



# MUNICIPALITE DE GLAND

## **Préavis municipal n° 44 relatif à la révision du plan partiel d'affectation « En Meydez II » et son règlement.**

Monsieur le président,  
Mesdames, Messieurs les conseillers,

### **Préambule**

Le plan partiel d'affectation « En Meydez II » couvre une surface d'environ 8'000 m<sup>2</sup> limitée au sud par la route Suisse (RC1), à l'ouest par un garage automobile, au Nord par la rue de Riant-Coteau et à l'est par le chemin des Fleurs. Il comprend actuellement les surfaces d'exposition nécessaires aux activités de vente de véhicules du garage voisin ainsi qu'une station de lavage de véhicules ouverte au public. Le reste des surfaces est encore à développer.

Ce secteur a fait l'objet d'une planification au début des années nonante qui a abouti à l'entrée en vigueur le 19 janvier 1994 du premier plan partiel d'affectation « En Meydez II », document régissant actuellement les constructions dans ce périmètre.

Or, aujourd'hui, le contexte dans lequel ces terrains se trouvent a considérablement évolué. En effet, les parcelles situées à l'amont de la rue de Riant-Coteau se sont rapidement développées en accueillant plusieurs centaines de nouveaux habitants (PPA « En Mauverney II »). Il y a lieu d'en tenir compte dans la nouvelle planification afin de préserver les habitants des nuisances qu'ils pourraient subir notamment au niveau de l'accessibilité au plan de quartier « En Meydez II ».

En effet, jusqu'à présent, l'entier des surfaces comprises dans ce plan de quartier, tout comme toutes les surfaces artisanales situées entre la rue de Riant-Coteau et la Route suisse du reste, sont desservies précisément par la rue de Riant-Coteau. En fonction des activités qui pourraient s'y développer, les nuisances en matière de trafic pour le voisinage proche pourraient donc devenir conséquentes.

C'est précisément pour éviter ceci que la municipalité a souhaité devenir propriétaire en 2006 de la portion de route cantonale située entre le giratoire route Suisse/rue du Perron et le carrefour route Suisse/avenue du Mont-Blanc. De cette façon, c'est elle qui peut désormais gérer les accès sur ce tronçon de route et il devient donc envisageable de créer des accès directs sur cette artère, chose que le Canton avait toujours systématiquement refusée jusqu'à ce jour.

De plus, avec la réalisation future du nouveau giratoire rue Mauverney/route Suisse dont les travaux commenceront au cours de l'été, le trafic sur la route Suisse sera ralenti de manière sensible et permettra à de nouveaux accès d'y déboucher en sécurité. Cette nouvelle réalisation aura également pour conséquence directe de diminuer les nuisances sonores pour les riverains, les véhicules étant dans l'obligation d'abaisser leur vitesse à l'approche du giratoire.

### **Révision du plan partiel d'affectation « En Meydez II »:**

L'existence de ce nouveau contexte a poussé la municipalité, elle-même sollicitée par un propriétaire situé dans le périmètre du plan partiel d'affectation, à réviser les règles de construction de ce secteur. Ceci implique en particulier :

- un changement d'organisation des aires des constructions pour tenir compte des constructions existantes et du parcellaire;
- que les habitations existantes voisines soient prises en considération pour les aménagements de ce quartier;
- que la qualité de vie dans ces habitations soit préservée;
- que les nuisances liées à la génération de trafic et aux activités soient minimisées;
- que les accès du PPA soient repensés.

Une étude de trafic ainsi qu'une étude de nuisances sonores ont été menées par deux bureaux spécialisés afin prendre en compte l'entier des contraintes dans la réflexion liée à cette révision, ce qui a permis d'aboutir à l'élaboration d'un nouveau plan et d'un nouveau règlement dont les éléments principaux sont les suivants :

<b>Affectation</b>	<b>art. 4</b>	Le périmètre du PPA est affecté aux activités artisanales, tertiaires et commerciales moyennement gênantes pour l'habitation. Les activités à forte génération de trafic et celles principalement occupées dans la vente de produits alimentaires ne sont pas autorisées.  La construction de logements n'est pas autorisée à l'exception d'un appartement par parcelle, d'une surface maximale de 120 m <sup>2</sup> de plancher, pour le gardiennage ou le logement de l'exploitant, et pour autant que son exposition au bruit soit conforme aux dispositions de l'art. 12.
--------------------	---------------	--

Cet article permet de se prémunir contre l'implantation dans ce secteur d'un établissement du type restauration rapide ou d'un hard discounter qui ne sont pas souhaités par la municipalité.

