



PREAVIS N° 05-2021

**DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Municipalité
de Tolochenaz**

Zone industrielle « En Molliau »

Vision de développement du secteur « En Molliau »

Demande de crédit de CHF 460'000.- pour la réalisation de toutes les études techniques nécessaires à l'adoption du nouveau plan d'affectation « En Molliau »

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

1. Préambule	3
2. Vision de développement du secteur « En Molliau »	4
2.1 Processus d'élaboration	4
2.2 Rappel des ambitions qualitatives pour le développement du secteur "En Molliau"	5
2.3 Principes de développement du secteur	6
2.3.1 Une planification intégrée des mobilités à l'échelle du secteur élargi	6
2.3.2 Un réseau d'espaces publics paysagers pour assurer la qualité spatiale du secteur et des transitions avec les quartiers voisins	7
2.3.3 Un quartier d'activités dont les espaces publics sont animés par des services et équipements à destination de la population et des utilisateur·trice·s	8
2.3.4 Un projet intégré dans la topographie, qui offre une flexibilité de développement industriel tout en respectant des contraintes strictes en termes de hauteur	9
2.3.5 Une attention particulière à porter au développement durable et à la réduction des nuisances environnementales	11
2.3.6 Un périmètre de PA à affiner, et des conventions à établir avec les propriétaires pour le financement d'une partie des espaces publics	12
3. Elaboration du Plan d'affectation « En Molliau »	13
3.1 Mise en œuvre de la vision de développement « En Molliau »	13
3.2 Coordination des parties prenantes	13
3.2.1 Propriétaires	13
3.2.2 Canton de Vaud	14
3.2.3 Ville de Morges	15
3.3 Études à mener	16
3.3.1 Urbanisme-pilote	16
3.3.2 Étude d'impact sur l'environnement (EIE)	16
3.3.3 Aspects fonciers	16
3.3.4 Avant-projet des espaces extérieurs et paysager et avant-projet d'équipement	17
3.3.5 Expertise immobilière	17
3.3.6 Expertise juridique	17
3.3.7 Communication	17
3.4 Définition du périmètre	18
3.5 Estimation des coûts	18
3.5.1 Budget	18
3.5.2 Participation des propriétaires	19
3.6 Calendrier	19
4. Conclusions	21

1. PRÉAMBULE

Faisant suite à l'adoption par le Conseil communal du préavis 04-2021, la Municipalité s'est déterminée sur une vision de développement pour le secteur « En Molliau ». Celle-ci se base sur les objectifs et principes établis dans le cadre du préavis 08-2020 et des amendements dont il a fait l'objet, ainsi que sur le travail effectué par la Commission consultative « En Molliau ».

Comme annoncé à plusieurs occasions, la Zone Industrielle actuellement en vigueur (PGA du 9 octobre 2009) n'offre pas les conditions suffisantes pour assurer un développement de qualité sur ce secteur. En effet, bien que le règlement actuel (art. 31 à 35 RPGA) offre l'avantage de la flexibilité du fait du peu de contraintes qu'il impose, il n'offre aucune garantie de qualité qui permettrait d'assurer un développement harmonieux de cette portion du territoire communal. La nécessité d'élaborer un nouveau plan d'affectation (PA) ancrant des principes de développement dans son règlement a été reconnue par le Conseil communal dans le cadre des préavis 08-2020 et 04-2021.

Conformément à ce qui a été annoncé dans le préavis 04-2021, le présent préavis vise à présenter la vision de développement du secteur « En Molliau » et à poursuivre le processus en sollicitant un crédit d'étude de CHF 415'000.- TTC pour l'élaboration d'un nouveau PA sur ledit secteur.

La Municipalité tient à préciser en remarque préliminaire que les images et les schémas utilisés dans le présent préavis revêtent un caractère indicatif. Ces figures servent uniquement à illustrer une manière de répondre à l'objectif et au principe concerné. La concrétisation formelle de ces principes sera développée dans le cadre des études techniques du PA.

2. VISION DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR « EN MOLLIAU »

2.1 Processus d'élaboration

Pour donner suite au refus du PA « Sud Village » lors de la votation du 9 février 2020 et à l'interpellation du Conseil communal du 2 mars 2020, la Municipalité a démarré un processus de réflexion en partenariat avec le Conseil communal pour définir les bases d'une vision communale de développement sur le secteur « En Molliau ». Ces réflexions ont abouti au préavis 08-2020 et à la constitution de la Commission consultative « En Molliau » (ci-après : la Commission).

Cette Commission, composée de dix membres issus du Conseil communal ou de la société civile, à savoir M. Steve AESCHLIMANN, M. Pierre DUCRET, M. Pierre FRIDERICI, Mme Martine GEHRING, M. Jean-François HUGUELET, M. Pierre-Alain MERCIER, M. Gérard ROBIN, M. Jean-Claude ROCHAT, M. Hugues SALOMÉ et M. Mathieu THIBAUT, s'est réunie à 8 reprises dans l'année 2021. La Municipalité a assisté à ces séances à titre d'auditrice.

Une première série de 4 séances s'est déroulée en début d'année 2021 (6 janvier, 13 janvier, 17 mars et 31 mars). Ce travail a abouti à un rapport adressé à la Municipalité, validé à l'unanimité par les membres de la Commission, formulant des recommandations structurées en trois axes distincts :

- Élaboration d'un PA sur le secteur "En Molliau" pour en permettre un développement plus qualitatif ;
- Entrée en matière sur une phase 1 de développement comprenant des dérogations sous condition aux règles du PGA en vigueur ;
- Esquisse de marche à suivre et de calendrier pour les étapes à venir.

