

Rapport de la Commission du Plan de Zones chargée d'étudier le Préavis n°7 relatif au Plan partiel d'affectation (PPA) « La Combaz », à son Règlement et au Rapport d'impact sur l'environnement (RIE)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission du Plan de Zones est composée des membres suivants :

M. Patrick Vallat 1^{er} membre et rapporteur
Mmes Florence Golaz
Anita Waeber
Léonie Wahlen
MM. Nicolas Aubry
Michel Bardet
Jean-Luc Nicolet

Elle s'est réunie aux dates suivantes :

- 22 septembre 2016 de 18h45 à 22h15
- 3 octobre 2016 de 19h30 à 22h30
- 11 octobre 2016 de 19h30 à 22h30
- 31 octobre 2016 de 19h30 à 21h30

Le 22 septembre, la séance a débuté conjointement avec la Commission ad'hoc chargée d'étudier le préavis n°8 relatif à la requalification du carrefour avenue du Mont-Blanc / rue de la Combe inhérent à l'aménagement du PPA La Combaz. Cette démarche a permis d'assister et de poser des questions sur les incidences du PPA sur le nouveau carrefour. Les deux Commissions ont donc bénéficié d'une présentation de Monsieur Cédric Bachmann, du bureau d'ingénieurs Transitec, en particulier sur l'accès au quartier La Combaz et la convention qui lie les propriétaires et la Commune.

Les 22 septembre et 3 octobre, la Commission a débuté à chaque fois sa séance par une série de questions à Monsieur Thierry Genoud, Municipal en charge du dossier et représentant de la Municipalité, et à Madame Christelle Haldimann, déléguée à l'urbanisme au sein du Service bâtiments et urbanisme (SBU). Cette dernière, sous le contrôle de M. Genoud, a par ailleurs également répondu à quelques questions écrites complémentaires issues des débats de la Commission.

Il faut saluer la totale transparence dont a fait preuve la Municipalité sur le contenu du dossier (épaisseur 6,5 cm), puisque la Commission a pu accéder à toutes les pièces, en deux exemplaires papier et une version électronique, bien entendu sous le sceau de la confidentialité. Une maquette d'intention du projet envisagé a également été mise à disposition pour se faire une idée plus concrète de l'impact des volumes sur le site.

La Commission tient à remercier les personnes précitées de leur disponibilité et de leurs efforts à nous expliquer les éléments du dossier, parfois complexes pour des non-initiés, mais également de la qualité des études techniques et environnementales. Il est précisé que le projet est soutenu par l'Etat de Vaud.

Ainsi, les pièces étudiées étaient :

- Le préavis n°7
- Le plan du PPA La Combaz et son Règlement de novembre 2015
- Le Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT de novembre 2015
- Le Rapport d'impact sur l'environnement (RIE) – 1^{ère} étape, et ses annexes de novembre 2015
- La Convention signée entre les propriétaires et la Commune de Gland du 13 septembre 2016
- Le procès-verbal de la rencontre entre la Commune et l'opposante Ronchi Immobilier SA du 23 mars 2016
- Les textes des oppositions
- Les trois procès-verbaux de la Commission consultative d'Urbanisme de la Commune de Gland qui a été amenée à traiter cet objet les 5 octobre 2010, 15 novembre 2010 et 11 mars 2013

31.10.2016

Questions-réponses

La Commission avait pris bonne note des questions avancées lors de la séance du Conseil communal du 15 septembre 2016. Elle a complété la liste avec ses propres questions qui ont été réparties par thème. La Commission remercie Mme Wahlen d'avoir œuvré comme procès-verbaliste.

Trafic et mobilité :

Question 1 : Le trafic est déjà dense sur l'avenue du Mont-Blanc, surtout aux heures de pointes, dans les deux sens. Le risque avec le nouveau quartier de La Combaz c'est que les voitures évitent l'avenue du Mont-Blanc et partent sur la rue de la Paix et la route de Nyon. Quels sont les paramètres qui ont été pris en considération dans les simulations et comment juguler ce phénomène ?

⇒ *Une étude de l'augmentation linéaire du trafic avec vision 2030, datée des années 2012 à 2013, il a été pris en considération les charges des nouveaux quartiers à développer à Gland (gare, La Combaz, les Avouillons, Cité-Ouest, etc.). Il est clair que ces développements ne vont pas améliorer la situation actuelle en matière de charge de trafic et d'accessibilité. L'avenue du Mont-Blanc est en effet déjà bien utilisée durant les heures de pointes, mais heureusement les autres rues latérales, la plupart étant par ailleurs limitées à 30 km/h, sont un peu délaissées et permettent aux quartiers résidentiels de respirer et de ne pas subir les nuisances et les inconvénients du trafic. Raison pour laquelle, il est privilégié de maintenir l'axe de l'avenue du Mont-Blanc comme artère principale de traversée de la ville et de reprise des charges entre la sortie autoroutière et la route du lac. Elle reste néanmoins problématique pour la sécurité des piétons, en particulier les enfants, ce qui aura pour conséquence une demande accrue de patrouilleurs scolaires.*

Question 2 : Dans votre simulation, le trafic lié aux commerces prévus dans le PPA La Combaz a-t-il été pris en compte et si oui comment ?

⇒ *Oui. Le PPA définissant une surface de plancher brute d'activités de bureau, de commerces, mais également de logements, il a été aisé de déterminer le nombre de véhicules qui entrèrent et sortiront du quartier. Il est précisé qu'il a aussi été tenu compte du fait que le PPA La Combaz prévoit des commerces de proximité, donc pas de type centre commercial, et que les bureaux soient à proximité de la gare, ces deux éléments devraient limiter le nombre de véhicules.*

Question 3 : A-t-il été imaginé un autre accès ou de multiples accès au quartier de La Combaz ?

