



# MUNICIPALITE DE GLAND

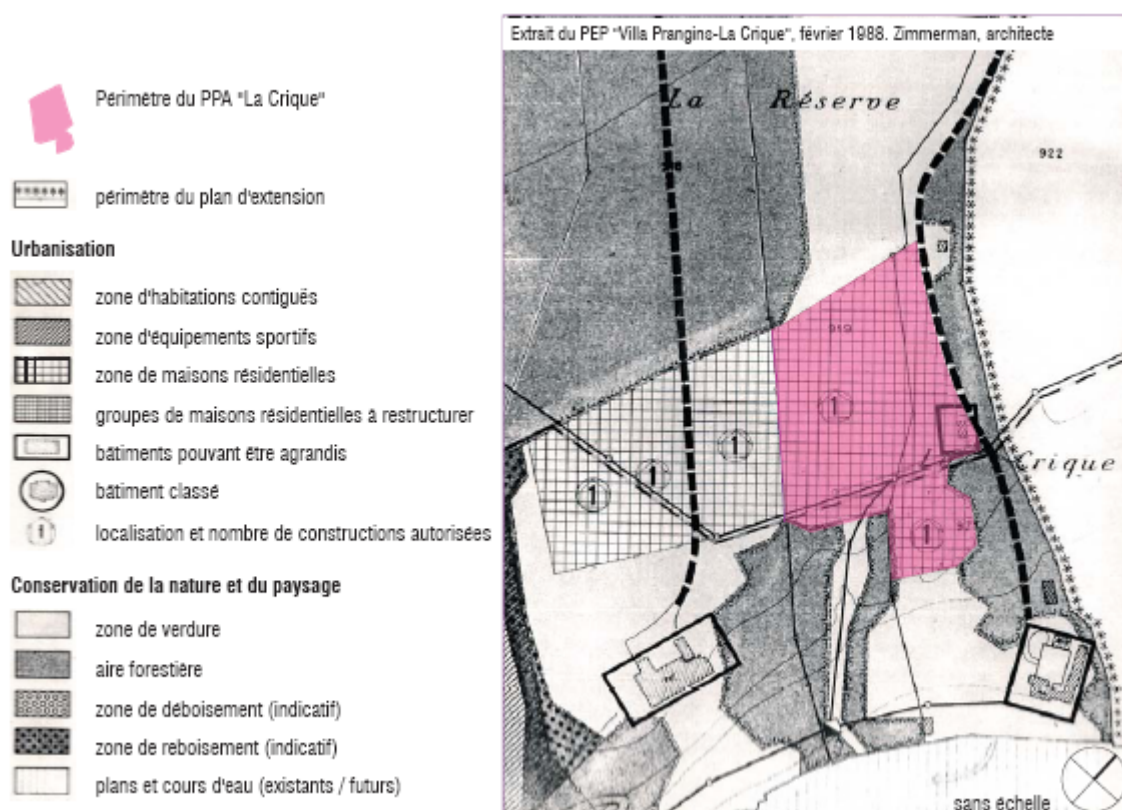
## Préavis municipal n° 33 relatif au plan partiel d'affectation « La Crique » et son règlement.

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs les conseillers,

### Préambule

Le plan partiel d'affectation (PPA) « La Crique » est situé à l'intérieur du périmètre du plan d'extension partiel (PEP) « Villa Prangins - La Crique » qui a fait l'objet d'un plan spécial légalisé en octobre 1984. Ce dernier couvre toute la pointe sud de la Commune et comprend en particulier le Golf du Domaine Impérial et quelques grandes propriétés du bord du lac. Certaines de ses potentialités ont été réalisées (le parcours de golf, le hameau des Résidences du Golf, le refuge communal, etc.), d'autres pas encore.

Parmi les potentialités encore disponibles, on trouve notamment un grand périmètre intitulé « zone de maisons résidentielles » qui permet la construction de nouvelles constructions de type résidentiel.



