



LA COMBAZ
AU CŒUR DE GLAND



UN QUARTIER CONVIVIAL ET DYNAMIQUE AU CENTRE DE GLAND

Fruit d'une étroite collaboration avec la municipalité de la ville de Gland, le projet de PPA La Combaz offre l'opportunité de créer des logements, des places de travail et des services en plein cœur de la ville. Idéalement situé à proximité immédiate de la gare et en bordure de la zone naturelle de la Ballastière, La Combaz incarne la perspective d'un nouveau quartier mixte, convivial et durable. Ses nombreux atouts contribueront à préserver la qualité de vie de la commune, pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.

SITUATION

Le secteur de La Combaz est situé à l'ouest de la ville de Gland. Il comprend différentes parcelles comprises entre :

- La rue de la Paix
- L'avenue du Mont-Blanc et la rue de la Combe
- La route de Nyon

Ces parcelles sont situées en périphérie de la zone naturelle de la Ballastière. Actuellement, ce périmètre est situé en zone à bâtir à vocation industrielle, de moyenne densité et zone verte selon le plan général d'affectation en vigueur.



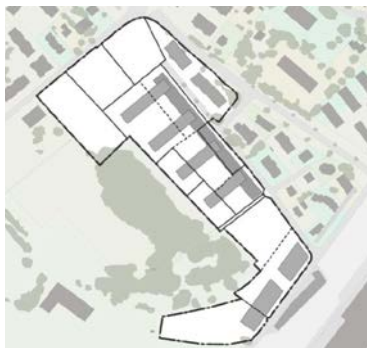
HISTORIQUE

Le Plan Partiel d'Affectation (PPA) pour le secteur La Combaz est né de la volonté commune des propriétaires des parcelles et de la municipalité de requalifier ces terrains situés à proximité de la gare. Lancé en 2008, ce projet résulte d'un processus de concertation et de dialogue avec les autorités communales et cantonales.

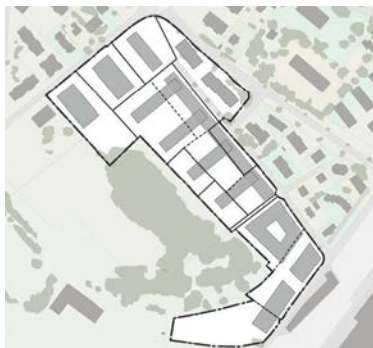
Le périmètre du PPA regroupe des parcelles appartenant à cinq propriétaires : CFF, En La Foule SA, Realitim SCPC, Realstone SA et Retraites populaires. Leur vision à long terme et leur approche responsable ont permis de développer un projet en parfaite adéquation avec les valeurs et les objectifs de la municipalité. De nombreuses études, financées par les propriétaires et portant notamment sur l'urbanisme, la mobilité et l'environnement ont été menées de 2008 à 2015. Ces études ont abouti à des mesures concrètes visant à garantir la réalisation d'un quartier de qualité, qui s'intègre harmonieusement dans le tissu existant, et dont les impacts environnementaux sont réduits ou positifs.

Les images présentées dans ce document illustrent l'aspect général que pourrait avoir le quartier de La Combaz mais ne préfigurent pas du résultat du projet architectural qui sera défini ultérieurement.

HORIZONS DE RÉALISATION DU PROJET



2020 : étape intermédiaire



2030 : horizon final

Cette réalisation échelonnée permettra une intégration progressive des nouveaux habitants et une valorisation graduelle des surfaces.

DES ENGAGEMENTS CONCRETS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE QUALITÉ DE VIE, POUR LES HABITANTS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

INTÉGRATION QUARTIER MIXTE AU CENTRE DE GLAND

Avec une répartition équilibrée entre logements, activités et services de proximité, La Combaz répond à la volonté communale de créer des lieux d'habitation et des places de travail à proximité immédiate de la gare. Le projet d'urbanisme de grande qualité développé par le bureau Fischer Montavon + Associés se veut un nouveau lieu d'échange pour les habitants, synonyme de convivialité et de qualité de vie. Espaces de rencontres, cadre verdoyant, commerces et services de proximité contribueront directement à cette dynamique.

Ce projet présente également l'avantage d'une vision claire et d'une maîtrise de la densification du périmètre, ce qui ne serait pas le cas avec une succession de projets indépendants les uns des autres.

MOBILITÉ IMPACT LIMITÉ ET MESURES CONCRÈTES

Le bureau d'ingénieur Transitec, spécialisé dans l'amélioration des conditions de mobilité, est impliqué dans le projet depuis 2009. Une étude détaillée a permis d'établir que les effets du projet seront relativement faibles sur l'ensemble du réseau (augmentation de l'ordre de 5 %). Par ailleurs, la réalisation d'un carrefour à feux a été retenue comme la meilleure solution pour assurer et améliorer l'accessibilité au site, tout en garantissant la fluidité du trafic aux abords immédiats du périmètre. Cette mesure fait partie intégrante du PPA La Combaz.

