



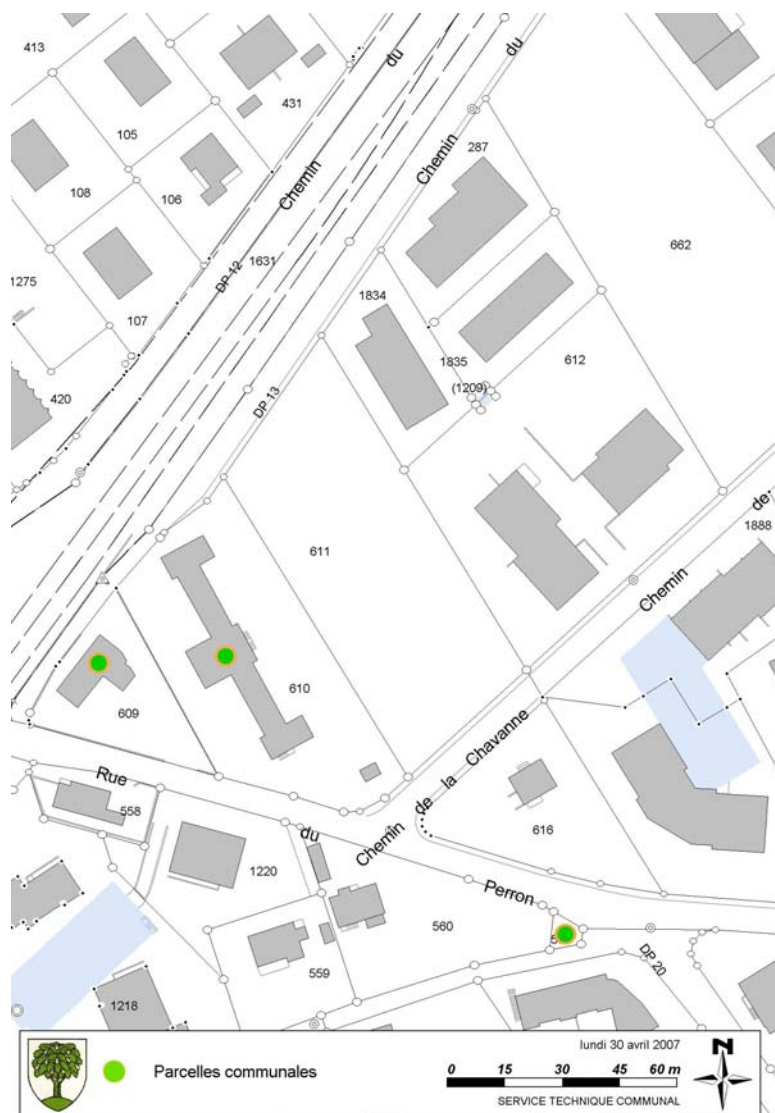
MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal no 28 relatif à l'acquisition de la parcelle no 611 d'une superficie de 3'912 m² sise au lieu-dit "La Chavanne"

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Depuis de nombreuses années et conformément à son programme de législature, la municipalité souhaite saisir toutes les opportunités permettant de développer le patrimoine de la commune ceci d'autant plus lorsqu'il s'agit d'une possibilité située dans un lieu stratégique.

En effet, le périmètre regroupant notamment les parcelles no 609 (1'073 m²) 610 (3'198 m²) et 611 revêt un caractère de première importance pour le développement du quartier de la Gare.



Dans cette optique, nous avons déjà acquis les deux premières parcelles susmentionnées.

Parcelle no 611

Nous disposons de la possibilité d'acquérir la parcelle no 611 présentant une surface de 3'912 m² affectée pour partie en zone artisanale (2259 m²) et le solde en moyenne densité (1'653 m²).

Nous rappelons que l'usage de ces parcelles est régi par le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions qui stipule pour ces deux zones :

Zone de moyenne densité

Destination

<i>Art. 14</i>	<i>Cette zone est destinée aux bâtiments d'habitation et aux habitations mitoyennes. Le commerce, les activités de service et l'artisanat y sont admis.</i>
----------------	--

Ordre des constructions

<i>Art. 15</i>	<i>L'ordre non contigu est obligatoire, sauf pour les constructions mitoyennes qui doivent être édifiées simultanément. Dans ce cas, la longueur totale des bâtiments contigus ne peut pas dépasser 40 mètres.</i>
----------------	--

Distance aux limites

<i>Art. 16</i>	<i>La distance aux limites de propriété est de 4 m au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.</i>
----------------	--

Dimensions

<i>Art. 17</i>	<i>La longueur maximale de la plus grande façade est de 40 mètres. La municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 15 m de longueur soient décrochés en plan et en élévation. L'importance de ces décrochements est fixée dans chaque cas.</i>
----------------	--

Surface constructible

<i>Art. 18</i>	<i>La surface constructible ne peut excéder 1/4 de la surface de la parcelle.</i>
----------------	---

Surface des parcelles

<i>Art. 19</i>	<i>La surface de la parcelle est de 600 m² au minimum. Pour les constructions mitoyennes, la surface minimale de la parcelle est de 300 m².</i>
----------------	--

Nombre de niveaux

<i>Art. 20</i>	<i>Le nombre de niveaux est limité à 2 sous la corniche. Les combles sont habitables. Le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité.</i>
----------------	--

