



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n°12 relatif à la demande de crédit pour la réalisation du Plan partiel d'affectation (PPA) "Falaise Plage" pour les parcelles n^{os} 941, 942 et 943 du plan cadastral de la commune de Gland

Date proposée pour la séance de la commission:

- Mercredi 21 décembre 2011 à 19h00
Bâtiment de Montoly: salle n° 1

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Gland, le 29 novembre 2011.

Monsieur le Président du Conseil,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le site concerné par ce PPA est l'un des rares lieux de la commune offrant un accès public au lac. Il se caractérise par la présence d'une plage publique d'environ 55 mètres de long, d'une aire de verdure dédiée à la détente, d'un hôtel-restaurant et d'environ 50 places de stationnement repartis sur deux sites. La valorisation de ces parcelles est aujourd'hui une question fondamentale.

À l'heure actuelle, l'hôtel-restaurant de la Plage (sis sur la parcelle n° 941) ne se trouve pas dans des conditions idéales d'exploitation. La municipalité s'est déjà à maintes reprises interrogée sur l'avenir de ce bâtiment et notamment quant à sa démolition afin de permettre la construction d'un hôtel-restaurant adapté aux besoins et contraintes actuels.

Conjointement, la municipalité souhaite étudier la faisabilité d'un port pour l'amarrage de bateaux sous la forme d'un port à sec enterré sous l'espace vert existant (parcelle n° 943). En effet, selon les spécialistes en la matière, cette solution serait préférable à la réalisation d'un port à flot. Ce dernier paraît en effet peu envisageable dans ce secteur. Parallèlement à ces projets, la création de places de stationnement souterraines pour véhicules automobiles est envisagée afin de libérer des terrains utiles en surface.

Il va de soi que la valorisation des parcelles communales n^{os} 941, 942 et 943 ne doit pas compromettre l'existence et l'utilisation par le public de la plage et du lac.

Prenant en compte ce qui a été mentionné ci-dessus, il y a donc la volonté et l'intérêt de réaliser un nouveau PPA sur les parcelles n^{os} 941, 942 et 943 car l'affectation prévue par le PPA Falaise III (en cours)¹ n'est plus compatible avec les nouvelles intentions de la municipalité. Par ailleurs, le PPA Falaise III ne comprend pas la parcelle n° 943, par celle donnant l'accès à la plage publique.

A travers le nouveau PPA, il sera possible de définir des règles quantitatives et qualitatives spécifiques pour ces parcelles.

Périmètre du Plan partiel d'affectation

Le périmètre d'étude se situe à l'est du territoire communal, au bord du lac. Le chemin de la Falaise permet l'accès à ce périmètre de forme rectangulaire avec une pente importante en proximité du lac. L'ensemble du périmètre comprend une surface d'environ 7'300 m². Le terrain concerné par ce PPA est entouré par des aires naturelles, des zones résidentielles de faible densité ainsi que le centre de jardinage et décoration de Schilliger.

Le parcellaire

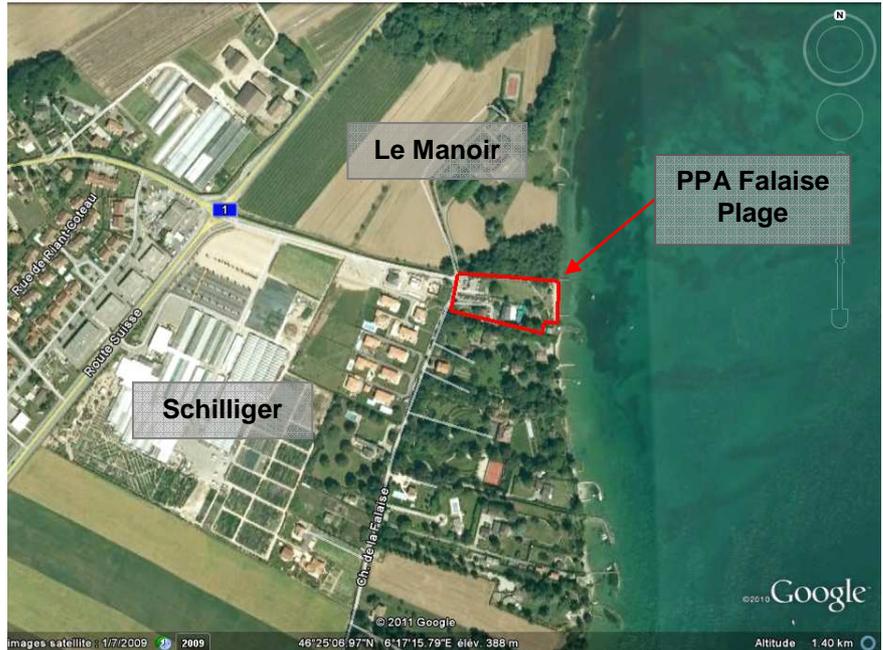
L'hôtel-restaurant de la Plage et ses dépendances sont implantés sur les parcelles n^{os} 941 et 942 couvrant une surface d'environ 3'800 m² soit une superficie de 2'920 m² pour la parcelle n° 941 et de 893 m² pour la parcelle n° 942.

