

Rapport de la Commission du Plan de Zone

Préavis municipal n°90 relatifs au plan d'affectation (PA) « La Crétaux » et son règlement

Gland, le 6 janvier 2020

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission du plan de zone chargée d'étudier le préavis municipal n°90, composée de :

Jean-Luc Nicolet	GdG; 1 ^{er} membre
Richard Daniel	GdG
Léonie Wahlen	PLR rapporteur
José Caiano	PS-Les Verts-POP
Rupert Schildboeck	PS-Les Verts-POP
Carmen Maquelin	UDC

s'est réunie le 6 janvier à 19 heures en présence de Monsieur le Municipal Thierry Genoud, ainsi que de Christelle Haldimann déléguée à l'urbanisme et le 18 janvier à 19 heures. Noémie Villois s'est spontanément récusée.

Remerciements

Les membres de la Commission remercient les personnes précitées pour leur disponibilité et les réponses apportées à leurs questions ainsi que Lino Finini membre de la direction générale qui nous a généreusement accueilli dans les locaux de Swissquote afin de nous présenter la maquette du projet.

Informations :

Historique :

Gland accueille le siège social de la société Swissquote Bank SA depuis sa création en 1990. La société construit ses deux premiers bâtiments en 2007 et 2013, depuis elle emploie plus de 500 personnes, dont environ 30 % habitent dans le District de Nyon. Un concours a été organisé en amont comme gage de qualité pour cette nouvelle construction, le lauréat est la société Link. L'envie était de connecter l'ensemble des constructions entre eux, de construire un bâtiment emblématique afin de créer un espace de

Projet lauréat



dégagement de qualité pour le voisinage et de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions.

La hauteur des bâtiments existants est d'environ 14 m de hauteur, le nouveau bâtiment ferait environ 17 m de hauteur avec une tour d'environ 60 mètres de haut. Les ombres en hivers touchent les habitations pendant environ une heure aux alentours de 15 heures et en été le seul bâtiment légèrement touché par l'ombre sera le bâtiment WWF aux alentours de 19 heures.

Mobilité :

Le nombre de place voiture par employé diminuerait de moitié par rapport à la situation actuelle. Actuellement il y a 261 places de voitures occupées avec 527 employés cela équivaut à un ratio de 0.49. La volonté future serait d'avoir 440 places pour 1'750 employés qui équivaut à un ratio de 0.25. Ce projet prévoit deux rampes pour le parking souterrains qui aura lui-même deux niveaux, disséminées à deux endroits différents afin d'éviter un blocage à l'entrée. Seul les places de parc extérieur qui se trouve à l'arrière du bâtiment actuellement resteront. En ce qui concerne les vélos il y a actuellement 40 places avec ce projet ils prévoient d'en construire 398 supplémentaires.

La charge de trafic serait de 450 véhicules en plus par jour ce qui équivaut à 1-2% supplémentaire du trafic sur l'avenue Mont-Blanc. Légalement aucun aménagement complémentaire serait nécessaire. L'amélioration de l'accessibilité au site pour les piétons et les cyclistes est prévue avec la requalification du chemin de la Crétaux, l'amélioration du franchissement des voies foies ferrées le long de l'avenue du Mont-Blanc (en cours d'étude) et la construction d'un trottoir avec son éclairage le long de la parcelle de Swissquote, côté ouest (préavis N°97/2016).

Pour le bus, l'arrêt le plus proche se trouve au chemin de chavanne à environ 300m comme pour le train.

Il y a une étude en cours pour des rampes ou des passerelles au passage sous l'avenue du Mont-Blanc (préavis 82, 2020), il est prévu, dans le cadre des études d'amélioration de l'accessibilité en mobilité douce, d'approfondir trois familles de variantes, soit: l'amélioration des aménagements existants avec la création d'infrastructures pour les autres types de modes doux que la marche (rampes ou ascenseurs) et éventuellement la surélévation du trottoir de l'avenue du Mont-Blanc dans le passage inférieur; l'ajout d'un nouvel accès entre le P+R et l'avenue du Mont-Blanc pour raccourcir la traversée des voies; avec l'amélioration des aménagements existants mentionnés tels que mentionnés au point ou la création d'une passerelle au-dessus des voies ferrées pour offrir davantage de visibilité et éventuellement raccourcir la traversée des voies. Ce projet est inscrit dans le projet d'agglomération du Grand Genève de 3^{ème} génération. Le préavis pour l'octroi du crédit de construction sera présenté au Conseil communal en 2023.

