



MUNICIPALITE DE LONAY

PREAVIS N° 05 / 2019 AU CONSEIL COMMUNAL

**Demande de crédit de CHF 159'037,35 TTC pour
la participation communale au financement de la
planification du PA « En Carouge ».**

Délégué municipal : Philippe Guillemin

Lonay, le 6 mai 2019 PG/lw

Madame la Présidente,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

La Commune de Lonay va entreprendre la révision de son Plan Général d'Affectation (PGA) afin de le conformer à la 4ème adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn4), adopté en janvier 2018 par le Conseil fédéral. À cet effet, un travail préparatoire a déjà été réalisé en identifiant 8 secteurs d'interventions prioritaires. Le secteur "En Carouge" est l'un d'eux et fait l'objet d'un PA (anciennement PPA – Plan Partiel d'Affectation).

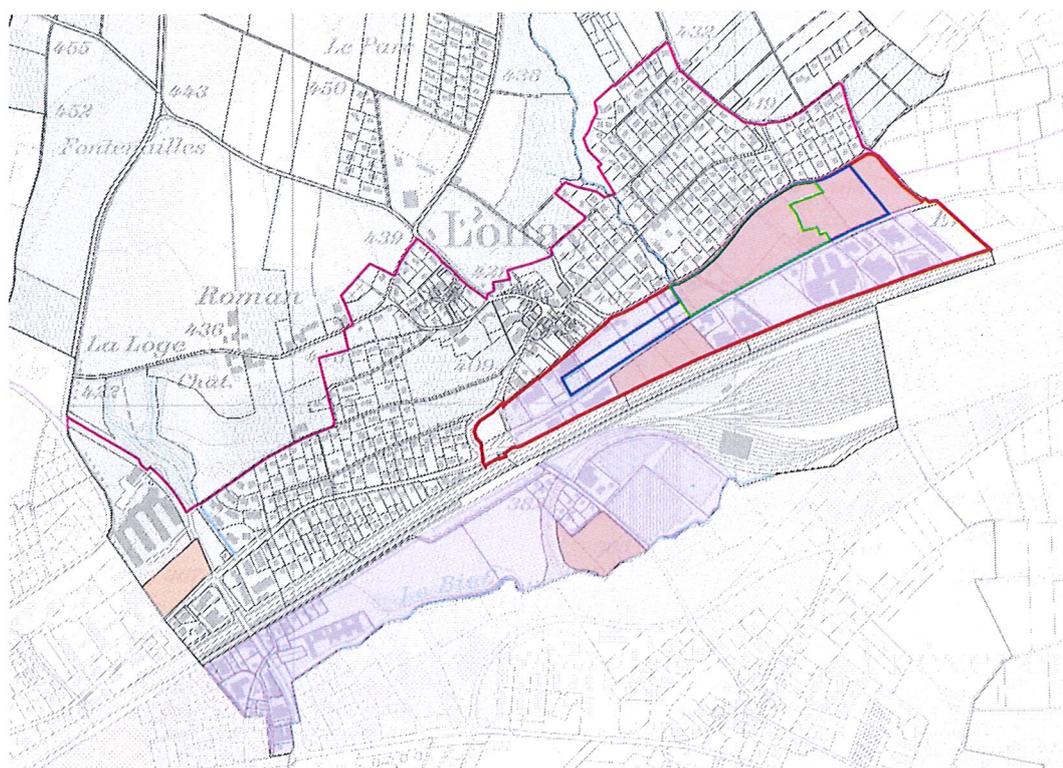
Dans le cadre de la réalisation du PA « En Carouge », une procédure idoine de plan d'affectation a été mise en place. Celle-ci débute par une procédure qualifiée d'études-tests en 2 tours. Elle doit permettre de déterminer un concept d'aménagement, préalable à la réalisation du PA à proprement parler (plans et dispositions réglementaires).

En plus d'assurer la direction des études-tests financées majoritairement par les propriétaires du périmètre "En Carouge", la Commune de Lonay est également partie prenante à la procédure en tant que propriétaire foncier. De plus, il est également prévu qu'elle prenne en charge la participation aux études liées aux parcelles 320 et 325 du secteur. Dans ces conditions, le montant total à charge de la Commune, pour l'ensemble de la procédure jusqu'à l'approbation du plan d'affectation PA "En Carouge", s'élève à **CHF 147'667,00 HT**.

