



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 9 relatif au plan de quartier "La Lignière" et son règlement.

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le plan de quartier "La Lignière" a été adopté par le conseil communal dans sa séance du 20 juin 1996 et approuvé par le département des travaux publics, de l'aménagement et des transports le 13 janvier 1997.

Le périmètre de ce plan de quartier d'une superficie de douze hectares est compris à l'intérieur de la parcelle no 634 d'une surface totale de 269'462 m², propriété de la Société Philanthropique La Lignière. Celui-ci se situe entre la route suisse, la lisière forestière du cordon boisé de la Dullive et une zone agricole.

Ce plan de quartier avait été élaboré dans le but d'assurer le développement de cette société principalement dans le domaine hospitalier. Une zone artisanale avait été créée afin d'y intégrer l'usine PHAG qui fabriquait des produits alimentaires diététiques. Celle-ci a cessé ses activités depuis quelques années.

Objectifs de la municipalité

Ces plan et règlement ne correspondant plus entièrement à ses besoins actuels, la Société Philanthropique La Lignière a sollicité une révision partielle de ceux-ci. En effet, elle désire réaliser un immeuble à caractère social sur l'emplacement de l'ancienne usine PHAG.

Les bâtiments existants, construits en plusieurs étapes et comprenant diverses annexes hétérogènes, sont désaffectés et sans avenir quant à leur nature, dans le contexte général de "La Lignière". Ils sont vétustes et présentent d'importantes difficultés de transformation pour leur donner d'autres affectations. Or, en tenant compte de la nature même des activités ayant pris place sur le site de La Lignière, il n'y a aucune perspective réelle d'une reprise d'activités artisanales ou industrielles à cet emplacement.

Ce nouvel immeuble à caractère social comprendrait des appartements destinés à des personnes âgées pouvant bénéficier d'un environnement favorable et de la proximité de la clinique. Ce bâtiment serait conçu comme un immeuble à logements protégés, comprenant des locaux communautaires, diverses annexes usuelles ainsi qu'un parking souterrain.

Or, la réglementation actuelle du plan de quartier "La Lignière" ne permettant pas ce type d'activités, la municipalité, en collaboration avec le bureau d'architecte en charge du projet de construction de ces logements protégés, a entrepris la modification du plan de quartier précité et de son règlement. Elle en a profité pour toilerter légèrement celui-ci, en particulier pour l'adapter aux différentes législations en vigueur ainsi qu'aux demandes des services cantonaux concernés.

Descriptif des modifications apportées au plan de quartier "La Lignière" et à son règlement

Concrètement, les buts poursuivis par ce nouveau plan de quartier sont les suivants :

- suppression de la zone artisanale devenue sans objet. Les activités de ce type, liées directement à l'exploitation de la clinique et à l'entretien du patrimoine bâti, sont parfaitement compatibles avec l'article 3 de la zone hospitalière, article sans modification;
- regrouper les surfaces destinées au logement à l'ouest du plan de quartier en supprimant le périmètre d'évolution actuel situé à l'extrémité nord de la parcelle, soit en limite forestière;
- après regroupement, définir des périmètres d'évolution, permettant la reconstruction d'un bâtiment d'habitation (logements protégés) en lieu et place de l'ancienne usine PHAG, en redéfinissant les gabarits, tenant compte du bâtiment d'habitation existant et de la topographie en pente de la parcelle;
- adapter le tracé des dévestitures (chemins et parkings) aux schémas et emprises réels tenant compte notamment des parkings existants et futurs;
- procéder à un toilettage du règlement afin de l'adapter aux législations fédérales et cantonales en vigueur;

Précisons encore que les mètres carrés de plancher à bâtir autorisés par le nouveau plan de quartier sont repris intégralement du plan de quartier de 1997. Toutefois, le nouveau plan de quartier mentionnant les constructions récentes comme existantes, la capacité constructive de la zone hospitalière est de facto augmentée de la surface réalisée en 1999 lors de l'extension de la clinique, soit environ 2'200 m² de surface brute de plancher. Cette nouvelle possibilité assurera l'avenir des activités de la clinique, en constante évolution.

