



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 66 relatif au plan partiel d'affectation "La Chavanne" et son règlement

Date proposée pour la séance de la commission:

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Gland, le 24 août 2009.

Madame la présidente,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le présent plan partiel d'affectation a pour objectif un changement d'affectation afin de rendre plus cohérente la structure urbaine et le fonctionnement interne d'un milieu déjà largement bâti dont les enjeux urbanistiques sont directement liés à des secteurs majeurs comme le quartier de la gare.

Les parcelles n^{os} 614 et 4193 se situent là où les affectations à vocation artisanale d'une part résidentielle d'autre part s'imbriquent fortement.

Présentation du site

A proximité immédiate du secteur sud de la gare de Gland, et compris entre le chemin de la Chavanne et le chemin du Vernay qui longe la voie ferrée, ce quartier a une situation relativement centrale dans l'ensemble urbain de Gland.

Le site, malgré la présence d'espaces encore libres importants, apparaît comme fortement inséré dans le tissu bâti communal. Le périmètre d'étude s'inscrit dans "la façade" nord du quartier, dont le chemin de la Chavanne est l'axe structurant. Il ne comprenait initialement que la parcelle n° 614 de 2'976 m² qui jouait un rôle non négligeable, d'autant qu'elle était la seule à avoir un statut différent (affecté en zone artisanale).

Cependant, en cours d'étude la situation foncière a évolué:

- la parcelle appartenait à un propriétaire privé (société Optimob SA) elle est devenue propriété de la commune de Gland qui l'a ensuite fractionnée en deux parcelles n° 614 en limite du chemin de la Chavanne et n° 4193 vendue à la société Controltec en 2008.
- le bâtiment artisanal qui occupait la parcelle de base a été démoli.

Objectifs de la municipalité

Si l'objectif premier de cette étude est de développer une même affectation le long du chemin de la Chavanne, il importe cependant de s'interroger plus globalement sur la structure générale du quartier et l'aménagement sud de la gare. Plusieurs questions se posent: le tracé des limites entre les deux zones est-il toujours pertinent ? Quel "poids" doit avoir dans ce secteur l'une et l'autre affectations? et surtout, quelles mesures sont nécessaires afin qu'il y ait adéquation entre l'urbanisation du quartier et le réaménagement des abords sud de la gare. Ces interrogations ont fait l'objet de nombreuses réflexions mais la complexité des mesures à prendre a incité la municipalité à procéder par étapes et à régler dans un premier temps la cohérence d'affectation du chemin de la Chavanne.

Sur la base de la réglementation applicable à la zone de moyenne densité (ZMD) et à la zone artisanale (ZA), les potentialités à bâtir à l'intérieur du périmètre sont relativement importantes sur la parcelle n° 614. Le rachat par la commune de ce "bien fond" permet d'envisager d'y développer entre autre un programme de logement social correspondant à un réel besoin mais aussi de conforter la mixité sociale du quartier. La parcelle n° 614 a fait par ailleurs l'objet d'un fractionnement. La nouvelle limite parcellaire coïncide avec la limite d'affectation (parcelle n° 614 en zone de moyenne densité, la nouvelle parcelle n° 4193 en zone artisanale).

Quant à l'organisation du quartier, à savoir, en particulier, le système de desserte, il apparaît souhaitable de permettre une certaine "transversalité" pour les déplacements doux et faciliter, entre autres, le passage pour piétons et deux roues, entre le chemin de la Chavanne et le chemin du Vernay. En l'état actuel, seule une servitude privée autorise ce passage entre les deux artères citées et son extension au bénéfice de la commune n'est pas négociable pour l'instant. En effet, plusieurs séances avec les bénéficiaires de cette servitude et la municipalité ont eu lieu sans toutefois aboutir à un accord. La situation actuelle ne permet pas un accès pour les camions avec remorques (Controltec) par le chemin du Vernay. Dans ces circonstances, seule l'utilisation de la parcelle contigüe à l'ouest (parcelle n° 662) permettrait de réaliser ce schéma.

L'option consiste donc à rétablir la continuité du front résidentiel sur le chemin de la Chavanne en affectant en zone de moyenne densité une partie de la parcelle n° 614, cette surface (1821 m² sur 2976 m²) est suffisante pour accueillir un seul bâtiment d'habitation qui viendrait compléter le front bâti résidentiel; la zone artisanale reste globalement inchangée et le solde sur la nouvelle parcelle n° 4193 demeure constructible (surface 1155 m²).