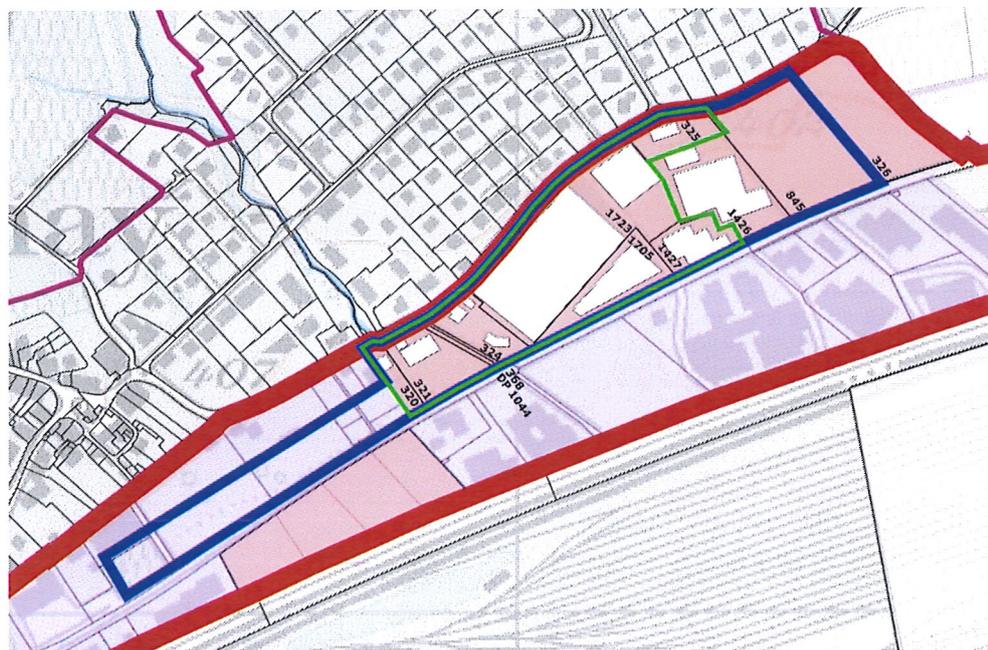
Vu ce qui précède, la Commune de Lonay doit assurer le financement de sa part en tant que partenaire-contributeur à la réalisation de la procédure qualifiée.

Cette demande de financement fait l'objet du présent préavis.

2. Périmètre « En Carouge » - Situation existante



Limites communales de Lonay et périmètre d'agglomération (ligne violette) – Plan de situation périmètre restreint PA « En Carouge » (vert), élargi (bleu) – Plan de situation périmètre étude « Lonay-Sud » (en rouge)



Le Secteur élargi En Carouge est affecté en zone d'activités B destinée à l'horticulture, en zone bas du village, en zone verte bas du village et en zone intermédiaire. Afin d'adapter ce secteur dans le cadre de la planification de la région Lausanne-Morges (PALM), un plan d'affectation (PA) est en cours d'élaboration par la Commune de Lonay, sur l'initiative et avec l'accord des propriétaires concernés par le périmètre dudit plan.

Le périmètre du Plan d'Affectation (périmètre restreint) est arrêté selon le plan ci-dessus. Il porte sur 9 parcelles distinctes et une surface totale de 39'694.00 m².

3. Présentation du projet

3.1 Objectifs architecturaux

Dans le cadre du futur quartier « En Carouge », le souhait de l'ensemble des acteurs est de réaliser un lotissement de grande qualité, ayant un caractère particulier. L'ensemble bâti doit viser l'excellence tant d'un point de vue environnemental que sur les aspects urbanistiques et architecturaux. Le nouveau quartier se démarquera par la mise en œuvre d'un complexe immobilier et d'aménagements garantissant une grande qualité de vie. Une attention particulière sera portée à la prise en compte des conditions de l'environnement villageois existant. La revalorisation de la route cantonale est également un enjeu important pour la municipalité aussi bien au niveau du traitement des carrefours de desserte du nouveau quartier, que de l'aménagement de ses abords en relation notamment avec les activités qui y seront déployées.

L'aménagement des nouveaux logements doit se faire de manière stratégique et réfléchi afin de répondre aux besoins d'une clientèle ciblée. La volonté de l'organisateur n'est pas de réaliser un quartier de plus, mais un quartier de référence. Ainsi, les espaces naturels seront privilégiés autant dans un but écologique que pour contribuer au bien-être des habitants. Les appartements en location ou en propriété offriront des espaces différenciés

et modulables avec des échappées, des points de vue et des espaces extérieurs, tout en privilégiant une certaine intimité.

