

**Préavis municipal n° 7
relatif au plan partiel d'affectation
"La Combaz", au règlement et au
rapport d'impact sur
l'environnement**

Date proposée pour la séance de la commission:

- Jeudi 22 septembre à 19h00

Chemin du Montoly n° 1: salle Mont-Blanc (2^{ème} étage)

Municipal responsable: M. Thierry Genoud

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Le plan partiel d'affectation (PPA) "La Combaz", le rapport 47 OAT et le rapport d'impact sur l'environnement ont été soumis à l'enquête publique du 25 novembre au 24 décembre 2015.

Le projet comportant plus de 500 places de stationnement, une étude d'impact sur l'environnement a été nécessaire (EIE). Dans ce cadre, la procédure prévue par le règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (RVOEIE) doit être respectée.

Règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement

Art. 16 - Plans d'affectation communaux

Lorsque l'EIE est effectuée dans le cadre de la procédure d'adoption d'un plan d'affectation communal (art. 56 à 62 LATC), le rapport d'impact est joint à la demande d'examen préalable prévue à l'article 56 LATC. Le département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions assure la coordination des travaux préparatoires et la consultation des autorités et services concernés.

Les propositions et conclusions de la CIPE basées sur une synthèse de celles des services spécialisés de la protection de l'environnement (évaluation du rapport d'impact) sont communiquées à la municipalité avec le résultat de l'examen préalable.

Le préavis municipal établi conformément à l'article 58, alinéa 2, LATC comporte un résumé des éléments d'appréciation mentionnés à l'article 17 OEIE et en conclusion le projet de décision finale conforme à l'article 13 du présent règlement.

La loi sur la protection de l'environnement demande d'apprécier la compatibilité avec les exigences écologiques des constructions ou installations pouvant affecter sensiblement l'environnement. Cette évaluation, l'étude d'impact sur l'environnement, est liée à la procédure d'autorisation relative au projet.

L'auteur d'un projet soumis à une EIE doit en expliciter l'effet sur l'environnement au moyen d'un rapport d'impact qui est analysé par les services cantonaux de protection de l'environnement.

En se basant notamment sur les conclusions des services cantonaux, la commune apprécie la compatibilité du projet avec l'environnement et décide d'autoriser (moyennant le respect de diverses conditions) ou non sa réalisation. Cette évaluation se fait dans le cadre de la décision finale.

Le préavis n° 7 est ainsi composé de deux parties; le préavis municipal n° 7 et la décision finale qui doit être adoptée par le conseil communal.

PREAVIS MUNICIPAL N° 7

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE RS 814.011),

vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.1),

la municipalité **de la commune de Gland**:

1. Préavise favorablement le projet du plan partiel d'affectation (PPA) "La Combaz" dès lors qu'il est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire et sur la protection de l'environnement, ainsi qu'au plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres instruments d'aménagement du territoire. Par ailleurs, il est coordonné avec le réaménagement du carrefour avenue du Mont-Blanc RC1 31-B-P / rue de la Combe et l'inscription de servitudes publiques.
2. Recommande au conseil communal de prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL

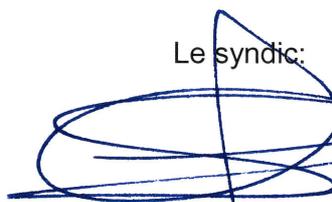
vu - le préavis municipal n° 7 relatif au PPA "La Combaz", au règlement et à son rapport d'impact sur l'environnement;

ouï - le rapport de la commission du plan des zones.

d é c i d e

- I. - d'adopter le projet de décision finale statuant sur le PPA "La Combaz";
- II. - d'adopter le projet de décision statuant sur les oppositions.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE





Le syndic: Le secrétaire:
 G. Crétegnny D. Gaiani

DECISION FINALE DU CONSEIL COMMUNAL DE GLAND

Vu l'ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE I RSV 814.03.1),

en qualité d'autorité compétente, **le conseil communal de la commune de Gland:**

1 CONSTATE

1.1 PRÉAMBULE

1.1.1 Historique

La situation du secteur dit "La Combaz" comprend plusieurs parcelles se trouvant entre les rues de la Combe, de la Paix et la route de Nyon, ainsi que du site de la Ballastière.

Actuellement, ce périmètre est situé en zone à bâtir: zone industrielle A et B, zone de moyenne densité et zone verte selon le PGA en vigueur.



L'opportunité de construire des logements et des activités proches de la gare a incité les propriétaires à étudier un projet d'aménagement, en coordination avec la municipalité, dans l'optique de classer le secteur en zone mixte de forte densité et en zone d'activités.

Lancé en 2008, ce projet résulte d'un processus de concertation et de dialogue avec les autorités communales et cantonales. Une première enquête publique a été réalisée en 2012. Suite à cette enquête, le périmètre a été étendu au nord jusqu'à la rue de la Paix.

1.2 PROJET

1.2.1 Présentation du projet

Le périmètre du PPA découle d'un groupement de parcelles appartenant à cinq propriétaires: CFF SA, En La Foule SA, Realitim SCPC, Realstone SA et Retraites populaires. Ce périmètre représente une superficie de 48'147 m².

Le concept d'aménagement reprend les directives du schéma directeur intercommunal Gland-Vich qui propose de réguler et rythmer la densification par des coupures vertes (coulisses végétales) sud-ouest / nord-est en direction de la Promenthouse.

Le nord du périmètre (voir annexe 1) est dédié à la zone mixte de forte densité et la partie sud aux activités. La zone naturelle protégée est destinée à assurer la conservation du site de reproduction de batraciens d'importance nationale (IBN VD 232 Ballastière) et est dévolue à des aménagements en faveur de la nature. Cette zone est inconstructible.