La circulation pour les camions de chantier sera discutée lors du permis de construire.

Environnement :

Le périmètre est situé en-dehors de tout inventaire d'importance fédérale ou cantonale. C'est donc un projet non soumis à étude d'impact sur l'environnement (EIE) car il ne dépasse pas le seuil d'assujettissement de 500 places de stationnement. Le projet doit toutefois satisfaire aux prescriptions sur la protection de l'environnement avec l'élaboration d'une notice d'impact sur l'environnement (NIE), dont le contenu est identique à un rapport d'impact sur l'environnement (RIE). Pour la protection contre le bruit une attribution du degré de sensibilité DS III à l'ensemble du PA sera effectuée.

Il y aura une compensation des arbres abattus par de nouvelles plantations d'essences indigènes. Le projet permet la création d'une aire de parc destinée à l'aménagement d'un espace végétalisé d'une surface d'environ 3'000 m². Cependant ce parc ne sera pas ouvert au public étant donné qu'il est prévu pour que les employés puissent y travailler avec des VPN sécurisé. Des toitures végétalisées se trouveront sur futurs bâtiments en "cascade", sur les anciens bâtiments il y a des panneaux solaires afin de couvrir la dépense en énergie. La nouvelle tour sera construite avec du verre qui fonce au contact du soleil afin de limiter le besoin des stores.

Concernant la parcelle 552 des CFF (située entre la parcelle de chez Swissquote et les voies CFF), il a été prévu dans le cadre du préavis n° 79 (2020) de l'acheter en partie. Puisqu'une construction ne peut pas être réalisée à cause du règlement des CFF, il serait envisagé de créer une borne swissbike. Swissquote projette d'avoir dans ces nouvelles constructions un fitness ainsi qu'une garderie qui pourrait possiblement être accessible pour des habitants glandois.

Les mesures feux pour tous les bâtiments qui dépassent les 30m de hauteurs doivent être renforcée selon la loi en vigueur.

Aucune compensation n'a été demandé par la commune car il n'y a pas de surplus de construction.

Il faut compter au minimum trois ans pour la construction de la tour, avec optimisme elle pourrait être en fonction en 2025.

Conclusion de la Commission :

Pour la commission le règlement semble conforme aux exigences. La commission a apprécié que la municipalité ait fait preuve d'engagement dans le préavis avec ses réponses aux oppositions et aux observations.

Si ce projet n'est pas accepté par le conseil, Swissquote peut décider de construire des bâtiments plus bas mais beaucoup plus denses sans espaces végétalisés qui risquent de faire bloc de béton. Ils n'auront alors pas besoin de passer par le conseil car il sera conforme aux réglementations. Le projet a été bien travaillé, beaucoup de détails ont été pris en compte. Ils ont tourné le projet de façon que les voisins aient un espace végétalisé en face de leur vue au lieu d'un bâtiment compact. Une notice d'impact sur l'environnement va être créé même si cela n'est pas obligatoire.

C'est un projet emblématique qui peut apporter beaucoup à la ville tout en respectant au mieux possible le voisinage.



Capacité constructible selon le plan des zones de 1988, vue depuis le giratoire

Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n°90 et de prendre les décisions suivantes :

- I. D'accepter le préavis municipal n°90
- II. D'adopter, sous réserve de 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

Signatures des membres de la Commission

Jean-Luc Nicolet, 1 ^{er} membre
Richard Daniel
Léonie Wahlen, rapporteur
José Caiano
Rupert Schildboeck
Carmen Maquelin