3.2 Valorisation foncière

La Commune de Lonay avec son BAMO (Bureau d'Aide aux Maîtres de l'Ouvrage : bureaux conseils en urbanisme et planification) a défini des objectifs pour la planification "En Carouge". Elle a arrêté, en adhésion avec les propriétaires foncier concernés, des règles et conditions d'aménagements strictes. Celles-ci ont abouti à la conclusion d'accords sous forme de conventions passées entre collectivité publique et propriétaires fonciers.

Les engagements arrêtés sont destinés à assurer la qualité architecturale et urbanistique du quartier projeté. Ils doivent aussi garantir l'équilibre économique public/privé considérant les nombreux impacts directs et indirects du projet de nouveau quartier et des coûts liés.

Afin d'assurer la prise en charge des mesures d'accompagnement et de compensation planifiées, la Commune et les partenaires privés se sont mis d'accord sur les conditions de valorisation du périmètre ainsi que les participations privées destinées à les financer. L'objectif de densité, conforme à celui de la planification supérieure PALM s'élève à un IUS (indice d'utilisation du sol) de 1,4 de Surfaces brutes de Planchers Déterminant (SPD). Cet indice devra être testé et confirmé dans le cadre de la procédure d'étude test engagée en accord avec les instances cantonales et régionales.

Sur la base de ces éléments, la Commune partie prenante comme propriétaire et partenaire de la valorisation foncière se verra octroyer les droits à bâtir suivants :

- Pour ses biens-fonds 321-368 et DP 1044	7'127,40 m ²
- Pour assurer les mesures de compensation et de valorisation	24'222,10 m ²
	<hr/>
Total des surfaces brutes de planchers déterminants (SPD)	31'349,50 m ²

L'ensemble des droits à bâtir envisagés sont répartis selon le tableau ci-après :

Terrain - IUS - SPD		
Parcelles no	Surfaces en m ²	SPD en m ²
320	1'526.00	1'068.20
321 + 368 + DP 1'044	5'091.00	31'349.50
324	3'233.00	2'263.10
1'723	18'798.00	13'158.60
1'427	3'108.00	2'175.60
1'705	5'101.00	3'570.70
325	2'837.00	1'985.90
	39'694.00	55'571.60

4. Planning prévisionnel

4.1 Planning des études

Le planning des études-tests est le suivant :

Phase 0

4 février 2019 : kick-off (*réalisé*)

20 mars 2019 – 12h00 : rendu des projets (*réalisé*)

21 mars 2019 – en matinée : présentation des projets au groupe d'experts (*réalisé*)

25 mars 2019 : présentation à la Municipalité et aux propriétaires (*réalisé*)

Phase 1

1er avril 2019 : kick-off (*réalisé*)

13 juin 2019 – 12h00 : rendu des projets

14 juin 2019 – en matinée : présentation des projets au groupe d'experts

17-20 juin 2019 : présentation à la Municipalité et aux propriétaires

Phase 2

24 juin 2019 : kick-off

A déterminer : rendu des projets

A déterminer : présentation des projets au groupe d'experts

A déterminer : présentation à la Commune de Lonay et aux propriétaires

4.2 Présentation du préavis au Conseil communal : 25 juin 2019.

5. Estimation des coûts

Le budget a été établi par le BAMO en consultation avec les représentants municipaux, les propriétaires privés et le service technique de la Commune de Lonay.

Le montant des travaux de planification globale du PA "En Carouge" comprenant une étude préliminaire test et une phase d'élaboration de plans de quartier avec la réglementation liée s'élève à **CHF 620'000.00** HT. Ces frais de planification sont répartis entre l'ensemble des propriétaires du périmètre du plan d'affectation projeté selon la surface des parcelles. Il en va de même pour la Commune et ses biens-fonds 321-368 et le DP 1044.

Comme mentionné en préambule, la Commune prend en charge les frais d'études liés aux parcelles 320 et 325. Ces deux biens-fonds sont traités de manière particulière considérant sa situation pour la première et son affectation existante pour la seconde. Ces éléments rendent, pour les concernés, le processus de valorisation peu attractif. Lors des négociations préliminaires à la planification, il est en effet apparu, qu'en l'état, un engagement financier immédiat était difficilement envisageable pour ces propriétaires.

Afin de ne pas compromettre la réalisation d'une planification de qualité et considérant que :

- la parcelle 320 est nécessaire à la mise en valeur du Bief ;
- le bien-fonds de la parcelle 325 bénéficie d'une situation acquise avec une construction presque entièrement déjà dévolue à des logements.

De ce fait, la municipalité a considéré de manière appropriée et pondérée ces deux cas. Il est à souligner que le 50% des droits de construction disponibles sont déjà acquis à la commune par convention.