Dans la partie nord, l'implantation des bâtiments se fait perpendiculairement à la rue de la Paix. Pour assurer une certaine mixité et réduire les nuisances induites par la circulation routière, les constructions intégreront d'autres affectations que du logement (périmètres A7 à A9).

Dans la partie centrale du projet, l'implantation "en peigne" d'immeubles de logements offre une orientation sud-est / nord-ouest (périmètres A1 à A4). Un bâtiment bas perméable sera implanté le long de la rue de la Combe et sera destiné essentiellement à des activités (périmètre A5). Le bâtiment existant se trouvant à l'est du périmètre sera maintenu et transformé (périmètre A6), pour finir et un nouveau bâtiment mixte sera implanté en amont de celui-ci (périmètre A10). Dans la partie sud, les constructions seront affectées à des activités (périmètre B).

L'organisation spatiale du plan génère des espaces ouverts mis en relation avec un dispositif de césures vertes. La transition avec le biotope de la Ballastière est assurée par la mise en place d'une aire de transition écologique. L'aménagement des espaces publics du quartier comprendra une place minérale connectée à l'espace public des rues de la Combe et de la Paix. La rue de la Combe sera réaménagée et offrira des places de stationnement sur toute sa longueur.

En tenant compte de la situation spécifique du périmètre, l'évaluation des besoins en stationnement pour les habitants, les employés et les visiteurs conduisent à un résultat d'environ 625 places de stationnement pour véhicules légers. Un taux de satisfaction de 100% pour les logements et de 20% pour les bureaux et les commerces a été pris en compte. Ce dimensionnement est en adéquation avec les exigences liées à la protection de l'air. Les besoins pour les logements, bureaux et commerces sont de 1'385 places de stationnement pour les deux-roues légers.

Capacités

Sur l'ensemble du programme, environ 60% des surfaces brutes de plancher (SBP) sont dévolues à du logement et 40% à de l'activité.

Les SBP du projet de PPA se décomposent de la manière suivante¹:

- SBP logements = 42'842 m²;
- SBP activités = 28'558 m².

Les SPB dans le périmètre du PPA représentent un total de 71'400 m². Proche de la gare, ce futur quartier propose ainsi une densité de 1.47 en moyenne avec une proportion d'environ 3 habitants pour 2 emplois.

La modification de l'affectation se justifie pour permettre le développement de la ville en tant que centre régional et local, comme cela est prévu par le plan directeur cantonal (PDCn) et par le projet d'agglomération franco-valdo-genevois. Le projet de PPA "La Combaz" répond à cet objectif en proposant un changement d'affectation des zones actuelles (zones industrielles, zones de moyenne densité et zones vertes).

¹ Ce qui permettra d'accueillir environ 850 habitants et de créer environ 570 emplois.

Gabarits

Les bâtiments devront s'inscrire à l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions. Les hauteurs ont été pensées de manière à respecter l'intégration du quartier avec les constructions environnantes existantes.

Des bâtiments de moyenne hauteur (périmètres A7 à A9) permettent la réalisation de 4 niveaux sur rez-de-chaussée (4 m pour les rez et 4x3 m pour les étages = 16 m). Pour le périmètre A6, la hauteur maximale est de 15 m (5x3 m). Pour les bâtiments en "peigne" (périmètres A1 à A4), 6 niveaux sur rez-de-chaussée seront réalisables (hauteur entre 21 et 22 m en fonction de la topographie plus ou moins accidentée). La réalisation d'un attique en sus est autorisée (avec retrait).

Pour le sud, les bâtiments ne devront pas dépasser 19 m (rez + 5 étages). Le bâtiment A10 aura quant à lui une hauteur maximale de 25 m et marquera l'entrée du quartier depuis le nord.

Finalement le périmètre A5 pourra accueillir un bâtiment bas de deux ou trois niveaux (altitude 430 m correspondant à une hauteur maximale de 7 m au nord et de 12 m au sud).

1.2.2 Réalisation du chantier

Le chantier est prévu en 2, voire 3 phases de construction. La phase 1 concernera le cœur du secteur (périmètre A1 à A5), la phase 2 le nord (A7 à A10) et la phase 3 le sud (périmètre B). Des droits de superficie distincts et permanents (DDP)² étant encore en cours, les deux dernières phases sont tributaires de l'échéance de ces DDP.

1.2.3 Infrastructures

Une convention conclue entre les différents propriétaires et la commune fixe les obligations des parties dans le cadre de la mise en place des infrastructures et des équipements nécessaires à la réalisation du futur quartier. Une étude de trafic a été réalisée, telle que précisée dans l'étude d'impact sur l'environnement (EIE) jointe au PPA.

L'accès au quartier nécessitera un aménagement spécifique. Ce dernier est traité selon la procédure définie par la loi sur les routes (préavis n° 8 relatif à la requalification du carrefour avenue du Mt-Blanc / rue de la Combe inhérent à l'aménagement du PPA "La Combaz").

1.2.4 Servitudes

Les servitudes nécessaires à l'élargissement des voiries communales (rue de la Paix, nouvelle place publique, rue de la Combe, route de Nyon) seront cédées par les propriétaires. La largeur des emprises des servitudes publiques tient compte de la mobilité douce piétons et vélos. Un trottoir large sera intégré sur la rue de la Combe tout au long de la limite du PPA.

L'acte notarié pour la constitution des servitudes interviendra simultanément au remaniement parcellaire de chaque sous-secteur.

Concernant la servitude de passage public prévue sur l'emprise du DDP 874, l'acte notarié pour sa constitution interviendra à l'échéance du DDP prévue au 31.12.2024. Le plan des servitudes a été soumis à l'enquête publique et n'a suscité aucune opposition.

² Le droit de superficie octroie à une personne (le superficiaire) la faculté d'avoir ou de faire des constructions sur le fond grevé appartenant à autrui (le superficiant) pendant une période donnée *source: www.vd.ch*.

