

Préavis municipal n° 90 relatif au plan d'affectation (PA) "La Crétaux" et son règlement

Date proposée pour la séance de la commission :

Mercredi 6 janvier 2021 à 19h00

Complexe du Montoly 1 - salle Mont-Blanc - 2^e étage

Municipal responsable : M. Thierry Genoud

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

PRÉAMBULE

La Commune de Gland accueille le siège social de la société Swissquote Bank SA (Swissquote ci-après) depuis sa création en 1990. Les deux bâtiments existants, construits en 2007 et 2013 sur la parcelle n° 4168, disposent d'un peu plus de 10'000 m² de surfaces brutes de planchers pour environ 750 places de travail.

En 2016, le Conseil communal acceptait la vente de la parcelle communale n° 889 à Swissquote pour son extension (préavis municipal n° 97/2016). Aujourd'hui l'entreprise souhaite se développer en créant de nouveaux bâtiments sur les parcelles n°s 889 et 866 (ancienne parcelle de la SEIC). Une première approche architecturale, conforme au règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE) en vigueur, a été soumise à la Municipalité. Toutefois, l'idée de proposer une architecture plus audacieuse et de qualité, tout en gardant la même capacité en termes de surfaces brutes de plancher, a été évoquée. La réalisation du plan d'affectation faisant l'objet du présent préavis découle de cette démarche.

L'entreprise Swissquote a réalisé parallèlement à l'élaboration du plan d'affectation un concours d'architecture en entreprise totale en deux tours. Le projet lauréat a permis d'affiner le plan de détail du plan d'affectation et d'illustrer le projet, notamment pour l'enquête publique.

PROJET

Le périmètre du plan d'affectation comprend les parcelles n°s 866, 889 et 4168. Les trois parcelles appartiennent à la société anonyme Swissquote Bank. Ce périmètre représente une superficie de 17'576 m².

Les parcelles sont aujourd'hui affectées à la zone industrielle B, selon le plan des zones en vigueur. Le volume maximal constructible autorisé est de 5 m³ par m² hors terre de la surface de la parcelle (art. 37 RPE), soit 87'880 m³. La hauteur maximale autorisée est de 12 m à la corniche (article 40 RPE).

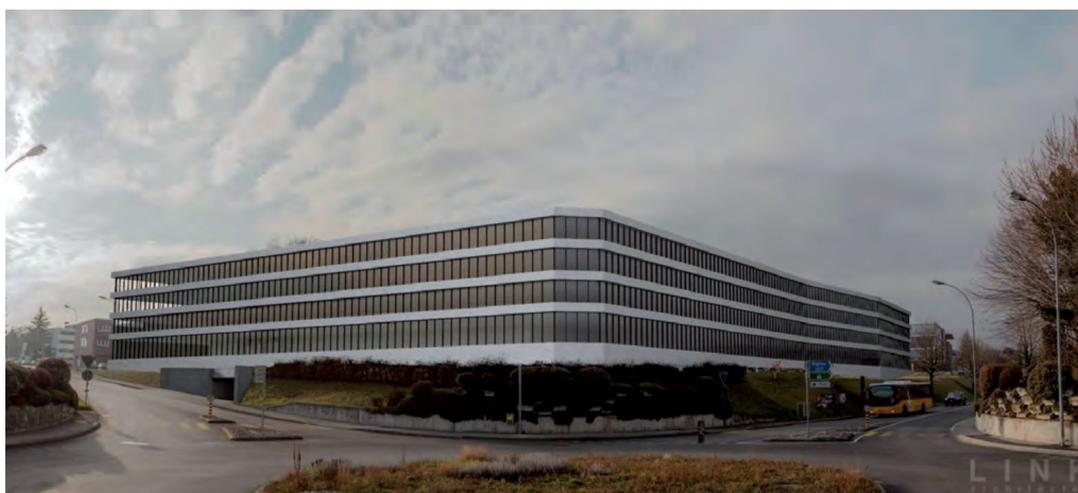


Image illustrative de la capacité constructible selon le plan des zones en vigueur

Afin de limiter l'emprise au sol du projet mais également de créer un espace de dégagement de qualité pour les voisins situés au chemin de la Crétaux, l'idée de réaliser un bâtiment haut emblématique a été proposée. La construction d'un bâtiment dérogeant à la hauteur définie par le plan des zones en vigueur nécessite la réalisation d'un plan d'affectation.

Les objectifs visés par ce nouveau plan d'affectation sont les suivants :

- assurer une utilisation mesurée du sol, à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- permettre le développement d'activités tertiaires à proximité de la gare ;
- définir les dispositions constructives ;
- garantir un aménagement de qualité des espaces libres de constructions ;
- maîtriser les accès véhicules et livraisons, ainsi que le stationnement sur l'ensemble du site.

Caractéristiques du projet de planification

Le projet de plan d'affectation prévoit d'affecter les parcelles n^{os} 866, 889 et 4168 en "zone d'activités économiques 15 LAT"¹ à destination d'activités tertiaires.

De manière global le concept d'aménagement retenu est le suivant :

Construction

- connecter l'ensemble des constructions entre elles ;
- construire un bâtiment emblématique ;
- limiter les ombres portées sur le voisinage ;
- développer un projet respectant la densité autorisée par la réglementation en vigueur.

Espaces libres de constructions

- créer un espace de dégagement important et de qualité ;
- limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions.

Accès, circulation et stationnement

- réduire au minimum nécessaire le stationnement extérieur ;
- étudier la possibilité de grouper ou différencier les accès au site ;
- définir les besoins en stationnement selon la norme VSS ;
- améliorer les modes doux sur le chemin de la Crétaux.



Concept d'aménagement (extrait du rapport 47 OAT, page 10)

La capacité constructive est donnée par la surface de plancher déterminante dans le règlement du plan d'affectation plutôt qu'en volume afin de mieux correspondre au type d'affectation. Elle est de 29'300 m² (y compris les bâtiments existants). Cette dernière a été calculée pour être équivalente au volume constructible aujourd'hui autorisé².

¹ Zone d'activités économiques selon l'article 15 de la loi sur l'aménagement (LAT) et selon la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT).

² En prenant les 5m³/m² en vigueur sur une superficie de parcelle 17'576 m², le volume bâti se monte à 87'880 m³. En tenant compte d'une hauteur d'étage moyenne de 3 m pour des bureaux, la surface de plancher représente environ 29'300 m².

Le projet du nouveau plan d'affectation permettra d'accueillir à terme quelques 1'000 nouvelles places de travail.

Plan de détail

Le plan de détail du plan d'affectation est organisé de la manière suivante et comporte :

