

## Rapport de la Commission technique

### Préavis municipal n° 99 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 436 pour l'utilisation du sous-sol (hors bâtiment de la déchèterie)

Gland, le 3 mai 2021

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

La Commission technique chargée d'étudier le préavis municipal n° 99, composée de :

Wegmann Patrick	UDC, 1 <sup>er</sup> membre
Motta Larrivé Stella	PS-Les Verts-POP
Richard Daniel	GdG
Sicuranza Dario	GdG
Simon Vincent	PLR, rapporteur

s'est réunie le mardi 20 avril en présence des municipaux Thierry Genoud et Gilles Davoine, qu'elle remercie pour leurs explications et les réponses données à ses questions.

#### Préambule

Le préavis 99 a été présenté en urgence, de même d'ailleurs que le préavis 100, ce qui a suscité des réactions au sein de plusieurs groupes du Conseil communal. La discussion avec les municipaux a permis à la commission de se convaincre du bien-fondé de l'urgence, ce qui ne présageait pas pour autant de l'acceptation du préavis. Par ailleurs, les deux municipaux ont reconnu que les premières informations, qui faisaient état d'une « menace de délocalisation » de l'entreprise Cermix, n'avaient pas été présentées de manière adéquate : ni la municipalité, ni Cermix n'ont fait de chantage en ce sens. La commission s'en est convaincue.

#### Exposé

L'entreprise Cermix, qui fabrique et commercialise des produits de mise en œuvre pour le bâtiment et le génie civil, connaît un certain succès et envisage un développement de ses affaires. Elle se trouve à l'étroit dans son bâtiment actuel et ne peut envisager de construire des étages supplémentaires, ni s'étendre sur les surfaces proches ; à l'exception justement de la parcelle 436, qui accueillera la nouvelle déchèterie. Ayant constaté que les travaux n'avaient pas commencé, elle a contacté la municipalité pour proposer la solution présentée dans le préavis.

La mise en place de la nouvelle déchèterie doit commencer le 15 mai selon la planification. Il est rappelé que ce projet est lié au déplacement de l'installation de concassage de l'entreprise Ronchi-Perrin sur l'emplacement de la déchèterie actuelle et de travaux concernant les accès routiers. Le déplacement de l'installation de concassage est lui-même justifié par la volonté d'éviter des nuisances aux futurs habitants du nouveau quartier de La Combaz, les premiers devant arriver en avril 2022. Il

existe ainsi une chaîne d'activités et de travaux qui n'autorise en soi pas de reports. Un traitement du préavis en juin, sans garantie d'acceptation par le Conseil communal, serait défavorable à de nombreux égards. L'acte notarial de constitution du droit de superficie étant aussi disponible, la commission technique a admis que le traitement du préavis dans l'urgence était justifié.

### **Plaidoyer de la municipalité en faveur du projet**

De manière plus générale, les municipaux présents considèrent que ce projet représente une formule innovante. Il permet à une entreprise implantée dans notre commune, et dont les perspectives de croissance sont bonnes, de résoudre un problème de surface de stockage. Pour la commune, la construction d'un bâtiment en sous-sol ne gênera pas le fonctionnement de la déchèterie. Les travaux devront être calés sur le calendrier de la déchèterie, au risque sinon pour l'entreprise de les voir s'interrompre et d'avoir à remettre le terrain en l'état. Au vu du corset toujours plus strict en matière d'aménagement du territoire, utiliser un sous-sol pour lequel aucun autre usage n'avait été envisagé est une opportunité.

### **Détails techniques**

Les municipaux ont apporté les réponses aux questions de la commission :

