



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 48 relatif à l'addenda au plan partiel d'affectation "En Cocardon II" et son règlement.

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le secteur "En Cocardon" est situé entre la Route Suisse et le Chemin de la Falaise. Il a fait l'objet d'une planification récente, puisqu'en 2004 trois plans partiels d'affectation (PPA) distincts ont été approuvés par le Département cantonal compétent. Ce sont :

- le PPA "En Cocardon I" adopté le 18 mars 2004;
- le PPA "En Cocardon II" adopté le 18 mars 2004;
- le PPA "Bois d'Aubonne" adopté le 14 décembre 2004;

Lors de l'élaboration coordonnée de ces trois plans de quartier, seul un propriétaire situé dans le périmètre d'étude n'avait pas souhaité voir ses deux parcelles faire l'objet d'une modification d'affectation. Ces parcelles sont situées dans l'angle droit que forme le Chemin de la Falaise, vis-à-vis de l'entrée de l'hôtel-restaurant de la Plage. Elles avaient donc finalement été exclues des plans partiels d'affectation et depuis lors, ces parcelles forment un petit îlot de zone intermédiaire au milieu de zones à bâtir (voir annexe 1, plan du bas).

Aujourd'hui, le propriétaire a changé et c'est tout naturellement qu'il s'est approché de la municipalité pour solliciter une modification de l'affectation de ces deux parcelles (désormais réunies en une seule).

L'addenda au plan partiel d'affectation "En Cocardon II" s'inscrit donc dans la continuité des démarches entreprises depuis plusieurs années par la municipalité dans ce secteur.

Objectifs de l'addenda

Le périmètre de l'addenda au PPA "En Cocardon II" couvre une surface d'environ 4'000 m². Il est actuellement situé en zone intermédiaire pour 2'800 m² environ et en aire horticole pour le solde.

A l'heure actuelle, les trois bâtiments existants encore situés en zone intermédiaire sont vétustes et ne peuvent que faire l'objet de petites modifications dans le strict respect des règles de construction admises par le service cantonal du développement territorial (SDT) pour des constructions situées hors zone à bâtir.

Le présent addenda a pour objectifs principaux :

- de finaliser la procédure d'affectation de ce périmètre, démarrée il y a plusieurs années maintenant, en rendant constructible cet îlot de zone intermédiaire ;
- de conserver le caractère résidentiel d'une zone de faible densité dans le respect de l'environnement (paysage, nature et bâti existant) ;

- de modifier partiellement les affectations définies dans le PPA "En Cocardon II" actuellement en vigueur pour y autoriser la réalisation d'un parking public;
- de permettre la mise en œuvre de la mécanique d'échange de terrains prévue par la municipalité par convention en 2003 garantissant à la commune de pouvoir obtenir les terrains nécessaires à la réalisation de ces places de stationnement supplémentaires et d'aménager un cheminement piétonnier sécurisé;
- d'offrir ainsi au public des places de parc pour les besoins de la plage communale voisine et de l'hôtel-restaurant de la Plage;
- d'avoir un traitement homogène des droits à bâtir dans tout ce secteur.

Descriptif sommaire de l'addenda au PPA "En Cocardon II"

Pour des questions d'équité entre propriétaires et d'uniformité de traitement, la municipalité a souhaité appliquer les mêmes règles de construction à cet addenda que celles qui régissent les plans de quartier "En Cocardon I" et "En Cocardon II" déjà en vigueur. Les éléments principaux en sont les suivants:

Affectation, périmètre

art. 1 *L'ensemble du périmètre est affecté à l'habitat individuel et à des équipements d'intérêt général.*

art. 2 *Le périmètre du plan de quartier est défini en plan. Il comprend :*

- *les constructions existantes;*
- *les nouvelles constructions principales;*
- *les espaces de prolongement du logement;*
- *une aire de dévestiture et d'aménagement d'un parking public.*

Les articles suivants définissent les règles constructives applicables au périmètre destiné à accueillir de nouvelles habitations, en particulier les affectations et les gabarits autorisés pour les nouvelles constructions principales:

Nouvelles constructions principales

art. 6 *Les nouvelles constructions principales sont destinées à l'habitat. Des activités de service, non gênantes pour le voisinage, y sont autorisées.*

art. 7 *Les constructions nouvelles doivent s'effectuer à l'intérieur du périmètre d'évolution défini en plan.*

Pour chaque construction, la surface au sol est au minimum de 60 m².