Or, concernant cette « zone de maisons résidentielles », l'article 4.03 du règlement de ce PEP dit :

*Pour des raisons d'unité ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer l'implantation et l'orientation d'un bâtiment. Elle peut aussi subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'adoption préalable d'un plan spécial.*

*L'adoption préalable d'un plan spécial (plan de quartier ou plan d'extension partiel) est imposée pour toute construction dont la surface au sol est supérieure à 300 m<sup>2</sup> et dont la hauteur à la corniche mesurée depuis le terrain naturel est supérieure à 3 mètres.*

Un propriétaire ayant maintenant l'intention d'ériger sur ce site une construction dépassant ces deux seuils, une mesure de planification spécifique est donc nécessaire pour l'octroi d'un futur permis de construire.

## **Contexte**

Le périmètre du PPA "La Crique" est composé des parcelles n°919 et n°921 de la Commune de Gland, propriétés de M. Beat Notz. Ce secteur, d'une surface de 17'680 m<sup>2</sup>, s'intègre dans un domaine plus vaste délimité par la route suisse au nord, par le lac au sud ainsi que par les propriétés contiguës sises à l'est et à l'ouest.

Le secteur du PPA appartient au complexe d'habitats semi-naturels de l'embouchure de la Promenthouse. Cette dernière est l'un des sites cantonaux les plus importants en taille et en fonction pour les milieux naturels. Les milieux agricoles et forestiers présents en rive gauche de la Promenthouse constituent un réservoir pour la faune, la Promenthouse et son cordon boisé servant de liaison biologique en direction du Jura.

Au **niveau fédéral**, le secteur se trouve à l'intérieur du site OROEM (Ordonnance sur les réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale) N° 117 « Pointe de Promenthoux ». Il s'agit d'une réserve d'importance nationale. Ceci a notamment pour effet : une interdiction de chasser et une obligation de tenir les chiens en laisse. Au **niveau cantonal**, le secteur est contenu dans l'arrêté de classement N° 29 « Gland - La Promenthouse - Villa-Prangins ». Cet arrêté confère aux forêts du périmètre un statut de réserve naturelle. Au **niveau communal**, les arbres isolés du secteur sont protégés par le plan de classement communal des arbres.

Le site d'étude est caractérisé par la présence de surfaces ouvertes ponctuées d'éléments arborés et encadrées par la forêt. La topographie en escalier forme un replat en bordure du lac (hors périmètre), suivi de deux paliers successifs. La proximité du lac et la topographie donnent des dégagements paysagers importants.

## **Objectifs de la municipalité**

Le concept général du PPA "La Crique" est fondé sur la mise en place des principes d'aménagement suivants:

### **Urbanisation**

- mettre en place des périmètres constructibles avec une faible densité de construction (type maisons résidentielles), permettant de répondre à la demande du maître d'ouvrage tout en restant en accord avec les objectifs communaux et régionaux;
- permettre le développement des constructions s'intégrant dans la topographie du site, en fonction des milieux maigres existants et en respectant les dégagements visuels sur le lac;
- assurer une souplesse dans les choix architecturaux en mettant l'accent sur la qualité et la maîtrise de l'utilisation du sol par la définition d'une surface de plancher brute (SPB) pour chaque périmètre constructible, des aires de prolongement de l'habitat (espace cour et aménagements extérieurs), des distances aux limites de forêt et une hauteur limite au faîte, mesurée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel.

## **Paysage**

- favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en assurant la qualité des espaces non construits;
- limiter les zones où les plantations nouvelles d'arbres sont autorisées, privilégier les arbres indigènes pour les nouvelles plantations, permettant de garantir une transition harmonieuse des espaces non bâtis entre les constructions nouvelles et les alentours;
- prévoir des zones à vocation nature, avec réglementation de l'entretien.
- intégrer harmonieusement des zones de sport, comme un terrain de tennis, dans les aires des aménagements extérieurs.