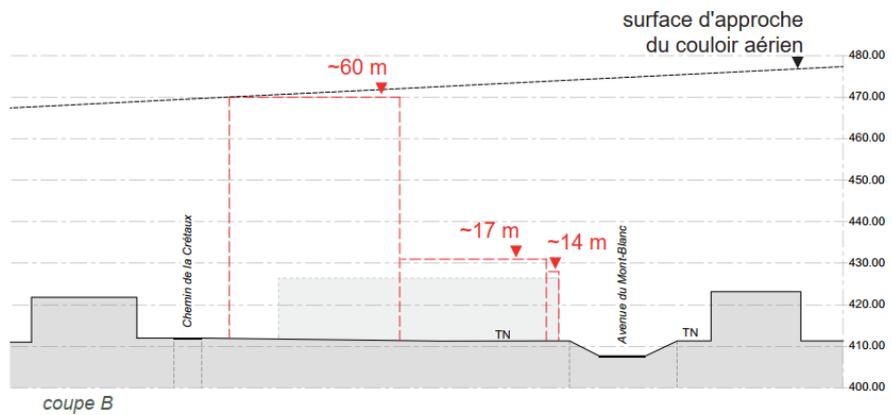
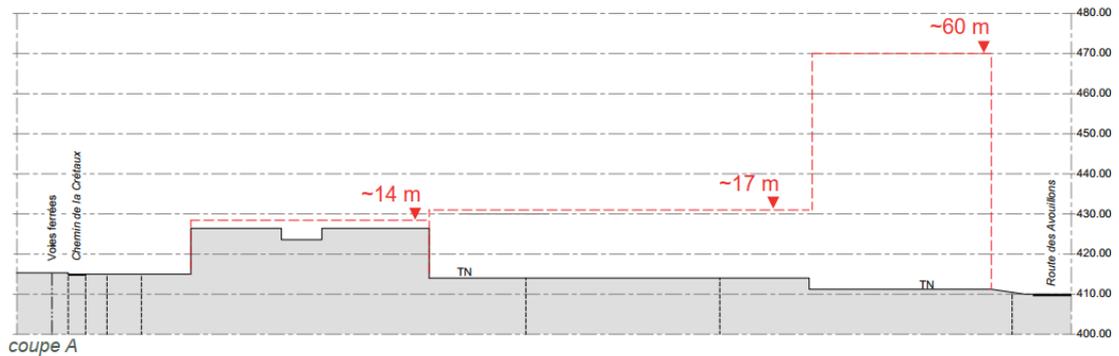
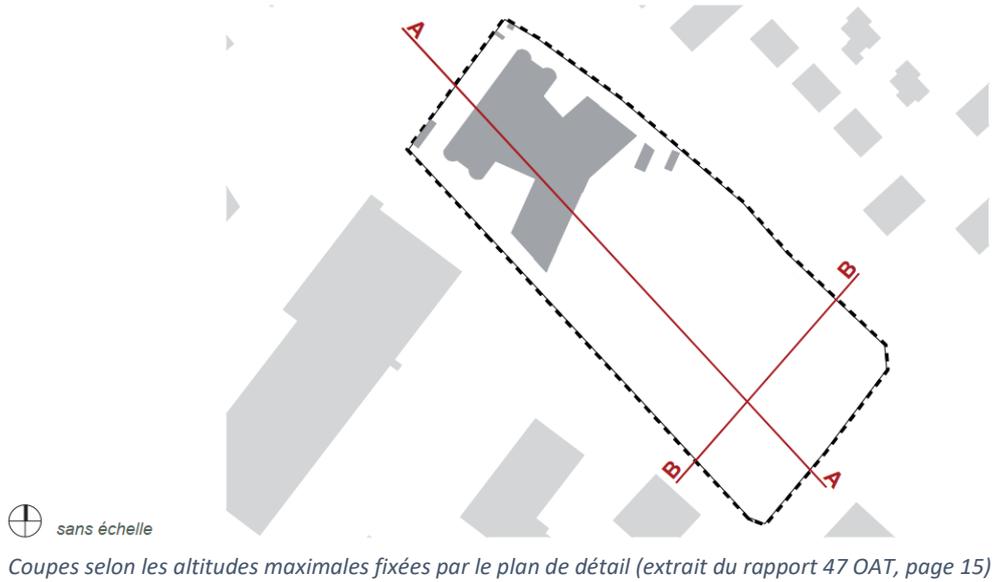
- une aire d'évolution des constructions ;
- des altitudes maximales ;
- un périmètre d'évolution des constructions souterraines ;
- une aire de parc définie pour un espace végétalisé et planté en pleine terre ;
- une aire de transition pour les espaces entre le domaine routier et les constructions ;
- les différents accès véhicules au site obligatoires depuis le chemin de la Crétaux.



Le projet prévoit la possibilité de réaliser, dans le périmètre d'évolution des constructions, un nouveau bâtiment s'étirant au sud, tout en étant connecté aux bâtiments existants au nord. La partie la plus haute de la nouvelle construction est prévue au sud-ouest du périmètre, afin d'en limiter l'impact visuel pour les riverains.

L'altitude des bâtiments existants est limitée à 428.00 (environ 14 m de hauteur), pour les bâtiments s'étirant au sud, l'altitude est limitée à 431.00 (environ 17 m de hauteur) pour le bâtiment haut situé au sud-ouest, l'altitude maximale est de 470.00 (environ 60 m de hauteur).

Dans le cadre de la limitation des hauteurs, la proximité de l'aérodrome de Prangins a été prise en compte (cadastre des surfaces de limitation d'obstacles de l'aérodrome de Prangins). L'Office fédéral de l'aviation civile (OFAC) a été consultée lors des différentes phases d'élaboration du plan.



Coupes selon les altitudes maximales fixées par le plan de détail (extrait du rapport 47 OAT, page 15)

Les constructions souterraines (parking souterrain et locaux techniques) sont à réaliser dans le périmètre dévolu à cet effet sur le plan de détail (périmètre des constructions souterraines). Les constructions existantes sont maintenues au nord, l'ancien bâtiment de la SEIC (parcelle n°866) sera démoli.

Les alignements des constructions en vigueur ne sont pas modifiés.

Conformément au préavis n° 97/2016, Swissquote réalisera un trottoir ainsi que son éclairage le long du chemin de la Crétaux (ouest du périmètre du PA) sur les parcelles n°s 886, 889 et 4168.

Transport et mobilité

Le dimensionnement du stationnement suit strictement les normes en vigueur et tient compte de la localisation du site. Les besoins en stationnement voitures sont calculés selon la norme VSS 40 281. Dans le cadre de l'élaboration du dossier, le nombre de place de stationnement initialement prévu était de 599, à la suite de l'examen préalable ce nombre a été revenu à la baisse, sur demande du Service de la direction générale de la

mobilité et des routes, et celui-ci est passé à 440 (y compris les 284 places déjà construites)³. Le projet prévoit ainsi la construction de 156 nouvelles places.

Le ratio de places voitures par employés diminue presque de moitié par rapport à la situation actuelle. Ainsi le plan de mobilité d'entreprise devra être approfondi et de nouvelles mesures prises. Cette démarche se fera au moment de la demande de permis de construire.

Concernant les besoins en stationnement vélos, ils ont été calculés selon la norme VSS 40 065 et un total de 438 places est nécessaire (40 places sont d'ores et déjà existantes).

Aucune norme spécifique n'existe à ce jour concernant le stationnement des deux-roues motorisés. Un ratio de 10% par rapport aux places voitures a été retenu, portant le nombre de place à 44 (dont 20 existantes aujourd'hui).

Le projet d'extension génère un trafic supplémentaire d'environ 450 véhicules par jour, alors qu'actuellement le site de Swissquote en génère quelque 500. Sur le réseau routier environnant, cette augmentation de trafic représentera une hausse maximale de 2% sur l'avenue du Mont-Blanc.

La situation du carrefour "route des Avouillons et chemin de la Crétaux" sera étudié en lien avec le projet de construction. En effet, la configuration du carrefour pourrait être amenée à être modifiée en fonction du positionnement de la rampe d'accès au parking souterrain.

Notice d'impact sur l'environnement

Le besoin en stationnement ayant été revu à la baisse suite à l'examen préalable auprès des services cantonaux la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement, conformément à la loi sur la protection de l'environnement et à l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement, n'est plus nécessaire (moins de 500 places). Le document ainsi établi lors de l'examen préalable a été transformé en notice d'impact sur l'environnement. Le contenu reste identique à celui d'un rapport d'impact sur l'environnement. Les principales thématiques sont résumées ci-dessous.

La notice d'impact sur l'environnement émet plusieurs recommandations de mise en œuvre des aménagements extérieurs (prairies extensives avec plusieurs bandes non fauchées, haies vives, arbres isolés, petits aménagements pour la faune, toitures végétalisées). Le projet prévoit d'ores et déjà de végétaliser les nouvelles toitures, à l'exception du bâtiment haut, ainsi que de créer un espace vert le long de l'avenue du Mont-Blanc (environ 3'000 m² en aire de parc dont environ 1'800 m² en pleine terre).

Le projet respecte les exigences de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair), de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), de l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) et de l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM).

Du point de vue de l'énergie, le projet devra respecter les exigences cantonales en matière d'énergie, de même que la politique énergétique de la ville de Gland.

