
Rapport de la commission technique chargée d'examiner le Préavis n°33 relatif à l'octroi d'un crédit d'étude pour la relocalisation partielle de certaines activités au lieu-dit « La Ballastière ».

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

La commission spéciale composée de :

Daniel RICHARD	1 ^{er} membre
Gilles DAVOINE	rapporteur
Patrick VALLAT	
Jacques TACHERON	
Jean-Marc JAQUIER	
Marc-Antoine SENN	
Marika THÉVENAZ	
Marco Fulvio AMADO RIBEIRO	
Pascal REGAZZONI	

s'est réunie le lundi 27 août 2012 au bâtiment communal.

Remerciements

La commission remercie vivement Messieurs Gérald CRETEGNY et Thierry GENOUD, municipaux, ainsi que Madame Federica REGAZZONI, déléguée à l'urbanisme, pour leur présence, leur grande disponibilité, ainsi que pour la précision et la qualité des informations fournies lors de la séance susmentionnée.

PRÉAMBULE

Le préavis n° 33 a été déposé sous clause d'urgence en un seul débat, selon l'art. 70 al. 3 (et non 50, comme indiqué par erreur sur le préavis) du règlement du conseil communal qui stipule que *sont exemptés de la discussion préalable notamment les rapports et préavis sur (...) les cas d'urgence dûment motivés par la municipalité.*

La commission a donc d'abord étudié la question de l'urgence avant la question relative à l'octroi du crédit d'étude demandé. Afin de bien comprendre la situation, la Commission a fait une synthèse du

long historique figurant dans le préavis, afin de ne conserver que les éléments permettant de concevoir l'urgence invoquée aujourd'hui par la Municipalité.

HISTORIQUE

Dès 2010, une étude a permis d'esquisser la relocalisation, d'abord partielle, des entreprises actives à « La Ballastière ». Il a notamment été retenu une variante centrale qui prévoyait que la parcelle n° 436, propriété des CFF, pourrait accueillir les activités de SOTRIDEC SA et de SADEC SA, de même que la déchetterie communale, cette dernière laissant alors sa place au site de concassage et recyclage du groupe PERRIN FRÈRES SA.

Le problème est toutefois venu des CFF qui ont indiqué que leur sous-station électrique mobile sise sur la parcelle n° 438, au bas de leur parcelle n° 436, commençait à montrer d'inquiétants signes de fatigue et qu'ils allaient donc avoir besoin de la parcelle n° 436 afin d'y construire une nouvelle station électrique bien plus importante et efficace.

SOTRIDEC SA, société qui s'occupe du traitement de déchets de chantier et qui doit impérativement être raccordée à la voie ferrée, ne pouvait dès lors plus espérer s'installer sur la parcelle n° 436. Cette entreprise a alors obtenu des CFF un droit distinct et permanent de superficie (DDP) sur une partie de la parcelle n° 442, DDP 1047 (ex-site COMBUSTO, là où se trouvaient à l'époque les dépôts pétroliers).

La Municipalité s'est alors opposée à la demande de permis de construire de SOTRIDEC SA pour le DDP 1047, argumentant que l'infrastructure envisagée était trop proche des aménagements prévus dans le futur quartier de « La Combaz » et, surtout, totalement incompatible avec ces derniers.

SOTRIDEC SA a cependant fait recours contre la décision de la Municipalité et a emporté gain de cause au Tribunal cantonal puis au Tribunal fédéral, ce qui fait que, à ce jour, le permis de construire requis est entré en force.

Ainsi, si l'on veut éviter que SOTRIDEC SA ne s'installe, avec des infrastructures créant passablement de nuisances, à proximité immédiate des futurs logements et places de travail du quartier de « La Combaz », il faut désormais rapidement trouver une autre solution pour cette entreprise.

Dès lors, faute d'une autre proposition, SOTRIDEC SA peut, depuis l'arrêt du Tribunal fédéral, s'installer quand elle le souhaite sur la parcelle n° 442, DDP 1047. Or, si cette société est fort heureusement d'accord d'envisager une autre solution, elle ne l'est logiquement pas d'attendre trop longtemps pour sa réalisation.

La seule autre possibilité, conformément à la variante centrale établie, reste que SOTRIDEC SA et SADEC SA s'installent sur la parcelle n° 436, ce qui implique de trouver un autre emplacement pour la sous-

station électrique des CFF. Or, compte tenu du temps nécessaire aux études que les CFF doivent effectuer afin d'approuver l'autre site envisagé pour la construction de cette sous-station, ainsi que de la nécessité absolue pour les CFF que cette nouvelle sous-station soit opérationnelle en 2017, il est obligatoire d'agir très rapidement.

L'URGENCE

A la lecture du préavis, il apparaît essentiellement que l'urgence serait liée au fait que la sous-station électrique mobile des CFF, actuellement un train stationné au bas de la parcelle n° 436, doit rapidement être changée.