Compte tenu des données qui précèdent, les coûts totaux de planification HT de **CHF 620'000.00** sont répartis selon les conditions du tableau ci-après :

Terrain			Financement			Montants à payer TTC parts à 7
Parcelles no	Surf. en m2	Part. %	Etape 1	Etape 2	Total HT	
320	1 526,00	3,8%	9 034,00	14 801,00	23 835,00	25 670,30
321 + 368 + DP 1044	5 091,00	12,8%	30 140,00	49 379,00	79 519,00	85 641,95
324	3 233,00	8,1%	19 140,00	31 358,00	50 498,00	54 386,35
1723	18 798,00	47,4%	111 290,00	182 325,00	293 615,00	316 223,35
1427	3 108,00	7,8%	18 401,00	30 144,00	48 545,00	52 282,95
1705	5 101,00	12,9%	30 199,00	49 476,00	79 675,00	85 810,00
325	2 837,00	7,1%	16 796,00	27 517,00	44 313,00	47 725,10
-	39 694,00	100,0%	235 000,00	385 000,00	620 000,00	667 740,00

Il est à noter que la Commune de Lonay, avec 31'349.50 m2 octroyés, finance la procédure du PA à hauteur de **CHF 147'667,00** HT. Ce montant représente une charge de CHF 4.70/m2 de SPD. Les autres propriétaires du périmètre, à l'exception de ceux mentionnés précédemment, financent le solde des coûts à savoir **CHF 472'333,00** HT. Cette somme représente pour 24'222.10 m2 de SPD une charge de CHF 19.50/m2 de SPD. Il est cependant précisé que lors de la vente des droits à bâtir en main communale, les coûts d'étude du PA, pris en charge aujourd'hui par les privés, devront être remboursés. Ce règlement se fera au prorata des surfaces de planchers déterminantes, sous déduction du montant déjà pris en charge lors de leur valorisation soit par une vente, soit par la réalisation de constructions propres.

6. Financement et amortissement

6.1 Demande de crédit

Désirant participer à la réalisation de ce projet, la Municipalité sollicite un crédit d'investissement de CHF 147'667,00 HT, plus CHF 11'370,35 de TVA soit, au total, une somme de **CHF 159'037,35**.

6.2 Amortissement comptable

Le montant total de ce préavis sera amorti par la réserve générale.

6.3 Financement

Il sera assuré par les liquidités disponibles ou sous forme d'un emprunt auprès de nos partenaires financiers.

7. Conclusion

Le plan d'affectation "En Carouge" vise plusieurs objectifs qualitatifs et économiques. Dans le cadre du présent engagement financier soumis à l'approbation du Conseil communal, c'est la participation active de la commune comme autorité et propriétaire visant l'octroi de droits à bâtir de plus de 31'000m² qui est concernée. Cette surface représente un apport économique très important pour la Commune. Cette enveloppe est destinée à la réalisation de mesures d'accompagnement du quartier et de compensation se rapportant notamment à la réduction de la zone d'activité horticole. Ces dernières permettront d'accroître de manière significative le patrimoine communal.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE LONAY

vu le préavis n° 05 / 2019 de la Municipalité,

vu le rapport de la Commission des finances chargée de son étude,

vu le rapport de la Commission ad hoc chargée de son étude,

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

DECIDE

- d'adopter le préavis n° 05/2019 relatif à un crédit de **CHF 159'037,35 TTC** pour la participation communale au financement de la planification du PA « En Carouge » ;
- de lui accorder à cet effet un crédit de **CHF 159'037,35 TTC**, à financer par les liquidités disponibles ou sous forme d'un emprunt auprès de nos partenaires financiers ;
- d'amortir ce montant par la réserve générale.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 mai 2019.

Municipal responsable

Philippe Guillemain

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :  P. Guillemain

La Secrétaire municipale :  C. Carrara



Première séance de la Commission ad hoc le mardi 21 mai 2019 à 19h30 à la Maison des Pressoirs

Membres :

Mmes et MM. Delphina Orellana, Laurence Derungs, Pascale Gigon, Fabio Riva, Philippe Pohier, Jean-Pierre Zutter, Charles Bergien (répondant).

Première séance de la Commission des finances le mardi 21 mai 2019 à 19h30 à la Maison des Pressoirs

Membres :

Mmes et MM. Anne-France Bischoff, Isabelle David Schmidt, Patricia Klemke Moser, Sonia Mathey, Michel Bardelloni, François Maendly, Steven Gasser (président).