⇒ *Les alternatives de sortie du quartier ne sont pas nombreuses et ont été étudiées. Le résultat de l'étude, comme dit précédemment, a abouti à privilégier un accès principal par l'avenue du Mont-Blanc, même si la sortie par la route de Nyon reste possible, au risque de charger le quartier de la gare. Un autre aspect a également été pris en considération, à savoir l'accès au parking souterrain des différents immeubles de logements. Ce dernier se trouverait être en connexion rapide avec le nouveau carrefour, permettant ainsi de limiter le trafic sur la rue de la Combe.*

Question 4 : Qu'en est-il du trafic de camions et véhicules des ouvriers générés par le chantier ?

⇒ *Comme pour le chantier actuel de la gare, les camions seront amenés à faire le tour, en passant par la route de Nyon. Tout devrait être mis en œuvre pour que le trafic du chantier ne perturbe pas davantage le trafic sur l'avenue du Mont-Blanc.*

Question 5 : Il a été avancé le chiffre de 2'500 voitures supplémentaires en heures de pointe sur l'avenue du Mont-Blanc. Ce chiffre correspond-il uniquement pour le PPA La Combaz et quelle charge en pourcent du trafic actuel cela représente-t-il ?

⇒ *Cela ne concerne que le nouveau quartier et une augmentation d'environ 5% du trafic actuel.*

Question 6 : Quand les travaux du nouveau carrefour sur l'avenue du Mont-Blanc sont-ils prévus d'être achevés ?

⇒ *En même temps que les premiers habitants.*

Question 7 : Les études du nouveau carrefour étant financées par les propriétaires, est-ce réellement la meilleure solution ?

⇒ *Le bureau d'ingénieurs qui a planché sur les diverses solutions a certes été payé par les propriétaires, mais la Commune a supervisé et pu vérifier les études menées. Elle est également arrivée à la conclusion que la pose de feux est la moins mauvaise solution, notamment grâce à l'automatisation à distance du trafic selon les charges des différentes dessertes. Les simulations ont démontré qu'il était possible d'absorber la charge de trafic supplémentaire provenant du quartier de La Combaz sans perturbation majeure tout en sécurisant ce secteur.*

Question 8 : Pourquoi il n'a pas été imaginé d'attendre que la nouvelle collectrice ouest du Plan directeur Gland-Vich soit réalisée avant d'imaginer construire ce quartier d'environ 900 habitants et 600 emplois ?

⇒ *Cela serait idéal, mais cette collectrice n'est pas prévue avant au moins 20 ans et est dépendante du dédoublement des sorties autoroutières. De plus, le financement n'est aujourd'hui aucunement assuré et on verrait mal la Commune de Gland l'assumer seul pour un montant approchant les 30 millions.*

Question 9 : Trois oppositions sur quatre concernent la charge de trafic supplémentaire et le nombre de place de parcs prévues. Les places de parc pour les véhicules voulant accéder aux commerces seront-elles en nombre suffisants ?

⇒ *Il est clair qu'il faut une bonne accessibilité pour les commerces, mais comme il s'agit de commerces de proximité, donc pour les habitants et les travailleurs des bureaux du quartier, leur nombre devrait être limité, ce qui est aussi la volonté municipale pour tout nouveau quartier. Raison pour laquelle, il a été privilégié de se baser sur le 20% des valeurs indicatives de la Norme VSS pour les surfaces d'activités. La rue de la Combe sera aménagée en allée verte avec des places à courte durée. En ce qui concerne les logements, il n'est prévu qu'une place par logement principalement, en parking souterrain comme pour les bureaux. Ces chiffres sont aussi ceux préconisés par le canton lorsqu'un quartier se trouve bien desservi par une gare.*

Question 10 : Pourquoi n'avoir pas également négocié et obtenu des propriétaires qu'ils financent aussi le carrefour à aménager sur la route de Nyon / rue de la Combe ?

⇒ *Ce carrefour n'est pas dans le périmètre du PPA La Combaz. Certes, celui sur l'avenue du Mont-Blanc ne l'est pas non plus, mais à la différence de ce dernier celui sur la route de Nyon n'est pas appelé à être modifié puisqu'il sera privilégié l'accès par l'avenue du Mont-Blanc.*

Question 11 : Que signifie la dernière phrase de l'article 24 du Règlement du PPA La Combaz « *La définition des accès devra faire l'objet d'une coordination avec la Municipalité* » ?

⇒ *Cela signifie que les investisseurs devront se coordonner avec les services de la Commune pour tout projet d'aménagement et d'accès aux parkings souterrains. Cela sera aussi vérifié lors du dépôt du dossier de mise à l'enquête des bâtiments. L'étude d'impact précise un certain nombre d'exigences. Si tout est bien pensé, il ne devrait y avoir que trois rampes d'accès à des parkings souterrains.*

Question 12 : Que représente exactement la couleur jaune sur le plan ?

⇒ *Il s'agit de la partie exclusivement piétonne « aire urbaine », seuls certains véhicules d'urgence seront autorisés à y accéder. Par ailleurs, n'est aussi accessibles qu'aux piétons et aux cyclistes, à part les véhicules d'urgence (pompiers, ambulances, police) la partie verte claire du plan « aire de transition », à proximité du biotope, ceci afin de le protéger des nuisances du trafic.*

Question 13 : Est-il envisageable de créer un passage sous-voies supplémentaire en face de la rue de la Combe ?