Zone artisanale

Destination

Ar.t 29	<p><i>Cette zone est réservée aux établissements industriels, commerciaux et artisanaux ne présentant pas d'inconvénients pour le voisinage et ne compromettant pas le caractère des lieux.</i></p> <p><i>Un appartement d'une surface maximale de 120 m² de plancher n'y est toléré que pour le gardiennage ou le logement de l'artisan. L'affectation du logement ne peut toutefois être invoquée pour restreindre les activités prévues dans la zone .</i></p> <p><i>Le logement doit être intégré au bâtiment d'activité.</i></p>
---------	--

Surface des parcelles

Art. 30	<p><i>La surface minimale de la parcelle est de 800 m².</i></p>
---------	--

Ordre des constructions

Art. 31	<p><i>L'ordre non contigu est obligatoire. La distance entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public est de 6 m au minimum s'il n'y a pas de plan fixant la limite de construction.</i></p> <p><i>Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur une même propriété.</i></p> <p><i>La façade la plus longue n'excède pas 30 m.</i></p> <p><i>Lorsqu'il s'agit d'ateliers ou de dépôts justifiant une longueur particulière, la municipalité peut exceptionnellement admettre 40 m de longueur de façade.</i></p>
---------	--

Surface constructible

Art. 32	<p><i>La surface à construire de l'ensemble ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la parcelle</i></p>
---------	---

Hauteur et toitures

Art. 33	<p><i>La hauteur à la corniche n'excède pas 6,50 m. Les toits sont à pans inclinés; leur pente est comprise entre 30 % et 80 %. De cas en cas, la municipalité peut autoriser un toit plat pour les constructions n'ayant qu'un niveau.</i></p>
---------	---

Les prix

Les conditions liées à cette transaction immobilière sont les suivantes:

Zone artisanale	2'259 m ²	270.00 le m ²	609'930.00
Zone de moyenne densité	1'653 m ²	530.00 le m ²	876'090.00
Total	3'912 m²		1'486'020.00

Position de la municipalité

Ainsi que nous le mentionnons ci-dessus, l'acquisition de cette parcelle nous paraît très intéressante pour assurer le développement de ce quartier, réaliser les infrastructures communales inhérentes aux usagers des transports publics, construire des logements.

En outre, la présence de la commune en qualité de propriétaire est un atout supplémentaire lorsqu'il s'agira de poursuivre nos réflexions pour l'aménagement de ce secteur et engager des négociations avec les divers partenaires concernés.

Le financement

Si l'ensemble des transactions immobilières proposées par la municipalité sont acceptées par le conseil communal, la situation du compte de réserve pour investissements futurs no 9.282.04 se présentera comme suit:

Solde du compte no 9'282.04	742'140.00	
Vente parcelle Swissquote - préavis no 22	804'000.00	
Total	1'546'140.00	
Achat à la Confédération - préavis no 20		191'000.00
Achat parcelle no 568 - préavis no 26		200'000.00
Achat parcelle no 611 selon présent préavis		1'486'020.00
Situation 1 ^{er} mai 2007		1'877'020.00
soit une insuffisance de financement de		330'880.00

Au vu de ce qui précède, si toutes les opérations immobilières sont autorisées par le conseil communal nous devons contracter un emprunt de 331'000 fr. aux conditions les plus favorables. Si le conseil communal n'accepte pas l'utilisation de ce fonds, celui-ci pourrait augmenter jusqu'à concurrence de 1'400'000 fr.

Cet éventuel emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié de 97'000'000 fr. Au 30 avril 2007, notre endettement s'élève à 81'152'500 fr. + limite commerciale à la BCV de Frs 640'000 + créanciers ouvert de Frs 300'000 maximum.

Le montant des investissements acceptés par le conseil communal et en cours de réalisation à ce jour s'élève à Frs 1'966'600. Cette dépense de 331'000 fr. ou de 1'400'000 fr. sera ajoutée à ce montant si le conseil communal accepte ce présent préavis.

Amortissement

Cet emprunt sera amorti sur une période de 50 ans.

Pour 331'000 fr., sur la base d'un taux d'intérêt de 3.5 %, nos charges financières pourraient s'élever la première année à 18'205 fr. (intérêts: 11'585 fr. et amortissements: 6'620 fr.).

Pour 1'400'000 fr., sur la base d'un taux d'intérêt de 3.5 %, nos charges financières pourraient s'élever la première année à 77'000 fr. (intérêts: 49'000 fr. et amortissements: 28'000 fr.).

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - le préavis municipal no 28 relatif à l'acquisition de la parcelle no 611 d'une superficie de 3'912 m² sise au lieu-dit "La Chavanne" ;
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;
- ouï - le rapport de la commission des finances ;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;
- d é c i d e**
- I. - d'accorder le crédit de 1'486'020.00 fr. et d'autoriser la municipalité à acquérir la parcelle no 611 d'une superficie de 3'912 m² sise au lieu-dit "La Chavanne";
- II - d'autoriser la municipalité à emprunter si nécessaire la somme de 331'000 fr. ou de 1'400'000 fr.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

Personne responsable : M. Daniel Collaud, municipal

Gland, le 30 avril 2007.