La notice d'impact réalisée dans le cadre du projet de planification devra être mise à jour dans le cadre de la demande de permis de construire et les thématiques suivantes devront être détaillées :

- description de la phase de réalisation ;
- protection de l'air ;
- protection contre le bruit ;
- assainissement - gestion des eaux pluviales ;
- eaux souterraines ;
- protection des sols ;
- déchets, substances dangereuses pour l'environnement ;

³ Ces chiffres intègrent l'application du coefficient de réduction énoncé dans la norme. Cette dernière prévoit une réduction du nombre de place de stationnement dédiées aux activités et à leurs visiteurs considérant la qualité de la desserte en transports collectifs du site et la part de déplacement réalisés à pieds et en vélo. Dans le cas présent, la localisation retenue est de type B avec une facteur de satisfaction de 60% (soit une desserte en transports collectifs "égale ou supérieur à 4 fois par heure" et une part de déplacement réalisés en mobilité douce entre 25 et 50%).

- organismes dangereux pour l'environnement ;
- prévention des accidents majeurs.

Un suivi environnemental devra également être mis en place dans le cadre du projet de construction.

MESURES FONCIÈRES

La loi sur l'aménagement du territoire et des constructions prévoit depuis sa dernière révision que les communes, lorsqu'elles élaborent ou révisent une planification contenant des zones à bâtir, doivent garantir la disponibilité des terrains et déterminer les mesures pour y parvenir.

Pour le PA "La Crétaux", la disponibilité des terrains est garantie par un contrat de droit administratif conclu entre Swissquote Bank SA et la Commune de Gland. Un délai de 12 ans, dès l'entrée en vigueur du plan d'affectation, est fixé au propriétaire pour construire. En cas de non-respect du délai, il devra s'acquitter de mesures fiscales.

Conformément à l'article 28 du règlement cantonal sur l'aménagement du territoire, le contrat a été intégré au dossier d'enquête.

Le droit de réméré, inscrit au registre foncier, conclu dans le cadre de la vente de la parcelle n° 889, a été prolongé jusqu'au 30 juin 2022, en lien avec la procédure d'affectation en cours.

PROCÉDURE

Conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), le projet de nouveau plan d'affectation a été soumis à l'examen préliminaire et préalable auprès de la Direction générale du logement et du territoire (anciennement nommée Service du développement territorial). Le dossier a été également transmis à la Commission d'urbanisme communale ainsi qu'aux CFF et à l'OFAC.

Le dossier a été soumis à l'enquête publique durant 30 jours, du 15 septembre au 15 octobre 2020. Une séance d'information publique a été organisée le 23 septembre à la salle communale de Montoly.

Une opposition collective, une opposition individuelle et deux remarques/observations ont été déposées durant le délai d'enquête. En cas d'adoption du présent plan, tel que soumis à l'enquête publique, le dossier sera envoyé à la Direction générale du territoire et du logement pour approbation. Une fois le dossier approuvé par le Département compétent, une copie de la décision et les réponses aux oppositions seront transmis à la Municipalité ainsi qu'aux opposants. Ces derniers auront un délai de 30 jours pour intenter un recours. Si aucune procédure juridique n'est poursuivie, le plan d'affectation pourrait entrer en vigueur d'ici la fin du premier semestre 2021.

Séance de conciliation

Conformément à l'article 40 LATC, au terme de l'enquête publique, la Municipalité ou une délégation nommée par celle-ci se doit d'inviter les opposants à une séance de conciliation. Cette séance s'est déroulée le 19 novembre 2020.

Réponses aux oppositions et aux observations

Il est proposé au Conseil communal de répondre de la manière suivante aux oppositions et aux observations:

Oppositions

1. Opposition de Mme Anne Viquerat, route de Nyon 10A, 1196 Gland

L'opposante fait valoir qu'une tour n'a pas sa place dans le secteur concerné et, plus généralement dans la Ville de Gland. Elle estime qu'une telle construction aurait un impact visuel important, non seulement pour les

riverains mais également les habitants d'autres secteurs. Elle perdrait le dégagement dont elle bénéficie actuellement sur le Mont-Blanc. L'opposante fait valoir que la végétalisation des toitures peut être imposée sans qu'il ne soit besoin de réaliser un bâtiment aussi élevé. Enfin, elle craint que le projet ne constitue un précédent qui ouvrirait la porte à d'autres demandes jugées démesurées.

Il est exact que la possibilité d'ériger un bâtiment de près de 60 mètres de hauteur sort de l'ordinaire. En premier lieu, il convient toutefois de rappeler que le plan d'affectation n'augmente pas la capacité constructive actuelle. Ensuite, le concept d'aménagement du périmètre a été soigneusement examiné, dès lors qu'il a fait l'objet d'un concours architectural. Par ailleurs, la tour sera implantée en limite sud-ouest de la parcelle, ce qui permettra d'en limiter l'impact visuel pour les occupants des habitations alentours.

S'agissant de son intégration, il convient de rappeler que les parcelles sont situées dans un secteur qui est colloqué en zone industrielle B du plan des zones de la Ville de Gland. A cet égard, l'environnement ne présente pas de valeur naturelle ni paysagère particulière. De plus, le plan d'affectation ne porte pas atteinte au patrimoine bâti. Il n'est pas situé à proximité de sites portés à l'inventaire ISOS ou à proximité d'objets figurant au recensement architectural. Le parti pris de la hauteur permet également de libérer des surfaces au sol qui peuvent ainsi être végétalisées et arborisées. A cet égard, le plan d'affectation prévoit une aire de parc située face aux habitations situées de l'autre côté de la rue du Mont-Blanc. Dans ce contexte, de nouveaux arbres seront plantés, ce qui permet d'améliorer l'intégration du projet dans son ensemble. Sous l'angle du critère de l'intégration, il n'est pas déterminant que le parc prévu soit ou non accessible au public.

Enfin, il n'existe aucune disposition de droit public qui garantirait à un propriétaire le droit à la vue ou qui permettrait de poser des exigences en matière d'implantation ou de volume d'un bâtiment pour garantir l'ensoleillement d'une parcelle voisine.

Quant à la question du risque de créer un précédent, la question va au-delà de l'examen de la planification litigieuse. Elle se réfère à une crainte que rien ne permet de concrétiser à ce jour. Il convient toutefois de relever que le présent projet a dû faire l'objet d'une procédure de planification complète. Ce qui suppose une pesée soigneuse des intérêts en cause (y compris du point de vue de l'intégration et de l'esthétique) et la mise en œuvre d'un processus de consultation populaire élargi. Rien ne permet d'affirmer que les conditions spécifiques qui ont présidé à la présente planification seraient également valables dans un autre secteur ou pour un autre projet.

A la lumière de ce qui précède, l'opposition collective est entièrement mal fondée. La Municipalité propose dès lors au Conseil communal de la rejeter et d'accepter sa proposition de décision.

2. Opposition collective de Rolande et Beat Muller, Ariane et Pascal Riesen, Christina et Bénédict Buxtorf, Patricia et Pierre Wegmüller, Linda et Rolf Maurer, Christine Chürch-Stauber, chemin des Tilleuls 13-15-17-19-21 et 23, à 1196 Gland

2.1. Les opposants estiment que la possibilité d'ériger une tour de près de 60m se heurte au contexte architectural de leur quartier, de la Commune et à la réglementation générale. Ils remettent en cause la hauteur possible, jugée disproportionnée et demandent que leur horizon direct puisse être préservé.

Il est exact que la possibilité d'ériger un bâtiment de près de 60 mètres de hauteur sort de l'ordinaire. En premier lieu, il convient toutefois de rappeler que le plan d'affectation n'augmente pas la capacité constructive actuelle. Ensuite, le concept d'aménagement du périmètre a été soigneusement examiné, dès lors qu'il a fait l'objet d'un concours architectural. Par ailleurs, la tour sera implantée en limite sud-ouest de la parcelle, ce qui permettra d'en limiter l'impact visuel pour les occupants des habitations alentours.

