



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n°99 relatif au plan partiel d'affectation « La Crique » et son règlement.

Date proposée pour la séance de la commission:

- **9 février 2011 à 19h00 - salle no 2 - complexe communal de Montoly**

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Gland, le 24 janvier 2011

Monsieur le président,
Mesdames, Messieurs les conseillers,

Préambule

Le présent préavis avait été soumis en première lecture lors de la séance du conseil communal du 27 septembre 2007 puis retiré de l'ordre du jour de la séance du 15 novembre 2007. Cette décision était motivée par le fait que la municipalité n'avait pas réussi à obtenir, de la part du propriétaire de l'époque, la garantie, par l'intermédiaire d'une convention, d'inscrire une servitude permettant à la commune de Gland de réaliser un chemin piétonnier au nord de ce plan partiel.

La commission du plan de zones avait rapporté sur cet objet. Dans son rapport, la commission du plan de zones avait mentionné la présence « d'un trou » de 16 mètres dans les servitudes de passage sises directement en bordure des rives du lac. Dès lors, elle avait recommandé le rejet de ce préavis en demandant « d'intégrer la servitude de passage au nord du PPA dans le préavis et d'obtenir la servitude manquante de 16 mètres le long du lac ».

Le cheminement piétonnier

La situation a depuis évolué et le nouveau propriétaire des parcelles comprises à l'intérieur de ce plan partiel a ratifié une convention qui stipule notamment ce qui suit :

Servitude

Le propriétaire s'engage envers la commune de Gland à constituer sur ses parcelles no 920 et 921, une servitude de passage à pied en faveur du public, d'une largeur de 1.80 m selon le tracé (chemin proposé GEA).

Financement et frais d'exploitation

La construction du chemin piétonnier sera entièrement financée par la commune de Gland.

Les frais d'équipement, d'entretien, de réfection demeureront à la charge exclusive de la commune de Gland.

Arborisation - clôture

Les frais d'arborisation, de clôture, etc. seront entièrement pris en charge par le propriétaire des parcelles no 920 et 921. Cette arborisation, la ou les clôtures demeureront privées.

Déplacement de la route

Si le propriétaire des parcelles no 920 et 921 décide de déplacer, à ses frais exclusifs, la route à une distance suffisante de la forêt, une partie du cheminement piétonnier pourra être aménagée sous la dite route. Le passage sous-route sera réalisé aux frais exclusifs du propriétaire des parcelles no 920 et 921.

Condition de réalisation

La commune de Gland pourra réaliser ce cheminement piétonnier dès que sa jonction sera possible à ses deux extrémités à un autre cheminement piétonnier.

Reprise de la présente convention

Le propriétaire s'engage à faire reprendre par tout acquéreur des parcelles no 920 et 921 les obligations de la présente convention.

Entrée en vigueur

La validité de la présente convention est subordonnée à l'entrée en vigueur du PPA « La Crique ».

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION " LA CRIQUE"

CARTE INDICATIVE CHEMINS PIETONS



échelle 1:5'000



Mesures du plan directeur cantonal
des rives du lac

-  chemin existant confirmé
-  chemin à créer, selon PDCn rives du lac
assiette proposée à +/- 5m
-  chemin à localiser
par étude de détail

informations indicatives

-  Périmètre plan partiel
d'affectation "La Crique"
-  chemin proposé GEA
(passage à cheval existant)

M. Jim Ratcliffe

Au nom de la municipalité

oooooo - cette légende correspond à une arborisation prévue en bordure du chemin piétonnier

Commentaire :

En sus du rapport de la commission du plan de zones mentionné ci-dessus, le problème de l'éloignement de chemin par rapport aux rives du lac avait été évoqué lors du débat en première lecture.

Il convient de préciser ce qui suit :