Suite à ce rapport, la Municipalité a souhaité approfondir ses travaux préparatoires en présentant au Conseil communal le préavis 04-2021 portant sur "l'approfondissement de la vision de développement préalablement à l'établissement du plan d'affectation".

Une seconde série de 4 séances s'est déroulée en milieu d'année 2021 (8 juin, 21 juin, 5 juillet et 26 juillet). Ce travail a abouti à un second rapport à la Municipalité synthétisant l'ensemble des points-clés relatifs au développement du secteur « En Molliau ». Ce rapport a été validé à l'unanimité par les membres de la Commission.

À noter que dans le cadre de ces travaux, la Commission a été amenée à rencontrer les principaux propriétaires du secteur « En Molliau ». Ces auditions ont eu pour but d'accroître la qualité de ses débats internes et d'assurer la pertinence de ses recommandations. La Municipalité rappelle à ce titre que la Commission n'avait ni la mission, ni les compétences, pour entrer dans une quelconque forme de négociation avec les propriétaires, et qu'elle a agi dans les limites de ses prérogatives dans le cadre de ses travaux.

2.2 Rappel des ambitions qualitatives pour le développement du secteur “En Molliau”

Reconnaissant les limites du règlement actuel pour assurer un développement qualitatif du secteur, et afin de permettre à la Commune de Tolochenaz de bénéficier à terme d'une zone d'activités de qualité sur le secteur “En Molliau”, la Municipalité souhaite entamer les travaux pour l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation (PA) sur le secteur.

La Municipalité est intimement convaincue que ce secteur a le potentiel de devenir un projet exemplaire de zone d'activités pour l'agglomération et au-delà, notamment à travers une réflexion sur le développement durable, une gestion optimisée de la mobilité, sa bonne intégration dans le territoire communal, la mixité des fonctions accueillies sur le site et la mise à disposition de services et équipements ouverts à l'ensemble des habitant·e·s de la Commune.

Plutôt qu'une zone dédiée spécifiquement aux activités industrielles, il s'agit d'assouplir les règles liées à l'affectation pour que le secteur puisse accueillir une grande mixité d'activités, et permettre par ailleurs à des petits commerces, services et autres activités (par exemple : hôtel, restaurants, fitness...) destinées aux employé·e·s de la zone et aux Tolochinois·e·s de s'y implanter. Il faut parallèlement veiller à ce que les règles du PA n'empêchent pas la réalisation d'activités économiques nécessitant des surfaces de grande taille d'un seul tenant, étant donné que c'est une des caractéristiques singulières qui rend ce site attractif dans l'agglomération. Notons enfin que l'hypothèse d'accueillir du logement sur ce secteur a été écartée par la Municipalité (voir chap. 3.2.2).

La structure générale du quartier doit permettre aux activités économiques de s'y développer avec la flexibilité qui s'impose, tout en offrant les garanties nécessaires au développement d'un réseau d'espaces publics qui traversent le site, et qui s'inscrit en continuité avec les quartiers voisins. Afin que ces espaces publics puissent offrir les conditions de qualité optimale, une attention particulière doit être menée sur la gestion du trafic logistique lourd. Par principe, il n'y a donc pas de desserte logistique lourde organisée le long de ces espaces (si ce n'est les besoins ponctuels et les besoins acquis liés à des parcelles situées hors périmètre du PA). Les espaces dédiés à la livraison et à la logistique générale du secteur sont majoritairement concentrés le long de l'autoroute et des voies CFF.

Dans un souci de bonne intégration à son contexte, le quartier d'activités doit offrir des transitions de qualité avec les quartiers voisins, et en particulier avec le quartier des Noyers. Parallèlement, un travail sur la réglementation des dimensions et du traitement des attiques et de leurs toitures doit assurer qu'ils font l'objet d'un traitement soigné. Les dimensions et l'emprise de ce dernier étage partiel doivent contribuer à minimiser la perception de masse et de hauteur des bâtiments à travers l'imposition de règles spécifiques.

Enfin, un accent significatif doit être mis sur le développement durable. Il s'agit bien entendu de traiter avec attention les aspects liés aux économies d'énergie dans les bâtiments et dans la construction (standards de constructions appropriés à l'activité industrielle, ventilation naturelle, approvisionnement énergétique durable, mise en œuvre de principes d'écologie industrielle, matériaux de construction à faible énergie grise...), mais également d'inclure des aspects liés à la nature en zone urbaine et à la promotion de la biodiversité (arborisation et projet paysager, gestion des eaux de ruissellement en surface, minimisation de la pollution lumineuse...). Les aspects relatifs à la santé doivent également être pris en compte, notamment à travers l'attention à porter à la minimisation de la pollution sonore au sein du quartier et par rapport aux quartiers voisins.