<b>Implantation des constructions</b>	<b>art. 6</b>	Les constructions seront implantées à l'intérieur des aires de construction définies en plan. Elles seront de préférence orientées parallèlement à la rue de Riant-Coteau. Leur localisation sera choisie en considérant les implications de l'art. 10.
<b>Ordre des constructions et distances</b>	<b>art. 7</b>	L'ordre non contigu est obligatoire.  Les constructions respecteront une distance minimale de 5m par rapport à la limite de propriété. Les distances minimales prescrites par la police du feu s'appliquent pour les constructions situées sur une même parcelle.
<b>Hauteur et toitures</b>	<b>art. 8</b>	La hauteur maximale est de 6,50 mètres à la corniche, mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai.  Les toits plats sont obligatoires.

Ces articles définissent les gabarits constructibles offerts par le plan partiel d'affectation. Ces gabarits ne sont pas plus généreux que dans l'ancien plan, ils sont seulement répartis différemment.

<b>Aire de dégagement et accès</b>	<b>art. 9</b>	Cette aire constitue la transition entre la rue et les constructions. Elle sera aménagée en verdure ou en cour. Le stationnement privé en surface y est autorisé.  Les accès aux parcelles seront exclusivement aménagés depuis la RC1, aux endroits figurés à titre indicatif sur le plan.
------------------------------------	---------------	---

Cet article impose l'accès aux parcelles sises dans ce secteur par la route Suisse, préservant ainsi les habitations situées au nord de la rue de Riant-Coteau d'une surcharge de trafic indésirable.

De plus, la municipalité a souhaité certaines dispositions particulières afin de préserver le voisinage des nuisances dues au trafic ou aux activités. On citera notamment :

- Modalités d'aménagement** art. 10 Afin de préserver les habitations voisines, les surfaces de stationnement et de circulation, de même que celles de dépôt ou générant des nuisances, seront en principe localisées entre les constructions et la route cantonale.
- Tant du point de vue de l'aménagement que de l'utilisation, le traitement des abords de la rue de Riant-Coteau fera l'objet d'un soin particulier pour offrir une perception depuis l'espace public adaptée au voisinage résidentiel.
- Mesures de protection contre le bruit** art. 12 Des constructions de protection anti-bruit sont à réaliser impérativement sur chaque parcelle, dès la réalisation des premières constructions. Elles seront constituées d'une paroi continue, d'une hauteur de 1m par rapport au bord de la chaussée de la route cantonale, en principe transparente et analogue à celles déjà réalisées plus à l'est. Leur implantation se fera en bordure de parcelle, le long de la route cantonale, à l'endroit indiqué schématiquement sur le plan. Des interruptions de cet ouvrage, limitées au strict nécessaire, sont autorisées au droit des accès aux parcelles réalisés conformément à l'art. 9.
- La Municipalité peut dispenser le propriétaire de réaliser tout ou partie de cette paroi anti-bruit si celui-ci peut démontrer que l'effet de protection acoustique pour les habitations situées au nord du périmètre est garanti par d'autres mesures, telles que des bâtiments.
- Lors de toute demande de permis de construire portant sur des locaux sensibles au bruit au sens de l'OPB, le demandeur fournira la preuve que les immissions de bruit respectent le niveau d'évaluation Lr de 60 dBA de jour (6h-22h) et de 50dBA de nuit (22h-6h) au droit de ces locaux.

Finalement, la municipalité a également souhaité ajouter un article incitant les propriétaires fonciers à procéder à l'infiltration ou à la rétention de leurs eaux claires, ceci afin de ne pas surcharger davantage les collecteurs publics d'eaux claires et de rendre ainsi au terrain les eaux qui lui étaient naturellement destinées.

- Eaux météoriques** art. 19 La Municipalité peut imposer des mesures visant à favoriser l'infiltration ou la rétention sur place en application de la norme SN 592 000.
- Le maître de l'ouvrage doit s'assurer de la perméabilité du terrain et adapter le système d'infiltration aux conditions hydrogéologiques.
- Si les conditions hydrogéologiques ne permettent pas l'infiltration, les eaux météoriques seront évacuées dans un collecteur d'eaux claires.

## **Procédure**

Conformément aux dispositions de l'article 56 LATC, ce projet de plan partiel d'affectation révisé a été soumis au département de l'économie (DEC) pour examen préalable. Les divers services cantonaux concernés se sont déterminés positivement sur cet objet.