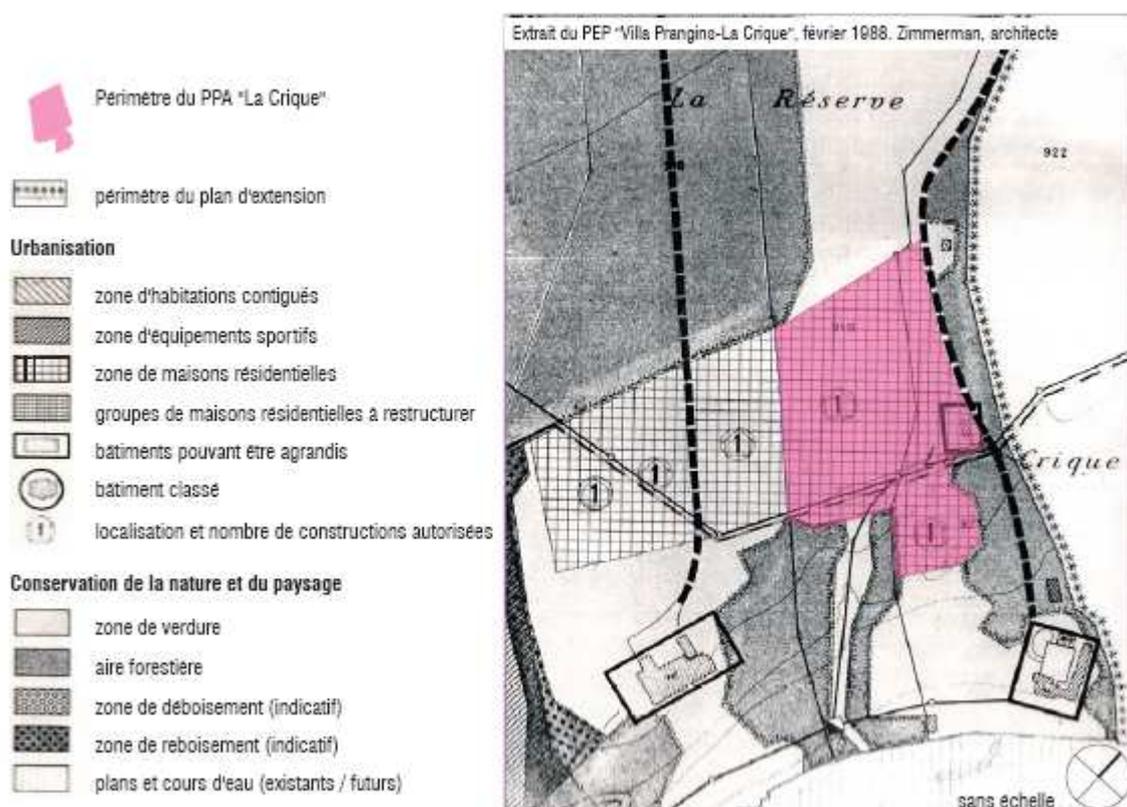
L'arrêté du 1^{er} février 1989 classant les forêts dans le secteur « La Promenthouse-Villa-Prangins » a été institué à des fins esthétiques, biologiques, scientifiques et éducatives. Ainsi, il n'est pas autorisé d'autre cheminement piétonnier que ceux prévus par le plan d'extension partiel « Villa-Prangins-La Crique » approuvé le 5 octobre 2004. D'ailleurs, le plan directeur cantonal des rives du lac actuellement en vigueur ne mentionne aucun chemin piétonnier au bord du lac dans ce secteur.

Dès lors, la municipalité juge préférable de concentrer ses efforts sur des projets concrets et réalisables plutôt que de négocier des droits qui ne pourront pas être utilisés même à très long terme.

Le plan partiel d'affectation

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 » légalisé le 5 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, l'on trouve un important 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 stipule ce qui suit :

« 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 m² et dont la hauteur à la corniche mesurée depuis le terrain naturel est supérieure à 3 mètres. »

Le propriétaire souhaite disposer de ce potentiel disponible.

Contexte

Le périmètre du PPA "La Crique" est composé des parcelles n°919 et n°921 de la Commune de Gland, propriétés de M. James Ratcliffe. Ce secteur, d'une surface de 17'680 m², 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.

Le concept

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.

La réglementation

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 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 m². 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 faîte, jusqu'à 200 m² de surface bâtie au sol, est limitée à 12 m. Pour des constructions de plus de 200 m² de surface bâtie au sol, la hauteur au faîte 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^{er} 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 la très prochaine mise à l'enquête publique d'un sentier piétonnier entre la plage communale de la Falaise et la parcelle communale n°933 (faisant suite au crédit d'étude d'un montant de 78'000 francs octroyé par le conseil communal le 9 février 2006). Les réponses de la municipalité aux plusieurs interpellations du conseil communal sur ce sujet témoignent également en sa faveur.

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°99 relatif au plan partiel d'affectation "La Crique" 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 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 :

Le secrétaire :

G. Creteigny

D. Gaiani

Annexes : un plan du PPA
un règlement

Extrait de la carte nationale