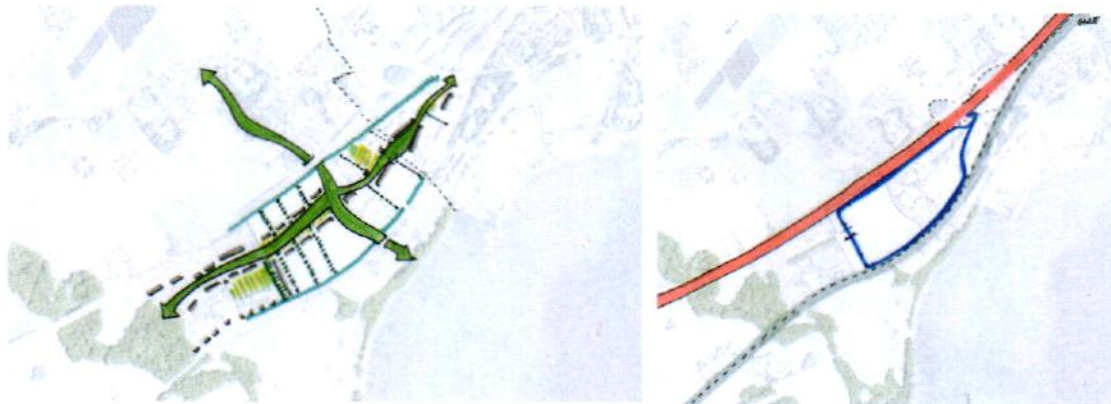
2.3 Principes de développement du secteur

2.3.1 Une planification intégrée des mobilités à l'échelle du secteur élargi

L'accessibilité générale au secteur doit être envisagée à large échelle, c'est-à-dire en examinant son intégration à l'échelle intercommunale. En intégrant la zone industrielle de Riond-Bosson à la réflexion, il paraît opportun d'organiser les mobilités en deux systèmes distincts et complémentaires :

- un réseau logistique connecté directement à la route Ignace Paderewski et à l'avenue de Riond-Bosson qui assure une bonne accessibilité du secteur pour les poids lourds depuis et en direction de la jonction autoroutière de Morges Ouest. Cette organisation du trafic lourd offre une amélioration de l'accessibilité générale au site et de gestion des circulations. Elle offre également la garantie de ne pas emprunter les espaces publics majeurs du secteur, dont la vocation est principalement dédiée à la desserte en véhicules légers et aux mobilités douces.
- une croix de mobilité douce reliant, du nord au sud, le village de Tolochenaz au lac, et de l'Ouest à l'Est, le quartier des Noyers et la Commune de Tolochenaz en général vers la gare de Morges. Cette croix de mobilité douce (par ailleurs accessible aux véhicules selon les tronçons) permet d'assurer une bonne desserte piétonne et cyclable au secteur ainsi qu'au reste de la Commune, dans des conditions de confort et de sécurité excellentes.

Fig.1: À gauche : concept de croix de mobilité douce. À droite : concept d'accessibilité logistique



Pratiquement, la mise en place d'une telle mesure impose de réserver des emprises (qui pourront être rétrocédées à la Commune) et des droits de passages nécessaires à garantir son implantation. En particulier, il s'agit que le futur PA garantisse les emprises sur le flanc Nord du site, le long de l'autoroute. Le cas échéant, et si l'approfondissement des études le justifie, une connexion Nord-Sud des dessertes poids lourds, en retrait du chemin des Noyers pour ne pas nuire au quartier résidentiel voisin, permettrait d'aménager une boucle logistique optimisant le trafic dans le site. Cependant, d'autres solutions respectant l'objectif de pacification du chemin du Saux et du chemin des Noyers pourront être développées dans le cadre du PA.

Par ailleurs, le prolongement de l'axe de mobilité douce en direction de l'Est nécessite la négociation d'un droit de passage piétons/vélos à travers la parcelle Medtronic. L'intégration de la parcelle Medtronic au périmètre du PA permettrait à Medtronic de trouver un avantage en contrepartie de la cession de ce droit de passage.

Enfin, une attention particulière devra être portée sur les lieux de croisement entre le réseau de desserte poids lourds et la croix de mobilité douce pour assurer que la sécurité, la continuité et la qualité des parcours piétons/vélos puissent être maintenues.

- Un réseau d'espaces publics paysagers pour assurer la qualité spatiale du secteur et des transitions avec les quartiers voisins

La qualité future de la zone d'activités, et son intégration harmonieuse dans la Commune passe par la planification de plusieurs espaces publics dans le secteur. Ils sont à la fois une source d'agrément pour les futurs utilisatrices et utilisateurs du site, tout en offrant de meilleures conditions de transition avec le quartier des Noyers. Ces espaces publics sont les suivants :

Le chemin du Saux : requalification de la voie et développement d'un espace vert central

L'axe du chemin du Saux est amplifié pour devenir un espace public aménagé avec soin et très largement végétalisé (le chemin du Saux reste accessible aux livraisons occasionnelles et aux véhicules légers). Cet espace est support d'usages multiples et un certain nombre de bâtiments de taille modeste y sont implantés pour accueillir des services aussi bien pour les employé·e·s de la zone d'activités que pour les Tolochinois·e·s. Il se poursuit vers l'axe piétons/vélos passant dans la zone d'activités de Riond-Bosson vers Morges.

La promenade piétonne Nord-Sud du Village au Lac: une promenade continue

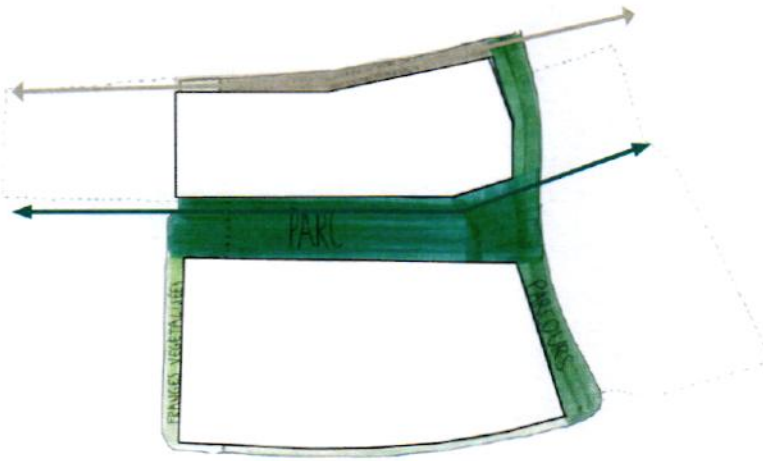
La rive Ouest de la route du Molliou est aménagée pour accueillir un parcours piétons/vélos sécurisé, continu et confortable qui mène du village jusqu'au lac. Ce cheminement traverse à deux reprises la desserte logistique (route Ignace Paderewski et à l'avenue de Riond-Bosson), et une attention particulière devra être portée au traitement de ces intersections pour assurer la qualité du parcours piétons et vélos.