⇒ *Un postulat ayant été déposé à ce sujet, la Municipalité y répondra dans un prochain conseil. Mais, à titre indicatif, cet emplacement ne serait pas judicieux.*

Question 14 : Qu'est-il prévu en matière d'exigence de limitation du nombre de véhicules vis-à-vis des entreprises qui s'installeront dans ce quartier, et quelles seront les mesures de contraintes imposées par la Municipalité ?

⇒ *L'article 31 du Règlement du PPA La Combaz précise que des mesures incitatives seront mises en place pour encourager l'adoption de plans de mobilité d'entreprise et limiter les déplacements individuels motorisés. Il est prévu que cela concerne les entreprises de plus de 50 collaborateurs et collaboratrices. L'intention sera vérifiée lors de la mise à l'enquête du projet et l'effectivité du plan de mobilité devra coïncider avec la délivrance du permis d'habiter.*

Question 15 : Est-il prévu une station de vélos en libre-service de type Publibike, et si oui sera-t-elle à la charge de la Commune ?

⇒ *Le Conseil régional a l'intention de développer le réseau de vélos libre-service via un investisseur privé. Normalement, il n'est pas prévu que la Commune investisse dans ce domaine et il appartiendra aux propriétaires du PPA La Combaz de déterminer leur intérêt avec l'investisseur choisi et, le cas échéant, l'éventuel emplacement.*

Environnement et énergie :

Question 16 : Pourquoi le Règlement n'impose aucune exigence particulière du point de vue environnemental et écologique ?

⇒ *Certes, le Règlement du PPA La Combaz n'impose rien de particulier, mais ces aspects ont été largement étudiés, dans le Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et dans le Rapport d'impact sur l'environnement (RIE). Ont notamment été étudiés le biotope de la Ballastière, la biodiversité du quartier, le cordon boisé, le remplacement des arbres protégés et la protection de l'air.*

Question 17 : Pourquoi le Règlement n'impose aucune exigence particulière du point de vue énergétique, en particulier la géothermie aquifère profonde qui devrait arriver un jour à Gland sous la forme d'un réseau de chauffage à distance ?

⇒ *A nouveau, la volonté Municipale, contrairement au quartier Eikenott, n'est pas d'imposer aux propriétaires un type d'énergie. Il leur appartient d'étudier toutes les possibilités, d'autant plus que le canton dans ses directives incite les investisseurs à aller dans cette voie telle que mentionnée en page 12 du préavis. Il est évident que le quartier dans son ensemble sera organisé sous la forme d'un réseau de chauffage à distance avec chaufferie commune.*

Question 18 : Sachant que les bâtiments seront en toitures plates végétalisées, quelle surface de toiture est-elle prévue avec des panneaux solaires photovoltaïque pour la production d'électricité et est-il envisageable d'imposer aux propriétaires que la Commune en profite également pour son réseau d'éclairage public ?

⇒ *A priori, c'est environ 1/6^{ème} des surfaces de toitures qui sera garni de panneaux solaires. En ce qui la concerne la pose de panneaux solaires par la Commune, pourquoi pas, mais cela passera inévitablement par la SEIC dont la Commune est actionnaire. C'est donc la SEIC qui pourrait être amenée à en étudier l'opportunité, notamment pour l'éclairage public. Toutefois, nous sommes sur des bâtiments et parcelles privées. C'est donc sous forme de discussion avec les propriétaires que ce point doit être évoqué; il ne peut en effet être imposé. Nous pouvons toutefois nous engager à discuter de ce point avec les développeurs pour définir les modalités (location, contrat, etc.).*

Question 19 : Comment seront organisées la gestion et l'évacuation des déchets ?

⇒ *Pour l'instant, il est prévu le même type d'organisation que pour le reste de la Commune, soit le porte-à-porte. Bien entendu, la Commune pourrait inciter les propriétaires à étudier la mise en place de containers enterrés ou d'éco-points le long de la rue de la Combe. Cela sera étudié plus précisément dans le cadre du RIE complémentaire qui devra être élaboré avant la mise à l'enquête des immeubles. Néanmoins, il est rappelé que ces installations sont sources de dégagements d'odeurs et que la place pour les installer est très limitée dans ce quartier.*

Question 20 : Qui devra prendre en charge la dépollution des terrains contaminés ?

⇒ *Les propriétaires, mais à priori les parcelles concernées ne nécessitent pas d'assainissement.*

Question 21 : Il est annoncé en réponse à une opposition la possibilité de déplacer le biotope, pourquoi sachant qu'il représente un « poumon » dans ce secteur et vis-à-vis du nouveau quartier ?

⇒ *On ne peut considérer le biotope comme un « poumon » du moment qu'il est inaccessible pour les êtres humains. En effet, la question de son classement dans le cadre du nouveau Plan directeur communal et en conséquence du nouveau Plan général d'affectation est possible, mais son déplacement doit encore faire l'objet d'une étude dans le cadre du RIE complémentaire. Dans tous les cas de figure cela n'affectera pas le PPA La Combaz.*

Question 22 : Pourquoi, à l'instar du PPA de Eikenott, il n'est pas imposé de charte paysagère ?

⇒ *Le quartier de La Combaz possède dans sa vue ouest un magnifique biotope avec son cordon boisé. Il y aura une belle rue piétonne bordée d'arbres. Des valeurs et approches paysagères sont développées dans le RIE. Il n'a pas été jugé utile d'exiger une charte paysagère car le quartier est tout de même bien densifié.*

Question 23 : Quel est le degré de sensibilité au bruit est-il prévu ?