Selon le plan des zones actuellement en vigueur, ces deux parcelles sont classées en zone à occuper par plan de quartier.

¹ Ce PPA est actuellement bloqué à cause du projet du chemin des rives du lac que certains propriétaires concernés refusent.

A l'est, elles sont attenantes à la plage communale à savoir la parcelle n° 943 d'une superficie de 3'516 m² sise en zone d'utilité publique selon le plan des zones actuel.

Comme mentionné plus haut, la parcelle n° 943 ne fait pas partie du PPA Falaise III. Par ailleurs, les parcelles n°s 941 et 942, en cas de mise en vigueur du PPA Falaise III, seraient affectées en zone d'utilité publique; affectation non compatible avec une activité hôtelière et le développement d'autres activités, comme par exemple un port. Les trois parcelles étant propriété communale, la faisabilité foncière est assurée.

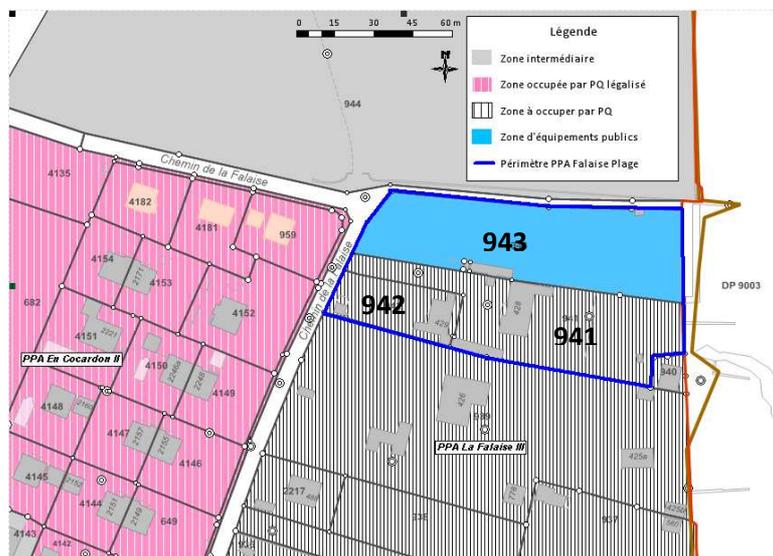


La réglementation applicable se résume aux articles 42 et 43 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions pour ce qui concerne les zones à occuper par plan de quartier et aux articles 44 et 45 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions pour les zones d'équipements publics.

L'article 42 définit la zone qui ne peut être occupée que sur la base d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel. Elle demeure provisoirement inconstructible jusqu'à l'adoption de celui-ci. L'article 43 impose une protection contre les nuisances des voies principales de communication (butte, zone artisanale, etc.).

L'article 44 précise que la destination de cette zone est réservée à la construction de bâtiments d'utilité publique et d'équipements collectifs de caractère culturel, social ou sportif, etc. L'article 45 définit les règles générales, à savoir les constructions devront respecter la distance minimale de 6 mètres à la limite de la propriété voisine ou du domaine public.