1.2.5 Conventions

Les différentes cessions de terrains, nécessaires à la réalisation du PPA, sont traitées par conventions entre les propriétaires.

La convention entre les propriétaires et la commune concerne, comme mentionné précédemment (chapitre 1.2.3), les infrastructures mais également les principes de financement, de réalisation, de servitudes, de propriété des équipements et des aménagements extérieurs.

1.3 PROCÉDURE

1.3.1 Législation applicable

L'établissement d'un PPA est régi par la procédure définie aux articles 56 et suivants de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

1.3.2 Le plan et son règlement (annexes 1 et 2)

Le projet prévoit la construction de 71'400 m² de surface de plancher. Des parkings d'une capacité estimée à environ 625 places de parc sont prévus en sous-sol. En conséquence, le projet est soumis à l'EIE au sens de l'ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE) du 19 octobre 1988.

1.3.3 Mise en œuvre

La démarche d'EIE doit être mise en œuvre dès l'élaboration du PPA, puisque celui-ci planifie la réalisation d'une installation soumise à l'EIE³ lorsqu'il comporte des mesures détaillées applicables à un projet dont il est possible de définir l'ampleur et la nature de l'impact.

1.3.4 Examen préalable

Le PPA, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement (RIE), a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat^{4,5}. L'appréciation globale du projet a permis au Service du développement territorial (SDT) de préavis favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique. Les remarques des services spécialisés de l'Etat sont mentionnées sous le chapitre 2.4.3 (page 12 du présent préavis).

1.3.5 Enquête publique

Le dossier du PPA, incluant notamment le rapport d'impact sur l'environnement, a été mis à l'enquête du 25 novembre 2015 au 24 décembre 2015⁶.

1.3.6 Opposition et intervention

L'enquête a suscité 5 oppositions/interventions.

³ Article 3 RVOEIE.

⁴ Article 56 LATC, Rapport d'examen préalable, Service du développement territorial – SDT. 13.05.2008.

⁵ Services spécialisées au sens du § 2.4.3 et autres services concernés.

⁶ Article 15 OEIE.

2 CONSIDÈRE

2.1 PROCÉDURE DÉCISIVE ET AUTORITÉ COMPÉTENTE

Le PPA "La Combaz" prévoit la réalisation d'une installation⁷ nécessitant une étude d'impact sur l'environnement, recensée à l'annexe de l'OEIE (point 11.4) en tant que "parcs de stationnement (terrain ou bâtiment) pour plus de 500 voitures".

L'EIE est effectuée par l'autorité⁸ qui, dans le cadre de la procédure décisive, est compétente pour décider de la réalisation du projet.

2.2 POUVOIR D'EXAMEN DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente pour procéder à l'EIE doit déterminer si le projet répond aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement sur la base des éléments d'appréciation suivants⁹:

- le rapport d'impact sur l'environnement - RIE (La Combaz);
- les préavis des services spécialisés de l'Etat;
- les résultats de l'enquête publique réalisée du 25 novembre au 24 décembre 2015.

Elle fixe, le cas échéant, les conditions applicables à la réalisation du projet ou les charges à imposer au requérant pour assurer le respect de ces prescriptions.

2.3 CONFORMITÉ DU PROJET PAR RAPPORT À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le rapport selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) et le rapport d'impact montrent que le PPA est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, au plan directeur cantonal et aux autres planifications régionales, intercommunales ou communales.

2.4 ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

2.4.1 Bases légales

Les prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement applicables au PPA sont notamment:

- la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE / RS 814.01);
- la loi et l'ordonnance fédérales, respectivement du 1^{er} janvier 1966 et du 16 janvier 1991, sur la protection de la nature et du paysage (LPN / RS 451; OPN / RS 451.1);
- l'ordonnance fédérale sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair / RS 814.318.412.1);
- l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB / RS 814.41);
- la loi et l'ordonnance fédérales, respectivement du 24 janvier 1991 et du 28 octobre 1998, sur la protection des eaux (LEaux /814.20; OEaux /RS 814.201);
- l'ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (OSites /RS 814.680);

⁷ CF 1.3.2.

⁸ Si un PPA concerne plusieurs communes, les législatifs communaux procèdent à l'EIE du projet sur la base du préavis de leur municipalité respective.

⁹ Article 17 OEIE.

- l'ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols du 1^{er} juillet 1998 (OSol / RS 814.12);
- l'ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant du 23 décembre 1999 (ORNI / 814.710);
- la législation cantonale d'application.

2.4.2 Rapport d'impact

Le rapport d'impact sur l'environnement a accompagné le PPA soumis à l'enquête publique.

Les principaux impacts relevés par le RIE concernent la protection de l'air et du climat, la protection contre le bruit et les vibrations, la protection contre le rayonnement non ionisant, la protection des eaux, la protection des sols, la gestion des sites pollués, la gestion des déchets, la prévention des accidents majeurs et la conservation de la forêt, la protection de la nature, de la faune et du paysage dont les conclusions sont évoquées ci-après.

Protection de l'air et du climat

Le nouveau quartier pourra potentiellement être à la source d'émissions de polluants de l'air dues à ses phases de chantier, sa génération de trafic, son approvisionnement énergétique (émissions des installations de chauffage utilisant des énergies fossiles ou du bois). La problématique de la qualité de l'air a été intégrée au concept de mobilité et au concept énergétique.

Une évaluation des émissions et des immissions devra être réalisée pour les phases de chantier et aux différents horizons de réalisation du projet, avec et sans les nouvelles constructions. Ces études sont mentionnées dans le cahier des charges de la RIE au chapitre 7. Des mesures devront être préconisées si nécessaire afin de respecter les objectifs légaux (filtres à particules fines, hauteur de cheminées, etc.).

Protection contre le bruit et les vibrations

Le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA.

