

# PRÉAVIS N°7 - PPA LA COMBAZ - AMENDEMENTS SUR LE RÈGLEMENT

Article	Texte amendé
1. Objectif	<p>Le plan partiel d'affectation « La Combaz » a pour but de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- légaliser le développement d'un nouveau quartier mixte (logements et activités) situé à l'ouest de Gland</li> <li>- offrir de nouveaux logements, dont une partie respectera un plafond de loyer accessible, et créer des emplois dans de nouvelles zones d'activités</li> <li>- fixer des principes d'implantation et d'aménagement qui permettront l'affirmation de ce nouveau quartier en relation avec la gare</li> <li>- valoriser et restructurer un secteur inscrit dans la localité de Gland par une qualité d'implantation et de construction favorisant la vie de quartier, et limitant les impacts sur l'environnement</li> <li>- promouvoir un approvisionnement énergétique durable</li> <li>- assurer la préservation du site de la Ballastière, protégé par l'Ordonnance sur la protection des sites de reproduction de batraciens d'importance nationale (IBN, VD 232)</li> </ul> <p><b>- Proposer une mixité de logements (location au prix du marché, location à prix modéré, PPE, etc.).</b></p>
4. Mesure d'utilisation du sol	<p>La surface brute de plancher de chaque périmètre d'évolution des constructions ne dépassera pas la valeur maximale définie dans le tableau des capacités constructives <b>du document annexé au présent règlement remplaçant celui figurant telle qu'indiquée</b> sur le plan.</p> <p>Celle-ci est calculée conformément aux normes SIA 416 et 421.</p> <p>Dans le cas où un périmètre est subdivisé en plusieurs parcelles, les droits à bâtir de celui-ci sont répartis au prorata des surfaces de chacune des parcelles à l'intérieur du périmètre.</p>
5. Zone mixte de forte densité	<p>Cette zone est destinée à l'habitation et aux activités moyennement gênantes. L'habitation doit y avoir une part prépondérante.</p> <p>Afin de garantir une certaine mixité programmatique et intensité urbaine, les dispositions suivantes sont applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux situés au rez-de-chaussée des périmètres d'évolution des constructions faisant front à l'aire urbaine, à l'exception du périmètre A6, sont affectés à des activités commerciales ou de service contribuant à l'animation de l'espace public et en principe accessible directement depuis celui-ci.</li> <li>- Le 75 % des SBP réalisées du périmètre A5 sont à occuper par des activités, <b>notamment une crèche/garderie d'une capacité minimale de 40 places dès la 1ère étape de réalisation.</b></li> <li>- Le 38 % des SBP réalisées du périmètre A10 sont à occuper par des activités, <b>notamment une salle de quartier d'une surface minimale nette de 120 m2 divisible en deux espaces, ceci dès la 1ère étape de réalisation.</b></li> <li>- <b>Le 20 % de la totalité des SBP des périmètres dévolus principalement aux logements sont à occuper par des logements à loyers de 20% en-dessous du prix du marché.</b></li> <li>- Les deux-tiers des SBP réalisées du périmètre de construction A9 sont à occuper par des activités.</li> </ul>
12. Hauteur des constructions	<p>Les gabarits maximums doivent être respectés selon la hauteur maximale <b>ou</b> et l'altitude telles qu'indiquées dans le tableau des capacités constructives <b>de l'annexe au présent règlement. Ainsi, l'altitude maximale et le nombre de niveaux, y compris les attiques, indiqués pour chaque périmètre ne peuvent en aucun cas être dépassés.</b></p> <p>La hauteur se mesure du point haut de l'acrotère ou du garde-corps dans le cas où celui-ci n'est pas transparent au regard au point le plus bas des façades au-dessus du terrain naturel ou du terrain futur aménagé en déblai. Par analogie, l'altitude se mesure de la même manière à la partie supérieure de la construction.</p> <p>Dans le périmètre A5, les décrochements du niveau fini de la toiture ne sont autorisés que dans les deux situations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au droit d'une des façades principales des bâtiments A1 à A4</li> <li>- au droit d'une interruption</li> </ul> <p>Hors <b>des</b> du périmètres A5, <b>A10 et B</b>, la réalisation en sus d'un étage en attique d'une hauteur maximale de 3 m est autorisée. <b>A l'exception des façades pignon, la</b> façade de l'attique devra avoir un retrait de 1,50 m au minimum par rapport au nu de <b>la</b> <b>chaque</b> façade extérieure du bâtiment.</p> <p>Les rez-de-chaussée faisant front sur l'aire urbaine auront une hauteur minimale de 4 m, celle-ci étant mesurée entre les niveaux supérieurs des planchers.</p>
13. Toitures	<p>Dans tous les périmètres d'évolution des constructions, les toitures seront plates et végétalisées au moyen d'espèces indigènes, en cohérence avec l'installation de capteurs solaires si ces derniers sont nécessaires à l'approvisionnement énergétique renouvelable du quartier. Leur aménagement devra favoriser la rétention des eaux pluviales.</p> <p><b>Une surface de toitures d'au moins 300 m2 sera mise gratuitement à disposition de la Commune pour qu'elle puisse poser des capteurs solaires pour ses propres besoins énergétiques.</b></p> <p>L'aménagement de toitures plates accessibles est autorisé sur les retraits pour attiques.</p> <p>Seules les saillies localisées de superstructures techniques indispensables telles qu'ascenseurs, ventilateurs, cheminées sont autorisées. Celles-ci devront être réduites au strict minimum et regroupées afin de limiter l'impact sur la volumétrie des bâtiments et demeureront en retrait des nus de façades.</p>