L'affectation qui sera donnée aux parcelles n°s 941, 942 et 943 pourra être définie uniquement lorsque le PPA sera établi. À ce stade, il s'avère ainsi prématuré d'aborder cette question.



Description du projet

Ce projet de PPA a pour objectif, de valoriser des parcelles communales à haute valeur paysagère et dont les potentiels d'amélioration des équipements et des espaces publics sont non négligeables. Le maintien de l'activité hôtelière et de restauration à cet endroit demeure un élément fondamental. Cependant, d'importants travaux doivent être prévus afin de garantir une certaine attractivité. En même temps, la création d'un port, en plus que respecter les directives du Plan directeur des rives vaudoises du lac Léman, permettrait de donner une valeur ajoutée au site en question. Avec la volonté de maintenir un grand espace public permettant l'accès au lac, la municipalité envisage donc de réaliser un port à sec enterré.

Ce projet prenant en compte les trois parcelles communales pourrait contribuer à créer un espace de rencontre convivial dans un cadre naturel de qualité, favorisant la mixité et la rencontre.

Les objectifs de la municipalité peuvent être résumés comme suit:

- garder un maximum d'espace pour la plage publique;
- garantir le maintien de l'activité hôtelière et de restauration;
- réaliser un port à sec enterré (en accord avec le premier objectif) comprenant également des places de stationnement pour les voitures.

Activités liées à l'hôtellerie

Depuis sa réalisation datant du début des années 1960, le bâtiment de l'hôtel de la Plage a subi des travaux de rénovation en 1966-67. Cependant, à partir de cette série d'améliorations, l'hôtel-restaurant de la Plage n'a plus subi de grosses rénovations. Cette construction est aujourd'hui hors normes (notamment du point de vue énergétique). La municipalité envisage de maintenir et d'améliorer cette activité au bord du lac. Deux scénarios sont ainsi possibles: d'une part effectuer une importante rénovation des objets construits et d'autre part, procéder avec la démolition de l'existant pour créer des nouvelles infrastructures. Cette dernière solution est celle privilégiée par la municipalité et qui permettrait d'obtenir les meilleurs résultats. Il s'agit d'une démolition totale du construit existant permettant par la suite de mieux valoriser les parcelles prises en compte par ce PPA et de garantir une offre en services plus attractifs et fonctionnellement performants.

La réalisation d'une nouvelle infrastructure hôtelière permettra d'augmenter l'attractivité des rives du lac et en même temps d'offrir des services adaptés aux exigences actuelles, tel qu'un restaurant ou des services accessoires favorisant la mise en valeur du terrain communal.

Une nouvelle infrastructure hôtelière pourra favoriser l'activation d'un réseau touristique d'affaires au sein de la Ville de Gland. En effet, Gland étant localisée de manière centrale par rapport aux grandes villes romandes et à proximité d'organisations et entreprises internationales, voire mondiales, peut garantir une offre hôtelière de qualité qui devrait permettre d'attirer un tourisme d'affaires garantissant la viabilité du projet.