S'agissant de son intégration, il convient de rappeler que les parcelles sont situées dans un secteur qui est colloqué en zone industrielle B du plan des zones de la ville de Gland. A cet égard, l'environnement ne présente pas de valeur naturelle ni paysagère particulière. De plus, le plan d'affectation ne porte pas atteinte au patrimoine bâti. Il n'est pas situé à proximité de sites portés à l'inventaire ISOS ou à proximité d'objets figurant au recensement architectural. Le parti pris de la hauteur permet également de libérer des surfaces au sol qui peuvent ainsi être végétalisées et arborisées. A cet égard, le plan d'affectation prévoit une aire de parc située face aux habitations situées de l'autre côté de la rue du Mont-Blanc. Dans ce contexte, de nouveaux arbres

seront plantés, ce qui permet d'améliorer l'intégration du projet dans son ensemble. Sous l'angle du critère de l'intégration, il n'est pas déterminant que le parc prévu soit ou non accessible au public.

Enfin, il n'existe aucune disposition de droit public qui garantirait à un propriétaire le droit à la vue ou qui permettrait de poser des exigences en matière d'implantation ou de volume d'un bâtiment pour garantir l'ensoleillement d'une parcelle voisine.

2.2. S'agissant de la protection contre le bruit, les opposants font valoir que l'étude réalisée se limite à examiner l'impact du système de chauffage et ventilation pour un immeuble. Ils demandent que le dossier soit complété par des études pour chacune de leurs propriétés. En cas de dépassement des valeurs, le propriétaire devrait s'engager à mettre en œuvre une solution complémentaire. Enfin, un règlement sur l'utilisation des locaux devrait permettre de limiter des éventuels débordements que pourrait subir le voisinage.

Il est prématuré d'évaluer l'impact des installations fixes sur les propriétés des opposants au stade de la planification. Des compléments devront être réalisés lors de la demande de permis de construire. Les principes posés par la loi sur l'environnement et l'Ordonnance sur la protection contre le bruit devront alors être mis en œuvre. Le respect des valeurs applicables aux installations nouvelles devra être garanti, le cas échéant, par la réalisation de mesures préventives. Il s'agira alors de déterminer si les installations fixes devront faire l'objet d'horaires d'utilisation particuliers. S'agissant des horaires d'exploitation des bureaux, la question est plus délicate. De prime abord, elle paraît pourtant relever du droit privé.

2.3. Les opposants sont d'avis que les études réalisées auraient fortement sous-estimé le trafic induit par le projet. Ils posent l'hypothèse que les employés du site utiliseront de manière plus importante leurs véhicules que ce qui a été envisagé. Le trafic pourrait alors être plus important, ce qui aura aussi pour conséquence une augmentation du bruit et de la pollution. Ils demandent la pose de panneaux anti-bruit et des mesures de pollution de l'air aux différentes saisons avant le début des travaux.

A l'heure actuelle, le site dispose de 284 places de stationnement. Le projet prévoit la possibilité de réaliser un maximum de 440 places pour l'ensemble du périmètre (art. 28 al. 2 RPA). Elles seraient réparties à raison de 352 places pour les employés et de 88 places visiteurs. Il convient de relever que ce nombre a été approuvé par la DGMR. Ces chiffres intègrent un coefficient de réduction du nombre de places dédiées aux activités et aux visiteurs, qui tient compte de la qualité de la desserte en transports publics et de la part des déplacements effectués à vélo. L'hypothèse part du principe que 25% à 50% des déplacements ont lieu actuellement par le biais de la mobilité douce. Dès lors, le site a été colloqué en localisation de type B, ce qui impose l'application d'un besoin réduit selon un facteur allant de 40% à 60% du nombre de places de parc. Dans le cas présent, les experts consultés ont préconisé de recourir à la fourchette haute, soit une réduction à 60%. Il convient à cet égard de relever que le projet imposera une nette réduction de l'usage des places de parc par les employés, par rapport à ce qui prévaut aujourd'hui. Le projet prévoit donc un ratio de 0.25 place par employé alors qu'il est actuellement de 0.49 par employé. Dans ces conditions, le risque que les usagers du site se servent de leurs véhicules individuels dans une proportion plus importante que prévu n'entre pas en considération. Ils ne disposeront pas de suffisamment de place de parc pour satisfaire leurs besoins. On doit enfin relever que l'art. 28 al. 5 RPA dispose que des mesures incitatives doivent être mises en place dans le cadre des mises à jour du plan de mobilité d'entreprise, afin d'encourager les déplacements des employés et visiteurs du site autrement qu'en véhicules individuels motorisés. Dans ce contexte, l'art. 31 RPA impose l'établissement d'un plan de mobilité d'entreprise, respectivement une mise à jour ce qui qui existerait déjà, à fournir au stade du permis de construire. Ce plan devra préciser les mesures à prendre pour promouvoir des solutions alternatives aux déplacements individuels motorisés. A cet égard, il a déjà été recommandé au propriétaire de compléter son plan de mobilité d'entreprise afin de développer de nouvelles mesures de report modal, démarche qui a été saluée par l'ATE dans sa propre prise de position.

Selon l'étude de mobilité qui a été réalisée, l'augmentation du trafic journalier moyen induite par le projet sur l'avenue du Mont-Blanc peut être estimée à quelque 2%. Par ailleurs, si le trafic qui emprunte cet axe demeure important, le giratoire qui traverse la route des Avouillons est encore loin d'être saturé. Une fois le projet réalisé, les estimations indiquent que la capacité du giratoire sera portée à 75% à l'heure de pointe du matin et 80% à l'heure de pointe du soir. Il demeure dès lors en dessous des seuils de saturation avec un niveau de service jugé

bon le matin et satisfaisant le soir. Sous l'angle de la protection contre le bruit, la notice d'impact sur l'environnement a examiné si la génération de trafic induite par le projet respectait les principes posés par l'art. 9 OPB. Il a été constaté que les valeurs limites d'immission n'étaient pas dépassées dans le périmètre du plan d'affectation. Cela vaut également pour les parcelles des opposants, qui sont situées sur le même axe mais à une distance plus importante. Ceci étant, l'augmentation prévisible du niveau d'émission sonores serait inférieure à 1.0 dB(A) pour les immeubles situés sur l'avenue du Mont-Blanc les plus proches. Il n'y a, dès lors, pas lieu de donner suite à la demande des opposants portant sur l'édification de parois anti-bruit. Il en va de même s'agissant de la pollution de l'air. L'impact du projet est faible s'agissant des émissions de polluants atmosphériques dus au trafic.

2.4. Les opposants demandent qu'un plan de circulation des véhicules de chantiers soit établi avec un contingent. Ils souhaitent également la mise en œuvre d'une déviation des véhicules de chantiers par l'autre extrémité de la route des Avouillons.

L'ampleur du chantier nécessitera un certain nombre de mesures afin de mieux gérer les circulations et de limiter les nuisances. Cette question est toutefois prématurée au stade de la planification. Elle sera examinée au moment de l'octroi du permis de construire, qui pourra, le cas échéant, être soumis à des conditions spéciales.

2.5. Les opposants demandent une étude portant sur les nuisances lumineuses. Ils souhaitent également qu'un règlement soit établi pour la mise en œuvre de bonnes pratiques en la matière, en particulier l'extinction des lumières durant la nuit.

Le règlement du plan d'affectation prévoit un engagement à veiller à l'utilisation rationnelle de l'énergie (art. 7 al. 1 RPA). Dans ce cadre, la Municipalité peut encourager la mise en œuvre de bonnes pratiques. En revanche, à défaut de base légale, il n'est pas envisageable d'imposer une réglementation qui régirait l'exploitation privée des bâtiments et empièterait sur la liberté économique du propriétaire. Pour le surplus, les opposants disposent des instruments prévus par le droit privé, dans l'hypothèse où ils subiraient des nuisances qui seraient assimilables à des immissions excessives.

2.6. Les opposants demandent que les dégâts inhérents au chantier fassent l'objet d'une prise en charge, qui passerait notamment par le nettoyage de leurs façades, de leurs toitures voire de leur intérieur. Des études préalables devraient être réalisées pour déterminer l'état des parcelles avant travaux.

