



MUNICIPALITE DE SAINT-GEORGE

GRAND'RUE 4
CASE POSTALE 10
1188 SAINT-GEORGE

TEL. 022 368 12 69

e-mail : greffe@saint-george.ch
site Internet: www.saint-george.ch

PREAVIS ADRESSE AUX MEMBRES DU CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-GEORGE

Saint-George, le 8 mars 2021

PRÉAVIS MUNICIPAL No 03/2021

Projet et crédit d'étude sur la parcelle communale N° 309

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. Situation

La Commune, à l'instar de toutes les communes du canton, élabore son Plan Général d'Affectation (PGA). Ce processus obligatoire et entamé dès 2018 est bien avancé et la Municipalité, la Commission d'Urbanisme et le bureau Esplanade Aménagement travaillent en bonne harmonie.

Un premier jet a été soumis à la "Direction générale du territoire et du logement Aménagement communal" qui nous a fait part de ses remarques et nous devons d'ici l'été 2021, soumettre une deuxième mouture à ce service.

Les mêmes parties prenantes continuent de travailler et ont abordé entre autres le devenir de la parcelle communale N° 309 sise le long de la route de Longirod entre le Lieudit le Muret et les Maisons Neuves.

Il s'agit d'une grande parcelle avec un potentiel jamais exploité jusqu'à maintenant, la partie ouest est grevée par une impossibilité de construire imposée par les zones S1 et S2 du puits des Barbignons, importante source d'eau potable de notre Commune.

La Municipalité, depuis le début de cette législature, a toujours eu la vision de développer et de rentabiliser cette parcelle en offrant à sa population des logements en location qui font cruellement défaut sur l'ensemble de notre territoire et ceci à un coût raisonnable.

En étant en manque de fonds et ne pouvant investir dans l'immédiat, étant proche de son plafond d'endettement, elle a mis ce dossier en attente de jours meilleurs.

La vente des Chamois et une gestion prudente de l'emprunt nous permettent de voir la possibilité d'aller de l'avant avec ce projet.

"Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine, et délimite la zone à bâtir formant le cœur d'une localité"

Pour la Municipalité, il est important de garder une cohérence dans le bâti et de privilégier l'urbanisation de terrain dans son centre, proche de toutes commodités telles que commerce, transport et école.

2. L'avant-projet

La Municipalité a demandé au bureau d'architectes G&M, un avant-projet de valorisation de cette parcelle. Une séance a eu lieu entre Messieurs Grosjean et Mignot pour le bureau et Messieurs Domenig et Pasche pour la Municipalité. La protection des eaux et la configuration de la parcelle ont été abordés et les premières lignes directrices, telles que densification, implantation sur le haut de la parcelle et le nombre de m² que nous pourrions passer en zones verte et agricole.

Le bureau G&M a soumis à la Municipalité une pré-étude qui répond aux critères mentionnés ci-dessus. Pour un gain maximal de l'utilisation de la zone à bâtir, le choix se porte sur une série de petits immeubles accolés mais décalés le long de la route de Longirod.

Ci-dessous, une première proposition de répartition d'appartements :

- 12 appartements adaptés de 2 pièces et demi
- 6 appartements de 3 pièces et demi
- 4 appartements de 4 pièces et demi


Le nombre et l'emplacement d'appartements destinés à la vente ne sont, à ce stade, pas encore définis.

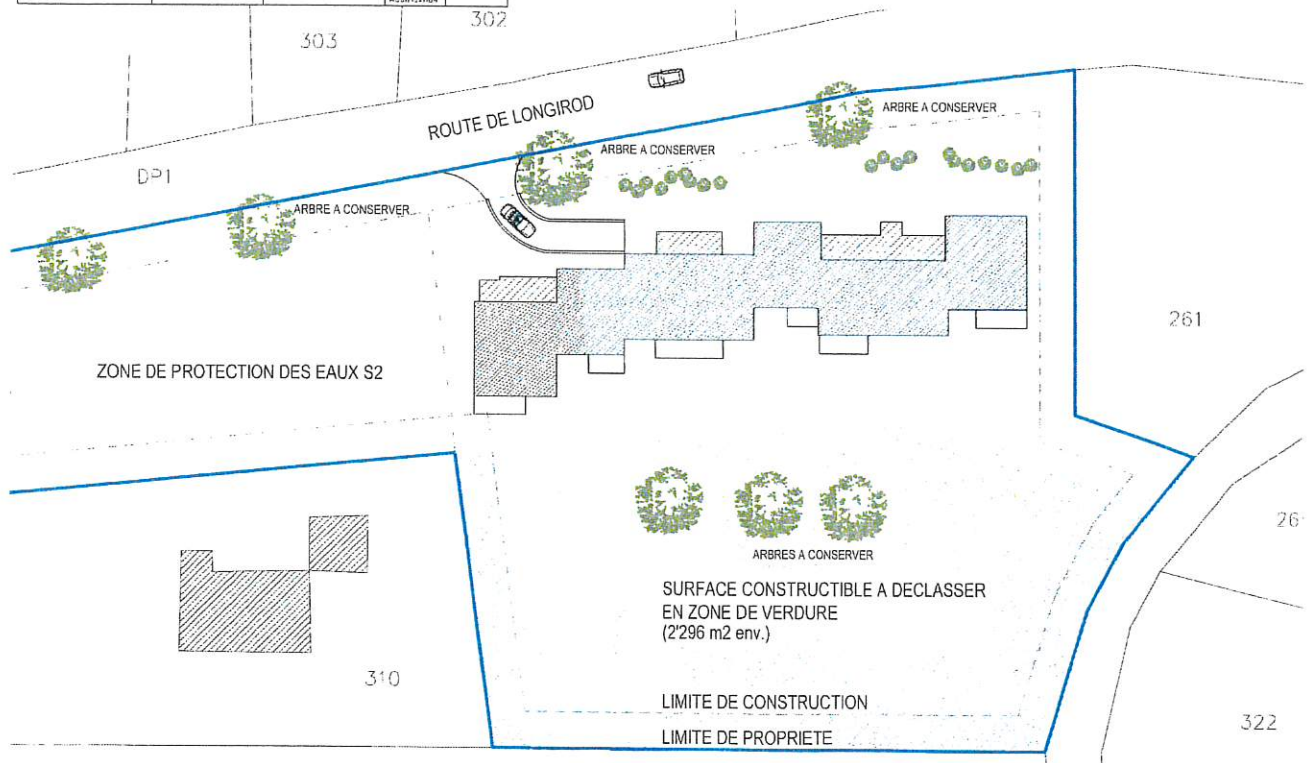
Données techniques et premiers jets de plans :