Les valeurs d'immissions devront être respectées pour les récepteurs sensibles existants et projetés. L'implantation et la morphologie des futurs bâtiments sont issues en partie d'une réflexion pour créer un environnement sonore calme.

Le nouveau quartier pourra potentiellement être la source d'émissions de nuisances sonores dues:

- aux phases de réalisation du projet, tant au niveau des travaux que du trafic induit par le chantier;
- à l'utilisation accrue des voies de communication existantes permettant d'accéder ou de sortir du quartier;
- aux installations fixes du projet (ventilation, climatisation, trémies de parking).

Les nuisances sonores induites par le projet pour le trafic urbain auront essentiellement lieu en phase diurne (de 6h à 22h) conformément aux standards définis par l'OPB.

De par les affectations prévues (logements et activités non gênantes), le bruit généré par la fréquentation des trémies d'accès aux parkings souterrains aura également lieu en phase diurne.

Les différentes nuisances sonores du quartier pourront agir sur les récepteurs sensibles du périmètre, localisés aux alentours directs du projet, ainsi qu'aux abords des axes routiers concernés par une modification significative de leur charge de trafic.

Une étude acoustique détaillée devra être établie au moment du permis de construire.

Protection contre le rayonnement non ionisant

Pour les zones constructibles avant l'entrée en vigueur de l'ORNI concernant les chemins de fer (ligne de contact), les valeurs d'immissions sont applicables. Ces dernières sont généralement respectées si les lieux d'utilisation sensibles sont situés à plus de 20 mètres de la ligne, ce qui est le cas du périmètre.

Protection des eaux

Eaux souterraines

Le périmètre du PPA est situé intégralement en secteur Au de protection des eaux. L'implantation des constructions souterraines sera interdite au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe (OEaux, annexe 4, point 211, 2). Le déficit d'infiltration en direction de la nappe que pourraient causer les surfaces étanches sera compensé par l'installation d'ouvrages d'infiltration des eaux pluviales; ceux-ci ne doivent toutefois pas influencer les étangs de la Ballastière.

Eaux pluviales

La présence du site protégé IBN 232 implique une gestion de l'évacuation des eaux claires préservant le régime hydrique.

Les pistes d'action suivantes devront être approfondies:

- limitation des surfaces imperméabilisées et mise en œuvre de volumes de rétention:
 - espaces publics en pleine-terre: ils pourront être végétalisés et arborisés, ou revêtus de matériaux perméables pour les places et cheminements piétons;
 - toitures plates végétalisées, en complémentarité si besoin avec l'implantation de panneaux solaires;
 - toitures plates avec graviers.
- infiltration des eaux pluviales selon leur qualité et la capacité du sol.

Les mesures constructives suivantes devront être prises afin d'éviter tout impact négatif sur les étangs de la Ballastière:

- pour les parcelles n^{os} 325, 446, 448, 449, 874, 886 et 887, le niveau de la nappe (plus bas que les dépressions de la Ballastière) écarte le risque d'écoulement des eaux claires vers celle-ci. Il n'y a donc pas de risque d'influence hydraulique ou de contamination par d'éventuels polluants. Des ouvrages type tranchée d'infiltration sont admissibles.
- pour les parcelles n^{os} 12, 444 et 4290, un soin tout particulier devra donc être porté à la conception des ouvrages d'infiltration de ces parcelles afin d'éviter que des pollutions éventuelles puissent parvenir dans ces étangs. Il faudra par conséquent privilégier des ouvrages de surface type bassin d'infiltration avec couverture végétale afin de réduire le transfert de pollutions en direction des étangs. Un ouvrage de ce type, sous forme de biotope humide non permanent, pourrait éventuellement être envisagé dans la zone naturelle protégée de la parcelle n° 444, notamment pour l'infiltration des eaux de toiture.

Le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux devra être détaillé dans une note technique lors de la demande de permis de construire. Le cahier des charges au chapitre 7 de la RIE mentionne les études encore à réaliser.

Eaux usées

Le projet va induire une augmentation d'environ 910 équivalent-habitants (EH). Les collecteurs existants ont une capacité suffisante pour l'évacuation des eaux usées issues du nouveau quartier.

Les futures mises à jour du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal devront tenir compte des changements induits par le PPA. Les tronçons d'eaux claires et d'eaux usées encore non inspectés du secteur devront être contrôlés.

Protection des sols

Des mesures de protection des sols durant la phase de chantier seront planifiées.

Les projets futurs des aménagements extérieurs et des sous-sols devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, la construction de parkings souterrains nécessitera la réalisation d'excavations et donc la production de matériaux de remblais.

Une réflexion sera menée pour mettre en œuvre une réutilisation optimale des matériaux excavés non pollués in situ ou à proximité, selon leur qualité et leur horizon (modelage du terrain, remblayages contre ouvrage / de remplissage / d'infrastructure, vente, etc.), afin de limiter les transports et réduire les volumes de matériaux inertes mis en décharge. Cette problématique touche aussi celle de la gestion des déchets, abordée au chapitre 5.7 du RIE.

Un récapitulatif des études nécessaires figure dans le cahier des charges au chapitre 7 de la RIE.

Un mandataire spécialisé pour la planification des mesures de protection des sols, le suivi des travaux et leur remise en état, agréé par la direction générale de l'environnement, devra être mandaté. Le maître d'ouvrage devra joindre à la demande de permis de construire:

- une copie du projet d'exécution avec les mesures prévues pour la protection des sols;
- le cahier des charges du suivi;
- le calendrier des travaux.

Gestion des sites pollués

La vigilance devra être accrue en cas d'excavation sur les parcelles n^{os} 886, 442 et 445. Il en va de même pour le tri des déchets de chantier. Un complément d'étude comprenant des fouilles devra être réalisé sur la parcelle n° 886 selon l'ordonnance sur le traitement des déchets (OTD) pour tout projet de construction.