Aucune règle n'impose la réalisation d'une étude en ce sens. Les opposants n'invoquent pas de circonstance particulière qui le justifierait. Ces questions relèvent du droit privé, de sorte qu'il n'y a pas lieu de les intégrer dans le cadre de la planification. Le moment venu, le constructeur devra s'assurer que le chantier ne causera pas de dégâts au voisinage. Si cette hypothèse devait se concrétiser, sa responsabilité pourrait alors être engagée sur le plan civil. Il est dès lors dans son intérêt de collaborer à la mise en œuvre de mesures préventives à l'égard du voisinage.

2.7. Les opposants font valoir qu'ils auraient dû assumer les surcoûts de consommation électrique liés à un précédent chantier par le passé. Pour pallier ce risque, ils demandent la mise en œuvre de rapports de consommation journaliers, afin de pouvoir réagir à d'éventuelles anomalies.

Ces questions ne relèvent pas de la procédure de planification. Elles pourront être examinées au moment de l'examen du projet, soit au stade de la délivrance du permis de construire.

2.8. Les opposants font valoir que le projet s'inscrit dans une période qui connaît une augmentation des surfaces commerciales vacantes. Dans ces conditions, la nécessité de réaliser des surfaces supplémentaires peut être questionnée. Ils demandent des mesures propres à limiter la location de surfaces à des tiers ainsi que l'inscription de mentions limitant l'habitation et l'utilisation d'engins volants dans le périmètre concerné.

L'autorité ne dispose pas d'une base légale qui lui permettrait d'interdire la location des surfaces bâties à des tiers. Il lui incombe en revanche de s'assurer que la destination de la zone soit respectée. Ainsi, les bâtiments ne pourront être affectés qu'aux activités décrites à l'art. 40 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (zone industrielle B). La réglementation étant dépourvue d'ambiguïté sur la question, il ne se justifie dès lors pas de faire inscrire de mention en ce sens. Enfin, le plan d'affectation et son règlement définissent les accès au périmètre. Ils sont exclusivement prévus pour les véhicules automobiles. Ainsi, la question des déplacements aériens ne se pose pas.

2.9. Les opposants expliquent avoir mis en œuvre une étude aux fins d'évaluer l'impact du projet sur la valeur de leurs propriétés. Dans l'hypothèse où le résultat de cette étude était confirmé, ils demandent que la dépréciation de leurs parcelles soit compensée.

Cette question ne relève pas de la planification. Elle relève du droit privé et ne saurait justifier la mise en œuvre de mesures particulières de la part de l'autorité planificatrice. De manière générale, la jurisprudence des tribunaux considère que le droit public ne protège pas les propriétaires contre les moins-values que peuvent entraîner pour leurs fonds la construction sur les parcelles voisines de bâtiments ou d'installations conformes à la réglementation en vigueur. Dans le contexte d'une modification de la planification, la question devrait être examinée à l'aune des règles en matière d'expropriation matérielle. L'indemnité qui peut être revendiquée de ce chef suppose toutefois l'existence d'un inconvénient majeur résultant d'une restriction importante au droit de propriété. Ce qui paraît douteux en l'espèce. Quoiqu'il en soit cette question n'entre pas dans la compétence des autorités de planification. Dans ce contexte, il est loisible aux opposants de faire valoir leurs revendications devant les autorités compétentes en la matière.

A la lumière de ce qui précède, l'opposition collective est entièrement mal fondée. La Municipalité propose dès lors au Conseil communal de la rejeter et d'accepter sa proposition de décision.

Observations

1. Observations de M. Roger CHERIX, chemin de la Crétaux 9, 1196 Gland

Il est demandé à la Municipalité de réfléchir à la possibilité de transformer le croisement entre la route des Avouillons et le chemin de la Crétaux en giratoire. Ceci afin d'améliorer les conditions d'utilisation de la sortie du chemin de la Crétaux.

La Municipalité est acquise à l'idée de réaménager le carrefour pour l'adapter à l'augmentation du trafic. Le giratoire est une solution envisageable parmi d'autres. Ces questions seront examinées sur la base du projet de construction définitif. Au stade de la planification, il est toutefois prématuré de prévoir des mesures qui pourraient se révéler inadaptées par la suite.

2. Observations de l'Association Transports et Environnement (ATE) - Section Vaud, case postale 109, 1001 Lausanne

2.2. L'ATE soutient la mise en œuvre et l'adaptation d'un plan de mobilité d'entreprise. Dans cette perspective, elle recommande différentes mesures parmi lesquelles l'installation de douches sur le site de l'entreprise afin d'encourager l'utilisation du vélo, un partenariat de car sharing et l'encouragement du covoiturage, la mise en place de vélos en libre-service ou encore l'encouragement au télétravail.

La Municipalité transmettra ces suggestions au propriétaire en l'invitant à les prendre en considération dans le cadre de l'adaptation de son plan de mobilité. A cet égard, il est rappelé que l'établissement ou l'adaptation d'un plan de mobilité d'entreprise est une condition posée pour la délivrance d'un permis de construire (art. 31 RPA). Par ailleurs, une partie des mesures proposées sont déjà en vigueur.

2.2. L'ATE s'inquiète de la génération de trafic supplémentaire qui résultera du projet. Elle recommande de ne pas augmenter le nombre de places de parc, compte tenu de l'amélioration de l'offre en transports publics et des effets positifs induits par le plan de mobilité d'entreprise.

Le projet engendrera effectivement un accroissement du trafic individuel. Le dimensionnement de l'offre en places de stationnement a toutefois été établi sur la base des normes en vigueur (VSS), tout en prenant en considération un facteur de réduction important, afin de tenir compte de l'offre en transports publics. L'augmentation admise n'est toutefois pas proportionnelle au nombre de places de travail nouvellement créées, ceci dans le but avéré de favoriser les modes de transports alternatifs au détriment des véhicules individuels. Le projet a été soumis à la DGMR qui l'a validé, ceci après avoir procédé à un examen approfondi.

2.3. L'ATE demande une amélioration de l'offre en itinéraires cyclables sur le territoire communal, afin de répondre aux objectifs de mobilité douce définis au niveau régional. Elle préconise différentes mesures d'aménagement susceptibles de favoriser la mobilité douce, ceci dans le cadre d'un plan directeur cycliste de niveau communal.

L'amélioration des conditions destinées à favoriser la mobilité douce est un processus qui est déjà en cours, tant au niveau de Région Nyon qu'au niveau communal. Des mesures sont mises en œuvre de manière continue, indépendamment du sort qui pourrait être réservé au plan d'affectation. A cet égard, la Municipalité estime en particulier nécessaire de procéder à une requalification du chemin de la Crétaux, qui inclura des aménagements destinés à la mobilité douce. Elle poursuit également ses réflexions, en lien avec le projet d'agglomération franco-valdo-genevois et la politique cyclable régionale, sur la requalification de la route Suisse (2^e étape), l'accessibilité mobilité douce "Nyon-Gland" (tronçon Prangins-Gland) et à la gare de Gland. A titre d'exemple, des études sont également en cours pour la requalification du chemin de la Vy-Vreuse et sur la mise en place d'une zone 30 aux Tuillières.

CONFORMITÉ DU PROJET EN LIEN AVEC LES PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

Le plan d'affectation La Crétaux est concerné par plusieurs planifications supérieures auxquelles il doit être conforme (plan directeur cantonal, plan directeur régional de Nyon et projet d'agglomération franco-valdo-genevois, etc.). A relever que à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi cantonale sur l'aménagement du territoire, la révision du plan directeur communal a été interrompue. En effet la Commune de Gland et les communes voisines, inscrites dans le périmètre compact d'agglomération, doivent aujourd'hui établir un plan directeur intercommunal. Le plan d'affectation La Crétaux répond aux objectifs établis initialement dans le plan directeur communal dont les principes seront repris dans le plan directeur intercommunal.