- *Le bâtiment de stockage construit en souterrain permettra-t-il l'utilisation complète de la déchèterie ?* Il sera conçu de telle manière à favoriser le passage des véhicules, y compris les camions.
- *Est-ce que le chantier de cette halle de stockage retardera les travaux de la déchèterie ?* Ils ne devront pas ralentir la mise en place de la déchèterie, sans quoi ils seront interrompus et le terrain devra être remis en état par l'entreprise.
- *La commune n'aurait-elle pas dû conserver le sous-sol pour les besoins de la déchèterie ?* Le projet de déchèterie ne prévoyait pas d'utilisation du sous-sol.
- *Faut-il craindre que les travaux en sous-sol aient un impact sur des canalisations ? Le risque n'existe-t-il pas que le terrain ne soit pas suffisamment stable ?* La réponse à ces deux interrogations est négative. Il est précisé que l'ingénieur mandaté pour ce projet et le même que celui qui gère les travaux de la déchèterie.
- *Quelle est la dangerosité des matériaux entreposés ?* Il sera impératif de ne pas déposer des matières polluantes ou inflammables. Pour le reste, l'entreprise reste soumise aux règlements incendie ou de protection des eaux.
- *Est-il possible de prévoir un droit de superficie pour une durée moins longue, 20 ans par exemple ?* Non, les droits de superficie sont au minimum d'une durée de 30 ans. L'entreprise Cermix souhaitait une durée de 50 ans.
- *La commune aurait-elle pu construire soi-même et mettre en location le bâtiment de stockage ?* Non, outre le fait qu'il aurait été probablement contestable de construire pour un privé, cela aurait nécessité la formulation d'un nouveau préavis et entraîné des retards importants.
- *La procédure de légalisation de ce chantier pourrait-elle susciter des oppositions et des retards ?* Thierry Genoud admet que la procédure de légalisation devra être rapide et synchronisée avec les travaux de mise en place de la déchèterie.
- *Une rampe d'accès directe, éventuellement en tunnel, n'aurait-elle pas pu remplacer le monte-charge prévu ?* Non, car la pente aurait été trop forte, et donc la rampe trop longue pour atteindre le sous-sol à 5-6 mètres de profondeur.
- *En cas de faillite de l'entreprise Cermix, ou de reprise par un tiers qu'advierait-il du bâtiment ? Reviendrait-il à la commune ?* Le droit de superficie est cessible. Cela signifie qu'en cas de reprise, le bâtiment reviendrait à un nouveau propriétaire et le droit de superficie continuerait de courir. En l'absence de tout acheteur, la commune reprendrait le bâtiment en versant une indemnité à son propriétaire, au prix du marché. Selon les experts, c'est ainsi que cela se passe. Une discussion avec Cermix pour une reprise gratuite n'est pas exclue.
- *Le prix de location de superficie semble bien modeste. Qu'en est-il ?* Le prix est en ligne avec le prix de droit de superficie comparables pour de telles zones, montant proposé par exemple par les CFF

dans le secteur Ballastière. Cermix avait proposé un prix de 2 francs le m2, ce que la commune n'a pas accepté, le fixant à 3 francs.

### **Conclusions**

La commission technique soutient le préavis n°99. Il s'agit à ses yeux d'une synergie favorable, à l'heure où les lois sur l'aménagement du territoire sont de plus en plus restrictives en matière de surfaces bâties. Elle considère favorablement ce projet innovant, qui concilie les intérêts d'une entreprise souhaitant poursuivre son développement sur notre territoire et l'utilisation densifiée du sol.

La commission n'exprime ni vœux particuliers ni amendements.

Fondée sur ce qui précède, la Commission technique recommande, à l'unanimité de ses membres, d'accepter les conclusions du préavis municipal n° 99 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 436 pour l'utilisation du sous-sol (hors bâtiment de la déchèterie) et de prendre les décisions suivantes :

- I. d'accepter le préavis municipal n°99 ;
- II. d'autoriser la Municipalité à octroyer à l'entreprise Cermix SA un droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le présent préavis.

### **Signatures des membres de la Commission**

Patrick Wegmann, premier membre
Motta Larrivé Stella
Richard Daniel
Sicuranza Dario
Vincent Simon, rapporteur

**Annexe au Rapport de la Commission Technique selon l'Article 57 du Conseil Communal.**

**Rapport d'un Groupe de membres du Conseil communal soussigné, concernant le**

**Préavis municipal no 99 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 436 pour l'utilisation du sous-sol (hors bâtiment de la déchetterie)**

Gland, le 29 avril 2021

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

Les membres du Conseil communal (Groupe) soussignés, composé de :

Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-POP
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-POP
Mme	Isabelle Wegmann	UDC
M.	Rasul Mawjee	PLR, rapporteur

se sont réunis les 26 et 29 avril 2021 et ont décidé de faire valoir l'article 57.

Art. 57 – Observation des membres du conseil.

Chaque membre du conseil a le droit d'adresser par écrit ses observations à toute commission chargée d'un rapport. La commission en fait mention dans son rapport ou en annexe.

