

Message du Conseil communal au Conseil général

OCTROI D'UN DROIT DISTINCT ET PERMANENT AU CIMETIERE ST-LEONARD

A LA SOCIETE DES POMPES FUNEBRES P. MURITH SA

(du 3 juin 2008)

VILLE DE FRIBOURG



Message du Conseil communal

au

Conseil général

(du 3 juin 2008

N°38 2006 - 2011 concernant l'octroi d'un Droit Distinct et Permanent (DDP) situé dans le Cimetière Saint-Léonard, à la Société Pompes Funèbres P. Murith SA

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

Par le présent message, le Conseil communal a l'honneur de vous soumettre une proposition pour l'octroi d'un DDP dans le cimetière St-Léonard à la Société Pompes Funèbres P. Murith SA.

I - Introduction

En mars 2007, les Pompes funèbres P. Murith SA abordaient le Conseil communal pour solliciter de la part de la Commune de Fribourg, la location d'une surface de terrain d'environ mille mètres carrés érigés en Droit de superficie sur le site de St-Léonard, pour leur permettre de construire un crématorium.

II - Procédure

L'examen de cette demande de DDP a été effectué successivement par la Direction de l'édilité, le Service juridique et le Service des finances. Les préavis de ces services ont permis au Conseil communal d'arrêter les principes de l'octroi d'un DDP situé dans l'enceinte du Cimetière St-Léonard, soit :

- a) application des prescriptions de la loi du 04 février 1972 sur le domaine public (LDP) ;
- b) implantation d'un bâtiment n'entravant pas une extension éventuelle du cimetière et respectant la législation en général; notamment celle relative aux constructions.

- c) requête formelle du demandeur, pour l'octroi d'une concession accordée, suite à une mise à l'enquête publique publiée dans la Feuille Officielle ;
- d) demande du Conseil communal au Conseil général d'une délégation de compétences pour octroyer ce DDP dont la valeur dépasse les 150'000.- francs, faisant l'objet de la délégation de compétence générale du législatif en matière de transactions immobilières.

III - Description

Situation

L'assiette du DDP proposé par la Ville de Fribourg et permettant l'implantation du crématoire projeté se situe dans la partie nord du cimetière, à l'extérieur de la première enceinte inaugurée en 1904 selon les plans de l'architecte Isaac Fraisse. Il est aménagé dans le prolongement du mur de soutènement qui part de l'oratoire situé dans l'axe de l'entrée.

La présence du mur d'enceinte réduit l'impact d'un tel bâtiment (voir plan annexe 1).

Le plan d'aménagement local (PAL)

Le PAL affecte la superficie totale du cimetière à la "zone verte d'intérêt général".

Le plan directeur des équipements collectifs confirme la présence du cimetière de la ville.

En application de l'article 177 du règlement communal d'urbanisme, la construction d'un crématoire, dans l'enceinte du cimetière, est conforme à la destination de la zone.

Crématoire dans l'enceinte d'un cimetière

De nombreuses villes de Suisse ont implanté un crématoire dans l'enceinte du cimetière, notamment les villes de Genève, Lausanne, La Chaux-de-Fonds, Berthoud, Lucerne.

Par ses dimensions, son emplacement proche des installations d'exploitation et son entrée par le portail de service, un tel bâtiment ne représente pas d'impacts négatifs par rapport aux valeurs paysagères de ce lieu de sépulture que de nombreuses personnes apprécient pour son aménagement et sa verdure (voir plan annexe 2).

Le projet

Sur mandat de Murith SA, l'atelier d'architecte G. Longchamp SA a développé un projet où le bâtiment est situé en retrait de l'alignement du mur de soutènement. En bordure du chemin d'accès, une arborisation masque l'entrée du bâtiment.

La pente du terrain est utilisée pour insérer le bâtiment de 14 mètres de largeur et de 17 mètres de profondeur (voir plan annexe 3).