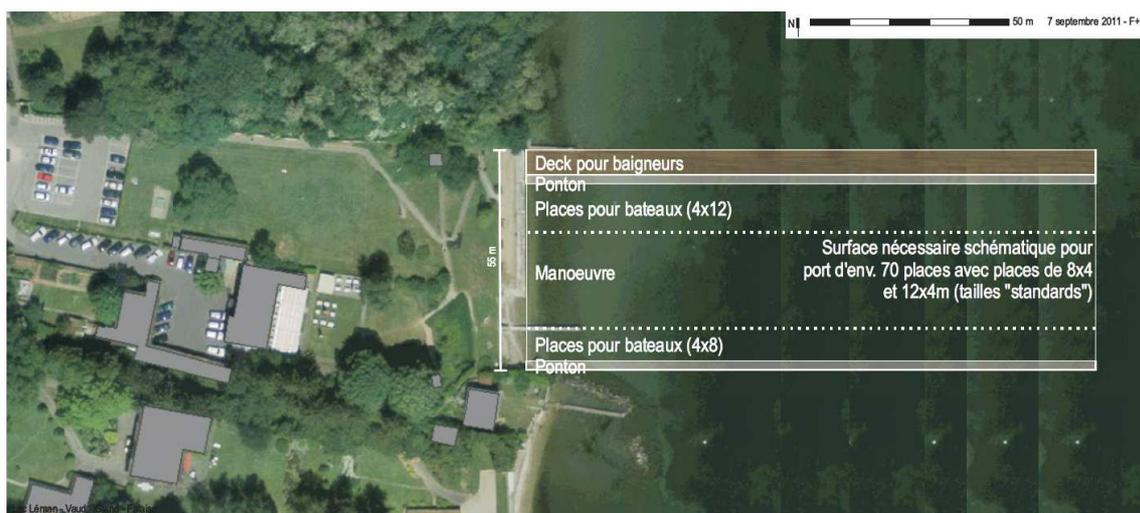
Une étude réalisée par l'Ecole hôtelière de Lausanne en 2009 prévoit qu'un hôtel 4 étoiles comptant environ 30 chambres serait adapté au terrain en bordure du lac. Cette même étude soulève cependant une réserve par rapport à la surface du terrain disponible et donc sa capacité d'accueillir un tel projet en concordance avec d'autres utilisations (passage public pour accéder au lac, notamment). La municipalité souligne que le projet sera développé de façon à pouvoir maintenir l'accès à la plage pour le public.

Les travaux prévus pour la réalisation du nouvel hôtel permettront également de donner plus d'importance aux espaces naturels présents suite à une meilleure utilisation du sol. La qualité paysagère du site sera donc valorisée.

Port à flot ou port à sec ?

Aujourd'hui, la commune de Gland ne dispose pas de places d'amarrage pour les bateaux, bien que cela soit inscrit au Plan directeur des rives vaudoises du lac Léman. Par ailleurs, la demande en places d'amarrage demeure consistante. La municipalité aimerait donc créer un port de 100 places au maximum.

Dans le cas d'un aménagement sur le lac, l'emprise s'étendrait sur la largeur totale de l'actuelle plage, réduisant ainsi la surface de baignade publique à quelques accès sur des pontons à créer par la suite.



(Image extraite de l'étude de Fischer+Montavon, 20.09.2011)

Etant donné que les bateaux occuperaient toute la surface proche de l'actuelle plage, la baignade demeurerait compliquée et soumise à des nuisances continues. Afin de limiter les impacts sur la plage publique existante, la création d'un port à sec serait préférable. De plus, cet ouvrage permettrait une utilisation rationnelle du sol et du sous-sol.

L'accès au port à sec serait balisé et l'aire de baignade pourrait être ainsi maintenue. De tels aménagements permettraient de séparer les deux activités liées à l'eau et d'en garantir la qualité et la sécurité. Par ailleurs, la morphologie du site se prête parfaitement à l'accueil d'un port à sec enterré car le fort dénivelé entre le niveau du promontoire accueillant l'hôtel de la Plage et celui du lac génère un volume suffisamment important pour la construction d'un port à sec enterré.

Comme mentionné plus haut, il y a également la volonté de mettre en souterrain les places de stationnement pour les véhicules; places occupant actuellement une surface d'environ 650 m², sans prendre en compte la surface nécessaire à la circulation dans les parkings. Le nombre de places de stationnement devrait vraisemblablement augmenter suite à la création du port. En cas de réalisation du port à sec, ces nouvelles places pourront également être accueillies dans la structure réalisée en sous-sol.

Du côté de la protection de la nature et du paysage, il est important à noter que la réalisation d'un port à sec permet la remise en l'état du promontoire. L'impact visuel en surface sera donc nul et en même temps il sera possible d'offrir un espace public de taille et qualité importantes.

Etant fondamental de pouvoir garder un maximum d'espace naturel pour la plage publique et l'accès au lac pour les baigneurs, nous pouvons ainsi conclure que la réalisation d'un port à sec est fort préférable à celle d'un port à flot.