Le 1<sup>er</sup> Membre Patrick Wegmann ayant été informé a également fait parvenir aux autres membres de la commission :

M.	Vincent Simon	PLR, rapporteur
Mme	Motta Larrivé Stella	PS-Les Verts-POP
M.	Richard Daniel	GDG
M.	Sicuranza Dario	GDG

leur rapport que nous allons annexer.

Je vous remercie d'en prendre note.

Patrick Wegmann 1<sup>er</sup> Membre pour le Préavis 99.

.

## Rapport d'un Groupe de membres du Conseil communal soussigné, concernant le

### Préavis municipal no 99 relatif à l'octroi d'un droit de superficie sur la parcelle 436 pour l'utilisation du sous-sol (hors bâtiment de la déchetterie)

Gland, le 29 avril 2021

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

Les membres du Conseil communal (Groupe) soussignés, composé de :

Mme	Angelita Galvez	PS-Les Verts-POP
Mme	Iulica Gorgoni	PS-Les Verts-POP
Mme	Isabelle Wegmann	UDC
M.	Rasul Mawjee	PLR, rapporteur

se sont réunis les 26 et 29 avril 2021.

#### Remerciements

Nous remercions M. Gilles Davoine, Municipal et M. Julien Ménoret, Chef du Service des finances, ainsi que M. Eric Ducret, Chef du Service des bâtiments et de l'urbanisme pour les réponses apportées à nos questions.

#### Préambule

Les membres de la Commission des finances (COFIN) ayant décidé de ne pas rapporter sur ce préavis, les membres soussignés, faisant partie de la Commission des finances, en leur qualité de Conseillers communaux (Groupe) ont choisi de partager leurs délibérations et apporter une recommandation au Conseil communal.

#### Informations

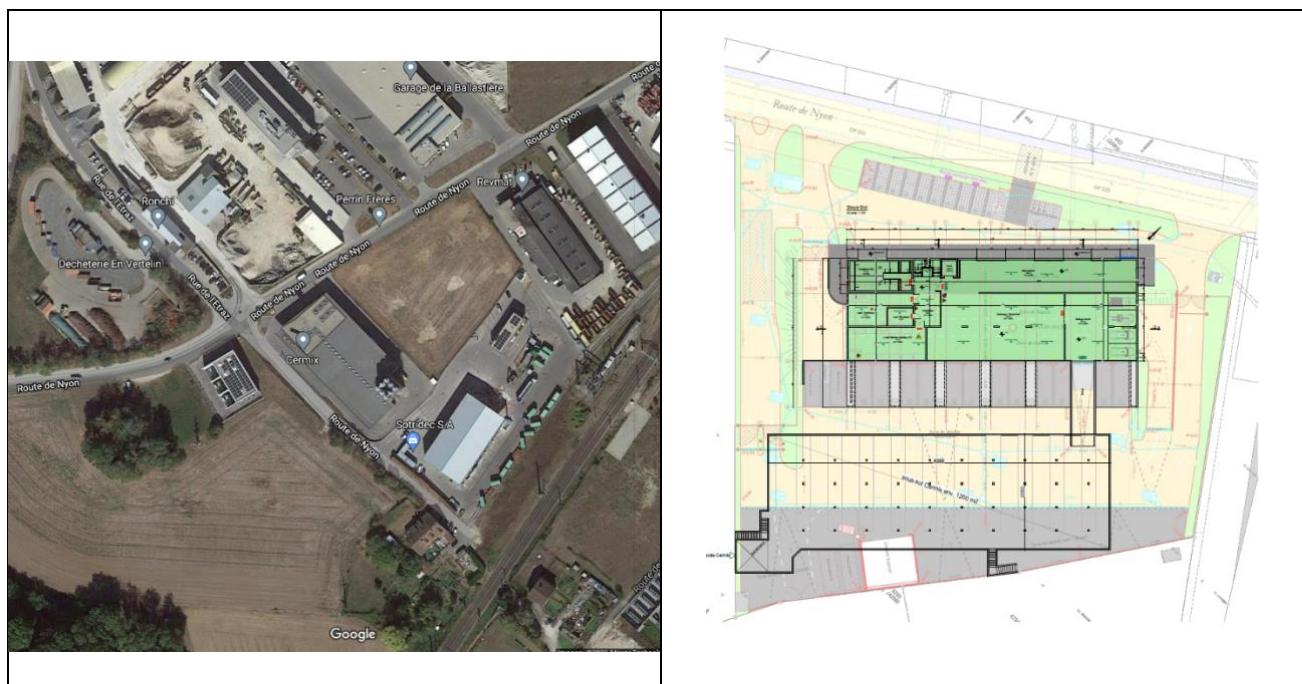
Cermix SA, entreprise locale spécialisée dans la fabrication et la commercialisation de produits de mise en œuvre pour le bâtiment et les travaux de génie civil, souhaiterait pouvoir étendre sa surface d'exploitation. Son siège social est établi à Gland avec un capital social de CHF 30'000'000.-. Son objectif est de rendre l'entreprise plus fonctionnelle et plus moderne nécessitant ainsi de pouvoir bénéficier d'un site permettant d'accueillir cette expansion.