Les franges végétales : des espaces de transition

Les routes du Chemin des Noyers et de la Petite Caroline pourraient être aménagées avec des bandes paysagères et des trottoirs confortables afin de créer des franges végétalisées. Ces espaces servent à atténuer la transition entre le quartier des Noyers et les premiers bâtiments d'activités qui lui font face et à offrir un rideau végétal le long des aires logistiques situées le long de la route de la Petite Caroline.

En plus de cette fonction, ces espaces permettraient d'accueillir, pour autant que les études techniques en confirment la faisabilité, un système de noues permettant de gérer l'écoulement et la rétention des eaux de ruissellement en surface. La prise en compte de ces emprises paysagères et de la desserte logistique limite les aires d'implantation au sein desquelles les propriétaires peuvent construire des bâtiments (des bâtiments de taille modeste pourront être implantés sur l'espace vert central du chemin du Saux selon des règles dimensionnelles strictes). Une part importante (environ 30%) des surfaces aujourd'hui privées seront dès lors réservées aux espaces publics (parc, frange paysagère, voirie).

Fig.2: réseau logistique (gris), d'espaces publics et paysagers (vert) et aires d'implantation des futurs bâtiments d'activités (blanc)

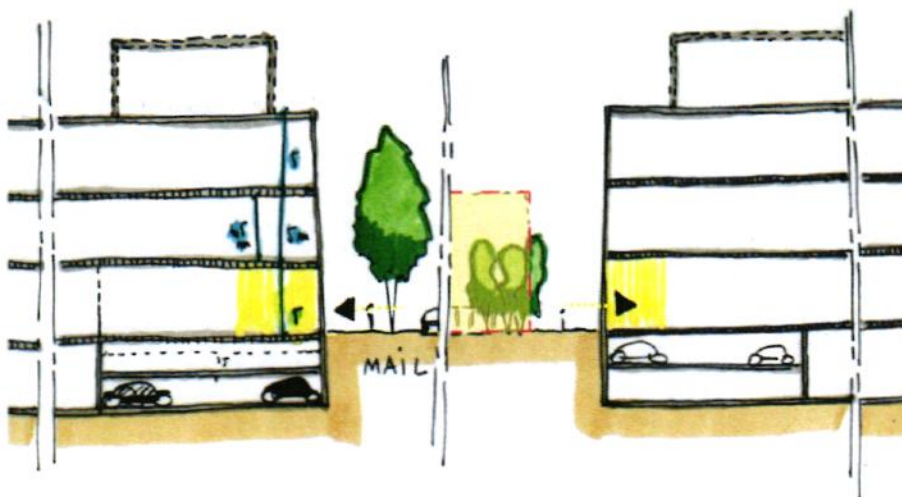


- Un quartier d'activités dont les espaces publics sont animés par des services et équipements à destination de la population et des utilisateur·trice·s

L'espace vert central implanté le long du Chemin du Saux a vocation à être un espace public animé et appropriable la semaine comme le week-end. Sur cet espace relativement large sont implantés des bâtiments de plus petit gabarit. Ils accueillent des commerces de proximité, des services, des activités tertiaires, etc. Les gabarits et les règles d'implantation de ces bâtiments devront être définis clairement dans le cadre de l'élaboration du PA.

Les façades des bâtiments situés de part et d'autre de l'espace vert central devront être traitées avec soin (choix des couleurs, matérialité, etc.), dans les limites de ce que permet une zone d'activités. Elles devront également permettre d'accueillir des activités susceptibles d'animer l'espace public (espaces d'exposition, entrées visiteurs des bâtiments, locaux partagés, ateliers, etc.). À ce titre, le PA devra fixer des règles visant à ce que le niveau de seuil des rez-de-chaussée de ces bâtiments s'inscrive dans le prolongement des espaces publics.

Fig.3 : des rez-de chaussée en relation directe avec les espaces publics pour offrir des potentiels d'activation



- Un projet intégré dans la topographie, qui offre une flexibilité de développement industriel tout en respectant des contraintes strictes en termes de hauteur

Le concept d'aménagement du site doit autant que possible profiter de la topographie existante, tant pour l'organisation des niveaux de desserte logistique, que pour la gestion de l'écoulement de l'eau à ciel ouvert, ou encore, pour limiter les excavations et les mouvements de terre hors du site.

La cote d'altitude maximale des bâtiments doit être fixée afin de rendre possible le développement d'étages de hauteur variable, mais suffisante pour offrir la flexibilité nécessaire au développement des activités économiques. La coupe standard et le nivellement ont été étudiés en prenant en compte des niveaux de 5 m par étage, ce qui correspond à une hauteur adéquate pour des plateaux industriels fonctionnels. Par ailleurs, la hauteur maximale (niveaux hors-sol et niveau d'attique) des bâtiments doit être strictement limitée pour assurer une intégration harmonieuse dans le contexte communal. Ainsi, les éléments techniques principaux en toiture (cages d'ascenseurs, monoblocs de ventilation, gaines, etc.) ne pourront pas dépasser la cote maximale et devront être intégrés harmonieusement dans des dispositifs architecturaux.