Le plan partiel d'affectation révisé et son règlement ont ensuite été soumis à l'enquête publique du 18 janvier 2008 au 18 février 2008.

Cette enquête n'a suscité aucune opposition ou observation.

## **Conclusions**

Fondée sur ce qui précède, la municipalité propose au conseil communal de prendre les décisions suivantes :

## LE CONSEIL COMMUNAL

- vu - le préavis municipal n° 44 relatif à la révision du plan partiel d'affectation « En Meydez II » et son règlement ;
- ouï - le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;
- considérant - que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

### d é c i d e

- I. - d'adopter le plan partiel d'affectation "En Meydez II" révisé et son règlement;
- II. - de donner à la municipalité tous les pouvoirs de plaider, transiger, s'approprier en relation avec l'adoption des présents plan et règlement;
- III. - de transmettre ce dossier au département de l'économie pour approbation.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Le secrétaire :

G. Cretegny

D. Gaiani

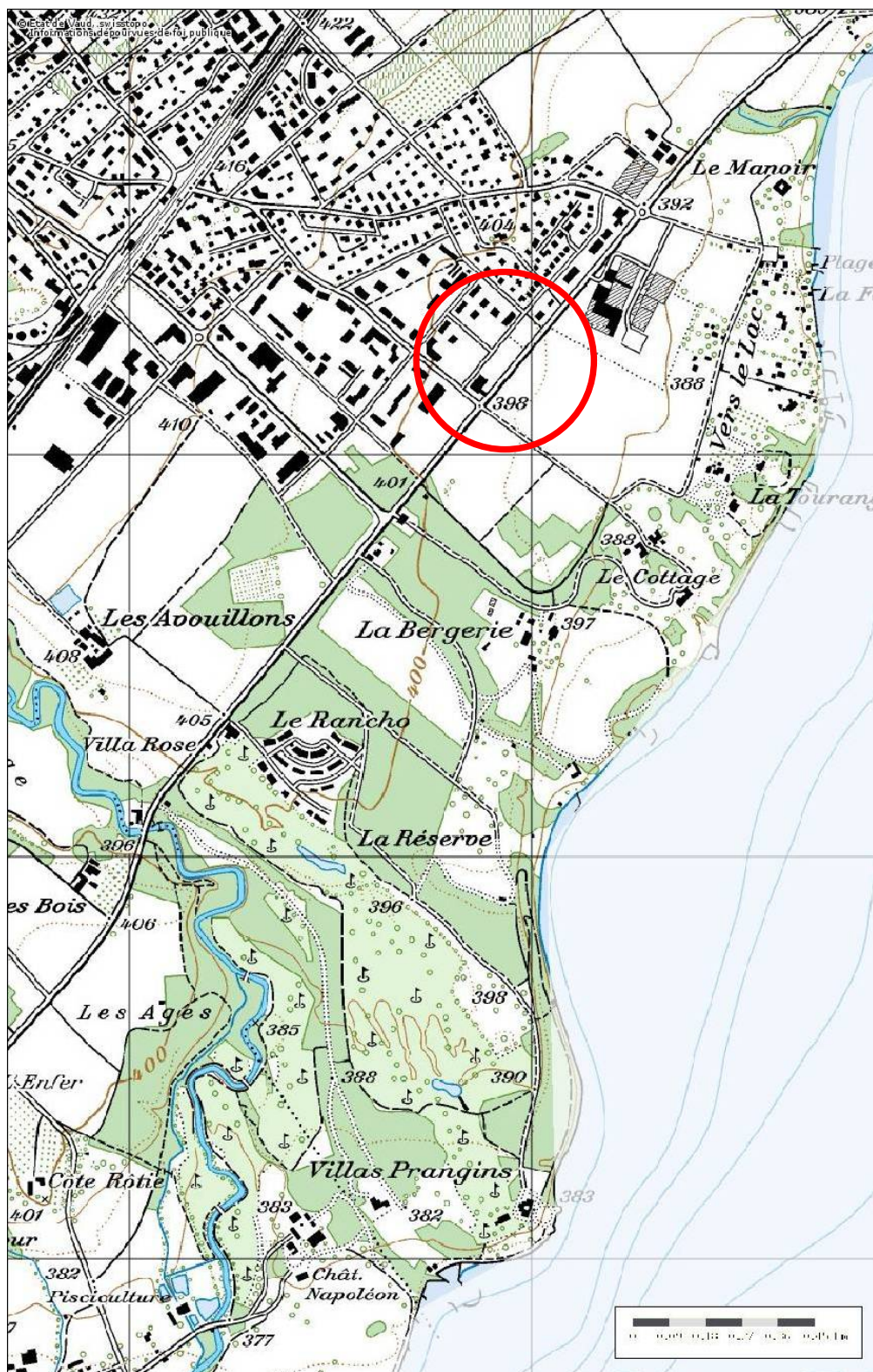
Personne responsable : M. Thierry Genoud, municipal