Enfin, il s'agit également d'une belle opportunité de faire fructifier l'engagement d'une entreprise locale dont la volonté est de pouvoir rester sur le territoire Glandois. Si la possibilité n'est pas donnée à l'entreprise de pouvoir s'étendre, il est fort probable qu'elle décide à terme de déménager l'entier de ses activités pour la Suisse allemande.

Cermix stocke 480 tonnes de matières premières dans ses silos et est un centre de logistique pour la Suisse disposant d'un stockage complémentaire de 2470 palettes. Cermix fabrique en Suisse depuis 1996. Face au

succès croissant de ses ventes, Cermix a décidé d'investir davantage à Gland avec la construction en 2015 de leur nouvelle usine. Cermix maintient sa volonté d'être un acteur local avec une production en Suisse et investit.

La parcelle n°436 (future déchetterie) présente un intérêt direct pour l'entreprise de par sa proximité. Il est prévu d'y réaliser une extension enterrée occupant partiellement le sous-sol de la déchetterie communale. A noter que les structures de la déchetterie et le local de stockage de Cermix seraient complètement dissociées tant au niveau de l'étanchéité qu'au niveau sismique.



## Urgence

L'urgence de ce préavis résulte d'une opportunité de faire un meilleur usage du sous-sol de la déchetterie qui est actuellement non affecté. Si le concept semble pertinent pour une utilisation optimum des sols, il manque de vision et d'anticipation dans un monde changeant avec des objectifs environnementaux de plus en plus stricts. Il est dès lors nécessaire de séparer l'urgence et la précipitation. Les surfaces disponibles sont précieuses et doivent être conservées pour être valorisées pour les besoins communautaires de Gland.

## Délibérations

La délocalisation de la déchetterie de la parcelle 427 d'une surface totale de 13'330 m<sup>2</sup> vers la parcelle 436 d'une surface de 6'023 m<sup>2</sup> a réduit la surface disponible de moitié. Le compostage des déchets verts sur place a été abandonné pour des raisons diverses. D'autres réductions de prestations pourraient en résulter à l'avenir par exemple l'abandon des déchets plastiques mentionné par la municipalité lors de différents débats.

Notre monde vit une mutation des habitudes et la cause environnementale nécessite de penser à la valorisation et au traitement des résidus individuels. Le recyclage est en pleine expansion avec de nouveaux besoins. Il n'est pas utopique de penser que de nouvelles exigences, réglementations et réflexions seront à l'ordre du jour prochainement. Les réglementations pourraient nécessiter que des traitements de tri et réduction de déchets soient nécessaires avec un stockage temporaire sur place.

La construction de stockage prévue pour Cermix sera à une profondeur d'environ 50cm sous l'enrobé jusqu'à la dalle de leur nouvelle construction. La hauteur du local de stockage sera de près de 3.5m. La profondeur prévisible est au minimum donc de 4m environ. Si une bonne moitié de la construction est sous la route et le reste sous la zone de décharge des déchets compostables, une préparation du terrain est certainement

nécessaire en surface pour la récupération des sucs de décomposition avec drainage et filtrage des résidus. A ce jour, ces besoins en profondeur et leurs aménagements techniques ne sont pas connus et ni prévisibles, en tous cas pour le long terme. Des contraintes futures pourraient poser des problèmes.