Pour ce faire, le PA fixera des règles précises tant en termes de niveaux des espaces publics, qu'en termes d'altitude maximale des bâtiments et de traitement du niveau d'attique.

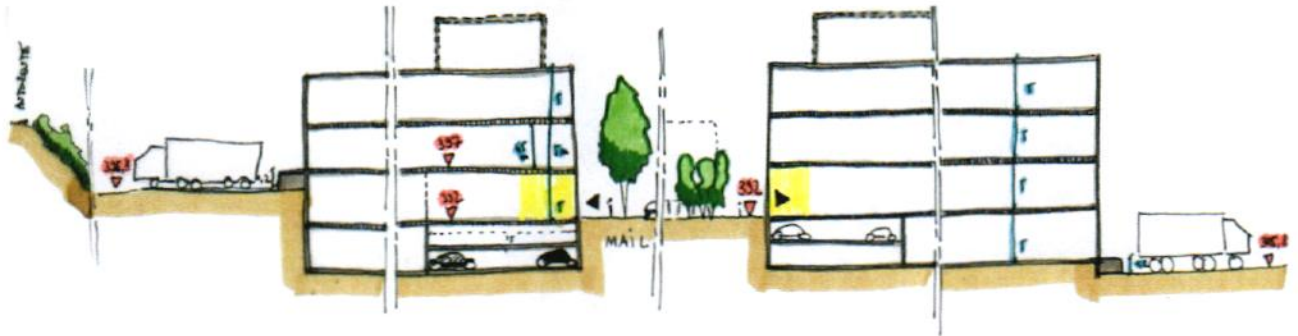
Des niveaux de bâtiments qui s'intègrent dans le terrain tout en offrant les conditions d'un outil industriel et d'activités performant.

La topographie du site permet d'imaginer une coupe de principe (voir figure 4) qui assure une organisation fonctionnelle des activités, tout en permettant d'activer les espaces publics par les rez-de-chaussée des bâtiments qui s'y adressent. Cette coupe, qui devra faire l'objet de vérifications techniques dans le cadre de l'élaboration du PA, s'organise de la manière suivante :

- permettre des bâtiments dont les plateaux théoriques font 5 mètres de haut (pour offrir une hauteur optimale utile aux activités économiques non tertiaires) ;
- situer les niveaux des cours logistiques au Nord le long de l'Autoroute et au Sud le long des voies CFF à 1m20 sous les niveaux de dalle (pour permettre l'implantation d'un quai de chargement) ;
- intégrer le stationnement en sous-sol.

L'analyse de la topographie du site permet de conclure que, moyennant certaines adaptations aux niveaux existants, notamment le long du chemin du Saux, il est possible d'assurer une organisation très rationnelle du secteur qui permet aux bâtiments de s'insérer correctement dans la topographie tout en offrant des garanties d'un bon fonctionnement logistique.

Fig.4 : coupe de principe intégrant les besoins logistiques et des hauteurs sous plafond optimales, tout en s'insérant dans la pente naturelle du terrain



Limiter strictement la hauteur maximale des bâtiments et réglementer les conditions de constructibilité de l'étage d'attique

Afin d'offrir la flexibilité de développement nécessaire, d'assurer les connexions du rez-de-chaussée à niveau avec l'espace vert du chemin du Saux, et de s'inscrire harmonieusement dans le paysage tolochinois, la Municipalité va limiter la hauteur des bâtiments à l'aide d'une cote d'altitude maximale. Ainsi, les socles des bâtiments (étages pleins, hors attique) ne pourront pas dépasser la cote de 407 m ou ponctuellement 409 m sur une partie spécifique du plan (voir figure 5).

Au-delà de cette cote d'altitude maximale, un étage partiel d'attique pourra être implanté, pour autant qu'il s'inscrive strictement sous la cote d'altitude maximale de 412,50 m. Cette cote maximale s'applique sur l'ensemble du site étudié à ce jour, et permet d'assurer le maintien des vues vers le lac et les alpes depuis le village.

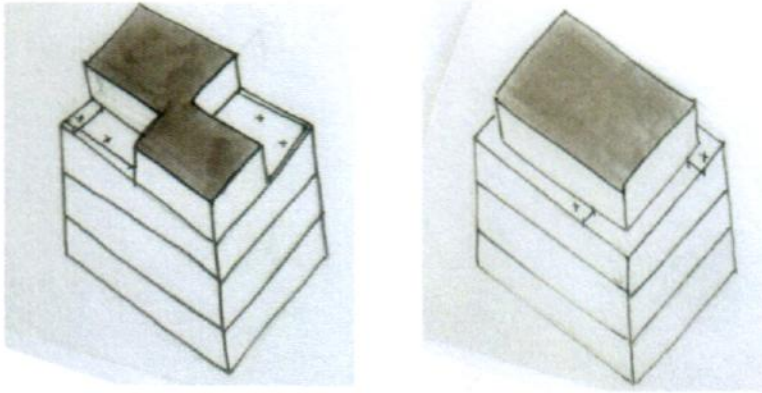
Fig.5 : cote d'altitude maximale d'un exemple de lots de développement (A = attique)



L'étage d'attique respectera parallèlement les conditions cumulatives suivantes (à définir plus précisément dans le cadre du règlement du PA) :