Le plan directeur cantonal prévoit l'élaboration de stratégies régionales pour la gestion des zones d'activités du Canton. L'élaboration de cette stratégie est en cours et pilotée par La Région de Nyon. Cette démarche a été lancée après l'élaboration du plan d'affectation. Le respect du PDCn est toutefois garanti puisqu'il s'agit d'une entreprise existante dans une zone en vigueur et que l'affectation en zone d'activité est confirmée par cette planification. Aucun nouveau logement n'est créé. Avec un indice d'utilisation du sol moyen de 1.7, l'utilisation du sol est qualifiée de rationnelle pour un site à proximité de la gare. L'entier du potentiel sera par ailleurs utilisé.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les trois piliers du développement durable (économique, social et environnemental) sont pris en compte dans le cadre de ce projet.

Economique

Le plan d'affectation permet de maintenir une activité locale sur le territoire glandois ainsi que les emplois y relatifs. De plus, par la réalisation des nouvelles constructions, de nouveaux emplois seront créés.

Social

En coordination avec le projet de requalification de la Crétaux, les aménagements pour les piétons seront améliorés et sécurisés pour l'ensemble des utilisateurs en provenance et en direction de la gare.

Environnemental

La planification répond aux normes et lois supérieures en termes d'environnement. Le projet garantit également la réalisation d'un parc en pleine terre et des espaces verts, les toitures des nouveaux bâtiments (excepté le bâtiment haut) seront obligatoirement végétalisées. Le nombre de place de stationnement a également été réduit et le plan de mobilité de l'entreprise devra être revu.

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° 90 relatif au Plan d'affectation (PA) "La Crétaux" et son règlement ;
- ouï - le rapport de la commission technique 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'accepter le préavis municipal n° 90 ;
- II. - d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département compétent, le plan partiel d'affectation "La Crétaux" et son règlement selon le projet soumis à l'enquête publique du 15 septembre au 15 octobre 2020 ;
- III. - de lever les oppositions et d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux observations/interventions et aux oppositions formulées lors de l'enquête publique du plan d'affectation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :

G. Creteigny

J. Niklaus

Annexes

- › Annexe 1 – Image illustrative du projet
- › Annexe 2 – Plan du PA "La Crétaux"
- › Annexe 3 – Règlement du PA "La Crétaux"



Images extraites de la maquette 3D réalisée en intégrant le projet lauréat du concours d'architecture. Elles sont indicatives (source Swissquote Bank SA et Link architectes et BEG SA)

Annexe 1



Images extraites de la maquette 3D réalisée en intégrant le projet lauréat du concours d'architecture. Elles sont indicatives (source Swissquote Bank SA et Link architectes et BEG SA)

COMMUNE DE GLAND

PLAN D'AFFECTATION ■ "LA CRÉTAUX"

Approuvé par la Municipalité de Gland dans sa séance du

Le Syndic : Gérald CRETEGNY

Le Secrétaire : Julien NIKLAUS

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Gérald CRETEGNY

Le Secrétaire : Julien NIKLAUS

Adopté par le Conseil communal de Gland dans sa séance du

Le Président : Pierre-Alain BRINGOLF

La Secrétaire : Karine TEIXEIRA FERREIRA

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département : Christelle LUISIER

Entée en vigueur constatée par le service compétent, le



vallotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU Lausanne, le 3 septembre 2020
 rue de Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@geapartners.ch

SITUATION

échelle 1:5'000



Coordonnées moyennes : 2'510'000 / 1'141'300



Source : www.map.geo.admin.ch

TABLEAU ÉTAT FONCIER

établi sur la base des surfaces cadastrales inscrites au RF au 3 septembre 2020

n° parcelle	propriétaire	surface parcelle
866	Swissquote Bank SA	6'113 m ²
889	Swissquote Bank SA	4'272 m ²
4168	Swissquote Bank SA	7'191 m ²
TOTAL		17'576 m²

Plan de base établi conformément aux données cadastrales du 31 août 2020 :

Authentifié conformément à l'article 15 RLAT par Etienne Bovard,
ingénieur géomètre breveté,

le : signature :

Bovard & Fritsché SA
 ingénieur géomètre officiel - Génie civil
 1260 Nyon

LÉGENDE

échelle 1:1'000



- périmètre du plan d'affectation
- modification du parcellaire, limite supprimée
- périmètre de consultation OPAM
- construction existante
- construction existante pouvant être démolie
- aire d'évolution des constructions
- limite d'altitude
- altitude maximale des constructions
- altitude du terrain naturel (à titre indicatif)
- périmètre des constructions souterraines
- aire de parc
- aire de transition
- accès véhicules
- accès au parking souterrain
- arbre existant
- arbre nouveau (à titre indicatif)

DÉSIGNATION DU TYPE DE ZONE

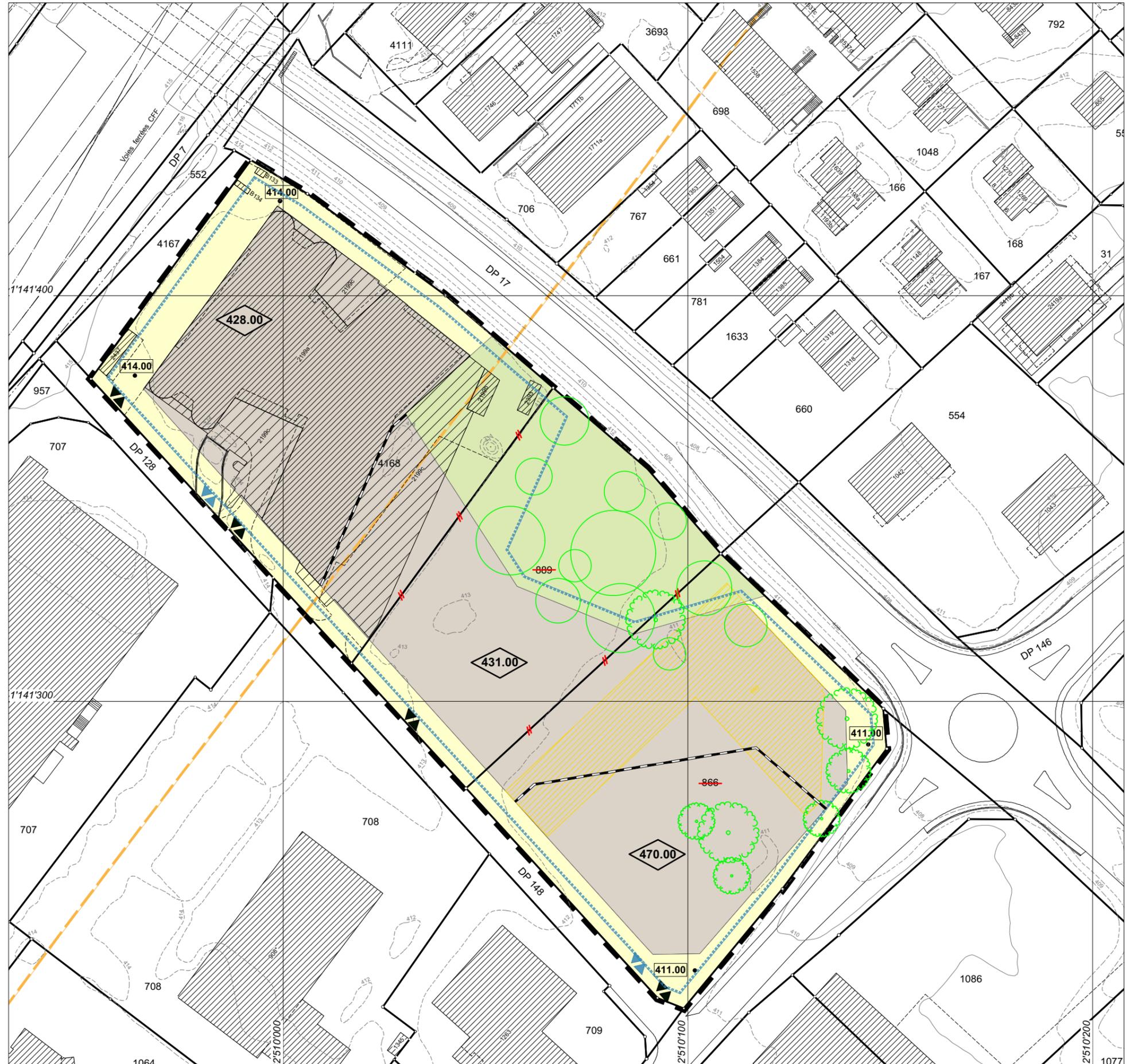
échelle 1:5'000



- périmètre du plan d'affectation
- zone d'activités économiques 15 LAT



PLAN DE DÉTAIL



COMMUNE DE GLAND

PLAN D'AFFECTATION ■ "LA CRÉTAUX"

règlement

GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

18021 DGY AG

Gland \ 18021_PPA_La_Cretaux \
06_reglements \
18021_reglement_v7_enquete_publique.doc

