par écrit son accord sur l'offre de la Municipalité, qui dit :

1. Le prix de vente est fixé à 140.- le m2
2. La vente se fera sous forme d'une promesse de vente et d'achat, conditionnée à l'obtention du permis de construire.
3. La promesse de vente et d'achat indiquera qu'un dossier d'enquête conforme au plan de quartier et aux règlements de construction sera déposé en main des autorités au plus tard six mois après la signature de la promesse.
4. Le prix de vente comprend l'équipement de la parcelle de la commune (préavis 02/2007)
5. Le paiement du prix de vente interviendra soixante jours après l'obtention du permis de construire, tout recours échu.

En date du 19 février 2007, la société immobilière nous a confirmé par écrit son accord selon l'offre du Bureau BESM pour le raccordement au chauffage à bois de la Commune.

Comme mentionné ci-dessus, la Municipalité vous propose de vendre à la Société DPR Immobilier SA la partie A du plan de quartier d'une surface de 14'250 m2 au prix de CHF 140.00 le m2 soit un montant total de CHF 1'995'000.00.

Un droit de rémérer est notifié dans toutes les ventes de terrain effectuées par la Municipalité (2 ans pour les villas).

Pour la vente de la parcelle des "Prés de la Couronne" elle sera définie lors de la signature de l'acte notarié (10 ans).

Appréciations

La réalisation de cette vente permettra de réaliser un projet harmonieux qui s'intègre parfaitement dans le tissu architectural existant, de répondre également à une demande toujours plus grande de mise à disposition d'appartements protégés pour nos concitoyens, d'assurer avec l'extension de la centrale de chauffe un plus grand écoulement pour le bois de nos forêts.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire adj. :

E. Berger

E. Di Muccio