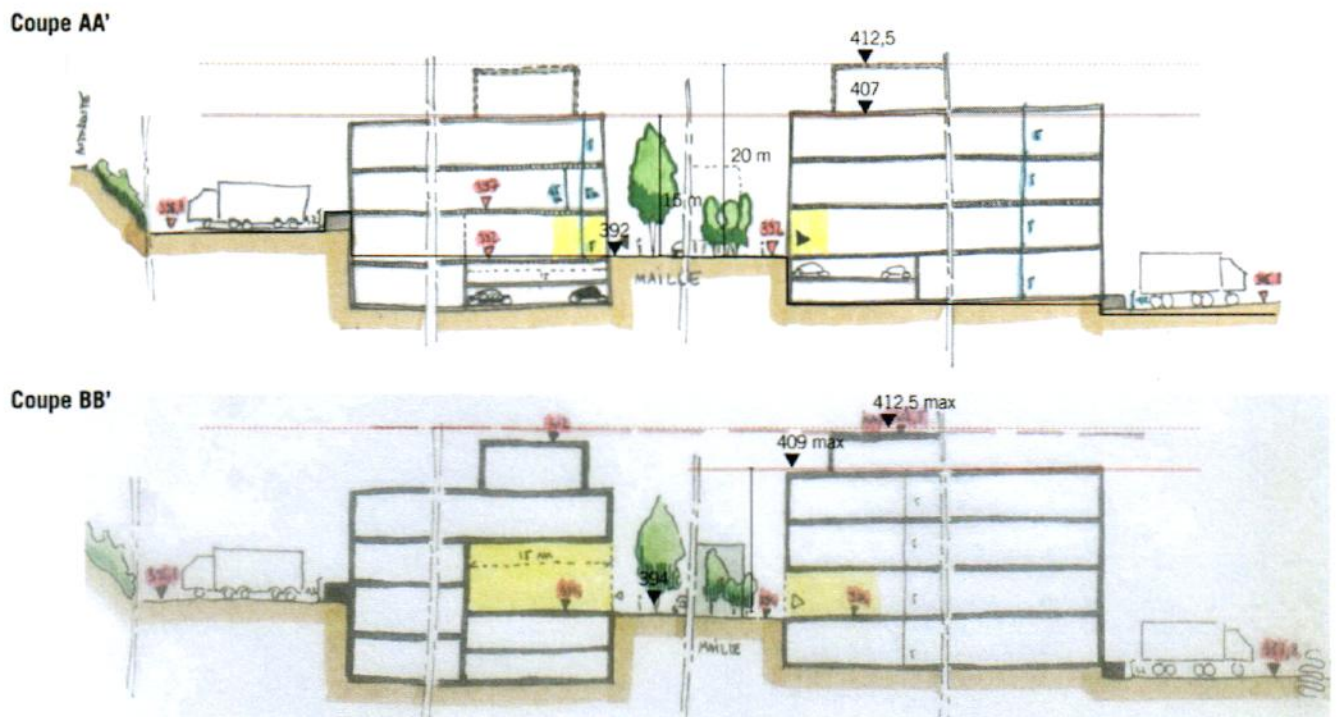
- l'étage doit être partiel, c'est-à-dire que sa surface ne peut pas dépasser un pourcentage de l'emprise au sol du bâtiment ;
- la visibilité de cet étage depuis les espaces publics principaux est limitée en réglementant sa forme et son implantation: soit par un retrait obligatoire par rapport à l'alignement de façade principal, soit par l'imposition d'une longueur de façade maximum alignée sur les autres niveaux pour préserver des vues ;

Fig.7: exemples de règles limitant l'emprise et l'implantation des étages d'attique



- les superstructures techniques principales sont intégrées à l'étage d'attique (aucun élément sur le toit de l'attique) ;
- certains usages y sont proscrits (par exemple: stationnement) ;
- les toitures doivent être traitées avec soin (par exemple: végétalisation, ou toitures en pente intégrant les panneaux photovoltaïques...).

Fig.8 : cote d'altitude maximale des étages principaux, et possibilité d'attique



- Une attention particulière à porter au développement durable et à la réduction des nuisances environnementales

La Municipalité estime que ce quartier doit être exemplaire en termes de développement durable. À ce titre, le secteur devra respecter non seulement le cadre légal en la matière, mais illustrera des pratiques plus ambitieuses, tout en étant réaliste par rapport aux exigences qu'on peut porter sur un quartier d'activités.

Il s'agit, notamment, des aspects relatifs à l'énergie d'exploitation et dans la construction (mesures visant à réduire la consommation énergétique des bâtiments, mesures d'approvisionnement en énergie renouvelable, principes d'écologie industrielle, mise en place d'un réseau énergétique interne au quartier et potentiellement intégré avec les quartiers voisins, utilisation de matériaux à faible teneur en gaz à effets de serre...), à la gestion de l'eau (rétention en toiture et dans les espaces publics, gestion des eaux de ruissellement à ciel ouvert), à la promotion de la biodiversité, la gestions des déchets ou encore à la réduction de l'îlot de chaleur urbain.

Au-delà de ces aspects, une attention particulière sera portée sur la minimisation de toutes les nuisances, en particulier les nuisances sonores vers les quartiers voisins (nuisances liées au bruit du trafic routier, aux manœuvres ou aux installations techniques), la pollution de l'air liée aux activités sur site et les nuisances lumineuses (promotion de la biodiversité, confort et esthétique...).

Par ailleurs, le PA devra examiner les mesures à mettre en place pour assurer une tranquillité sonore sur le chemin du Saux, dans les limites de ce qui est raisonnablement possible dans une zone d'activités.