26. Aménagements extérieurs	<p>Les aménagements extérieurs sont à traiter de manière harmonisée pour offrir des espaces collectifs homogènes et de qualité et contribuer à la biodiversité.</p> <p>Le choix des matériaux et des types d'aménagement doit viser une continuité d'étape en étape et assurer une unité à l'ensemble du périmètre du PPA. Les aménagements prendront en compte les objectifs particuliers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>proposition d'espaces de rencontres, de places de jeux et de détente</b></li> <li>- unité d'ensemble dans le choix du mobilier urbain</li> <li>- structuration des chemins et voiries par l'arborisation et les plantations</li> <li>- contribution à la biodiversité par des aménagements et essences indigènes se prêtant à une gestion extensive ou différenciée</li> <li>- perméabilité des revêtements et gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (rétention et infiltration)</li> <li>- éclairage extérieur modéré, économe en énergie et évitant la pollution lumineuse.</li> </ul>
27. Equipements	<p>Aucun permis de construire ne pourra être délivré avant la réalisation des équipements nécessaires aux constructions concernées (accès routiers, canalisations, conduites, etc.).</p> <p><b>Aucun permis d'habiter ne pourra être délivré avant la réalisation du carrefour sur l'avenue du Mont-Blanc.</b></p> <p>La Municipalité est compétente pour déterminer les modalités d'équipement et de raccordement au réseau public.</p> <p>Si le périmètre se situe dans les limites d'un réseau de chauffage à distance alimenté <b>ou prévu d'être alimenté</b> par des énergies renouvelables, <b>par exemple la géothermie de moyenne ou grande profondeur</b>, il devra pouvoir y être raccordé.</p> <p>Le recours au gaz, qui passe sous les rues de la Paix et de la Combe et la route de Nyon, pourra être envisagé pour un apport provisoire ou de complément.</p> <p>Les équipements nécessitant un entretien minimal et ayant une longue durée de vie seront favorisés.</p>
31. Stationnement	<p>Les besoins en stationnement pour véhicules sont définis par la Municipalité en application de la norme VSS en vigueur.</p> <p>L'ensemble du PPA La Combaz est qualifié de « Type de localisation A ». Le calcul de la norme de stationnement est effectué selon les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- habitation : 1 place par <b>100 m2 de surface brute de plancher de logement + 10% y-compris</b> pour les visiteurs</li> <li>- activités : <b>20% 30%</b> des valeurs indicatives.</li> </ul> <p>Des mesures incitatives seront mises en place pour <b>encourager l'adoption de plans de mobilité d'entreprise</b> et limiter les déplacements individuels motorisés. <b>Une entreprise de plus de 50 collaborateurs et collaboratrices devra mettre en place un plan de mobilité.</b></p> <p>Chaque construction disposera de places de stationnement sécurisées pour les vélos, aisément accessibles et de préférence de plain-pied, à l'intérieur des constructions. Leur nombre sera déterminé par la Municipalité sur la base des normes VSS correspondantes <b>+ 20%</b>.</p>
32. Dérogations	<p>Hormis pour le secteur de zone naturelle protégée et l'aire de transition écologique, la Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance aux dispositions du présent règlement lorsque la nature des lieux, des raisons techniques ou des raisons esthétiques objectivement fondées l'exigent.</p> <p>Ces dérogations ne pourront porter atteinte à l'esprit du PPA « La Combaz » ni concerner l'affectation des constructions, la mesure d'utilisation du sol, <b>les hauteurs et altitudes maximales, les capacités constructives</b> ou le degré de sensibilité au bruit tels que définis dans le chapitre 2 du présent règlement.</p>
33. Plan des aménagements extérieurs	<p>Toute demande de permis de construire renseignera de manière précise, <b>avec l'appui d'un plan des aménagements extérieurs et d'une charte paysagère et d'équipements, sur la nature des aménagements extérieurs</b>, notamment selon la situation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les modifications de terrain et ouvrages de soutènement</li> <li>- la nature et la matérialisation des différentes surfaces</li> <li>- les ouvrages de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert</li> <li>- les plantations prévues et le choix des espèces, en particulier pour les arbres et arbustes</li> <li>- les dispositifs d'éclairage</li> <li>- <b>le système de récupération des déchets</b></li> <li>- le mobilier urbain et l'équipement des espaces de jeux, <b>de rencontres</b> et de détente</li> <li>- le traitement des fronts de rue ou de la place principale et les raccords aux espaces publics adjacents.</li> </ul> <p>Le dossier doit montrer de quelle manière le projet s'inscrit en continuité avec les aménagements déjà réalisés dans le voisinage, pour assurer une unité d'ensemble à l'échelle du PPA.</p>
Annexe	<b>Tableau des capacités constructives</b>