En phase d'exploitation, l'infiltration d'eaux pluviales non polluées ne sera pas autorisée dans des sols pollués.

Une attention particulière sera à porter à proximité d'éventuelles citernes, pompes à carburants ou tuyaux enterrés de la parcelle n° 886. Le cahier des charges au chapitre 7 du RIE mentionne les études encore à réaliser.

Gestion des déchets

En phase de réalisation, les matériaux de remblai sur les parcelles n° 442 et DDP 1047 devront être considérés comme des déchets spéciaux qui nécessiteront un traitement et un suivi spécifique s'ils sont excavés. Les alluvions glacio-lacustres devront être également évacués car ils sont impropres à toute réutilisation.

Le concept de gestion des déchets ménagers doit inciter les habitants au tri, et devra être adapté à la gestion communale en place. Les infrastructures devront être accessibles et sécurisées, tant pour les usagers que pour les entreprises de collecte, et ne devront pas perturber le trafic.

Prévention des accidents majeurs

Le risque d'accidents majeurs lié au transport ferroviaire de marchandises dangereuses n'est pas considéré comme significatif car moins de 300 personnes (après pondération du nombre d'emploi) sont concernées dans une bande de 100 m de large de part et d'autre des voies. Une évaluation sera à refaire lorsque le projet architectural sera plus précis. Une étude de risque détaillée devra être établie lors de l'élaboration des projets de constructions situés à moins de 100 m des voies CFF. Cette étude devra faire partie intégrante du dossier de demande de permis de construire.

Protection de la nature, de la faune et du paysage

Durant les phases de chantier et d'exploitation, le site de la Ballastière devra être protégé des différentes nuisances. Aucune eaux de chantier et de ruissellement ne devra y être évacuée, aucun déchet de chantier ne devra y être déversé et aucune pénétration humaine ou canine n'y sera autorisée. La clôture prévue en limite du PPA devra être mise en place d'un seul tenant, dès la délivrance du premier permis de construire (article 21 du règlement du PPA).

Le périmètre du PPA est partiellement superposé au secteur B du site IBN 232 (parcelles n°s 4290 et 444). Afin de se mettre en conformité avec l'OBat les principes suivants ont été décidés avec le SDT et la DGE. A savoir que le secteur B du site IBN 232 sera réduit de 5'073 m². Les surfaces du PPA superposées au nouveau secteur B et en contact direct avec le biotope seront affectées en zone naturelle protégée. Cette zone d'une surface de 3'071 m² sera inconstructible, aura une protection absolue et un accès limité. Finalement, la procédure de classement du biotope conduira à l'abrogation du PPA " Zone verte La Ballastière" de 1990.

La zone naturelle devra faire l'objet d'une mesure de revitalisation afin de créer un espace naturel, arborisé ou non, de type vergers, haies, prairies, pelouses. L'élaboration du plan, sa mise en œuvre et son entretien futur seront à la charge des propriétaires (article 7 du règlement du PPA).

Les autres domaines de l'environnement ne devraient pas subir de nuisances qui ne soient pas maîtrisables au niveau du projet de construction.

Au final, le RIE 1^{ère} étape conclut que le PPA "La Combaz" est conforme aux prescriptions en matière de protection de l'environnement compte tenu des mesures intégrées dans le plan et le règlement et décrites dans le rapport d'impact sur l'environnement. Le cahier des charges précise les investigations qu'il faudra réaliser ultérieurement pour les RIE 2^{ème} étape (permis de construire).

2.4.3 Avis et conditions des instances cantonales et de la CIPE

Les services spécialisés ont, en résumé, émis les avis et conditions suivants:

Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-SR)

La DGMR-SR prend note que la commune mettra en place des feux au carrefour "Combe/Mont-Blanc". Elle préavise favorablement le projet, tout en maintenant la demande de réaliser cet aménagement dès les premières constructions du PPA.

Direction générale de l'environnement (DGE)

Direction de l'énergie

Si dans le cadre des projets de constructions les modes de chauffage devaient s'écarter des solutions proposées dans le rapport d'impact sur l'environnement, le requérant en autorisation de construire devra apporter la preuve que celles-ci sont disproportionnées au sens de l'article 6 LVLEne, ceci en regard de la solution qu'il souhaite mettre en œuvre et pour autant que cette dernière soit conforme aux dispositions de la loi sur l'énergie et son règlement d'application, soit:

- la possibilité de récupérer les rejets de chaleur du centre de calcul voisin (Safe Host) et de les valoriser dans le cadre d'un réseau thermique;
- une conception d'approvisionnement en chaleur du quartier qui puisse s'adapter au raccordement à un réseau thermique alimenté par la géothermie de moyenne/grande profondeur;
- la possibilité d'alimenter en chaud/froid le quartier avec des pompes à chaleur raccordées aux sondes géothermiques.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Lutte contre le bruit

Degré de sensibilité au bruit (DS)

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution du degré de sensibilité DS III à l'ensemble du PPA (art. 6 du règlement du PPA).

Exposition au bruit routier

L'annexe n° 3 de l'OPB fixe les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier. Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1^{er} janvier 1985, les valeurs limites d'immissions sont à prendre en compte.

L'étude acoustique du 30 septembre 2014 du bureau Ecoscan en annexe n° 8 du RIE montre que:

- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées;
- malgré le revêtement phonoabsorbant performant projeté dans le cadre de la procédure d'assainissement du bruit sur l'avenue du Mont-Blanc, il existe des risques de faibles dépassements de nuit des valeurs limites pour le périmètre A6 vis-à-vis de l'avenue de Mont-Blanc. Des mesures de constructions ou d'aménagements (vitrages en chicanes, etc.) devront être proposées.