Ce changement d'affectation est présenté sous la forme d'un PPA qui viendra modifier le plan général d'affectation.

Si l'affectation contribue pour une bonne part à une meilleure gestion fonctionnelle du quartier, il importe également de se soucier de la lecture de l'espace public majeur que constitue le chemin de la Chavanne. La légère déclivité aux droits de la parcelle n° 614 autorise en effet pour la nouvelle construction, un gabarit supérieur à la règle afin de conserver une certaine continuité avec le bâtiment existant sis sur la parcelle n° 771.

Une arborisation continue contribuera à donner au chemin de la Chavanne un aspect de promenade urbaine plus conforme à sa destination.

L'accès aux logements s'effectuera à partir de l'assiette de la servitude existante élargie et ménageant également, à titre provisoire, l'accès à la parcelle n° 4193 maintenue en zone artisanale.

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 05 juin 2009 au 06 juillet 2009.

Cette enquête a suscité 4 observations et aucune opposition.

Report des observations

I M. Michel Chuffart du 9 juin 2009

La modification devrait être liée à la construction de logements sociaux sans possibilité de vente.

II Mme et M. Patrizia et Joël Dorsaz du 24 juin 2009

En accord avec votre remarque du rapport 47 OAT position 2.1 "objectif de la Ville de Gland" passage pour piéton à effectuer sur l'ouest de la parcelle n° 662. Servitude existante reste privée. Plan de référence "Passage piéton" à modifier.

III M.Charles Zurmühle du 3 juillet 2009

En accord avec la proposition de la municipalité, je propose que l'accès à la zone artisanale pour les véhicules se fasse exclusivement par le chemin du Vernay. Passage pour piéton excepté.

IV M. et Mme Charly et Anita Chevalley du 6 juillet 2009

Selon le nouveau PPA la servitude dont nous avons la jouissance (parcelle n° 782) nous offre la possibilité de desservir la chemin de la Chavanne. Merci de nous le confirmer.

Toutes les observations adressées lors de l'enquête publique recevront une réponse de la municipalité en utilisant le contenu du présent préavis.

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° 66 relatif au plan partiel d'affectation "La Chavanne" 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 Chavanne" 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 des institutions et des relations extérieures pour approbation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:

Le secrétaire:

G. Cretegnny

D. Gaiani

Annexe: règlement du nouveau plan de quartier;
plan de situation;
nouveau plan de quartier.

CANTON DE VAUD

VILLE DE GLAND



PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

" LA CHAVANNE "

REGLEMENT

EXTENSION DE LA ZONE DE MOYENNE DENSITÉ SUR LA PARCELLE 614 AU LIEU DIT "LA CHAVANNE"

Art. 1 Périmètre du plan

Le périmètre du plan est composé des deux parcelles 614 et 4193.
La parcelle 614 située le long du chemin de la Chavanne passe de la zone artisanale à la zone de moyenne densité;
La parcelle 4193 reste en zone artisanale.

Art. 2 Destination

La parcelle 614 : les règles de la zone de moyenne densité du RPE sont applicables à l'exception de l'article 20, nombre de niveaux, ce dernier étant porté à 3 sous la corniche.
La cote d'altitude au faite ne dépassera pas 429.50.
La parcelle 4193: les règles de la zone artisanale du RPE sont applicables.

Art. 3 Eaux météoriques

La municipalité peut imposer des mesures visant à favoriser l'infiltration ou la rétention sur place en application de la norme SN 592 000.
Le maître de l'ouvrage doit s'assurer de la perméabilité du terrain et adapter le système d'infiltration aux conditions hydrogéologiques.
Si les conditions hydrogéologiques ne permettent pas d'infiltration, les eaux météoriques seront évacuées dans un collecteur d'eaux claires.

Art. 4 Prescriptions complémentaires

Pour tous les points qui ne sont pas expressément prévus dans le présent règlement, les dispositions de la LATC et du RPE communal demeurent applicables.

Art. 5 Entrée en vigueur

Le plan et son règlement déploieront leurs effets dès leur mise en vigueur par le département compétent.

**ANNEXE II - Préavis n°66
PLAN PARTIEL D'AFFECTATION "La Chavanne"**

