



MUNICIPALITE DE GLAND

Préavis municipal n° 45 relatif à la révision du plan général d'affectation (plan des zones) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions

Date proposée pour la séance de la commission:

- Mardi 14 mai 2013 à 20h00
Bâtiment communal: salle de conférences Lausanne

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Préambule

Comme mentionné dans le préavis n° 19 relatif à la révision du plan directeur communal (PDCom), planifier à long terme le développement urbain communal est une nécessité et une obligation. La LAT (loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 1979; art. 1) demande que les autorités veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Pour ce faire, il est fondamental de coordonner les activités ayant des effets sur l'organisation territoriale et garantir un développement harmonieux du territoire.

La commune de Gland a connu de grandes transformations lors des dernières décennies : elle est passée du statut de village à celui de ville, en dépassant les 10'000 habitants au début des années 2000, et ne cesse de grandir. Dès lors, le contexte dans lequel a été établi le plan général d'affectation¹ et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions² actuellement en vigueur a beaucoup évolué. Ainsi, afin d'assurer un aménagement dynamique et cohérent de son territoire, la municipalité désire réviser entièrement ces deux documents, en intégrant les principes directeurs et les mesures d'aménagement étudiés dans le PDCom en cours de révision.

Le présent préavis a donc pour objet de solliciter un crédit pour l'établissement du nouveau plan général d'affectation (PGA) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions.

La révision du PDCom étant suffisamment avancée à ce jour, elle permet une entrée en matière de la révision du PGA et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions. La municipalité pourra ainsi bénéficier d'importantes synergies dans le cadre de la révision de ces instruments de planification territoriale.

Caractéristiques de l'instrument PGA

D'après la LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, 1985; art. 43), les plans d'affectation règlent l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans les diverses zones qu'ils délimitent. Ils sont élaborés sur la base des plans directeurs et se composent d'un plan et d'un règlement ad hoc.

Pour mémoire, rappelons que le plan directeur communal (PDCom) est un document de référence présentant les orientations et les priorités du développement communal envisagé pour les 15 ans à venir. Il n'a pas de force légale et n'est donc pas opposable aux tiers.

De son côté, le plan général d'affectation (PGA) et son règlement (RPGA) sont les outils légaux opposables aux tiers, permettant de régler les questions liées à l'utilisation du sol.

L'établissement du plan général d'affectation et de son règlement, en tant que démarche de planification visant notamment un développement harmonieux, rationnel et économe du territoire communal, doit se faire en coordination avec les planifications en vigueur suivantes:

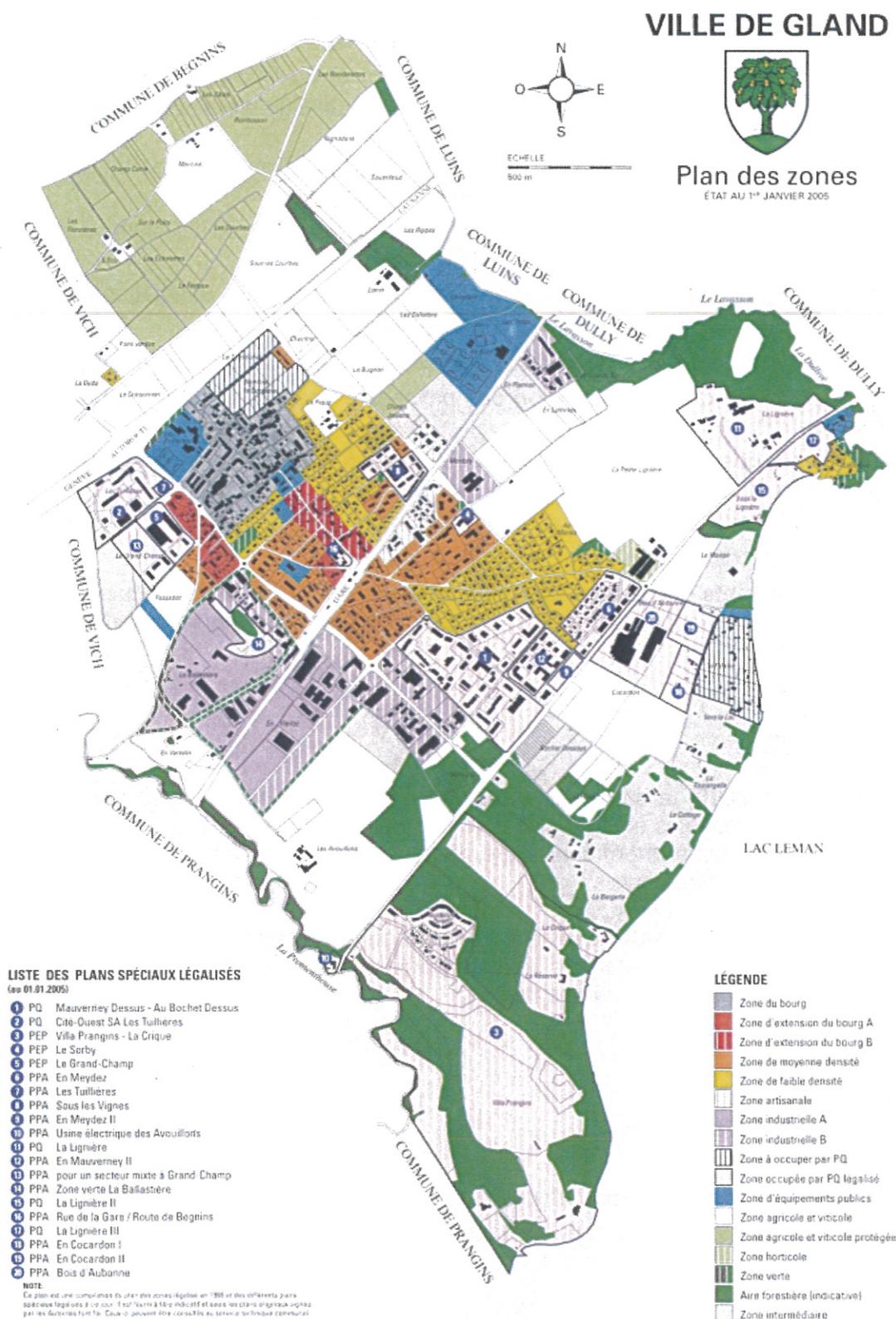
- › plans sectoriels de la Confédération;
- › projet d'agglomération franco-valdo-genevois, Grand-Genève (PACA Genève-Rolle);
- › plan directeur cantonal (PDCn);
- › plan directeur régional du district de Nyon (PDRN);
- › plan directeur communal (PDCom), en cours de révision;

