



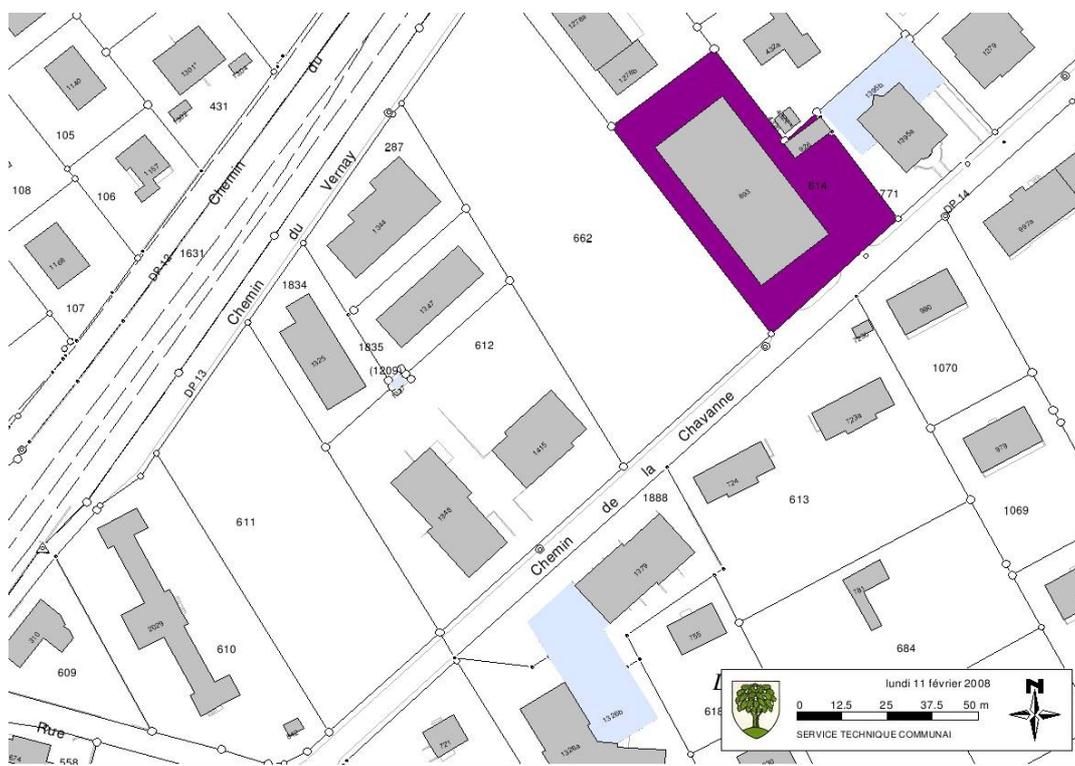
MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal no 42 relatif à l'acquisition de la parcelle no 614 d'une superficie de 2'976 m² sise au lieu-dit "La Chavanne"

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

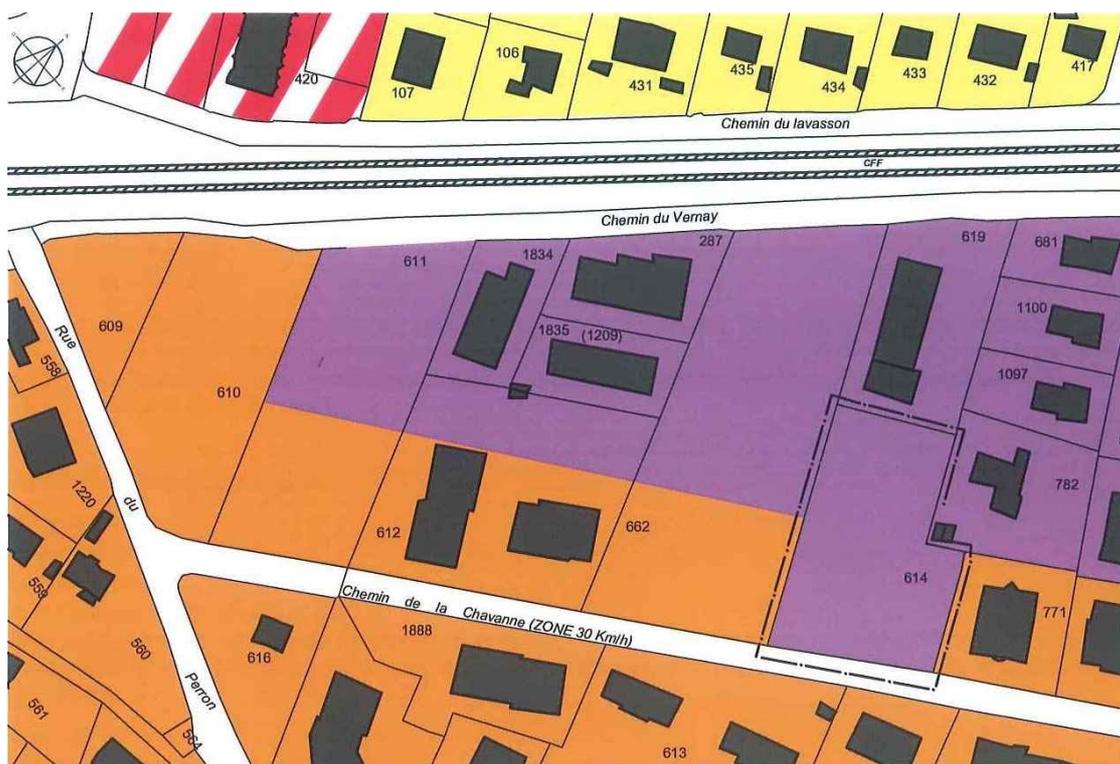
Depuis de nombreuses années et conformément à son programme de législature, la municipalité souhaite saisir toutes les opportunités permettant de développer le patrimoine de la commune.