⇒ *Il est prévu un degré 3 (DS III) dans la totalité du PPA, soit à des activités moyennement gênantes de type logement et artisanal.*

Question 24 : Du point de vue des nuisances et des poussières, quand le site de la Ballastière de l'entreprise Ronchi est-il prévu d'être déplacé ?

⇒ *Il n'y a pas de date précise connue, même si à long terme ce site devrait être déplacé. On parle de 2040. Quant aux nuisances actuelles, il sera procédé à une étude plus poussée dans le RIE complémentaire. Il n'en demeure pas moins que les normes cantonales devront être respectées en regard des nouvelles constructions.*

Question 25 : Dans le préavis, à la page 12, sous avis et conditions de la direction de l'environnement industriel, urbain et rural, dernière phrase. On parle de risques de faibles dépassements de nuit des valeurs limites et on indique que des mesures de construction ou d'aménagement devront être proposées. Quelles sont ces mesures ? Qui devra financer ces constructions et aménagements ? Et dans quelles mesures cela pourrait avoir un impact aussi sur l'avenue du Mont-Blanc ?

⇒ *Dans tous les cas, une étude acoustique détaillée devra être établie au moment du permis de construire. Dans le cadre de la procédure d'assainissement du bruit routier, un revêtement phono-absorbant est envisagé sur l'avenue du Mont-Blanc financé par la Commune. Afin de respecter les valeurs limites d'émission du DS III (65/55 dB(A) respectivement de jour/de nuit) pour le périmètre, les mesures constructives suivantes pourraient être mises en place financées par les propriétaires :*

- Affectation des locaux à de l'activité sur les façades exposées au bruit ;
- Affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive,...) sur les façades exposées au bruit ;
- Si des locaux à utilisation sensible au bruit se trouvent sur les façades exposées au bruit, prévoir un deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit ;
- Système de vitrage "en chicane" (gain de 5 à 8 dB(A) environ) ;
- Étage en retrait (5-15 dB(A) de gain) avec plafond et éventuellement parois absorbants (9-10 dB(A) de gain) ;
- Le cas échéant si aucune autre mesure n'est possible, mise en place d'un système de ventilation à double-flux sans ouvrant.

Question 26 : Dans le préavis, à la page 13, dans le chapitre concernant l'assainissement urbain et rural, il est parlé des défauts du réseau communal à l'aval du PPA et de mesures nécessaires d'entretien et de remplacement des collecteurs. Est-il possible d'avoir un chiffre précis, ou du moins une estimation, des coûts de remplacements de ces collecteurs ?

⇒ *Dans le cadre d'une planification, telle qu'un PPA, soumise à une étude d'impact sur l'environnement, une étude générale est réalisée (consultable dans le rapport d'impact sur l'environnement). L'étude de détail sera mise en œuvre lors des demandes de permis de construire. Le rapport d'impact sur l'environnement apporte les précisions suivantes : « Par rapport à l'occupation actuelle du périmètre, le projet va induire une augmentation d'environ 910 EH. Au vu de leur diamètre et de leur pente, les collecteurs EU existants auront la capacité pour l'évacuation des eaux usées issues du nouveau quartier. Une étude est en cours concernant la recherche d'un site pour l'implantation d'une STEP régionale afin de remplacer à terme 4 STEP existantes dont celles de la Dullive, de Gingins, Nyon, et Prangins. Les futures mises à jour du PGEE communal devront tenir compte des changements induits par le PPA. Par ailleurs, les tronçons d'eaux claires et d'eaux usées encore non inspectés du secteur seront à contrôler. La réalisation de ce PPA pourrait être l'opportunité d'effectuer les travaux préconisés dans le PGEE pour l'amélioration du réseau d'assainissement communal. ». Lors des permis de construire et du rapport d'impact 2^{ème} étape, des études complémentaires devront être réalisées pour mettre en évidence les éventuels défauts du réseau communal en aval du PPA et concevoir et dimensionner de manière précise les infrastructures pour la gestion des eaux usées.*

PPA et son règlement :

Question 27 : Depuis quand ce PPA est-il en discussion et étudié ?

⇒ *Depuis 2008, avec une première étude sans la partie Nord (immeubles A7 à A9).*

Question 28 : Sachant que le quartier d'Eikenott représente une densité de 0,81, quelle est la densité prévue pour le PPA La Combaz ?

⇒ *1,47 + 5% pour le bonus en cas de projet Minergie. Cette densité représente le rapport entre la surface brute totale de plancher constructible, à savoir tous les niveaux habitables avec leurs circulations, et la surface totale du périmètre du PPA La Combaz.*

Question 29 : La Commune a-t-elle menée une étude des besoins pour arriver à cette densité ?

⇒ *Non. La réflexion est partie du constat et de la volonté du Plan directeur cantonal que la Commune de Gland est désormais considérée comme un centre régional et que la concentration des logements et des emplois doit s'y trouver. Cette densité est déterminée de par la situation exceptionnelle du site à proximité de la gare. Par ailleurs, le plan directeur cantonal préconise une densité minimale de 1,2.*

Question 30 : Comment (méthode, expertise ou étude) a été déterminé les taux de 60% de surfaces de logements et 40% de surfaces de types secondaire et tertiaire ?

⇒ *Le taux a été déterminé en fonction de l'emplacement du secteur (proximité de la gare) et de la mixité "emploi/logement" souhaité par la Municipalité pour la commune (dans notre cas, une proportion d'environ 1.5 habitants par emploi, donc deux emplois pour 3 habitants). Cette proportion a pour but de contribuer au développement économique de la région et est en lien avec le plan directeur régional.*

Question 31 : La Commune a-t-elle effectué une étude de marché pour déterminer les types de commerces qui pourraient s'installer dans ce quartier ?