De la discussion avec les Municipaux et la déléguée à l'urbanisme, notamment reprise dans l'historique ci-dessus, il ressort que la situation est en réalité légèrement différente. En effet, il apparaît finalement que le site choisi par les CFF n'est plus à Gland mais à Luins, site qui nécessite néanmoins encore une légalisation de la parcelle. Néanmoins, après les explications données par la Municipalité, il apparaît que l'urgence provient essentiellement du fait que la Commune a été déboutée de son opposition à délivrer un permis de construire à SOTRIDE SA pour la parcelle qu'elle convoitait via les CFF. Ainsi, l'urgence de ce préavis est davantage motivée par la volonté des parties de trouver rapidement un terrain d'entente sur la relocalisation des différentes activités de « La Ballastière » dans une vision de long terme.

Au vu de ce qui précède, il apparaît à la commission que la Municipalité aurait pu agir, sans urgence, avant que ne soit rendu l'arrêt du Tribunal cantonal ou, à tout le moins, avant que le Tribunal fédéral ne rende son verdict, en anticipant la possibilité que le permis de construire de SOTRIDE SA puisse être confirmé.

En réalité, elle aurait dû effectuer ces démarches dès que la décision des CFF d'utiliser la parcelle n° 436 a été prise, puisqu'elle annihilait tout espoir de voir la variante centrale se réaliser.

La commission est donc d'avis que la Municipalité a finalement elle-même créé l'urgence invoquée dans le cadre de ce préavis ou, tout du moins, qu'elle en est largement responsable, ce que le conseil communal pourrait donc lui reprocher.

Cela étant, il subsiste qu'il y a, aujourd'hui, réellement urgence et que, partant, l'art. 70 al. 3 du règlement du conseil communal est, au sens de la commission, valablement applicable.

LA RELOCALISATION PARTIELLE ENVISAGÉE

La variante centrale, qui bénéficie également du soutien du canton, apparaît à la commission être une bonne première étape dans la relocalisation des activités de « La Ballastière ».

La commission partage l'avis de la Municipalité, à savoir qu'il est trop tôt pour parvenir à effectuer une relocalisation totale. La Municipalité rappelle notamment que l'entreprise PERRIN FRÈRES SA est importante pour la région et que tous les nouveaux éléments installés à « La Ballastière », telle que la fameuse « girafe », font l'objet d'une mention de précarité et qu'ils ne pourront donc pas faire obstacle aux futurs projets de la ville de Gland.

Il est donc important que tout le monde y trouve son compte, tant la commune que les entreprises actuellement installées sur le site de « La Ballastière ».

On note pour le surplus que les terrains situés côté lac de la voie ferrée ne sont pas utilisables dans le cadre d'une relocalisation car ils appartiennent à la Confédération, qu'il y aurait des problèmes d'accessibilité par la route ainsi que par le rail et que cela rendrait très difficile la valorisation de la zone des Avouillons, très différente d'une zone industrielle « lourde » comme celle de « La Ballastière ».

La commission est donc d'avis, à l'instar de la Municipalité et du canton, que la variante centrale est, à ce stade du processus de planification et d'une façon générale, une bonne solution afin de relocaliser certaines infrastructures de « La Ballastière » et ainsi permettre le développement harmonieux de la ville dans ce secteur.

La commission a malgré tout tenu à vérifier que certains éléments particuliers n'allaient pas poser de problèmes futurs, que ce soit pour le conseil communal ou pour les habitants de Gland. Ils sont repris ci-dessous, en fonction des réponses obtenues lors de la séance du 27 août 2012.

LE PROJET DE FUTURE DÉCHETTERIE COMMUNALE

L'Etude est en cours s'agissant d'installer la déchetterie communale sur la parcelle n° 436, aux côtés de SADEC SA et de SOTRIDEDEC SA.

Cependant, un déménagement devrait permettre une réorganisation de la déchetterie et, par voie de conséquence, d'améliorer son efficacité sans qu'il y ait besoin de plus de place qu'actuellement.

Si l'étude devait montrer que le déménagement n'est pas possible, il y serait bien entendu renoncé, indiquent les Municipaux présents lors de la séance. Il s'agit d'une intention.

Le déménagement de la déchetterie et son remplacement par une partie des activités de PERRIN FRÈRES SA n'est pas l'élément principal de la relocalisation envisagée.

LA COLLECTRICE OUEST

Le tracé de la collectrice ouest qui figure à la page 4 du préavis n°33 n'est, conformément à ce que M. Thierry GENOUD a indiqué à la commission, qu'une reprise du schéma directeur intercommunal Gland-Vich.