Le nombre maximum de logements est défini en plan.

art. 8 *Le nombre de niveaux autorisés est défini en plan. Les combles ou attiques sont habitables.*

art. 9 *La surface brute utile de plancher autorisée, définie selon les normes ORL-EPF, est fixée en plan pour le périmètre d'évolution.*

art. 10 *A l'intérieur du périmètre d'évolution :*

- *l'ordre non contigu constitue la règle; la distance entre bâtiments est alors de 6 m au minimum; l'ordre contigu peut également être autorisé pour autant que la plus grande longueur des bâtiments contigus n'excède pas 20 m;*
- *en cas de division parcellaire, la distance à la limite de propriété est au minimum de 4 m;*
- *le nombre de constructions maximum et minimum est fixé en plan. Les dépendances selon l'article n° 13 ne comptent pas pour une construction.*

art. 11 *Les toitures peuvent être plates ou à pan incliné. Pour ces dernières, la pente sera comprise entre 50% et 90%. Dans le cas de toitures plates, la surface de l'attique ne dépassera pas le 50% de la surface au sol de la construction.*

Par souci de cohérence, la Municipalité peut imposer le choix d'un même type de toiture à l'intérieur du périmètre d'évolution concerné par l'addenda.

Pour les constructions existantes, les toitures peuvent être conservées dans leur état. Dans le cas d'agrandissement, les nouvelles toitures se conformeront aux directives des nouvelles constructions.

Les espaces de prolongement du logement seront quant à eux régis principalement par l'article 14 qui dit:

Espace de prolongement du logement

art. 14 *L'espace de prolongement du logement est inconstructible. Seuls sont autorisés les aménagements suivants:*

- *des dessertes internes, des cours, les places de stationnement;*
- *les dépendances décrites à l'article 13;*
- *des constructions d'utilité publique telles que stations de pompage, installations pour le traitement et le transport des eaux usées, etc.*

La construction de piscines est autorisée aux conditions de l'article 72 du RPGA.

La municipalité peut autoriser la construction d'une piscine commune entre propriétaires. Dans ce cas, cette piscine est autorisée sur la ou les limites de propriété.

L'aire de dévestiture et celle d'aménagement d'un parking public devront respecter les règles suivantes:

Aire de dévestiture et d'aménagement d'un parking public

art. 16 *L'aire de dévestiture et d'aménagement d'un parking public comprend :*

- *la desserte interne ;*
- *le trottoir ;*
- *l'espace réservé pour l'aménagement du parking public.*

art. 17 Les règles suivantes régissent l'aménagement du parking public:

- l'accès au parking public est inscrit au plan;
- le choix de l'éclairage public sera soumis à la Municipalité pour approbation;
- le parking sera bordé sur sa limite sud-ouest par un cordon végétal; sa localisation est inscrite au plan.

art. 18 L'espace réservé pour l'aménagement du parking public en site propre et le trottoir sera concédé à la commune selon convention.

Finalement, signalons encore dans les prescriptions complémentaires la volonté de la municipalité d'inciter les propriétaires fonciers à procéder à l'infiltration ou à la rétention de leurs eaux claires, ceci afin de ne pas surcharger davantage les collecteurs publics et de rendre ainsi dans la mesure du possible directement au terrain les eaux qui lui étaient naturellement destinées.

