



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal no 81 relatif à une opération immobilière à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation « Communet - Borgeaud » .

Date proposée pour la séance de la commission:

- mardi 11 mai 2010 à 19h30
Collège de Mauverney B: salle des commissions

Municipal responsable: M. Daniel Collaud, municipal

Gland, le 26 avril 2010

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

L'établissement du plan partiel d'affectation « Communet - Borgeaud » ne pouvait s'élaborer en tenant compte de la situation parcellaire actuelle car il était impossible d'obtenir une planification urbanistique tout en obtenant une juste répartition des droits à bâtir entre les propriétaires concernés.

Pour concrétiser l'élaboration de ce PPA, les propriétaires privés des parcelles comprises dans le périmètre de ce plan partiel d'affectation ont concédé un droit d'emption à la société Baufinag SA partenaire de Losinger Construction SA.

L'objectif de l'acheteur est d'obtenir une seule et unique parcelle pour faciliter la réalisation des constructions d'habitations, du parking, les espaces privés et collectifs, les dessertes routières et piétonnières, etc.

De nouvelles parcelles seront ensuite constituées en fonction des constructions réalisées, des ventes.

Propriétaire de plusieurs parcelles, la commune de Gland doit s'intégrer dans ce concept afin de préserver ses droits à bâtir.

Parcelles communales

Ce PPA englobe les parcelles communales suivantes :

Parcelle no 1701	Domaine privé de la commune	6'251 m ²
DP 41 - *parcelle no 4214	Domaine public	1'346 m ²
DP 42 - *parcelle no 4215	Domaine public	996 m ²
DP 88 - *parcelle no 4215	Domaine public	304 m ²
Total		8'897 m²

* Nouveaux nos de parcelles après la décadastation

Ces parcelles sises en DP correspondent aux chemins et routes actuelles desservant ce secteur. Celui-ci sera prochainement transféré au chapitre privé de la commune. Cette décadastation a été soumise à l'enquête publique du 23 mars au 22 avril 2010 et celle-ci n'a suscité aucune remarque, ni opposition.

Vous trouverez ci-joint un plan de situation présentant la localisation de ces biens fonds.

Opération immobilière - droits à bâtir - transaction

Avec le promettant-acquéreur Baufinag AG et le constructeur Losinger Construction SA, il a été convenu ce qui suit :

Coefficient - surface brute de plancher

Le coefficient d'utilisation du sol moyen (CUS) du PPA est au maximum de 0,8031. Ce CUS est pris en considération pour définir les droits à bâtir concernant les parcelles communales susmentionnées dont la superficie globale est de 8'897 m².

Droit à bâtir

Le droit à bâtir maximum en faveur de la commune de Gland (8'897 m² x 0,8031) est de 7'146 m² de surface brute de plancher (SBP).

Les parties admettent que les bâtiments réalisés en faveur de la commune de Gland auront au total une surface brute de plancher comprise entre 7'200 et 7'300 m².

Répartition des droits à bâtir

Ces droits à bâtir en faveur de la commune de Gland seront répartis comme suit :

4'050 - 4'100 m ² de surface brute de plancher	Secteur A2 du PPA (R+3+Attique)
3'150 - 3'200 m ² de surface brute de plancher	Bâtiment B2.4 dans le secteur B2 du PPA (R+5+Attique)

selon le plan de situation joint au présent préavis.

La commune de Gland demeurera et deviendra propriétaire des biens-fonds sur lesquels seront construits ces immeubles.

Opération immobilière

Cette transaction a pour but de remplacer les parcelles actuelles de la commune par de nouvelles parcelles octroyant des droits à bâtir représentant environ 7'200 à 7'300 m² de surface brute de plancher (SBP)

Il n'est actuellement pas possible de définir la surface des nouvelles parcelles qui sera constituée dans les deux secteurs susmentionnés.

Tous les frais en relation avec ces transferts (géomètre, notaire, registre foncier) seront pris en charge à parts égales (50%) entre la commune de Gland et Baufinag AG. Cette dépense sera comptabilisée dans le compte réservé aux honoraires.

Convention

Cette opération, sous réserve de l'accord du conseil communal, fera l'objet d'une convention qui sera ratifiée entre parties concernées à savoir les propriétaires actuels, le promettant-acquéreur Baufinag AG et le constructeur Losinger Construction SA.

Les propriétaires et les promettant-acquéreurs s'engageront à faire reprendre par tout acquéreur des parcelles comprises à l'intérieur du PPA « Communet - Borgeaud » les obligations découlant de cette convention.

Celle-ci fera l'objet d'une inscription au registre foncier en faveur de la commune de Gland.

Programme

La municipalité n'a pas encore arrêté définitivement son programme, ni défini la ou les concepts qui seront retenus pour ces réalisations (financement, partenaires, droits de superficie, etc.). Ce sujet fera ultérieurement l'objet d'un préavis municipal.

Sa volonté est de réaliser :

- des appartements à loyers attractifs pour les familles, les jeunes adultes, les personnes âgées
- des appartements à loyers modérés.

Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL

Vu - Préavis municipal no 81 relatif à une opération immobilière à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation « Communet - Borgeaud » .

Ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;

Considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

d é c i d e

I - d'autoriser la municipalité à toutes opérations immobilières nécessaires à remplacer les parcelles communales actuelles nos 1701, 4214 et 4215 sises à l'intérieur du périmètre du PPA « Communet-Borgeaud octroyant des droits à bâtir représentant environ 7'200 à 7'300 m2 de surface brute de plancher (SBP) par de nouvelles parcelles donnant des droits à bâtir représentant environ 7'200 à 7'300 m2 de surface brute de plancher (SBP)

II - de donner à la municipalité tous les pouvoirs de plaider, de transiger, s'approprier dans le cadre de cet échange immobilier.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegy

D. Gaiani

Annexes : 2 plans de situation