⇒ *Non, c'est de la responsabilité des investisseurs de trouver le meilleur compromis et les types d'activités profitables pour le quartier. Un temps, il avait été envisagé de réaliser une crèche avant que l'on constate que la Commune était déjà bien pourvue. Cette discussion peut néanmoins revenir sur la table lorsque le projet deviendra plus concret.*

Question 32 : Pouvez-vous préciser les différents types d'activités de types secondaires et tertiaires ?

⇒ *Dans les périmètres d'évolution B et A5, il est prévu principalement des bureaux (tertiaire) et des activités artisanales sans grandes nuisances (secondaire), de types pressing, cordonnier, commerces, etc.*

Question 33 : Pouvez-vous indiquer les grandes étapes de réalisation du projet ?

⇒ *Très probablement la 1^{ère} étape débutera par la partie centrale du PPA, donc les périmètres d'évolution des immeubles A1 à A5. Le carrefour de l'avenue du Mont-Blanc/rue de la Combe en parallèle afin qu'il soit prêt pour les premiers habitants. Le périmètre A7 pourrait aussi être réalisé rapidement car actuellement vide et sans contrainte. Tout ceci est envisageable d'ici 2020. Les périmètres A8 à A10 sont dépendants de la libération et de la démolition des bâtiments existants, donc en 2^{ème} étape d'ici 2024, sachant que le bail du magasin Denner (parcelle 449) court jusqu'en 2022. Le périmètre d'évolution A6 est dépendant du bon vouloir du propriétaire et le périmètre B de l'évolution des besoins de l'immobilier de bureaux, mais également de l'ultime DDP en vigueur sur le périmètre du PPA, à savoir celui de la parcelle 442 en faveur de Realinox SA jusqu'en 2024.*

Question 34 : Quand les premiers travaux pourraient être envisagés ?

⇒ *Si tout se passe bien, probablement dès début 2018.*

Question 35 : Il est prévu des gabarits de rez + 6 étages + attique, soit jusqu'à 25 mètres de hauteur par rapport au niveau du terrain aménagé, sans cote d'altitude maximale, pourquoi cette hauteur et ce nombre de niveaux, et la Commune de Gland possède-t-elle des bâtiments de cette hauteur ?

⇒ *En effet, à part pour le bâtiment A5, il n'y a pas de cote d'altitude fixée. Certains bâtiments d'Eikenott possèdent des immeubles de rez + 4 étages + attique et le quartier de Cité-Ouest et le bâtiment au nord de l'UICN sont plus hauts que le gabarit proposé dans le PPA La Combaz. Le nombre de niveaux est bien entendu fortement dicté par la densité souhaitée sur le site.*

Question 36 : Les périmètres d'évolution dessinés en orange et en violet représentent-ils la surface au sol des futurs bâtiments qui seront mis à l'enquête ?

⇒ *Non, pas nécessairement. Cela représente un périmètre dans lequel le bâtiment doit s'implanter mais il n'y a pas d'obligation à ce que les bâtiments utilisent la totalité de la surface au sol, à part pour les parties en saillies (balcons, loggias, marquises) qui peuvent dépasser jusqu'à 250 cm les périmètres d'évolution. Il est précisé que les bâtiments existants pourraient rester en l'état si leur propriétaire devait en décider ainsi. Le périmètre d'évolution A6 est un bâtiment appelé à être surélevé.*

Question 37 : Pourquoi, à l'instar du quartier Eikenott, la Municipalité n'a pas poussé les propriétaires à mettre en place un concours d'urbanisme et/ou d'architecture ?

⇒ *Contrairement à Eikenott, où la Commune était propriétaire d'une surface de terrains, la Municipalité n'a pas souhaité imposer un concours. Il est trop tard pour l'imposer au vu du nombre d'études qui a été réalisé à ce jour.*

Question 38 : La Commission consultative d'urbanisme a-t-elle été consultée et si oui quelle est son avis ?

⇒ *Oui, dès 2010, par trois fois, la dernière fois en 2013. Elle a émis un préavis positif au vu de la situation exceptionnelle et stratégique du site. (Mme Haldimann a fourni les procès-verbaux de ces séances pour lesquelles on constate qu'en 2013 la Commission a formulé des remarques, notamment sur la faible hauteur des gabarits des bureaux au sud, les trop grands gabarits des immeubles de logements, la mobilité douce, l'impact sur le trafic et la fluidité sur l'avenue du Mont-Blanc).*

Question 39 : La mission de la Commission d'urbanisme ne pourrait-elle pas être élargie à une Commission d'urbanisme et d'architecture qui préaviserait tous les nouveaux PPA et grands projets d'architecture ?

⇒ *Ce n'est pas envisagé, mais la question mérite d'être posée et un souhait pourrait être émis par la Commission du Plan de Zones.*

Question 40 : Qu'est-ce qui dicte l'urgence de réaliser ce quartier, alors que la Commune n'a pas fini d'absorber et de faire le bilan de Eikenott ?

⇒ *On ne peut pas comparer les deux projets et il n'a pas été identifié de conséquences majeures au fait que le quartier Eikenott ait été réalisé. L'urgence n'est dictée que par le fait que ce projet soit déjà étudié depuis 8 ans et que la Convention signée précise un délai de mise en œuvre du PPA La Combaz au 31 décembre 2018.*

Question 41 : Pourquoi ne pas attendre le nouveau Plan directeur communal et le nouveau Plan général d'affectation pour déterminer les droits à bâtir et les périmètres de développement ?