Annexe : un extrait de la carte nationale ;  
un plan;  
un règlement.

Gland, le 17 mars 2008

# ANNEXE I – Préavis n°44

## REVISION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « EN MEYDEZ II »



**ANNEXE II– Préavis n°44**  
**REVISION DU PLAN PARTIEL D’AFFECTATION « EN MEYDEZ II »**

*COMMUNE DE GLAND*

---

PLAN PARTIEL D’AFFECTATION

**"En Meydez II"**  
REVISE



*ECH : 1/500*

---

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
le

Le Syndic :

Le Secrétaire :

ADOPTE PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
LE

Le Président :

Le Secrétaire :

SOU MIS A L’ENQUETE PUBLIQUE  
du au

L’attestent  
Le Syndic :

Le Secrétaire :

APPROUVE PREALABLEMENT PAR  
LE DEPARTEMENT COMPETENT

Lausanne, le

Le Chef de Département

MISE EN VIGUEUR LE

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Objectifs	<b>art. 1</b>	Le plan partiel d'affectation (PPA) "En Meydez II" a pour but de : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Définir des modalités d'implantation et d'aménagement cohérentes pour des activités artisanales en bordure de la route Suisse, notamment par une limitation des gabarits et une arborisation structurante.</li><li>▪ Préserver dans la mesure du possible les habitations situées au-delà de la rue de Riant-Coteau des nuisances sonores de la route cantonale et des activités.</li></ul>
Champ d'application et type de zone	<b>art. 2</b>	Le PPA "En Meydez II" régit le secteur délimité par le périmètre du plan. Il définit une zone à bâtir au sens de l'art. 48 LATC, dont la nature est assimilable à une zone d'activités artisanales (ACA).
Contenu	<b>art. 3</b>	Le PPA comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le plan qui fixe les périmètres de construction et d'aménagements, les accès carrossables, les protections contre le bruit et l'arborisation principale ;</li><li>▪ le règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction ou d'aménagement.</li></ul>
Affectation	<b>art. 4</b>	Le périmètre du PPA est affecté aux activités artisanales, tertiaires et commerciales moyennement gênantes pour l'habitation. Les activités à forte génération de trafic et celles principalement occupées dans la vente de produits alimentaires ne sont pas autorisées.  La construction de logements n'est pas autorisée à l'exception d'un appartement par parcelle, d'une surface maximale de 120 m <sup>2</sup> de plancher, pour le gardiennage ou le logement de l'exploitant, et pour autant que son exposition au bruit soit conforme aux dispositions de l'art. 12.

## PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET LES AMENAGEMENTS

---

### CONSTRUCTIONS

Mesure d'utilisation du sol	<b>art. 5</b>	La surface brute maximale constructible au sol (surface bâtie) autorisée est définie à l'intérieur de chaque périmètre.
Implantation des constructions	<b>art. 6</b>	Les constructions seront implantées à l'intérieur des aires de construction définies en plan. Elles seront de préférence orientées parallèlement à la rue de Riant-Coteau. Leur localisation sera choisie en considérant les implications de l'art. 10.
Ordre des constructions et distances	<b>art. 7</b>	L'ordre non contigu est obligatoire.  Les constructions respecteront une distance minimale de 5m par rapport à la limite de propriété. Les distances minimales prescrites par la police du feu s'appliquent pour les constructions situées sur une même parcelle.
Hauteur et toitures	<b>art. 8</b>	La hauteur maximale est de 6,50 mètres à la corniche, mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai.  Les toits plats sont obligatoires.

