

PREAVIS MUNICIPAL N° 1'189/2013

concernant

l'achat de la parcelle N° 196, propriété de Mme Martine Boudry, sise à la route du Grand-Pont 26
--

Au Conseil communal de Lutry

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. PREAMBULE

La nouvelle loi scolaire sur l'enseignement obligatoire (LEO) rend obligatoire le regroupement sur un seul site de tous les élèves du niveau secondaire, ce qui implique pour notre commune la construction d'un nouveau collège. L'étude entreprise pour sa localisation sur le territoire communal a démontré que le site du Grand-Pont répondait le mieux aux critères de la LEO.

Le présent préavis a pour objet l'acquisition par la commune de la parcelle N° 196, propriété de Mme Martine Boudry, sise à la Route du Grand-Pont 26, qui permettra d'atteindre l'objectif précité.

La Commune de Lutry est propriétaire de 4 parcelles d'une surface totale de 9'437 m² dans le secteur du Grand-Pont, comprises entre la Route du Grand-Pont et la RC 780, à l'Est du Chemin de la Combe. Ces parcelles sont classées en zone de verdure et d'utilité publique.

Deux parcelles privées, les parcelles N° 196 et N° 197 sont enclavées dans la surface propriété de la commune, empêchant à cet endroit toute réalisation d'envergure.

Vu l'intérêt manifeste pour la commune d'acquérir les deux parcelles précitées, la Municipalité a entamé il y a 25 ans déjà des discussions avec les propriétaires concernés. Il avait notamment été évoqué la création :

- d'un parking automobile,
- de dépôts pour les Services industriels,
- de locaux pour la Protection civile,
- de locaux pour le Service du Feu,
- d'une salle de spectacles.

Bien que les relations entre les propriétaires concernés et la commune n'aient jamais été interrompues, ce n'est que tout récemment qu'un accord a pu être trouvé avec Mme Boudry, propriétaire de la parcelle N° 196. Cette dernière, informée du projet de construction d'un nouveau collège au Grand-Pont, a accepté de vendre sa parcelle à la commune.

2. Contraintes scolaires

Le 4 septembre 2011, le peuple vaudois a accepté en votation populaire la loi sur l'enseignement obligatoire (LEO), qui remplace celle du 14 juin 1984. Son entrée en vigueur est fixée au 1^{er} août 2013.

L'harmonisation scolaire intercantonale (HarmoS) rend obligatoire la fréquentation de l'école enfantine dès l'âge de 4 ans. Ainsi, la durée de l'école obligatoire passe de 9 à 11 ans.

Le temps scolaire augmente également de plusieurs périodes pour certaines tranches d'âges. L'enseignement du nouveau degré secondaire (9^{ème}, 10^{ème} et 11^{ème} années) est assumé par des enseignants spécialistes de discipline. L'introduction de niveaux au sein même des degrés de classe ainsi que le renforcement des enseignants spécialistes de discipline rend obligatoire le regroupement de l'ensemble des élèves des voies pré-gymnasiales et générales (niveau secondaire) dans un seul établissement scolaire. En outre, l'accueil parascolaire entraînera également l'accroissement de l'offre UAPE (Unité d'accueil pour écoliers) pour les élèves de 4 à 12 ans et des réfectoires scolaires pour les élèves de 12 à 16 ans.

Il est dès lors impératif de construire un nouveau collège avec ses infrastructures annexes, telles que salle de gymnastique, réfectoire et bibliothèque, permettant le rapatriement d'ici à 2016 de quelque 170 élèves actuellement scolarisés à Pully, Cully et Puidoux. Ceux-ci seront dans un premier temps accueillis dans des structures provisoires qui feront l'objet d'un préavis spécifique soumis au Conseil communal dans les mois à venir.

3. Lieu d'implantation d'un nouveau collège

Préalablement à la construction du complexe scolaire de La Croix-sur-Lutry, la Municipalité avait procédé, en 1998, à une étude comparative du potentiel urbanistique de 6 sites distincts : Grand-Pont, Pâles, Signal de Bochat, Escherins, Croix-sur-Lutry et Bois de la Chauv.

Sur la base d'une analyse multicritère permettant une comparaison objective, le site de La Croix-sur-Lutry avait finalement été retenu, préféré de peu au site du Grand-Pont, plus difficile à exploiter à court terme au vu d'un environnement sensible.