- Un périmètre de PA à affiner, et des conventions à établir avec les propriétaires pour le financement d'une partie des espaces publics

Étant donné les propositions faites dans la vision de développement (en particulier l'organisation de la desserte logistique et le cheminement mobilité douce à travers le site Medtronic), la Municipalité estime opportun d'étudier les opportunités d'élargissement du périmètre du PA (par rapport au périmètre du projet de PA Sud Village) afin de faciliter les négociations avec les propriétaires concernés (voir chapitre 3.4). Cette analyse devra être menée dans le cadre des études techniques du PA.

Parallèlement, des conventions de cofinancement des équipements, espaces verts et autres aménagements devront être conclues avec les propriétaires.

3. ELABORATION DU PLAN D'AFFECTATION « EN MOLLIAU »

3.1 Mise en œuvre de la vision de développement « En Molliau »

La présente demande de crédit vise à financer les études nécessaires pour établir un nouveau plan d'affectation (PA) sur le secteur « En Molliau ». Ce PA constitue la première étape de mise en œuvre de la vision de développement présentée dans le chapitre précédent. En effet, une fois entré en vigueur, le nouveau PA permettra aux propriétaires de développer librement leurs projets de construction (procédure permis de construire), mais de manière cohérente avec la vision communale. Du côté de la Commune, les études qui vont être menées dans le cadre de l'établissement du PA permettront d'évaluer l'ampleur des engagements financiers de la Commune à terme pour assurer l'accompagnement du développement du secteur (réseau de mobilité, parc, plantations, espace public, etc.).

3.2 Coordination des parties prenantes

Dans le cadre de l'élaboration de la vision de développement « En Molliau », la Municipalité a engagé des coordinations avec les différents acteurs concernés par le projet de PA.

3.2.1 Propriétaires

Les principaux propriétaires concernés par le projet de PA ont été auditionnés par la Commission lors des séances des 13 janvier et 17 mars 2021. Ces séances revêtaient un caractère informatif et avaient pour but d'éviter la définition d'une vision qui soit contradictoire avec les velléités de développement des propriétaires.

La Municipalité a ensuite rencontré les principaux propriétaires lors d'une séance organisée le 25 juin dernier, et une série de séances bilatérales ont ensuite été organisées en juillet et août pour aborder de manière plus précise les situations propres à chaque parcelle. Ces rencontres ont permis d'une part de leur présenter la vision de développement et d'autre part d'obtenir de leur part une première entrée en matière de principe identifiant les éventuelles réserves qu'ils pourraient avoir à ce stade.

L'ensemble des propriétaires principaux concernés par le périmètre potentiel du PA (voir chapitre 3.4) a été rencontré, à savoir :

- EPIC, propriétaire des parcelles n° 105, 107, 192 et 219 : les parcelles de la société EPIC représentent au total 73'618 m² de terrain, soit environ 37.5% de la zone d'activités.
- Medtronic, propriétaire des parcelles n° 92, 388, 574 et 702 : les parcelles de la société Medtronic représentent au total 51'416 m² de terrain, soit environ 26% de la zone d'activités.
- Caves de la Côte, propriétaire des parcelles n° 91 et 215 : les parcelles de la société des Caves de la Côte représentent au total 25'035 m² de terrain, soit environ 12.5% de la zone d'activités.

- Représentant de la Fondation Nicati-de-Luze, propriétaire de la parcelle n° 102 : la parcelle de la Fondation Nicati-de-Luze représente 15'090 m² de terrain, soit environ 7.5% de la zone d'activités.
- Stadlin Immobilier SA, propriétaire de la parcelle n° 103 : la parcelle de Stadlin Immobilier SA représente 6'741 m² de terrain, soit environ 3.5% de la zone d'activités.
- Bruce Stuart, propriétaire de la parcelle n° 106 : a parcelle de M. Bruce Stuart représente 3'497 m² de terrain, soit environ 1.5% de la zone d'activités.
- Figuet Technique Sàrl, propriétaire de la parcelle n° 740 : la parcelle de Figuet Technique Sàrl représente 2'083 m² de terrain, soit environ 1% de la zone d'activités.

Rappelons qu'il est important de s'assurer du bon alignement des intérêts entre la Commune et les propriétaires, sachant que des conventions portant notamment sur le financement des infrastructures devront être conclues entre les parties, et cela avant la mise à l'enquête du PA. En l'absence de telles conventions, le PA ne pourra pas entrer en force.

S'il est bien entendu trop tôt pour que des accords formels puissent être conclus à ce stade, tous les propriétaires consultés ont exprimé un intérêt de principe à poursuivre les réflexions du PA.

Enfin, si les enjeux propres à chaque propriétaire diffèrent, la majorité d'entre eux a explicitement rappelé qu'ils avaient à ce jour des droits à bâtir garantis par le Plan Général d'Affectation et qu'ils seraient attentifs à ce que le nouveau PA génère une réelle plus-value, compte tenu des contraintes qu'imposerait le nouveau PA (limitation de l'assiette d'implantation des bâtiments, spécialisation de l'accès logistique ou encore aménagements paysagers), et les délais que son établissement implique par rapport au développement de projets sur leurs parcelles.

3.2.2 Canton de Vaud

Examen préliminaire et procédure LATC

Le 22 octobre 2020, suite à l'adoption du préavis 08-2020 par le Conseil communal, la Municipalité a entamé les démarches administratives permettant de lancer la procédure LATC d'établissement d'un nouveau plan d'affectation. Outre le questionnaire d'examen préliminaire, la Municipalité a joint à son envoi le préavis 08-2020 comprenant la vision de développement pour le secteur « En Molliau ».