## **Accès et stationnement**

- intégrer les accès des futures habitations dans la topographie naturelle du site;
- préserver et créer des aires d'accès et de stationnement, tout en assurant leur intégration au site ainsi que leur qualité spatiale;
- si un élargissement du chemin principal d'accès devait être nécessaire compte tenu de l'augmentation de la circulation, cet élargissement devra avoir lieu sans toucher la surface soumise à la législation forestière.

## **Présentation du plan partiel d'affectation "La Crique"**

Le plan partiel d'affectation « La Crique » a pour but la réalisation des objectifs suivants :

- permettre la réalisation de nouvelles constructions de type résidentiel « de grand standing »;
- assurer la qualité architecturale et paysagère du site;
- fixer les conditions d'implantation des constructions nouvelles et des aménagements extérieurs futurs du secteur;
- assurer aux espaces verts et à l'arborisation un caractère prédominant;
- assurer la conservation des caractéristiques biologiques et paysagères du site au travers de son arborisation et des surfaces vertes.

Le périmètre du PPA "La Crique" est destiné à l'habitation individuelle de type résidentiel et aux activités compatibles avec celle-ci. Il définit deux aires d'évolution des constructions, A et B, à l'intérieur desquelles les nouvelles constructions de type résidentiel doivent s'inscrire. Chaque aire d'évolution des constructions autorise une maison comprenant au plus 2 logements et les locaux destinés aux activités annexes éventuelles.

La surface bâtie au sol de chaque maison, y compris ses dépendances, ne dépassera pas 1'000 m<sup>2</sup>. Les espaces non bâtis situés à l'intérieur des aires d'évolution des constructions peuvent comporter des aménagements extérieurs tels que escaliers, parterres, terrasses, murs de soutènement, chemins d'accès et dépendances.

La hauteur des constructions au faite, jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de surface bâtie au sol, est limitée à 12 m. Pour des constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface bâtie au sol, la hauteur au faite sera au maximum de 15 m., mesurée depuis l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai.

L'aire des aménagements extérieurs est destinée au prolongement extérieur des habitations, aux jardins, aux terrasses, piscines non couvertes ainsi qu'aux accès, cheminements et éventuels stationnements extérieurs. Ils doivent assurer leur intégration dans le site ainsi que celle des constructions dans la lecture du paysage.

Une aire sportive a été définie pour y pratiquer sports et loisirs (tennis, badminton, etc.) à ciel ouvert.

L'aire du parc est quant à elle destinée à la création d'espaces paysagers et de dégagements visuels. Elle est destinée aux espaces verts, aux prés et pâturages, aux jardins et aux plantations. Elle est inconstructible à l'exception des possibilités d'accès et de cheminements piétons qui doivent être réalisés de la manière la plus libre et la plus naturelle possible, en assurant leur intégration dans le site. Ils doivent être revêtus de matériaux perméables.

Finalement, la Municipalité encourage l'utilisation active et/ou passive de l'énergie solaire ainsi que toute autre installation à énergie renouvelable.

Le PPA a été conçu de manière à limiter les impacts sur les milieux naturels, en tenant compte des impératifs liés au projet. Ainsi, les aires d'évolution des constructions et les accès à ces aires ont été choisis de manière à limiter le nombre d'arbre à couper. Lors de ce choix, les essences et la taille des arbres ont été pris en compte de manière à privilégier la conservation des arbres indigènes de grandes dimensions. La longueur des accès a été étudiée de manière à minimiser la quantité de surface revêtue qui en découle.

Les arbres à supprimer étant protégés (plan de classement communal), une plantation de compensation est prévue. Par ailleurs en vue de compenser l'augmentation de la fréquentation du site et sa perte de naturalité, il est prévu de renforcer la haie vive actuelle par la plantation d'essences ligneuses indigènes, en lieu et place de la plantation existante de buissons exotiques.

## **Procédure**

Conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce projet de nouveau plan partiel d'affectation a été soumis au département des institutions et des relations extérieures pour examen préalable. Les divers services cantonaux concernés se sont déterminés positivement sur cet objet.

Le plan partiel d'affectation et son règlement ont ensuite été soumis à l'enquête publique du 13 juin 2007 au 12 juillet 2007.