Lors de son premier passage devant le Conseil communal le 11 mai 2006 ainsi que lors des débats avec la commission du plan de zones, plusieurs points avaient été soulevés avant de renoncer à entrer en matière sur cet objet. Parmi ceux-ci, on peut citer en particulier :

- la spécification dans le règlement du plan de quartier du type de construction envisagée, soit des appartements destinés à des personnes pouvant bénéficier des soins prodigués par la clinique (ceci notamment afin de ne pas en faire une opération de promotion immobilière)
- la redevance annuelle de 10'000 francs due à la Société Philanthropique La Lignière en échange du droit de superficie dont bénéficie la Commune pour sa future plage

Suite au refus du Conseil communal d'entrer en matière sur ce préavis municipal le 11 mai 2006, la municipalité a entrepris de nouvelles discussions avec les représentants de la Société Philanthropique La Lignière qui ont permis d'apporter un nouvel éclairage sur ses intentions et de renégocier les conditions de la redevance pour la plage.

Il s'agit de préciser préalablement que les logements protégés projetés seront créés et gérés par une Fondation en cours de constitution et dont les statuts sont actuellement soumis à l'administration fiscale cantonale. Nous vous citons ici l'article 3 de ces statuts qui traite du but de la fondation :

Art.3 But :

La Fondation a pour but de promouvoir l'habitat sécurisé destiné aux personnes âgées, handicapées ou médicalement dépendantes et d'améliorer la qualité de vie et le bien-être de ces personnes.

Pour atteindre son but, la fondation peut :

- *créer et exploiter elle-même tous établissements de type médico-social, de convalescence ou de résidence 3^{ème} âge ;*
- *créer et exploiter elle-même tout type de structure susceptible de sauvegarder l'autonomie des personnes âgées, handicapées ou médicalement dépendantes et de permettre leur maintien à domicile le plus longtemps possible ;*
- *mettre à disposition de ces personnes des appartements à prix raisonnable ;*
- *accorder des aides financières, sous forme de prêts ou de dons, à toute personne, institution ou organisme poursuivant un but analogue ;*
- *participer au développement et à la réalisation de projets à caractère social dont les bénéficiaires sont les personnes âgées, handicapées ou mentalement dépendantes et qui ont pour finalité d'améliorer leur qualité de vie et leur bien-être.*

Poursuivant un but d'intérêt général, la Fondation exclut la poursuite d'un but lucratif ou commercial.

Afin que le règlement de ce plan de quartier corresponde aux objectifs des statuts de cette fondation, la municipalité vous propose l'adjonction de l'article 14 suivant :

Art. 14

Cette zone est destinée à l'habitation collective et individuelle groupée, dont un bâtiment d'appartements destinés à des personnes pouvant bénéficier des soins prodigués par la clinique.

De plus, au sujet de la redevance annuelle de 10'000 francs que la commune doit payer annuellement pour le droit de superficie dont elle dispose pour la future plage, les négociations avec la Société Philanthropique La Lignière ont permis de s'affranchir totalement de cette redevance pour l'avenir et ceci jusqu'à l'échéance du droit de superficie. De ce fait, les versements effectués des années 2001 à 2004, soit quatre fois la redevance de 10'000 francs seront considérés comme une contribution totale pour les 50 ans du droit de superficie. Cet accord sera validé par un acte authentique dès que le projet de plan de quartier sera validé par le Conseil communal. A défaut de validation en décembre 2006, nous ne serions plus liés par cet engagement, ni par celui précédemment discuté de se voir facturer la redevance jusqu'à réalisation d'une plage publique. Ce seraient dès lors les dispositions contractuelles actuelles qui s'appliqueraient.

Procédure

Conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce projet de nouveau plan de quartier 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 de quartier et son règlement ont ensuite été soumis à l'enquête publique du 3 février au 6 mars 2006.

Cette enquête n'a suscité aucune opposition.

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° 9 relatif au plan de quartier "La Lignière" et son règlement;
- ouï - le rapport de la commission du plan de zones;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

d é c i d e

- I. - d'adopter le plan de quartier "La Lignière" et son règlement;
- II. - d'adopter la modification du projet de règlement soumis à l'enquête publique, à savoir la modification de l'article 14 suivant :

Art. 14

Cette zone est destinée à l'habitation collective et individuelle groupée, dont un bâtiment d'appartements destinés à des personnes pouvant bénéficier des soins prodigués par la clinique.

- 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 :

Le secrétaire :

G. Cretegnny

D. Gaiani

Personne responsable : M. Thierry Genoud, municipal

Annexes : un plan de situation;
un plan du nouveau plan de quartier;
un règlement du nouveau plan de quartier.

Gland, le 30 octobre 2006

ANNEXE I

PLAN DE QUARTIER LA LIGNIERE