L'article 15 du règlement du PPA mentionne les risques de dépassement des exigences de l'OPB. Il précise que le respect des valeurs limites devra être démontré lors de la demande des permis de construire et, le cas échéant, que des mesures constructives et/ou d'aménagement soient mises en œuvre.

Protection de l'air

Le présent PPA se situe dans un périmètre où les normes prescrites par l'ordonnance fédérale pour la protection de l'air pour les valeurs limites d'immissions sont localement atteintes pour le dioxyde d'azote et dépassées pour les poussières fines (PM-10). Par ailleurs, les charges de trafic en constante augmentation dans la région provoquent une pression significative sur les valeurs d'immissions pour ces deux polluants atmosphériques. En ce sens, une attention particulière doit être portée à l'analyse des impacts des nouveaux projets vis-à-vis de la protection de l'air.

Rapport d'aménagement 47 OAT:

Le calcul des besoins en stationnement se base sur une couverture de 100% des besoins de l'habitat et de 20% des besoins des activités et commerces, correspondant au bas de la fourchette des normes VSS pour une localisation de type A.

Le dimensionnement prévu est ainsi adéquat du point de vue des exigences sur l'environnement quant à la protection de l'air.

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

Les études de conception et de dimensionnement des infrastructures pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, prévues dans le cahier des charges pour le RIE 2^{ème} étape, devront également mettre en évidence les défauts du réseau communal à l'aval du PPA et, le cas échéant, les mesures nécessaires d'entretien et/ou de remplacement des collecteurs, en se référant notamment au PGEE. En effet, le premier permis de construire ne pourra être délivré que si l'état et la capacité du réseau d'évacuation des eaux à l'aval du site sont suffisants et adaptés aux nouvelles données induites par le PPA.

Direction des ressources et du patrimoine naturel

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Lors de la demande de permis de construire, la remise des plans ou schémas de fonctionnement, description du bassin versant desservi, dimensionnement des ouvrages, indications des exutoires et autres justificatifs du système de rétention/infiltration seront détaillés dans une notice technique.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

La DGE-BIODIV relève que l'utilisation de l'aire de transition pour les déménagements, la gestion des déchets et autres, ainsi que la possibilité d'y déroger ne sont pas compatibles avec l'objectif de cette aire qui doit être limitée aux accès pour l'incendie et les secours. Elle demande de préciser que les projets techniques prennent expressément en compte le site de la Ballastière.

La DGE-BIODIV rappelle que l'option souhaitée par la commune de relocaliser le biotope dans le périmètre du "contrat corridor Promenthouse" devra préalablement faire l'objet d'une étude de faisabilité. L'objectif étant d'identifier les sites potentiels à cette relocalisation. La DGE-BIODIV interviendra auprès de la Confédération pour connaître sa position et ses exigences spécifiques si l'étude menée par la commune débouche sur des résultats.

Si l'option de relocalisation du biotope devait être abandonnée, la DGE-BIODV procédera au classement du site IBN de la Ballastière, qui conduira à l'abrogation du PPA "Zone Verte La Ballastière".

La DGE-BIODIV rappelle que la conservation et la gestion de la zone naturelle protégée est du ressort de la commune. La DGE-BIODIV se réserve la possibilité de déplacer la barrière sur la parcelle n° 444 si son utilisation est inadéquate.

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Zone naturelle protégée

Suite à des discussions tenues à l'été 2014, entre le mandataire et la DGE-BIODIV, une dernière adaptation du périmètre du PPA est ressortie, notamment au droit des parcelles n^{os} 4290 et 444 et leur affectation partielle en zone à bâtir. Une zone naturelle protégée a été négociée.

Aire de transition écologique

Une aire de transition de 10 mètres de large a été créée sur tout le flanc sud-ouest, afin de préserver le biotope protégé. Cette dernière est bordée d'une haie vive et d'une clôture. Cette aire de transition écologique, excluant toute construction, constitue une zone qui devra rester en prairie à traitement extensif.

Seule une bande de 4 mètres jouxtant directement l'alignement des immeubles du côté opposé au biotope pourra être dévolue à l'aménagement d'un cheminement sur une largeur maximale de 2.50 m, de même qu'à une surface de roulement perméable destinée uniquement à l'accès exceptionnel des véhicules de secours (déménagement et gestion des déchets exclus).

Commission de coordination interdépartementale pour la protection de l'environnement

Le dossier est soumis à l'étude d'impact sur l'environnement car il dépasse le seuil 11.4 de l'annexe à l'OEIE. La procédure est prévue en deux étapes:

- procédure d'affectation (en cours)
- permis de construire (à venir).

Le rapport d'impact sur l'environnement 1^{ère} étape, relatif à la procédure d'affectation, du 24 novembre 2014, fait partie intégrante du dossier.

La procédure décisive pour l'EIE 1^{ère} étape est l'approbation du PPA, pour laquelle l'autorité compétente est la commune. L'autorité compétente rédigera la décision finale d'EIE, la publiera et la mettra à disposition du public pendant 30 jours avec le dossier complet, selon l'article 20 de l'OEIE.

Les services concernés de la commission de coordination interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE) ont évalué le RIE, et, selon la CIPE, il est conforme à l'article 9 de l'OEIE.

Les demandes de permis de construire prises de manière individuelle ne seront pas toutes soumises à l'EIE.

Dès lors, les demandes de permis de construire effectuées dans le cadre du PPA "La Combaz", non soumises à EIE, devront faire l'objet d'une notice d'impact sur l'environnement afin de respecter les demandes des services, d'assurer la continuité avec le RIE 1^{ère} étape et la mise en œuvre des mesures.

Les nouvelles constructions devront faire l'objet d'une notice d'impact sur l'environnement ou d'un rapport d'impact sur l'environnement afin de démontrer leur comptabilité aux dispositions générales.