Avec 7 mètres de hauteur en aval et 5 mètres en amont, le nouveau bâtiment reste discret dans sa volumétrie.

Un élément de cheminée dépasse la volumétrie générale du bâtiment à construire.

Une arborisation va entourer le crématoire pour réduire sa vision au maximum (voir dossier de plans annexés).

Le bâtiment comprendra :

- a) au rez-de-chaussée :
 - un hall d'entrée pour les véhicules automobiles ;
 - un local d'accueil, un bureau, un sanitaire ;
 - une chambre frigorifique, une salle d'introduction ;
 - un local permettant l'installation de deux fours d'incinération.
- b) au premier étage
 - un local avec installation de filtrage des fumées ;
 - un local avec installation d'aéroréfrigérateurs (voir plans annexes 4 à 10).

IV Evaluation de la durabilité du projet

Le projet a fait l'objet d'une évaluation qui a permis de vérifier que ce dossier contribue au développement durable de notre commune (voir annexe 11).

V - Conditions du DDP

Pour déterminer les conditions de base de l'octroi du DDP les éléments suivants ont été pris en compte :

- la valeur des terrains dans ce secteur (environ Fr. 200.-/m²)
- la période courante de l'amortissement d'un bâtiment
- la rentabilité (brute) usuelle, soit un rendement net de 4.3%
- la prise en charge des frais inhérents aux corrections des aménagements extérieurs nécessités par cette nouvelle construction.

La rédaction des actes constitutifs du droit de superficie stipulera notamment :

- la délimitation d'un bien-fonds d'environ **840 m²** immatriculé en **DDP**
- la période d'exercice de ce DDP : **50 ans**
- l'indemnité de location annuelle arrêtee à **Fr. 9.-/m²** (soit **Fr. 7'560.-/an**) indexée chaque année, sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation.
- la prise en charge, par le bénéficiaire du DDP, de tous les frais inhérents à la réalisation des modifications des aménagements extérieurs (budgétisés à Fr. 35'000.-) et du portail mécanique.
- l'acceptation par le bénéficiaire du DDP des principes d'une surveillance générale par la Ville de Fribourg des accès à ce futur bâtiment.
- l'inscription d'une clause permettant à la Ville de Fribourg, d'une part d'accepter de fournir le service de crémation aux autres Pompes funèbres demanderesse, et d'autre part, d'avoir le contrôle des tarifs pratiqués par le concessionnaire avec possibilité de lui faire appliquer les prix du marché pour les prestations fournies à ces autres sociétés de Pompes funèbres.

VI - Conclusions

Par le présent message, le Conseil communal entend obtenir l'approbation du Conseil général pour octroyer aux Pompes funèbres P. Murith SA, un droit de superficie immatriculé en Droit Distinct et Permanent de 840 m² pendant 50 ans, pour un montant annuel de location de Fr. 9.- / m². Sur la base de ces considérations, le Conseil communal vous demande de lui fournir la délégation de compétence pour procéder à cette opération immobilière.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux, l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Syndic

Pierre-Alain Clément

La Secrétaire de Ville

Catherine Agustoni

Annexes mentionnées

PROJET

Le Conseil général de la Ville de Fribourg

vu

- la loi du 25 septembre 1980 sur les communes et son règlement d'exécution du 28 décembre 1981;
- le message du Conseil communal n° 38 du 3 juin 2008 ;
- le rapport de la Commission financière ;
- le rapport de la Commission de l'édilité ;

arrête

Article premier

Le Conseil communal est autorisé à procéder à l'opération immobilière suivante :

- octroi d'un DDP de 840 m² grevant le bien-fonds 8051 du cadastre de la commune de Fribourg, pendant 50 ans, pour un montant annuel de location de Fr. 9.- / m², indexé chaque année.

Article 2

Le présent arrêté n'est pas sujet au référendum.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL DE LA VILLE DE FRIBOURG

Le Président :

Le Secrétaire de Ville adjoint :

Jean-Jacques Marti

André Pillonel

Fribourg, le