Programme

Pour permettre l'avancement de ce dossier, il sera d'abord important de procéder à la radiation des parcelles n^{os} 941 et 942 du PPA Falaise III et par la suite de les englober avec la parcelle n^o 943 dans le nouveau PPA, dit Falaise Plage.

Pour ce faire, il faudra mandater un bureau d'architecture/urbanisme pour le suivi du dossier et le développement du PPA. Conjointement, il est fondamental de définir précisément les projets de la municipalité relatifs à ce périmètre.

Relativement au port, il faudra obtenir de plus amples informations auprès des promoteurs au sujet de la taille-critique, des accès, de la gestion ainsi que de la faisabilité technique d'un tel ouvrage à cet endroit. Le bureau EDMS sera chargé de réaliser cette étude.

Le bureau d'ingénieurs Ecoscan sera mandaté afin qu'une notice d'impact sur l'environnement (NIE) soit réalisée. Cette dernière devra rendre compte des incidences du projet sur le domaine lacustre, les milieux naturels, le voisinage et les infrastructures. Le bureau Fischer+Montavon a déjà entrepris cette procédure en réalisant un diagnostic approfondi. Par la suite, il faudra réaliser un cahier des charges à soumettre au SDT pour obtenir un accord préliminaire. Cela permettra de connaître le premier avis des services cantonaux afin d'éviter des imprévus et des blocages éventuels.

Parmi les différents scénarios qui seront proposés, la municipalité portera son choix sur un seul projet définitif afin que les bureaux mandatés puissent finaliser les documents pour transmission au SDT pour examen préalable. Par la suite, une procédure standard de légalisation se déroulera, à savoir mise à l'enquête publique, traitement des oppositions, approbation du conseil communal et par la suite du chef du Département et enfin mise en œuvre.

Calendrier du projet

À titre indicatif, la planification du projet est la suivante, sous réserve des résultats des demandes de crédits successifs, des procédures de recours et des mises à l'enquête:

- Obtention du crédit d'étude	février 2012
- Phase d'avant-projet	de mars 2012 à juin 2012
- Phase de préparation pour l'examen préalable	de juillet à octobre 2012
- Examen préalable par les services cantonaux	de novembre 2012 à janvier 2013
- Modification du PPA suite à examen préalable	février 2013
- Ultime contrôle par les services cantonaux	mars 2013
- Préparation du dossier pour l'enquête publique	avril-mai 2013
- Enquête publique	juin 2013
- Eventuel traitement des oppositions (variable)	juillet 2013 - novembre 2013
- Approbation	décembre 2013 - mai 2014

Financement

Le coût des études, basé sur différentes offres établies par les entreprises, se décompose comme suit:

EDMS / étude de faisabilité du port à sec	50'000.00 TTC
Ecoscan / étude d'impact sur l'environnement	29'232.40 TTC
Fischer+Montavon / étude d'urbanisme et architecture	67'575.60 TTC
TOTAL (arrondi)	146'900.00 TTC

La répartition du financement des études a été définie de la manière suivante:

Prise en charge par EDMS (total arrondi)	79'300.00 TTC
- <i>Etude de faisabilité du port à sec réalisée par EDMS</i>	50'000.00 TTC
- <i>Etude d'impact sur l'environnement réalisée par Ecoscan</i>	29'300.00 TTC
Prise en charge par la commune de Gland (total arrondi)	67'600.00 TTC
- <i>Etude d'urbanisme et d'architecture réalisée par Fischer+Montavon</i>	

Financement

Le financement sera assuré par les disponibilités de la bourse communale.

Amortissement

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 5 ans, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. Nos charges financières s'élèveront à 13'520 francs par an.

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° 12 relatif à la demande de crédit pour la réalisation du Plan partiel d'affectation (PPA) "Falaise Plage" pour les parcelles n^{os} 941, 942 et 943 du plan cadastral de la commune de Gland;
- ouï
- le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;
- ouï
- le rapport de la commission des finances;
- considérant
- que cet objet a été porté à l'ordre du jour;
- d é c i d e**
- I.
- d'accorder le crédit de **67'600** francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre cette étude;

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:

Le secrétaire:

G. Cretegny

D. Gaiani