Cette enquête n'a suscité aucune opposition. Seule une observation a été déposée durant le délai d'enquête.

## **Réponse à l'observation**

La municipalité propose de répondre comme suit à l'observation :

### **1. Observation déposée le 12 juillet 2007 par l'association pour le libre accès aux rives des lacs et cours d'eau suisses.**

Cette association profite de l'occasion qui se présente pour s'assurer que la municipalité est toujours déterminée dans son intention de réaliser la liaison piétonne continue le long des rives communales du lac, comme l'illustre le plan directeur communal approuvé le 21 janvier 1998. Elle note toutefois qu'à cet endroit, le tracé envisagé pour le cheminement piétonnier des rives du lac passe au nord du périmètre du PPA « La Crique » et non pas le long du rivage.

Cette association constate également qu'à la suite du classement du site de la Pointe de la Promenthouse par le Canton (Arrêté de classement du 1<sup>er</sup> février 1989) en réserve naturelle, le public a été privé de l'accès à une importante partie de la rive.

En effet, pour des intérêts de protection de la nature, le plan directeur cantonal des rives du lac prévoit qu'à partir de la parcelle n°922, située à l'est de la propriété Notz, le cheminement piétonnier riverain ne longe plus la rive, mais passe à l'arrière des propriétés pour ensuite rejoindre le sentier piétonnier du Golf qui est déjà existant. L'association pour le libre accès aux rives des lacs et cours d'eau suisses demande que le tracé du cheminement riverain soit modifié et qu'il longe effectivement la rive sur toute sa longueur.

La municipalité estime qu'elle a fait preuve depuis plusieurs années déjà de son intention de pouvoir offrir à sa population un accès au lac plus important qu'il ne l'est à l'heure actuelle. Le plan directeur communal de 1998 illustre clairement cette volonté. Depuis lors, plusieurs éléments sont venus confirmer cette intention. On citera par exemple les plans de quartier de « la Falaise » pour lesquels les négociations ont été particulièrement ardues car la municipalité tient à ce que le principe du cheminement riverain y figure. Ou encore le crédit d'étude d'un montant de 78'000 francs octroyé par le Conseil communal le 9 février 2006 relatif à la construction d'un cheminement piétonnier le long des rives du lac (tronçon parcelle 933 – plage communale « La Falaise » - réponse à la motion de M. Wagnière).

En outre, dans le cadre de ce plan de quartier, bien qu'il passe effectivement à l'extérieur du périmètre d'étude, la municipalité a souhaité faire figurer également le principe de ce cheminement piétonnier riverain en le représentant sur les plans de manière indicative. La municipalité est donc toujours autant déterminée à pouvoir offrir à ses citoyens un accès plus large à ses rives, mais il est vrai que les procédures pour y parvenir sont longues, les riverains ne voyant pas tous ce projet d'un bon œil.

Quant à la modification du tracé du cheminement piétonnier à l'intérieur de l'Arrêté de classement, la municipalité ne peut que renvoyer l'association auprès des services cantonaux compétents qui étaient à l'origine de ce choix basé sur des critères de protection de l'environnement.

## **Conclusions**

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

### **LE CONSEIL COMMUNAL**

- |             |                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| vu          | - le préavis municipal n° 33 relatif au plan partiel d'affectation "La Crique" et son règlement; |
| 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'adopter le plan partiel d'affectation "La Crique" et son règlement; |
|----|-------------------------------------------------------------------------|

- II. - d'approuver la réponse à l'observation décrite dans le présent préavis;
- III. - de donner à la municipalité tous les pouvoirs de plaider, transiger, s'approprier en relation avec l'adoption des présents plan et règlement;
- IV. - de transmettre ce dossier au département des institutions et des relations extérieures pour approbation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Pr le secrétaire :

G. Cretegny

E. Henny

Personne responsable : M. Thierry Genoud, municipal

Annexe : un extrait de la carte nationale  
un plan et trois coupes;  
un règlement

Gland, le 10 septembre 2007