Messieurs Gérald CRETEGNY et Thierry GENOUD ont confirmé que le préavis n° 33 n'avait aucun rapport ni aucune influence sur le tracé précis de la future collectrice Ouest, qui n'est pas établi et qui ne le sera pas plus en cas d'acceptation du préavis en question. Le préavis n° 33 n'a donc absolument pas pour but de finaliser le trajet tracé de cette collectrice ouest.

La collectrice Ouest sera faite dans un second temps, la variante centrale permettant, selon la Municipalité, de s'aménager plusieurs options dans ce cadre, que ce soit à l'ouest ou à l'est. La Municipalité a confirmé en séance de commission que le préavis 33, s'il devait être accepté, n'hypothéquera en aucun cas des tracés différents, notamment plus à l'Ouest.

L'étude AF-AT, décidée par le Conseil communal lors de la précédente législature mais gelée jusqu'à présent en raison des blocages à « La Ballastière », pourrait redémarrer et permettre d'y voir plus clair quant au tracé de la collectrice ouest.

GARANTIES / RISQUES

Des conventions n'ont pas encore été signées par les différents intervenants dans ce dossier. Il n'existe donc aucune garantie formelle que la relocalisation envisagée puisse avoir lieu.

Cela étant, on constate que tous les intervenants participent à l'élaboration de ce projet.

SOTRIDEDEC SA s'est dit prête à mettre à disposition ses propres études. Bénéficiaire d'un permis de construire en force, on voit mal pour quelle raison elle participerait aux discussions – et perdrait du temps – si son but était en réalité de s'installer là où elle a obtenu son permis de construire. La solution envisagée lui permet de plus de s'installer pour une plus longue période, ce qui est important économiquement parlant.

SADEC SA, société anonyme mais pilotée par plusieurs communes, participe à hauteur de 50% aux coûts de l'étude envisagée, ce qui montre son intérêt, sachant que cette société n'est au surplus pas encore présente sur le site de « La Ballastière ».

Les CFF sont prêts à démarrer les études de faisabilité afin de construire leur sous-station électrique à Luins, mais ont logiquement besoin de décisions favorables des autorités concernées avant de lancer de telles études.

La Municipalité de Luins est favorable à la construction de la sous-station des CFF sur son territoire. Toutefois, la décision de son conseil général sur le PPA envisagé, qui pourrait tout remettre en cause, n'est prévue que pour début 2013.

Le canton de Vaud est partie prenante à ce projet et le Service du Développement Territorial (SDT) est favorable à ce que la sous-station électrique des CFF soit localisée à Luins, ce qui aura pour conséquence que le PPA pourra être obtenu beaucoup plus rapidement que dans les cas usuels, où il faut généralement compter deux ans.

Bref, si des garanties formelles et définitives n'existent pas, le projet semble recueillir l'assentiment de tous les protagonistes, ce qui laisse penser que l'étude envisagée sera utile et utilisée.

LES COÛTS FINANCIERS

La commission relève en premier lieu que la participation financière de la Commune dans le cadre de la demande de crédit demandé s'élève uniquement à CHF 95'580.-, financé par les disponibilités de la bourse communale et amorti, au maximum, sur deux années. Il ne s'agit donc pas, à l'échelle de la commune, d'un investissement important.

S'agissant des futurs coûts liés à la relocalisation partielle envisagée, c'est justement l'étude requise qui pourra les évaluer, étant précisé qu'il faudra ensuite négocier entre les différentes parties la répartition des coûts ainsi déterminés.

En résumé, il est impossible de connaître, à l'heure actuelle, les coûts qu'engendrera pour la commune de Gland la relocalisation partielles des activités de « La Ballastière » telle qu'envisagée par la variante centrale et explicitée dans le cadre du préavis n°33.

Les coûts à prévoir / à négocier sont notamment ceux du déménagement des activités de PERRIN FRÈRES SA, de l'équipement de la parcelle n° 436 à l'équivalent du terrain sur lequel devait déménager SOTRIDE SA, de l'aménagement des voies ferrées jusqu'à la parcelle n° 436 puisque tant SADEC SA que SOTRIDE SA ne peuvent travailler qu'avec une liaison au rail.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la commission vous recommande, à l'unanimité, de :

- ACCORDER le crédit de 95'580 francs et d'autoriser la municipalité à entreprendre l'étude pour la relocalisation partielle de certaines activités au lieu-dit « La Ballastière ».

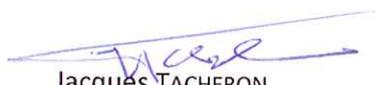


Daniel RICHARD
1^{ER} membre



Gilles DAVOINE
Rapporteur

Patrick VALLAT



Jacques TACHERON

Jean-Marc JAQUIER

Marc-Antoine SENN



Marika THÉVENAZ

Marco Fulvio AMADO RIBEIRO

Pascal REGAZZONI

Gland, le 30 août 2012