Descriptif de la parcelle no 614



Cette parcelle, sise en bordure du chemin de la Chavanne, présentant une surface de 2'976 m², est affectée en zone artisanale. Pour mémoire, la Ville de Gland est propriétaire des parcelles nos 609, 610 et 611.

Par l'intermédiaire d'un plan d'extension partiel en cours d'élaboration, nous souhaitons remplacer cette enclave de zone artisanale par une affectation correspondant à la vocation de cette rue à savoir un secteur résidentiel. En sus, ce changement d'affectation permettra de supprimer une construction artisanale désaffectée.



Ainsi, nous obtiendrons une parcelle affectée pour partie en zone artisanale (1'153 m²) et le solde en moyenne densité (1'823 m²).

Ces deux zones offrent les possibilités suivantes:

Zone de moyenne densité

Destination

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

Distance aux limites

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

Surface constructible

Art. 18 La surface constructible ne peut excéder 1/4 de la surface de la parcelle.

Nombre de niveaux

*Art. 20 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.*

Zone artisanale

Destination

Art. 29 *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.*

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.

Le logement doit être intégré au bâtiment d'activité.

Surface constructible

Art. 32 *La surface à construire de l'ensemble ne peut excéder 1/3 de la surface totale de la parcelle.*

Hauteur et toitures

Art. 33 *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.*

Le prix

La condition de cette transaction immobilière correspond au paiement d'un montant forfaitaire de 900'000 fr. Par contre, nous devons assumer les frais liés à la démolition de l'usine désaffectée dont le coût est devisé à 90'000 fr. (nous disposons de deux offres comparatives en la matière).

Le coût global de cette opération immobilière est de 990'000 fr. soit fr. 332.65 le m².

La venderesse est la société Optimob SA ceci par l'intermédiaire de la Fondation de valorisation des actifs de la Banque cantonale de Genève.

Position de la municipalité

L'acquisition de cette parcelle nous offre les opportunités suivantes:

Secteur prochainement affecté en zone de moyenne densité

L'un des objectifs du programme de la présente législature est d'augmenter le nombre de logements sociaux sur notre territoire ceci d'autant plus que les besoins en la matière sont supérieurs aux disponibilités.

Ainsi, au terme de la procédure de cette modification d'affectation, nous engagerons les démarches nécessaires à la réalisation d'un immeuble à loyers modérés. Ce projet fera l'objet d'un préavis municipal. Sur la base du projet de modifications de cette zone, nous devrions pouvoir construire environ 1'600 m² de surface brute de plancher.

Secteur en zone artisanale

La municipalité ne désire pas maintenir cette parcelle dans son patrimoine financier. L'objectif est donc de vendre le terrain sis en zone artisanale et les demandes en la matière nous permettent d'envisager une réalisation dans un délai raisonnable. Cette vente fera l'objet d'un préavis municipal.

Planning

Le planning de cette opération immobilière se présente comme suit:

- Signature d'une promesse d'achat entre les deux parties le 21 février prochain;
- Décision du conseil communal dans la séance du 3 avril prochain;
- Signature de l'acte définitif dans le courant du mois d'avril 2008.

Ensuite, nous engagerons la procédure liée à l'établissement de ce plan partiel d'affectation.

Le financement

Si cette acquisition est autorisée par le conseil communal, nous devons contracter un emprunt de 990'000 fr. aux conditions les plus favorables. En effet, outre l'achat du terrain, nous entendons démolir rapidement cette usine désaffectée afin de ne pas compromettre ou retarder la vente de ce secteur à un tiers.

Amortissement

Le montant utilisé pourrait être amorti sur une période de 50 ans, conformément à notre principe pour les biens. Sur la base d'un taux d'intérêt de 3,5%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à 54'450 fr. (intérêts : 34'650 fr. et amortissements 19'800 fr.)

Toutefois, cette situation demeurera transitoire pour les motifs suivants:

- Le produit de la vente de la zone artisanale sera affecté au remboursement partiel de cet emprunt;
- Le solde de cet emprunt sera transféré dans le montage financier lié à la construction d'un bâtiment d'appartement à loyers modérés.

Le tableau récapitulatif joint en annexe au présent préavis permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le Conseil communal.

Conclusions

Nous sommes convaincus que cet achat est nécessaire pour la Ville de Gland, que le prix d'achat est très intéressant ceci avec la possibilité de transférer une partie de cette parcelle en zone d'habitations collectives et que nous répondrons à moyen terme à un besoin important des citoyens.

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

LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - le préavis municipal no 42 relatif à l'acquisition de la parcelle no 614 d'une superficie de 2'976 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 990'000 fr. et d'autoriser la municipalité:
- à acquérir la parcelle no 614 d'une superficie de 2'976 m² sise au lieu-dit "La Chavanne";
 - à démolir l'usine désaffectée sise sur cette parcelle;
- II - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 990'000 fr.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegy

D. Gaiani

Annexe: ment.

Personne responsable : M. Daniel Collaud, municipal

Gland, le 11 février 2008