### AMENAGEMENTS

Aire de dégagement et accès	<b>art. 9</b>	Cette aire constitue la transition entre la rue et les constructions. Elle sera aménagée en verdure ou en cour. Le stationnement privé en surface y est autorisé.  Les accès aux parcelles seront exclusivement aménagés depuis la RC1, aux endroits figurés à titre indicatif sur le plan.
Modalités d'aménagement	<b>art. 10</b>	Afin de préserver les habitations voisines, les surfaces de stationnement et de circulation, de même que celles de dépôt ou générant des nuisances, seront en principe localisées entre les constructions et la route cantonale.

Tant du point de vue de l'aménagement que de l'utilisation, le traitement des abords de la rue de Riant-Coteau fera l'objet d'un soin particulier pour offrir une perception depuis l'espace public adaptée au voisinage résidentiel.

Niveaux du terrain	<b>art. 11</b> Le terrain aménagé ne pourra s'écarter de plus de 70 cm du terrain naturel.
Mesures de protection contre le bruit	<b>art. 12</b> Des constructions de protection anti-bruit sont à réaliser impérativement sur chaque parcelle, dès la réalisation des premières constructions. Elles seront constituées d'une paroi continue, d'une hauteur de 1m par rapport au bord de la chaussée de la route cantonale, en principe transparente et analogue à celles déjà réalisées plus à l'est. Leur implantation se fera en bordure de parcelle, le long de la route cantonale, à l'endroit indiqué schématiquement sur le plan. Des interruptions de cet ouvrage, limitées au strict nécessaire, sont autorisées au droit des accès aux parcelles réalisés conformément à l'art. 9.  La Municipalité peut dispenser le propriétaire de réaliser tout ou partie de cette paroi anti-bruit si celui-ci peut démontrer que l'effet de protection acoustique pour les habitations situées au nord du périmètre est garanti par d'autres mesures, telles que des bâtiments.  Lors de toute demande de permis de construire portant sur des locaux sensibles au bruit au sens de l'OPB, le demandeur fournira la preuve que les immissions de bruit respectent le niveau d'évaluation Lr de 60 dBA de jour (6h-22h) et de 50dBA de nuit (22h-6h) au droit de ces locaux.
Arborisation obligatoire	<b>art. 13</b> Le plan fait figurer l'arborisation principale haute tige à créer impérativement. L'implantation est indicative et peut être adaptée en fonction des aménagements définitifs à réaliser.  Les essences seront choisies parmi les feuillus en station dans la région et fixées d'entente avec la Municipalité.
Dépendances de peu d'importance	<b>art. 14</b> La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des périmètres constructibles, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m. à la corniche. Les dispositions de l'art. 16 relatives aux limites des constructions demeurent réservées.  Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier.
Places de stationnement	<b>art. 15</b> La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur. Pour ce faire, elle se basera sur la base des normes VSS de l'Association Suisse des professionnels de la route et des transports (SN 640.281) ainsi que sur les dispositions du RPE en vigueur.  Des places de stationnement pour deux roues seront également aménagées en suffisance.
Limites des constructions	<b>art. 16</b> Le plan fait figurer les limites des constructions par rapport aux routes adjacentes, à appliquer conformément aux dispositions de la loi sur les Routes en vigueur.

## DISPOSITIONS FINALES

---

Dérogations	<b>art. 17</b> La Municipalité peut exceptionnellement 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. Ces dérogations ne pourront porter atteinte à l'esprit du PPA.
Degré de sensibilité au bruit	<b>art. 18</b> En application de l'article 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité III est attribué à l'ensemble du périmètre du plan.
Eaux météoriques	<b>art. 19</b> La Municipalité peut imposer des mesures visant à favoriser l'infiltration ou la rétention sur place en application de la norme SN 592 000.  Le maître de l'ouvrage doit s'assurer de la perméabilité du terrain et adapter le système d'infiltration aux conditions hydrogéologiques.  Si les conditions hydrogéologiques ne permettent pas l'infiltration, les eaux météoriques seront évacuées dans un collecteur d'eaux claires.
Prescriptions complémentaires	<b>art. 20</b> Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le



Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers des services communaux.

Entrée en vigueur

**art. 21** Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PPA "En Meydez II" révisé.

Celui-ci abroge la version initiale du PPA ainsi que le plan fixant la limite des constructions, approuvés par le Conseil d'Etat le 19 janvier 1994.

LISTE DES PROPRIETAIRES

N° parcelle	Nom	Surface dans le périmètre du PPA
4015	CP AUTOGLAND S.à.r.l.	3'580 m2
4016	Stragiotti Gilbert	1'300 m2
4017	Immocar (La Côte) S.A.	3'200 m2