Avec le nouveau CUS à 05 du nouveau règlement en cours d'approbation

- | | |
|---------------------------------------------|----------------------|
| - Surface de la zone restante constructible | 4'878 m ² |
| - Surface construite au sol | 656 m ² |
| - Surface de plancher habitables | 2'435 m ² |
| - Surface du garage souterrain | 1'400 m ² |

Une estimation du coût de construction se monte à CHF 8'000'000.00.

 BROUJEAN MIGNOT ARCHITECTURE SA <small>CH. DE L'ÉGLISE 3 - 41000 ST-GEORGES 02 47 17 17 17 - 02 47 17 17 17 www.broujean-mignot.com</small>	AMENAGEMENTS PARCELLE 309						
	PROPRIETE COMMUNE DE ST-GEORGE	774					
	IMPLANTATION - PLAN MASSE	A4-1					
	AVANT-PROJET	<table border="1"> <tr> <td>REVISION</td><td>DATE</td><td>PROJET</td></tr> <tr> <td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	REVISION	DATE	PROJET		
REVISION	DATE	PROJET					



 BROUJEAN MIGNOT ARCHITECTURE SA <small>CH. DE L'ÉGLISE 3 - 41000 ST-GEORGES 02 47 17 17 17 - 02 47 17 17 17 www.broujean-mignot.com</small>	AMENAGEMENTS PARCELLE 309						
	PROPRIETE COMMUNE DE ST-GEORGE	774					
	IMPLANTATION - PLAN MASSE	A4-2					
	AVANT-PROJET	<table border="1"> <tr> <td>REVISION</td><td>DATE</td><td>PROJET</td></tr> <tr> <td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>	REVISION	DATE	PROJET		
REVISION	DATE	PROJET					

- 12 x APPARTEMENTS ADAPTES 2^{es} PIECES
- 6 x APPARTEMENTS 3^{es} PIECES
- 4 x APPARTEMENTS 4^{es} PIECES



3. Crédit d'étude

La Municipalité sollicite l'accord du Conseil communal pour engager la somme maximale de CHF 60'000.00, prise sur le compte courant de la Caisse d'Epargne d'Aubonne.

Ce montant serait utilisé pour effectuer les tâches ci-dessous :

- Analyses et variantes les plus adaptées à la configuration de la parcelle et du Plan Général d'Affectation.
- Etudes des modèles de construction valorisant le mieux les ressources locales et la mise en valeur de notre patrimoine forestier.
- Plan cadastral, de situation et d'implantation.

4. Conclusion

Le moment est venu d'investir sur cette parcelle et de proposer à nos aînés et à nos jeunes souhaitant rester dans notre beau village, une solution économique et rentable pour la commune.

La solution retenue de financer ces logements par la valorisation de cette parcelle et par la vente d'appartements de plus grandes surfaces permettant d'accueillir de nouvelles familles, ne peut être que profitable au ménage communal. Nous encaisserons des loyers sur les appartements restants.

De ce fait et compte tenu de ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de vous demander, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal de Saint-George

- vu le préavis municipal No 03/2021 ;
- vu le rapport de la commission d'urbanisme ;
- vu le rapport de la commission de gestion et des finances ;
- considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour

décide

- d'autoriser la Municipalité de construire sur la parcelle 309 des immeubles en PPE pour un tiers destinés à la vente afin de financer les autres logements destinés à la location, en priorité aux habitants et habitantes de notre Commune, ceci dans les 3 prochaines années à compter de la date d'acceptation de ce préavis No 03/2021. Cette autorisation de construire est conditionnée à l'approbation du Conseil communal d'un projet de construction et de futurs crédits pour tout investissement sur cette parcelle.
- d'autoriser la Municipalité à prendre sur le compte courant de la Caisse d'Epargne d'Aubonne et d'engager au fur et à mesure selon les besoins, une somme maximale de CHF 60'000.00 nécessaire au crédit d'étude de ce projet.

Accepté en séance ordinaire de la Municipalité du 9 mars 2021 pour être soumis au Conseil communal de Saint-George le 31 mars 2021.

Nous vous prions de croire, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, à l'expression de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic Alain Domenig	 La Secrétaire Véronique Errecart
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