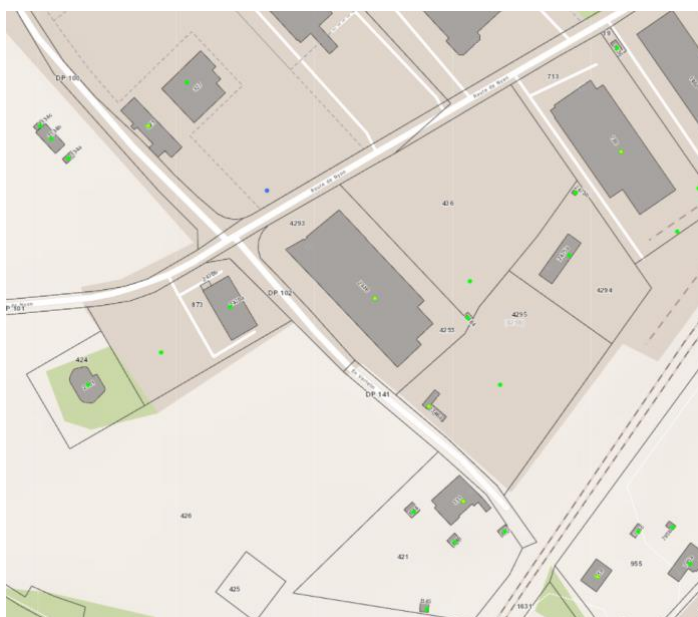
En plus, aucune indication n'est disponible quant aux exigences futures que ce soit au niveau de la réglementation environnementale, écologique ou technique dans un avenir de 10 ou 20 ans pour les déchetteries. Les plans environnementaux se font sur 15 ans (2035) et 30 ans (2050) actuellement.

Il est dès lors nécessaire de maintenir la maîtrise complète, y compris du sous-sol pour que le développement de la déchetterie puisse se faire que ce soit hors-sol ou en sous-sol de cas en cas. Avec cette construction, toute utilisation ultérieure du sol sera péjorée à l'avenir et aucun changement d'allocation ou affectation ne sera possible.

Dès lors, le groupe recommande de refuser ce préavis pour les raisons suivantes :

- Les recettes envisagées de CHF 3'600.- / année ne justifient nullement de tels risques organisationnels, stratégiques ou financiers ;
- La mise à disposition de la DDP ne répond à aucun besoin ou avantage communautaire pour les glandois et est à l'avantage exclusif d'un besoin commercial et privé ;
- La récupération des droits n'est possible qu'à l'échéance du droit de superficie ou lors de l'exercice du droit de retour anticipé pour violation du contrat ;
- Au terme du DDP ou de façon prématurée en cas de violation du contrat, la commune restera devoir au bénéficiaire du DDP la contre-valeur du bâtiment au moment de la terminaison du bail. Contre-valeur pouvant être conséquente. De plus, l'ouvrage, conçu pour les besoins de Cermix, pourra difficilement être utilisable par la commune. Charge à elle de le démolir et d'assainir le site ;
- La construction va préteriter toute utilisation future du sous-sol pour toute la durée du DDP. De la même manière, toute construction en surface, au-dessus du dépôt devra faire l'objet d'études ;
- Aucun développement industriel ou création de poste d'emploi significatif n'est attendu ;
- Aucune évolution de la productivité amenant des recettes fiscales complémentaires n'est attendue ;
- Si la déchetterie devait être déménagée (l'évolution des besoins de la ville de Gland à 50 ans étant impossible à prévoir), la valeur de la parcelle serait péjorée vu le moindre potentiel d'utilisation ;
- Les termes dans les contrats transmis aux conseillers semblent différer de ceux contenus dans le préavis (prix de la location au m2).

Des terrains existent à proximité pour que le développement économique de Cermix puisse se faire sans péjorer les droits communautaires de Gland (extrait du plan cadastral) et dans les meilleures conditions.



Le Groupe précise que cette recommandation n'est nullement à l'encontre du développement de Cermix et ne peut que remercier la société pour sa confiance et son engagement envers Gland et souhaite qu'elle puisse trouver la meilleure solution dans le proche voisinage de son implémentation actuelle.

### **Conclusions**

Fondée sur ce qui précède, le Groupe soussigné, recommande de refuser les conclusions du préavis 99, soit :

- I. de refuser le préavis municipal n°99 ;
- II. de ne pas autoriser la Municipalité à octroyer à l'entreprise Cermix SA un droit distinct et permanent de superficie aux conditions énoncées dans le présent préavis.

### **Signatures des membres du Groupe**

Angelita Galvez  
Membre

Iulica Gorgoni  
Membre

Isabelle Wegmann  
Membre

Rasul Mawjee  
Rapporteur