Convention(s)

De façon à garantir la faisabilité foncière de ce plan partiel d'affectation et en particulier la création du trottoir et du parking public, la municipalité a signé avec les propriétaires concernés une convention garantissant la cession des terrains nécessaires à ces projets. Cette convention, signée le 3 décembre 2007 prévoit notamment:

- la cession gratuite à la commune de Gland d'une surface d'environ 1'010 m² à détacher au nord de la parcelle n° 682 de façon à permettre la réalisation d'un parking public;
- la cession gratuite à la commune de Gland d'une bande de terrain de 150 cm de largeur en limite du domaine public afin de permettre à la municipalité de réaménager celui-ci par la réalisation d'un cheminement piétonnier sécurisé;
- la réalisation complète du parking public projeté (infrastructure, évacuation des eaux, marquage, plantations, etc.) aux frais du propriétaire, ceci sans aucun coût pour la collectivité publique;
- la cession par la commune de Gland d'une parcelle de 75 m² lui appartenant en vue d'une utilisation plus rationnelle des futures parcelles à constituer dans le périmètre d'évolution des constructions de cet addenda.

Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce projet d'addenda au plan partiel d'affectation "En Cocardon II" et son règlement ont été soumis au département de l'économie (DEC) pour examen préalable. Les divers services cantonaux concernés se sont déterminés positivement sur cet objet.

L'addenda et son règlement ont ensuite été soumis à l'enquête publique du 9 mai 2008 au 9 juin 2008.

Cette enquête n'a suscité aucune opposition ou observation.

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° 48 relatif à l'addenda au plan partiel d'affectation "En Cocardon II" 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 l'addenda au plan partiel d'affectation "En Cocardon II" et son règlement;
- II. - de donner à la municipalité tous les pouvoirs de plaider, transiger, s'approprier en relation avec l'adoption des présents plan et règlement;
- III. - de transmettre ce dossier au département de l'économie pour approbation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