2.4.4 Appréciation globale de la compatibilité du projet avec l'environnement

Selon le rapport d'impact sur l'environnement, l'évaluation des instances spécialisées et de la CIPE, le projet est compatible avec l'environnement, pour autant que les conditions contenues au point 2.4.3 soient remplies.

2.5 ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique du PPA a suscité 5 oppositions/interventions résumées ci-après.

2.5.1 Réponses aux oppositions/interventions

1. Opposition de Monsieur André Würgler, du 13 décembre 2015

En ce qui concerne les places de stationnement contestées par cet opposant, la municipalité se réfère à l'analyse de Transitec Ingénieurs-Conseils SA qui, en appliquant la norme VSS qui stipule une place pour 100 m² de surface brute de plancher déterminante de logements, a diminué ce ratio en prenant en considération la proximité de la gare. En outre, les places visiteurs ont été prises en considération mais mutualisées avec les places pour les activités dès lors que ces deux affectations n'ont pas les mêmes besoins aux mêmes heures.

Par ailleurs, le règlement spécial du plan partiel d'affectation prévoit à son article 31/3 que des mesures incitatives seront mises en place pour encourager l'adoption de plans de mobilité d'entreprises et limiter les déplacements individuels motorisés. C'est donc dire qu'il y a également là un effort pour réduire le nombre de places de stationnement.

Enfin, l'exécution du projet va s'échelonner probablement jusqu'en 2030. Les commerces seront de proximité, à destination des habitants du quartier et des alentours. Il n'y aura donc pas de grandes surfaces commerciales. Les gens se déplaceront ainsi à vélo ou à pied sans pour autant que les déplacements en voiture posent problème dès lors que des places visiteurs seront également aménagées.

Quant aux places deux roues légers/deux roues lourds (scooters/motos), elles seront balisées conformément à l'ordonnance sur la signalisation routière. Les emplacements précis seront examinés lors de la délivrance des permis de construire.

La municipalité propose de lever cette opposition dans la mesure de sa recevabilité.

2. Observations de Régimo Lausanne SA pour le compte de Immobilien – Anlagestiftung Turidomus, du 15 décembre 2015

L'intervention de Régimo Lausanne SA a trait à des problèmes de droit privé en ce sens qu'elle souhaite pour le compte de sa mandante obtenir des engagements/renseignements nécessaires pour se défendre le cas échéant face aux prétentions éventuelles de ses locataires en relation avec le bruit, la poussière, le trafic des poids lourds et machines de chantier. Cette intervenante sollicite également qu'un constat soit fait avant et après les travaux de construction.

Comme il s'agit là de questions de droit privé, la municipalité, respectivement le conseil communal n'est pas compétent à leur sujet. En revanche, cette intervenante pourra renouveler ses demandes directement auprès des constructeurs lors de l'enquête publique concernant les constructions incriminées.

Comme il ne s'agit pas d'une opposition, la municipalité propose de répondre le moment venu dans ce sens à cette intervenante qui ne disposera dès lors pas d'une voie de recours.

3. Opposition de Monsieur Philippe Narbel, du 18 décembre 2015

Cet opposant critique le projet en ce sens qu'il manque un parking payant pour les usagers des CFF et accessoirement pour les usagers des commerces créés dans ce projet.

La municipalité en prend note. Toutefois, c'est dans le plan général des équipements de la commune que cet opposant pourra, s'il en a la qualité et s'il maintient ce moyen, renouveler son constat.

La municipalité propose de lever cette opposition dans la mesure où elle est recevable.

4. Opposition de Monsieur Michel Chuffart, du 20 décembre 2015

Cet opposant incrimine exclusivement les places de stationnement en ce sens que selon lui le nombre total de places devrait être de 1'074 au lieu des 620 prévues.

Selon le Bureau d'études Transitec Ingénieurs-Conseils SA, pour le stationnement des habitants, il faut compter une place pour 100 m² d'habitation, sans tenir compte du taux de motorisation. Dans le cas d'espèce, ce ratio a été diminué dès lors que le quartier de la Combaz se situe à côté de la gare, ce qui tend à encourager les transports publics en lieu et place des déplacements en voiture.

En outre, les places visiteurs ont été prises en compte, en partie mutualisées avec les places pour les activités dès lors que ces deux affectations de stationnement précitées n'ont pas les mêmes heures de besoin.

La réduction du nombre de places de stationnement est également motivée par l'obligation prévue par le règlement de mettre en place des mesures incitatives pour encourager l'adoption de plans de mobilité d'entreprises et limiter ainsi les déplacements individuels motorisés (art. 31/3 RPPA).

Il faut également tenir compte que l'exécution du projet va s'échelonner probablement jusqu'en 2030. Les activités généreront des emplois et seront très certainement destinées à des personnes habitant la commune, donc se déplaçant en mobilité douce. En dimensionnant de manière plus importante le nombre de places de stationnement, on crée des risques de saturation de la traversée de Gland.

En ce qui concerne les commerces, il s'agit de commerces de proximité à disposition des habitants du quartier et des alentours et non de grandes surfaces. Ainsi, les personnes qui s'y rendent se déplacent à pied ou à vélo, raison pour laquelle les places de stationnement ont été limitées pour les visiteurs.

La localisation des différents secteurs, selon la norme VSS, prend en considération les dessertes de transports en commun mais également les déplacements en mobilité douce. Dans le cas d'espèce, le secteur est très accessible et central pour ce mode de déplacement.

Si la municipalité prend pour base les normes VSS correspondantes pour déterminer le nombre de places de stationnement, ces normes ne sont pas impératives mais indicatives et ne font donc pas partie du dispositif législatif.

La municipalité propose de lever cette opposition dans la mesure où elle est recevable.