¹ PGA approuvé par le conseil d'Etat en 1988. Base cadastrale révisée en 2005.

² RPGA approuvé par le conseil d'Etat en 1988, partiellement révisé en 1996 et 2007.

- › schéma directeur intercommunal Gland-Vich (SDGV);
- › études urbanistiques en cours sur le territoire communal (plans de quartier (PQ), plans partiels d'affectation (PPA), etc.);
- › etc.

De nombreux plans partiels d'affectation (PPA) et plans de quartier (PQ) ont été adoptés après la mise en vigueur du plan général d'affectation et viennent compléter le PGA actuellement en force. La révision du PGA permettra entre autre de les faire figurer sur un seul et unique document.



Objectifs et thématiques à aborder lors de la révision du PGA et de son règlement

La mise en conformité du plan général d'affectation et son règlement devra permettre de définir des objectifs pour un développement bien maîtrisé et durable. Les principaux objectifs de cette révision sont:

- › planifier de manière cohérente et durable le territoire communal en identifiant les sites potentiels pour une densification qualifiée;
- › traduire les principes directeurs du PDCom concernant en particulier : les données naturelles, les évolutions démographique et économique, ainsi que leurs conséquences sur l'occupation du territoire;
- › définir des aires favorables à la création d'activités et favoriser la mixité fonctionnelle au sein du territoire communal;
- › mutualiser les efforts de planification du PDCom et du PGA afin de constituer, dans des délais raisonnables, les éléments de stratégie et de gestion du développement de la ville.

Les principales thématiques à traiter lors cette révision et qui seront traduites en coordination avec les principes directeurs du PDCom, peuvent se décliner ainsi:

- › les modifications d'affectation et les adaptations de la mesure d'utilisation du sol en fonction de l'évolution de la LAT, de la LATC, du PDCn, etc.;
- › l'analyse de l'avenir des zones à bâtir ou intermédiaires et leurs affectations futures;
- › la mise à jour des alignements des constructions;
- › l'analyse des zones naturelles et agricoles existantes et leur évolution souhaitée;
- › la problématique de la préservation des paysages, des sites, voire des bâtiments méritant protection;
- › le traitement des dispositions des rives du lac et des cours d'eau, des zones de protection des sources et captages des eaux souterraines;
- › la délimitation et la constatation de la nature forestière;
- › l'établissement du plan du degré de sensibilité au bruit;
- › la prise en compte des études des infrastructures de transport, des équipements publics et privés, afin de définir les zones constructibles et les emplacements des nouveaux équipements.