En raison de son emplacement privilégié, le quartier de la Combaz incitera le recours aux transports publics plutôt que l'utilisation de la voiture individuelle. Tous les accès au quartier sont prévus en mobilité douce et l'offre de stationnement, concentrée dans des parkings en sous-sol, sera limitée à 600 places, dont une place assurée par appartement et environ 170 places pour les besoins des bureaux et commerces de proximité. Ce chiffre s'explique par le caractère mixte de l'ensemble et la proximité des transports publics.



Lors de l'élaboration du PPA La Combaz, tous les aspects ont été pris en compte afin de répondre au plus près aux objectifs d'aménagement du territoire sur la commune de Gland.

ENVIRONNEMENT EMPREINTE ÉCOLOGIQUE RÉDUITE

Grâce au travail du bureau d'ingénieurs edms, les éléments relatifs à la protection de l'environnement et au développement durable ont été intégrés à la réflexion en amont. Cette démarche a donné lieu à la réalisation d'un rapport d'impact sur l'environnement pour accompagner le PPA La Combaz. Ainsi, ce dernier inclut la mise en œuvre d'une « aire de transition écologique » et de deux zones naturelles protégées, permettant de traiter la limite avec le biotope protégé de la Ballastière et de préserver cette zone naturelle.

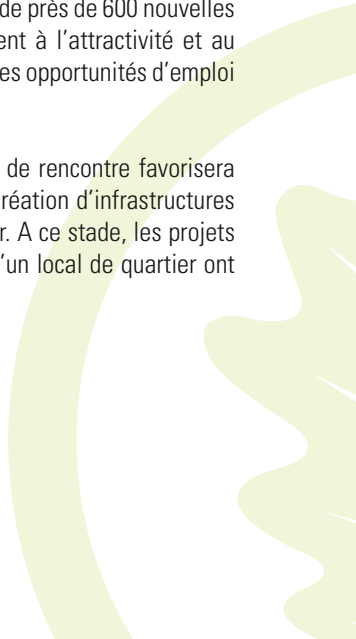
Soucieux de favoriser la nature en ville, le projet prévoit aussi la création de nombreux espaces verts au sein du quartier. De plus, la rétention et l'infiltration des eaux pluviales seront mis en œuvre, notamment par le biais de toitures végétalisées et de tranchées d'infiltration.

Par ailleurs, le projet prévoit la construction de bâtiments à consommation économe et rationnelle en énergie ainsi que l'approvisionnement du quartier par des énergies renouvelables locales et un réseau de chauffage interne. Enfin, les déchets ménagers seront gérés et triés grâce à des « écopoints » répartis au sein du quartier et facilement accessibles pour les usagers et l'entreprise de collecte.

VIE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE CONTRIBUTION AU DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE GLAND

Avec près de la moitié des surfaces destinées à des bureaux et des commerces, le quartier de la Combaz permettra à terme la création de près de 600 nouvelles places de travail. Le projet contribue ainsi directement à l'attractivité et au dynamisme économique de Gland ainsi qu'à de nouvelles opportunités d'emploi local pour la population.

La présence de commerces, d'espaces de détente et de rencontre favorisera une qualité de vie chère aux habitants de Gland. La création d'infrastructures adaptées accompagnera le développement du quartier. A ce stade, les projets de places de jeux pour les enfants, d'une crèche et d'un local de quartier ont d'ores et déjà été validés sur le principe.



CARACTÉRISTIQUES

Le périmètre du projet représente une surface de plus de 48'000 m², située à environ 500 mètres de la gare et à moins de 300 mètres de l'arrêt de bus « Mont-Blanc ». Fort de cet emplacement privilégié, La Combaz s'affirme comme un quartier mixte et vivant comprenant :

- **60 %** de logements
- **40 % d'activités (bureaux, commerces et services)**

Les bâtiments côtoieront des espaces publics généreux au sein d'un environnement à prédominance végétale. L'aménagement extérieur du quartier prévoit :

- Des espaces verts entre les immeubles d'habitation
- Une place connectée aux rues de la Combe et de la Paix
- Une allée verte le long de la Ballastière (aire de transition écologique et zones naturelles protégées)

Ces surfaces seront dévolues à des espaces d'activités extérieures, de rencontres et de places de jeux. L'intérieur du quartier sera largement végétalisé et non accessible aux voitures.

A terme, le quartier pourra accueillir environ 850 habitants et près de 600 emplois. Ce rapport de **près d'un emploi par nouvel habitant** est un atout pour le dynamisme économique de Gland. A noter également qu'en accord avec la municipalité, les développeurs s'engagent à respecter un quota de **20 % de logements à loyer abordable**.



LA COMBAZ
AU CŒUR DE GLAND

VOUS AVEZ DES QUESTIONS? ÉCRIVEZ-NOUS À
lacombaz@gland.ch