⇒ *Ce projet s'inscrit pleinement dans la vision du développement de Gland. De plus, il s'inscrit dans un périmètre actuellement en friche, mais qui jouit d'une situation exceptionnelle qu'en aucune manière le Plan directeur communal et le Plan général d'affectation ne remettront en cause. Ces derniers intégreront simplement ce PPA comme un acquis. La volonté de la Municipalité étant de développer les quartiers autour de la gare, ce projet entre dans cette stratégie.*

Question 42 : Les infrastructures scolaires actuelles pourront-elles absorber les besoins pour les nouveaux élèves provenant du quartier ?

⇒ *La Municipalité a estimé qu'il faudrait 5 classes supplémentaires qui pourraient être réalisées en surélevant les bâtiments existants des Perrerets.*

Question 43 : A combien s'élèvent les charges foncières et est-ce que celles-ci permettront-elles de financer toutes les conséquences du quartier sur les infrastructures, notamment les conduites d'eau, les raccordements EU/EC au réseau, etc... ?

⇒ *Il a été négocié dans la Convention un montant de charges foncières d'environ 4,35 millions. A ce chiffre, il faut déduire un montant d'environ 1 million pour la mise à disposition d'au moins 20% de surfaces de logements à loyers abordables, tels que demandés par la Commune. Les charges foncières seront inscrites sur chaque parcelle.*

Question 44 : Il est donc prévu 20% de surfaces de logements à loyers abordables, mais comment cela sera-t-il contrôlé ?

⇒ *Des garanties ont été insérées dans la Convention signée sous acte notarié.*

Question 45 : Quelle garantie a-t-on que les commerces viennent s'installer dans ce quartier, principalement dans le périmètre d'évolution A5 qui longe la rue de la Combe ?

⇒ *Bien entendu, l'idéal serait que les loyers ne soient pas trop élevés. Mais, il ne peut être fournie aucune garantie quant à l'opportunité que des commerces s'installent, d'autant plus que cela dépendra directement de la motivation des investisseurs à promouvoir le quartier. Avec la gare à proximité, peut-être que cela attirera des clients, ceci pour autant que l'accessibilité soit attractive.*

Question 46 : Pourquoi il n'est pas exigé aussi un quota de surfaces de logements protégés ou adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite ?

⇒ *Au vu des expériences vécues sur Eikenott, il a été décidé de laisser la liberté aux investisseurs d'apprécier la situation. A ce jour, certains appartements de ce type à Eikenott sont vides.*

Question 47 : La LAT oblige l'Etat de Vaud à revoir son Plan directeur cantonal (PDCant) à bref échéance. Quel impact cela peut-il avoir sur ce projet ?

⇒ *Très probablement, le nouveau PDCant confirmera la vision des villes-centre à densifier. On va donc davantage encore monter le coefficient de densification plutôt que de l'abaisser. Ce PPA s'inscrit donc pleinement dans cette vision, d'autant plus que le périmètre est déjà considéré comme constructible.*

Question 48 : Le projet est-il soumis à la taxe sur la plus-value ?

⇒ *A priori non. En tout cas, elle n'a pas été prise en considération. Pour rappel, cette taxe est mise en place pour constituer un fonds cantonal permettant de compenser financièrement les propriétaires qui sont touchés par le dézouage. Néanmoins, nous allons demander une confirmation de la réponse à cette question.*

Question 49 : En page 12 du préavis. La Direction générale de l'environnement (DGE) a soulevé des remarques pertinentes. Dans quelle mesure elles seront suivies d'effet par les propriétaires ?

⇒ *Cela figure dans la décision finale d'attribution du PPA qui reprend intégralement les préavis, exigences et observations des services cantonaux. Par voie de conséquence, elles font également foi pour les permis de construire.*

Question 50 : Finalement, qu'est-ce que ce PPA apporte concrètement à la Commune et à ses citoyens ?

⇒ *Une valeur ajoutée qualitative en termes de diversité de logements et de leur proximité avec la gare, ce qui devrait amener de nouveaux commerces au vu du statut de Ville que Gland a définitivement pris. La création d'une zone d'emplois qui est sur un site attractif à proximité de la gare.*

Question 51 : Quelles seraient les conséquences d'un refus du PPA ?

⇒ *Ce serait une énorme catastrophe après 8 ans de travail, pour les propriétaires, les investisseurs, mais également la Commune et ses services. Ce serait un désaveu complet pour la Municipalité. Ce quartier est une chance inouïe, car il est maîtrisé et bien étudié. Les pertes économiques seraient d'environ 700'000 francs, comprenant toutes les études assumées par les propriétaires. Sans oublier que ce quartier ne coûtera rien à la Commune, à part les infrastructures.*

Questions diverses :

Question 52 : Est-ce qu'il sera mis à disposition des nouveaux bâtiments pour les réfugiés ?

⇒ *C'est l'EVAM, organisme cantonal en charge des réfugiés, qui devra trouver de nouveaux locaux. La Commune les a informés suffisamment tôt et ce n'est pas et plus du ressort de la Commune.*

Question 53 : Est-ce que les aménagements pour la mobilité douce seront mieux pensés qu'à Eikenott ?

⇒ *Cela dépendra de la volonté des investisseurs. Les erreurs d'aménagements d'Eikenott sont en passe d'être solutionnés et corrigés.*

Question 54 : Est-ce que l'alimentation en eau potable est garantie ?

⇒ *Oui, les besoins en infrastructures telles que l'alimentation en eau potable a été prise en compte dans les réflexions. La marge est suffisante et il est prévu que la Commune investisse dans ce domaine pour les besoins futurs.*

Question 55 : Quels sont les nouveaux quartiers en cours d'étude ?