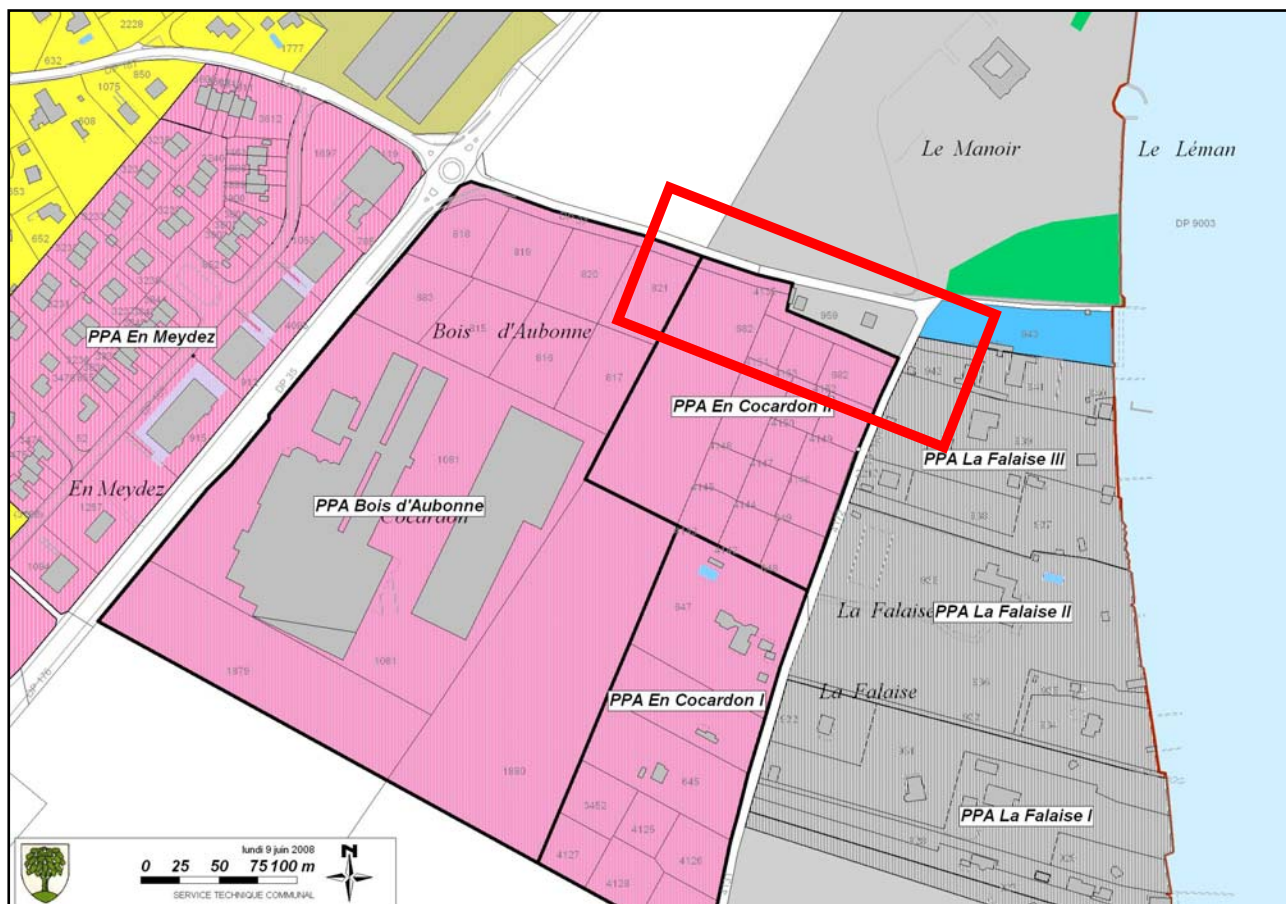
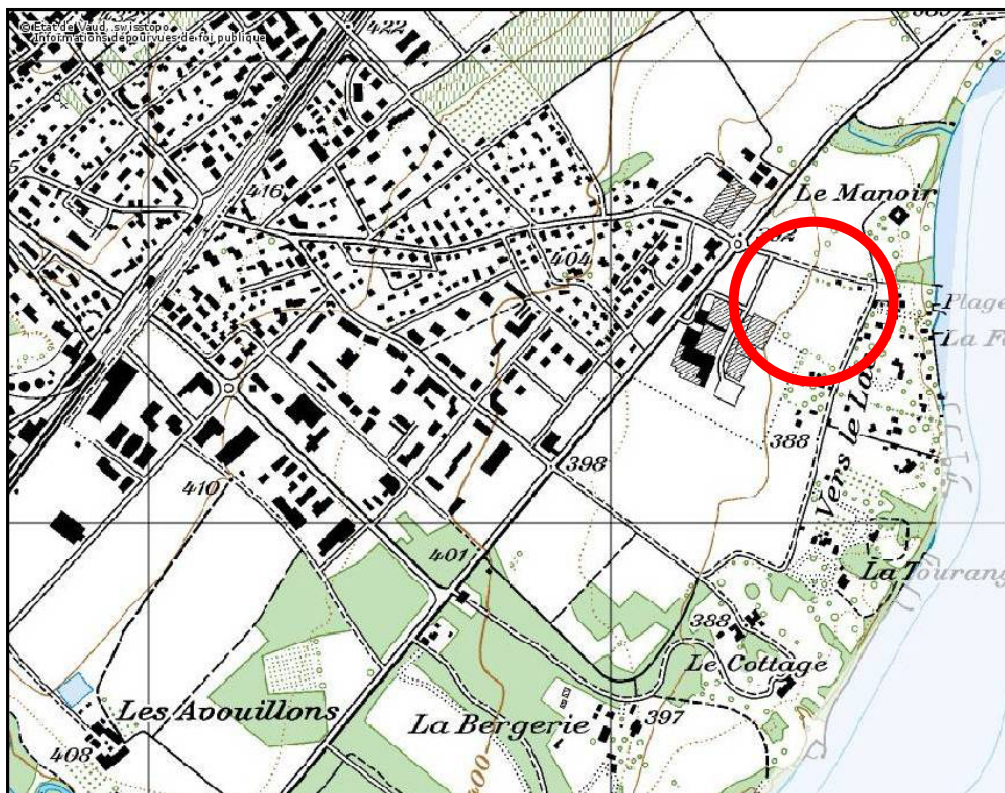
Personne responsable: M. Thierry Genoud, municipal

Annexe: un extrait de la carte nationale et du plan des zones ;
un plan;
un règlement.

Gland, le 16 juin 2008

ANNEXE I – Préavis n°48

ADDENDA AU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "EN COCARDON II"



ANNEXE II - Préavis n°48

ADDENDA AU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "EN COCARDON II"