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Gland dans sa séance du

Le Syndic : Gérald CRETEGNY

Le Secrétaire : Julien NIKLAUS

Soumis à l'enquête publique du

Le Syndic : Gérald CRETEGNY

Le Secrétaire : Julien NIKLAUS

Adopté par le Conseil communal de Gland dans sa séance du

Le Président : Pierre-Alain BRINGOLF

La Secrétaire : Karine TEIXEIRA FERREIRA

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département : Christelle LUISIER

Entrée en vigueur constatée par le Service compétent, le

ABRÉVIATIONS

AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance incendie
al.	Alinéa(s)
CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
DS	Degré de sensibilité au bruit
ha	Hectare(s)
l.	Litre(s)
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979 (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LRou	Loi cantonale sur les routes, du 10 décembre 1991 (RSV 725.01)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie, du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
NIE	Notice d'impact sur l'environnement
OEn	Ordonnance sur l'énergie, du 7 décembre 1998 (RS 730.01)
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs, du 27 février 1991 (RS 814.012)
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986 (RS 814.41)
OSIA	Ordonnance sur l'infrastructure aéronautique, du 23 novembre 1994 (RS 748.131.1)
PA	Plan d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSV	Recueil systématique de la législation vaudoise
s.	Seconde(s)
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1	DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	1
Article 1	Périmètre d'affectation.....	1
Article 2	Buts du plan d'affectation	1
Article 3	Composantes du dossier.....	1
Article 4	Suivi des projets	1
TITRE 2	ZONE D'ACTIVITÉS économiques 15 LAT	2
Article 5	Destination et composition de la zone.....	2
CHAPITRE I – ENVIRONNEMENT		2
Article 6	Degré de sensibilité au bruit.....	2
Article 7	Energie	2
Article 8	Gestion des eaux pluviales.....	2
Article 9	Prévention des accidents majeurs.....	2
Article 10	Obstacles à la navigation aérienne	2
Article 11	Plantations.....	3
CHAPITRE II – CONSTRUCTIONS.....		3
Article 12	Construction existante	3
Article 13	Construction existante pouvant être démolie	3
Article 14	Aire d'évolution des constructions	3
Article 15	Ordre des constructions	3
Article 16	Limites des constructions au domaine public.....	3
Article 17	Distance entre constructions	3
Article 18	Mesures d'utilisation du sol	3
Article 19	Hauteur des constructions.....	3
Article 20	Toitures.....	3
Article 21	Superstructures	4
Article 22	Constructions souterraines.....	4
Article 23	Mouvements de terre.....	4
CHAPITRE III – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS.....		4
Article 24	Aire de parc	4
Article 25	Aire de transition.....	4
CHAPITRE IV – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT.....		5
Article 26	Accès véhicules	5
Article 27	Accès au parking souterrain	5
Article 28	Stationnement.....	5

TITRE 3	DISPOSITIONS FINALES	6
Article 29	Demande de permis de construire	6
Article 30	Plan des aménagements extérieurs	6
Article 31	Plan de mobilité d'entreprise	6
Article 32	Notice d'impact sur l'environnement.....	6
Article 33	Déroghations	7
Article 34	Dispositions complémentaires.....	7
Article 35	Abrogation	7
Article 36	Entrée en vigueur	7

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre d'affectation

¹ Le périmètre du plan d'affectation (PA) "La Crétaux" est délimité par un traitillé noir sur le plan de détail.

² Le PA affecte le périmètre délimité à la zone d'activités économiques 15 LAT.

Article 2 Buts du plan d'affectation

Le PA "La Crétaux" a pour buts de :

- a. assurer une utilisation mesurée du sol, à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- b. permettre le développement d'activités tertiaires à proximité de la gare ;
- c. définir les dispositions constructives, permettant notamment la réalisation d'un bâtiment emblématique ;
- d. garantir l'aménagement de qualité des espaces libres de constructions ;
- e. maîtriser les accès véhicules et livraisons, ainsi que le stationnement sur l'ensemble du site.

Article 3 Composantes du dossier

Le PA se compose des éléments suivants :

- a. la désignation du type de zone (échelle 1:5'000),
- b. le plan de détail (échelle 1:1'000),
- c. le présent règlement.

Article 4 Suivi des projets

¹ En vue de garantir la qualité d'ensemble du périmètre, la Municipalité accompagne et guide le processus de développement.

² Selon les besoins et le type de projet, la Municipalité peut s'appuyer sur l'avis de la Commission consultative d'urbanisme.

Article 5 Destination et composition de la zone

- ¹ La présente zone est destinée à des activités tertiaires moyennement gênantes.
- ² Elle se compose des éléments suivants :
 - a. aire d'évolution des constructions,
 - b. périmètre des constructions souterraines,
 - c. aire de parc,
 - d. aire de transition.

CHAPITRE I – ENVIRONNEMENT

Article 6 Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 43 OPB, le degré de sensibilité III (DS III) est attribué au présent PA.

Article 7 Energie

- ¹ La Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie. En outre, elle encourage :
 - a. le recours aux énergies renouvelables indigènes et l'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants limitant l'énergie grise ;
 - b. l'adoption de standards énergétiques supérieurs aux exigences légales.
- ² Au surplus, sont notamment applicables les dispositions de la législation fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne et RLVLEne).

Article 8 Gestion des eaux pluviales

- ¹ Les eaux claires sont évacuées par infiltration.
- ² Si les conditions locales ne permettent pas l'évacuation par infiltration, des mesures de rétention doivent être prises en toitures et/ou dans les espaces non bâtis.
- ³ Le débit maximal de rejet des eaux claires dans les collecteurs communaux ne peut dépasser 20l/s/ha.
- ⁴ Un concept de gestion des eaux pluviales détaillé doit être fourni au stade de la demande du permis de construire.

Article 9 Prévention des accidents majeurs

- ¹ Le périmètre du PA est partiellement exposé à un risque d'accident majeur, entre les voies ferrées et le périmètre de consultation OPAM représenté par un traitillé orange sur le plan de détail.
- ² Afin de diminuer le niveau de risque, des mesures doivent être prises, telles que :
 - a. renforcement des façades donnant sur les voies ferrées contre la surpression et la chaleur ;
 - b. affectation des locaux en façades donnant sur les voies CFF diminuant le risque ou à faible densité de personne ;
 - c. limitation du nombre d'ouvrants et de leur taille sur les façades donnant sur les voies ferrées ;
 - d. voies de fuite à l'opposé des voies ferrées.

Article 10 Obstacles à la navigation aérienne

- ¹ Le périmètre du PA est concerné par le cadastre des surfaces de limitation d'obstacles de l'aérodrome de La Côte. En particulier, il est en partie traversé par la surface de limitation d'obstacles.
- ² Les constructions et installations doivent respecter le cadastre des surfaces de limitation d'obstacles de l'aérodrome de La Côte.

³ Au surplus, est notamment applicable l'OSIA.

Article 11 Plantations

¹ Les arbres existants, figurés sur le plan de détail, peuvent être abattus. Ils doivent être compensés.

² Les arbres nouveaux sont figurés sur le plan de détail à titre indicatif. Leur emplacement et leurs essences sont définies par le plan des aménagements extérieurs (art. 30) au stade de la demande de permis de construire (art. 29).

³ Les nouvelles plantations sont d'essences indigènes et en station.

⁴ Les plantations en pleine terre sont à privilégier.

CHAPITRE II – CONSTRUCTIONS

Article 12 Construction existante

Les bâtiments et éléments de construction existants figurant en hachuré noir sur le plan de détail peuvent être entretenus, réparés, transformés, agrandis ou reconstruits selon les dispositions du présent règlement.