Calendrier indicatif

Au cours de l'année 2012, la commune de Gland a lancé la révision de son PDCom, afin de le rendre compatible aux besoins et stratégies contemporains. Dans ce but, une récolte des principaux enjeux liés au développement territorial a été effectuée. Elle sera la base de discussions pour la révision du PGA et son règlement.

A titre indicatif, la planification de la révision du plan général d'affectation et son règlement est la suivante, sous réserve des résultats de l'examen préalable, de la procédure de mise à l'enquête, des possibles oppositions et recours des tiers:

- | | |
|--|---------------------------|
| › octroi du crédit | juin 2013 |
| › attribution des mandats | juillet 2013 |
| › élaboration de l'avant-projet | juillet - décembre 2013 |
| › examen préalable | à partir de février 2014 |
| › élaboration du dossier de l'enquête publique | septembre - décembre 2014 |
| › validation définitive du service du développement territorial (SDT) | février 2015 |
| › enquête publique | avril 2015 |
| › traitement des éventuelles oppositions et rédaction du préavis municipal | mai - juin 2015 |

- › adoption par le conseil communal
- › approbation par le département compétent

octobre 2015
décembre 2015

Dans le cadre de la révision du PDCom, il est prévu de mettre en place une démarche participative ouverte à la population glandoise. Si la révision du PGA peut démarrer au cours des prochains mois, une mutualisation des résultats de cette démarche participative est envisageable. Ainsi, les temps d'élaboration des documents révisés (PDCom, PGA et RPGA) seraient sensiblement réduits et la recherche de cohérence entre les trois documents serait facilitée.

Montant des prestations

Le coût estimatif de la révision du plan général d'affectation et son règlement est le suivant:

Elaboration de l'avant-projet	fr.	30'000.--
Honoraires de la commission d'urbanisme	fr.	12'500.--
Honoraires du géomètre	fr.	17'500.--
Honoraires d'ingénieur	fr.	15'000.--
Elaboration du projet de l'examen préalable	fr.	70'000.--
Frais de reproduction, publication (avis officiels), etc.	fr.	5'000.--
Elaboration du projet définitif de l'enquête publique	fr.	44'500.--
Honoraires d'avocat – traitement des oppositions	fr.	10'000.--
Frais relatifs à l'information publique (yc. impression de tous ménages)	fr.	5'000.--
Divers et imprévus (≈ 5%)	fr.	10'500.--
Sous-total	fr.	220'000.--
TVA 8%	fr.	17'600.--
TOTAL TTC	fr.	237'600.--

Comme mentionné précédemment, au stade actuel d'avancement de la révision du PDCom, la municipalité dispose d'éléments suffisamment développés pour entreprendre la modification du PGA. Cette démarche, si elle était effectuée en collaboration avec le même bureau d'urbanisme que pour le PDCom, permettrait la mutualisation de la récolte des informations, des séances, des prises de décision et de l'information publique. De telles synergies favoriseraient également une diminution des honoraires du mandataire principal, et par conséquent une réduction considérable des frais assumés par la commune.

Financement

Le financement de la révision du plan général d'affectation et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions pourrait être assuré, cas échéant, par les disponibilités de la bourse communale. Toutefois, nous sollicitons, conjointement à la présente demande de crédit, l'autorisation de contracter un emprunt de fr. 237'600.-- aux conditions les plus favorables.

Amortissement

Le montant utilisé sera amorti sur une période de 5 ans, conformément aux dispositions du règlement sur la comptabilité des communes. Sur la base d'un taux d'intérêt de 2.5%, nos charges financières pourraient s'élever la première année à fr. 53'460.-- (intérêts : fr. 5'940.-- et amortissements : fr. 47'520.--).

Le tableau récapitulatif joint au présent préavis permet de vérifier que cet emprunt entre dans le cadre du plafond d'endettement ratifié par le conseil communal.

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

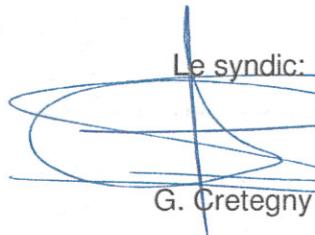
LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - préavis municipal n° 45 relatif à la révision du plan général d'affectation (plan des zones) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions;
- ouï - le rapport de la commission du plan des zones;
- 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

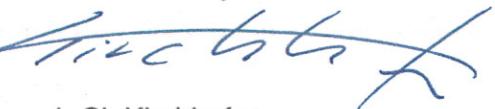
- I. - d'accorder le crédit de 237'600 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre la révision du plan général d'affectation (plan des zones) et du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions;
- II. - d'autoriser la municipalité à emprunter la somme de 237'600 francs.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic:

G. Cretegnny



Le secrétaire-adjoint:


J.-Cl. Kirchhofer