⇒ *Par exemple le quartier de la gare-sud, Cité-centre et Mauverney. Ils viendront sur la table de la Commission de Plan de Zones au fur-et-à-mesure qu'ils sont prêts d'ici la fin de la législation.*

Question 56 : Avec les nouveaux quartiers à construire, quelle sera à terme la population de Gland ?

⇒ *Environ 18'000 habitants.*

Délibérations de la Commission :

La Commission s'est donnée le temps de trouver un consensus pour éviter de créer une scission par le dépôt d'un rapport de minorité. Tout a été mis en œuvre pour que chaque membre s'exprime ouvertement. En effet, le risque de voir partir ce préavis en votation populaire est important. Raison pour laquelle, il a été tenu compte de chaque opinion et il a été convenu de donner une réelle chance à ce PPA d'être accepté par le Conseil communal.

Il a été passé outre l'erreur de dessin des niveaux de la coupe A-A, de l'absence de coupe sur le périmètre d'évolution A10 et des gabarits en filigrane sans attique. Nous n'avons pas non plus voulu fausser le débat en affirmant que le Président de la Commission consultative d'urbanisme communale, qui a œuvré en 2010 et donné par deux fois son préavis positif sur ce projet, était le mandataire en charge du premier PPA, tout comme l'ingénieur en charge de l'étude du carrefour est mandaté et payé par les propriétaires.

Le moins que l'on puisse dire, c'est que ce préavis ne suscite pas un enthousiasme débordant des membres de la Commission. Même s'il faut louer les efforts consentis depuis 8 ans par la Municipalité et ses services pour que ce projet voie le jour et que des négociations aboutissent, le résultat manque de vision audacieuse pour l'avenir d'un site exceptionnel. A moins, que l'audace se cache derrière la hauteur des façades et l'alignement strict des barres tel qu'on le voit trop souvent dans des périphéries de grandes villes.

Il suffit d'étudier le dossier pour constater qu'il est très technique. Il lui manque cette touche de glamour et de marketing indispensable pour communiquer avec une population qui n'attend que deux choses essentielles : que ce quartier réponde à ses besoins en matière de logements et de commerces de proximité, et qu'il soit intégré dans le tissu de notre Ville qui ne cesse de grandir. L'absence d'image en trois dimensions à hauteur d'homme est en quelque sorte le reflet d'une crainte de montrer l'ampleur du projet. Heureusement, la maquette est là pour essayer de nous convaincre que ce projet mérite notre attention.

Nous nous sommes concentrés sur ce qui fait l'âme d'un quartier selon nous : sa dimension sociale et son impact sur le territoire. Force est d'admettre que le site est plus qu'approprié et que s'il fallait construire un quartier, c'est bien ici qu'il faille le réaliser. Tant son côté bucolique avec le biotope protégé des batraciens, que les dégagements préservés sur le sud et l'ouest, mais également sa proximité avec la gare et sa ruelle piétonne font que ce projet mérite sa place et mérite qu'on lui donne sa chance. Par contre, nous ne pouvons accepter sans sourciller les conséquences sur le trafic de l'avenue du Mont-Blanc et sur les infrastructures qui devront inévitablement être adaptées aux frais de la Commune, certes pour une grande partie financée par le montant tiré des charges foncières ou par le financement direct des promoteurs en ce qui concerne le carrefour avec feux au Nord-est du PPA. On regrette aussi que ce PPA vit finalement pour lui-même, sans véritable connexion avec le reste de la ville. Ce bout de territoire n'offre pas réellement de diversité et de mixité sociale. Beaucoup de bureaux, quelques commerces et artisans le long d'une rue qui sera très souvent à l'ombre, un maigre essai de 20% de surfaces d'appartements à loyers abordables et une place publique qui devra se chercher une identité tant elle est anecdotique. Mais où se trouvent les lieux de réunion de quartier, de rencontres communautaires, de places de jeux, la crèche et son jardin, les terrasses ensoleillées, les équipements d'animation ? Sachant que la place publique sera très probablement réalisée une fois les immeubles A7 à A10 réalisés, donc en deuxième étape selon la planification annoncée.

Après avoir bien analysé les arguments avancés par les représentants de la Municipalité, force est d'admettre qu'il n'y a pas d'alternative convaincante pour sortir de ce quartier ou pour y entrer. Il a été compris que l'avenue du Mont-Blanc est et restera, pour de nombreuses années encore, l'artère principale pour gérer le trafic au-travers de la Commune de Gland. Il est admis que le nouveau quartier générerait à lui seul environ 5% de trafic supplémentaire. Cette vision n'est pas satisfaisante et les opposants ne s'y sont pas trompés. Il est possible d'en réduire les effets en diminuant la capacité du quartier. Le Règlement suggère déjà des pistes intéressantes en incitant chaque locataire à n'avoir qu'un seul véhicule et à s'en tenir qu'à 20% des exigences de la Norme VSS du nombre de véhicules pour les surfaces d'activités, ce qui à priori est très faible. Ceci représente un pari sur le comportement des habitants et un pari ambitieux sur le fait que les commerces soient de proximité et ne seraient essentiellement accessibles qu'à pied.

Bien qu'il soit annoncé que les voitures seront principalement en parkings souterrains, la question se pose quant à l'emplacement de leurs accès, sachant qu'ils représentent souvent une insécurité lorsqu'ils donnent directement sur la voie publique en traversant une voie piétonne. Dans ce contexte, il est fait absence d'information pour les places visiteurs.