Article 13 Construction existante pouvant être démolie

¹ Les bâtiments et éléments de construction existants figurant en hachuré orange sur le plan de détail peuvent être maintenus, transformés ou agrandis dans les limites de l'article 80 LATC.

² Ils sont démolis au fur et à mesure de la réalisation de l'aire d'évolution des constructions.

Article 14 Aire d'évolution des constructions

L'aire d'évolution des constructions est destinée à l'implantation de constructions.

Article 15 Ordre des constructions

L'ordre des constructions est libre.

Article 16 Limites des constructions au domaine public

En la matière, sont applicables les dispositions communales.

Article 17 Distance entre constructions

En la matière, sont applicables les prescriptions de protection incendie AEAI.

Article 18 Mesures d'utilisation du sol

¹ La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

² Le calcul de la SPd s'effectue selon les normes SIA en vigueur lors de l'entrée en vigueur de la présente planification.

³ La capacité constructible maximale (SPd) est de 29'300 m² pour l'ensemble de l'aire d'évolution des constructions.

Article 19 Hauteur des constructions

¹ La hauteur des constructions est fixée par les altitudes maximales indiquées sur le plan de détail. Est réservé l'article 10.

² Elle se mesure à l'acrotère ou selon toute disposition constructive qui en tient lieu.

Article 20 Toitures

¹ La forme des toitures est libre.

² Les toitures plates des nouvelles constructions doivent être en majorité végétalisées. Sont réservés l'implantation des installations solaires, ainsi que l'article 21.

³ Au surplus, est applicable l'article 11, alinéa 3.

Article 21 Superstructures

¹ Les superstructures (cheminées, ventilations, cages d'ascenseurs, antennes, etc.) sont autorisées.

² Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum dans des volumes compacts, et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

³ Elles peuvent dépasser les altitudes maximales des constructions (art. 19). Est réservé l'article 10.

Article 22 Constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines (parkings, dépôts, caves et autres locaux techniques) s'implantent à l'intérieur du périmètre délimité à cet effet sur le plan de détail.

² En principe, elles ne peuvent pas être implantées au-dessous du niveau piézométrique de la nappe, des dérogations pouvant être accordées conformément à la législation fédérale et cantonale applicable en la matière.

³ Conformément à l'article 84 LATC, les constructions souterraines ne sont pas prises en considération dans le calcul de la SPd.

Article 23 Mouvements de terre

Pour des raisons de qualité paysagère des aménagements extérieurs, les mouvements de terre (remblais et déblais) peuvent atteindre 2.50 mètres de hauteur au maximum par rapport au terrain naturel. Font exception les aménagements liés à l'accès aux parkings souterrains.

CHAPITRE III – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS

Article 24 Aire de parc

¹ L'aire de parc est destinée à l'aménagement d'un espace végétalisé et planté.

² Elle est en pleine-terre et inconstructible. Font exception :

- a. les constructions de minime importance (infrastructures sportives, couverts, abris, etc.) ;
- b. le prolongement extérieur des constructions (terrasses) ;
- c. le mobilier urbain ;
- d. les chemins de mobilité douce (piétons et cyclables) ;
- e. le stationnement pour les vélos ;
- f. les constructions souterraines (art. 22).

Article 25 Aire de transition

¹ L'aire de transition est destinée à la réalisation d'un espace de transition entre les aires d'évolution des constructions et le domaine public, aux accès aux constructions, ainsi qu'à la circulation des piétons et des vélos. Des revêtements perméables doivent être privilégiés.

² Elle est inconstructible. Font exception :

- a. les constructions de minime importance (couverts, abris, etc.) ;
- b. le mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.) ;
- c. les chemins de mobilité douce (piétons et cyclables) ;
- d. le stationnement pour les vélos ;
- e. les places de stationnement équipées de bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
- f. les accès véhicules et au parking souterrain.

CHAPITRE IV – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 26 Accès véhicules

¹ Le principe des accès véhicules (y compris de service et livraisons) tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

² L'accès des véhicules d'urgence (ambulances, services du feu, etc.) doit être garanti en tout temps.

Article 27 Accès au parking souterrain

¹ Le principe d'accès véhicules au parking souterrain tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette indicative.

² L'accès des véhicules d'urgence (ambulances, services du feu, etc.) doit être garanti en tout temps.

³ L'emprise des accès (trémies) doit être limitée au minimum techniquement indispensable, faire l'objet d'une intégration au site particulièrement soignée et être en retrait par rapport au domaine public.

Article 28 Stationnement

¹ Les besoins en stationnement sont définis par la Municipalité.

² Le nombre de places de stationnement pour les voitures est défini selon les normes VSS applicables lors de la demande de permis de construire. Il ne peut dépasser 440 pour l'ensemble du périmètre du PA.

³ Pour le nombre de places de stationnement pour les deux-roues motorisés, un ratio de 10% des places voitures est retenu.

⁴ Le nombre de places de stationnement pour les vélos est défini selon les normes VSS applicables lors de la demande de permis de construire. Des espaces sécurisés, aisément accessibles et si possibles couverts leur sont aménagés.

⁵ Des mesures incitatives sont mises en place dans le cadre des mises à jour du plan de mobilité d'entreprise, afin d'encourager les déplacements des employés et visiteurs du site autrement qu'en véhicules individuels motorisés.

⁶ Le stationnement visiteurs en surface doit être regroupé au maximum.

TITRE 3 DISPOSITIONS FINALES

Article 29 Demande de permis de construire

Outre les pièces mentionnées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- a. le détail de tous les calculs et les plans justificatifs de la détermination des SPd ;
- b. les altitudes du terrain naturel et des constructions ;
- c. l'indication des matériaux de construction choisis ;
- d. le plan des aménagements extérieurs (art. 30) ;
- e. le plan de mobilité d'entreprise (art. 31) ;
- f. la notice d'impact sur l'environnement (art. 32) ;
- g. le concept de gestion des eaux pluviales (art. 8 al. 4) ;
- h. l'étude géotechnique relative aux ouvrages souterrains, démontrant les mesures techniques liées aux eaux souterraines (art. 22) ;
- i. une étude pédologique pour la protection et la valorisation des sols conformément à leur état initial, selon les directives cantonales en la matière.

Article 30 Plan des aménagements extérieurs

¹ Lors de la demande de permis de construire, doit être fourni un plan des aménagements extérieurs (à l'échelle 1:200).

² Ledit plan contient au minimum les indications suivantes :

- a. l'implantation et l'aménagement des accès véhicules ;
- b. les liaisons piétonnes et cyclables ;
- c. les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- d. les modifications de terrain et ouvrages de soutènement ;
- e. la gestion des eaux pluviales (art. 8) ;
- f. l'implantation du stationnement extérieur (visiteurs, livraisons et vélos) ;
- g. les nouvelles plantations et le choix des essences ;
- h. le mobilier urbain et l'éclairage.

Article 31 Plan de mobilité d'entreprise

¹ Lors de la demande de permis de construire, un plan de mobilité d'entreprise doit être fourni. Si un tel plan existe déjà, une mise à jour peut être proposée.

² Il précise les mesures à prendre pour promouvoir des solutions alternatives aux déplacements individuels motorisés pour les déplacements pendulaires et professionnels des employés.

Article 32 Notice d'impact sur l'environnement

¹ Lors de la demande de permis de construire, une NIE doit être réalisée. Si une telle notice existe déjà, une mise à jour peut être proposée.

² Elle précise les mesures environnementales notamment prévues par la NIE accompagnant le PA.

Article 33 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PA.

Article 34 Dispositions complémentaires

Sont applicables - à titre supplétif ou de droit supérieur - les dispositions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 35 Abrogation

Le présent PA abroge, pour le périmètre considéré, le plan des zones et son règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 13 janvier 1988.

Article 36 Entrée en vigueur

En vertu de l'article 43 alinéas 1 et 3 LATC, le présent PA est approuvé par le Département compétent et le Service constate son entrée en vigueur.