Les nouvelles exigences légales en matière d'enseignement obligatoire imposant à moyenne échéance la construction d'un nouveau collège (16 nouvelles salles de classe + salles spéciales

+ 1 salle de gymnastique + locaux annexes), la Municipalité a décidé fin 2012 de réactualiser ce dossier et de lancer à cet effet une étude d'aménagement et de faisabilité dans le secteur du Grand-Pont.

Ses conclusions ont permis, d'une part, de confirmer la pertinence du choix de ce site pour un tel projet et, d'autre part, de vérifier ses capacités constructives au regard des diverses contraintes (contextuelles et légales).

L'acquisition de deux parcelles isolées au centre de la zone pressentie est toutefois indispensable, dont l'une fait l'objet du présent préavis.

4. Description de la propriété

La parcelle N° 196, propriété de Mme Boudry, d'une surface de 1'394 m², est constituée d'une place-jardin de 998 m² et d'une habitation de 229 m² avec bâtiment industriel de 167 m². Elle est située en zone de verdure ou d'utilité publique selon le plan général d'affectation communal du 24 septembre 1987, destinée à la verdure, à la protection des sites, aux installations de loisirs, de sports et d'utilité publique.

La désignation cadastrale se présente comme suit :

Parcelle N° 196 – Madame Martine Boudry

- route du Grand-Pont 26, Lutry
- surface : 1'394 m²
- place-jardin, 998 m²
- habitation avec affectation mixte, 229 m², bâtiment industriel : 167 m²

A noter que cette parcelle est grevée de 5 servitudes foncières, toutes en faveur ou à charge de la parcelle N° 195 (villa Mégroz), propriété de la Commune de Lutry.

Il s'agit d'un immeuble à caractère locatif avec un bail à loyer commercial et un bail à loyer d'habitation en faveur d'un couple. Lors de la vente, les baux sont transmis au nouveau propriétaire. Toutefois, s'agissant du bail à loyer commercial, et compte tenu que le délai de résiliation sera dépassé lorsque le législatif se prononcera, il a été convenu avec la propriétaire qu'elle procéderait à cette résiliation avant l'échéance du 31 mars 2013, évitant ainsi une prolongation automatique pour 5 ans.

Les dernières négociations avec la propriétaire et son représentant ont permis de fixer le prix de vente à CHF 1'500'000.-, somme qui tient compte de la perte du revenu locatif. Mme Boudry a signé devant notaire l'acte de « vente conditionnelle » le 6 février 2013, lequel est subordonné à une décision favorable du Conseil communal. Si la vente n'est pas définitivement conclue le 30 juin 2013, les engagements réciproques seront caducs, sans pénalités.

5. Financement, amortissement et charges financières

L'entier de ce crédit d'investissement soit Fr. 1'500'000.-, sera financé par la trésorerie courante de la bourse communale et amorti par le fonds de réserve pour investissements futurs (9282.900) dont le montant au 31 décembre 2012 s'élevait à plus de 27 millions avant prélèvements sur les fonds de réserve 2012.

Pour rappel, le budget d'investissement 2012 prévoyait des prélèvements sur les fonds de réserve de l'ordre de 4.7 millions. En fonction du report de certains investissements, les prélèvements 2012 devraient être sensiblement inférieurs aux prévisions.

Quoi qu'il en soit, le fonds de réserve pour investissements futurs à disposition et les liquidités actuelles demeurent largement suffisants pour financer cette acquisition sans recourir à l'emprunt.

Par conséquent, compte tenu de la méthode de financement et d'amortissement choisie, aucune charge financière n'affectera les charges de fonctionnement de l'exercice en cours, ni celles des exercices suivants.

6. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Lutry

- vu le préavis municipal N° 1'189/2013
- ouï le rapport de la Commission des affaires immobilières désignée pour examiner cet objet
- ouï le rapport de la Commission des finances

décide

1. d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle N° 196, propriété de Madame Martine Boudry, sise à la route du Grand-Pont 26
2. d'accorder le crédit nécessaire à cet achat, soit la somme de CHF 1'500'000.-
3. d'admettre le mode de financement proposé.

Conseiller municipal délégué : Jacques-André Conne, Syndic

Annexe : plan de situation