On ne peut pas affirmer que l'organisation sur le site d'un alignement de barres de grande hauteur soit particulièrement originale. Mais, lorsque la volonté est de densifier un maximum un périmètre défini, il n'y a pas d'autre véritable solution, à part peut-être une tour unique de 30 étages. Il est néanmoins regrettable que les espaces laissés entre chaque périmètre soient aussi étroits, au point que les ombres portées délaissent d'ensoleillement naturel les premiers niveaux, en particulier de l'automne au printemps. Laisant aussi peu de chances à des arbres de s'épanouir d'autant plus s'ils sont situés sur le parking souterrain.

Les aspects d'aménagements et d'équipements extérieurs ne sont présents ni sur le plan du PPA, ni dans son règlement. Là aussi, il faudra faire confiance à la Municipalité afin qu'elle vérifie que les dossiers de mise à l'enquête des bâtiments les mentionnent et qu'ils soient attractifs.

Les objectifs du Règlement du PPA ne parlent hélas que de manière peu ambitieuse des exigences relatives aux aspects énergétiques, aux aspects environnemental et social de développement durable ou encore tout simplement en matière de gestion et de récupération des eaux de pluie.

Un autre sujet abordé par la Commission a été le calendrier ou, dit autrement, la priorisation de ce quartier par rapport à d'autres, tel que celui de la gare-sud par exemple, mais aussi sur le fait d'attendre le nouveau Plan directeur communal et son Plan général d'affectation, ainsi que sur le Plan directeur cantonal, sur la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et son règlement d'application. En effet, ces nouveaux documents devraient tous être votés d'ici 2020, soit demain selon l'horloge des procédures administratives. Très probablement, ils seront empreints de nouveautés qui pourraient profiter au PPA La Combaz et seraient en phase avec la réalité des besoins de demain.

Certes un PPA n'est qu'une étape d'un processus et que tout reste encore à définir pour faire vivre ce quartier. Mais c'est la seule étape où notre Conseil communal peut se prononcer. Il nous appartient donc de faire en sorte que de formuler des propositions qui vont dans le sens de donner une âme à ce quartier même si notre marge de manœuvre est plus que limitée. Dans ce contexte, on ne se fait pas de soucis pour les promoteurs du projet, ce dernier sera rentable même si on lui rabote des potentiels constructibles et on lui pose de modestes exigences.

En résumé, les prises de position de la Commission vont dans le sens suivant :

1. Le site est très approprié pour le développement d'un quartier d'habitation et de bureaux ;
2. Le projet présente des qualités, notamment l'aménagement de la rue de la Combe et son front bâti ;
3. Le maintien du biotope à l'est du quartier représente un « poumon » de verdure, même si inaccessible ;
4. La volonté de réduire le nombre de véhicules dans le quartier part d'une volonté politique qui a du sens ;
5. L'accès au quartier représente la moins mauvaise solution ;
6. Si la densification semble justifiée, elle est malgré tout trop importante à l'échelle de la Ville de Gland ;
7. Les aménagements extérieurs et accès, ainsi que leurs équipements, sont lacunaires et peu attractifs ;
8. La mixité sociale n'est pas un objectif du quartier et la diversité des activités reste à être démontrée ;
9. La typologie et l'image urbanistiques du quartier sont peu audacieuses, donc très conventionnelles ;
10. L'absence d'information sur les types et la répartition d'appartements qui seront proposés est un regret ;
11. Le manque d'ambition des points de vue énergétique et écologique représente une déception ;
12. La charge de trafic sur l'avenue du Mont-Blanc, même avec un nouveau carrefour, est un point noir.

Amendements :

Au vu du résultat des délibérations, la Commission a passé en revue le Règlement du PPA La Combaz et analysé le tableau des capacités constructives figurant sur le plan du PPA.

Elle propose à l'unanimité plusieurs amendements qui tiennent compte des remarques formulées dans le présent rapport. Ces amendements sont remis en annexe sous la forme d'un document qui met en évidence les modifications apportées au Règlement. Les amendements sur le tableau des capacités constructives font l'objet d'un document qui met en évidence les modifications apportées. Ce tableau fait désormais l'objet d'une annexe au Règlement.

Levée des oppositions :

En ce qui concerne la levée des oppositions, la Commission, à l'unanimité aussi, recommande de les lever dans le sens que les amendements proposés vont dans le sens des arguments soulevés, à savoir de limiter la surcharge de trafic en diminuant la capacité constructible. Il est également recommandé de suivre l'argumentaire de la Municipalité pour la levée de l'opposition de Ronchi Immobilier SA. En effet, cette dernière fait mention d'éléments factuels qui sont en dehors du périmètre du PPA, sans incidence directe pour la viabilité de ce dernier.

Souhait :

La Commission souhaite que la Municipalité étudie la possibilité que les transports publics desservent ce quartier pour la fin de la 1^{ère} étape de réalisation du projet.

Conclusions :

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Après mûre réflexion et après avoir longuement entendu M. Thierry Genoud, Municipal en charge du dossier, et Madame Christelle Haldimann, déléguée à l'urbanisme du SBU, la Commission recommande à l'unanimité :

- I. d'adopter le plan partiel d'affectation « La Combaz » et le règlement amendé qui lui est rattaché, accompagné de son annexe « Capacités constructives » amendant le tableau qui figure sur le plan du PPA ;
- II. d'adopter les réponses aux oppositions.

Signatures des membres de la Commission :

Patrick Vallat (1^{er} membre et rapporteur)



Florence Golaz



Anita Waeber



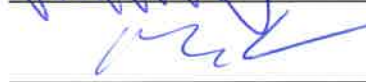
Léonie Wahlen



Nicolas Aubry



Michel Bardet



Jean-Luc Nicolet



Annexes : Propositions d'amendements au Règlement du PPA La Combaz et du tableau des capacités constructives