5. Opposition de Ronchi Immobilier SA, par Me Benoît Bovay du 21 décembre 2015

Propriétaire de la parcelle 440 de Gland, cette opposante fait valoir les moyens suivants :

a. Une contradiction entre les secteurs A et B du projet de plan, le secteur A bénéficiant actuellement d'une protection totale alors que le secteur B serait inconstructible pour les nouvelles constructions. Or selon le plan général d'affectation, le secteur B comprend pour l'essentiel des parcelles colloquées en zones industrielles A et B. Il n'est dès lors pas possible de considérer comme inconstructibles des parcelles affectées aux établissements industriels et artisanaux.

Il est exact que le rapport d'impact sur l'environnement établi par la société EDMS SA en novembre 2015 rappelle l'état actuel du périmètre (chiffre 6.9.2, page 52 du rapport) en ce sens que le site de la Ballastière est composé du secteur A (zone centrale) correspondant à une dépression boisée et à des surfaces de prés/champs (2.6 ha) qui bénéficient d'une protection totale alors que le secteur B est inconstructible. Le secteur de la Ballastière doit désormais se conformer à l'inventaire fédéral des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (objet VD232 – annexe 13 au rapport d'impact sur l'environnement (RIE)).

Ainsi, tant le plan général d'affectation que le PPA la Ballastière (n°18) devront être revus pour être conformes à l'inventaire fédéral précité (ci-après IBN VD232).

Le projet de PPA figure en traitillé vert la totalité du secteur A de l'IBN VD232. Dès lors, les périmètres des constructions A et B prévus par le projet de PPA "La Combaz" à vocation d'habitat et d'activités ne pourront être développés que pour autant que les conditions et mesures préconisées par l'OFEV soient réalisées.

b. Cette opposante pose également la question de la compatibilité des affectations du futur PPA (habitat et activités) avec la zone industrielle située au sud et notamment son exploitation de la gravière. A cet égard, et considérant que le périmètre du PPA est partiellement superposé au secteur B du site IBN, le rapport d'impact préconise un certain nombre de mesures adoptées par la commune, le SDT et la DGE, à savoir une réduction du secteur B du site IBN (- 5'073 m²), une zone d'une surface de 3'071 m² inconstructible et bénéficiant d'une protection absolue et d'un accès limité, l'affectation d'une bande de terrain de 10 mètres de large constituant une zone tampon (aire de transition écologique) et finalement, le lancement d'une procédure de classement du biotope d'importance nationale qui provoquera l'abrogation du PPA « Zone verte la Ballastière » de 1990.

c. Cette opposante estime que la dotation en places de stationnement est sous-évaluée, ce qui aura inévitablement d'importantes conséquences sur les secteurs voisins. Selon elle, et en application des normes VSS, il faudrait 1'100 places de parc et non 625 comme préconisées.

Le secteur du PPA "La Combaz" est proche de la gare, ce qui implique une diminution de places de stationnement. Les places visiteurs ont été prises en compte de sorte qu'elles soient mutualisées avec les places pour les activités. Enfin, l'article 31/3 RPPA prévoit des mesures incitatives qui seront mises en place pour encourager l'adoption de plans de mobilité d'entreprises et limiter les déplacements individuels motorisés.

d. Enfin, cette opposante incrimine la réalisation d'un carrefour à feux qui aura pour conséquence de paralyser la circulation et de créer un engorgement de celle-ci sur l'Avenue du Mont-Blanc depuis la hauteur de la rue de la Combe jusqu'à l'autoroute.

Cela est erroné à cet endroit. En effet, au moyen d'un carrefour à feux, on interrompt pendant une vingtaine de secondes le flux de la circulation en direction du lac pour permettre les mouvements d'entrée et de sortie sur l'avenue du Mont-Blanc. Pendant cette vingtaine de

secondes, il y a environ six à sept véhicules qui arrivent et au maximum, pendant les heures de pointe, dix véhicules (en général au maximum un véhicule toutes les deux secondes). C'est donc dire que l'éventuelle attente sera tout à fait supportable.

Enfin, à sa requête, cette opposante a été entendue le mercredi 23 mars 2016 par une délégation municipale (article 58/1 LATC). Le procès-verbal de cette audition est joint au présent avis (annexe 3).

La municipalité propose de lever cette opposition.

3 DÉCIDE

3.1 ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION LA COMBAZ

Se référant à ce qui précède, le conseil communal de la commune de Gland prend les décisions mentionnées ci-après:

- vu - le préavis n° 7 du 18 juillet 2016 de la municipalité;
 - vu - le rapport de la commission chargée d'examiner cet objet;
 - considérant - que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.
- d é c i d e:
- I. - d'adopter le plan partiel d'affectation "La Combaz" et le règlement qui lui est attaché;
 - II. - d'adopter les réponses aux oppositions.

Consultation publique

Après l'approbation préalable du plan partiel d'affectation "La Combaz" par le Département compétent, la décision finale sera mise en consultation publique durant 30 jours au service bâtiments et urbanisme de Gland accompagnée du rapport d'impact sur l'environnement et du plan¹⁰.

L'avis de consultation sera publié dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO) et dans un journal local, ainsi qu'au pilier public de la commune.

Voie de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (Av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne), aux conditions de la loi sur la juridiction et la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LJPA / RSV 173.36), en vigueur dès le 1^{er} janvier 2009.

Le recours s'exerce par écrit dans les 30 jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Ce mémoire sera accompagné des pièces utiles et cas échéant de la procuration du mandataire.

¹⁰ Article 20 OEIE.

En cas de recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Adopté par le conseil communal de Gland dans sa séance du.....

Pour le bureau du conseil communal:

Le président:

La secrétaire:

Christian Gander

Karine Teixeira Ferreira

Gland, le.....

Annexes :

- › Annexe 1 – Plan PPA "La Combaz"
- › Annexe 2 – Règlement du PPA "La Combaz"
- › Annexe 3 – Procès-verbal séance du 23 mars 2016 avec Ronchi Immobilier SA