Dans son préavis du 5 février 2021, la DGTL émet un préavis positif pour le développement et la densification de la zone d'activités, mais un avis négatif concernant l'implantation de nouveaux logements. En effet, les zones d'activités artisanales et industrielles sont aujourd'hui insuffisantes à l'échelle de l'agglomération Lausanne-Morges (PALM). En application du Plan directeur cantonal (fiche D12) et sur base de ce constat (sous-dimensionnement), une stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) est aujourd'hui en cours d'élaboration. Tant que celle-ci n'est pas entrée en vigueur, les reconversions de zone d'activités pour du logement ne sont pas admises par les autorités cantonales. Prenant acte de la position cantonale, la Municipalité a décidé de renoncer à la composante de logement sur le secteur « En Molliau » et de se concentrer sur le développement d'une zone d'activités industrielles et artisanales. La programmation et les règles de densification seront bien entendu coordonnées avec la SRGZA dont l'avancement et le calendrier de mise en œuvre est compatible avec celui du PA « En Molliau ».

Sur cette base, la Municipalité n'entend pas recommencer la procédure LATC en renvoyant une intention de projet modifié (sans logement) pour examen préliminaire. Elle va poursuivre la procédure entamée en octobre 2020, à savoir examen préalable, enquête publique, adoption par le Conseil communal, puis approbation par le Département.

Site stratégique cantonal

La Municipalité est actuellement en coordination avec les services cantonaux pour considérer le site élargi « En Molliau – Riond-Bosson » comme un site stratégique cantonal destiné à accueillir uniquement des emplois (site d'activités stratégique ou SAS). Pour rappel, le PA « Sud Village » était un site stratégique cantonal à vocation mixte selon le PALM 2016.

Les plans d'affectation sur des SAS sont ordinairement développés en étroite collaboration avec le Canton. Ils peuvent être pilotés soit par la Commune, sous la forme d'un PA, soit faire l'objet d'un plan d'affectation cantonal (PAC) entièrement assumé par le Canton. Pour s'assurer une maîtrise du développement du secteur, la Municipalité a validé le principe d'une procédure communale (PA), plutôt que cantonale (PAC). Ce choix signifie que le pilotage et le financement des études du PA sont entièrement à la charge de la Commune, mais des possibilités d'aides cantonales peuvent être obtenues lors de différentes étapes de planification ou de mise en œuvre (loi sur l'appui au développement économique ou LADE). La définition d'un SAS apporte également les avantages techniques suivants :

- Un accompagnement du dossier par le Groupe Opérationnel des Pôles (GOP) facilitant les coordinations avec les différents services de l'État.
- Un accompagnement du dossier par la Direction Générale de la Mobilité et des Routes (DGMR) facilitant les coordinations avec l'Office fédéral des routes (OFROU), responsable du domaine autoroutier.

3.2.3 Ville de Morges

La Municipalité est en contact avec la Ville de Morges pour défendre la définition d'un SAS sur le secteur élargi « En Molliau – Riond-Bosson ». La coordination en cours a pour objectif d'aligner les volontés de développement de chacune des Communes et de mettre en place une gouvernance de projet à l'échelle régionale.

Concrètement, les Communes de Tolochenaz et de Morges vont lancer l'élaboration de PA distincts sur leurs territoires respectifs. Les projets ne seront pas directement liés, mais coordonnés afin d'assurer une cohérence intercommunale au niveau de la mobilité. Les discussions porteront donc principalement sur la mobilité douce avec la garantie d'un cheminement de mobilité douce continu et sécurisé du Boiron à la gare de Morges et sur la mobilité « lourde » avec l'organisation du réseau de desserte logistique de la jonction « Morges Ouest » à « En Molliau ».

Comme indiqué dans le chapitre précédent, la définition d'un SAS sur le secteur élargi « En Molliau – Riond-Bosson » a pour avantage d'offrir l'appui de l'État de Vaud (DGMR) dans les négociations avec l'OFROU, particulièrement en ce qui concerne l'amélioration de la jonction autoroutière et l'intégration des traversées mobilité douce à celle-ci.

3.3 Études à mener

Pour établir le PA « En Molliau », les études techniques décrites ci-après sont nécessaires. Veuillez noter qu'aucune offre n'a pour l'heure été demandée par la Municipalité.

3.3.1 Urbanisme-pilote

L'établissement du PA demande les compétences d'un bureau spécialisé en urbanisme ou en aménagement du territoire pour élaborer les documents techniques d'urbanisme (plan, règlement et rapport 47OAT). Cependant, au regard de la complexité du projet, le mandat d'urbanisme ne peut pas se limiter à la production de ces documents techniques. Il est impératif que le bureau mandaté assume un rôle de pilotage et d'assistance à la Municipalité pour coordonner l'ensemble des autres études nécessaires au PA (étude d'impact sur l'environnement, projet d'équipement, projet paysager, etc.), ainsi que l'appui à la coordination avec les différentes parties prenantes (Commission consultative, Commune de Morges, services de l'Etat et propriétaires). Son rôle sera donc élargi de manière à pouvoir accompagner la Municipalité et mener à bien la procédure de légalisation du PA.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la Municipalité trouve important que les prestations techniques d'urbanisme et les prestations de conseil et d'accompagnement soient assumées par le même mandataire. En effet, contrairement au PA « Sud Village » où les études étaient financées par les propriétaires privés, l'urbaniste-pilote travaillera directement avec la Municipalité. Les intérêts de la Commune seront dès lors retranscrits fidèlement dans les documents d'urbanisme et dans les conventions qui l'accompagneront.

3.3.2 Étude d'impact sur l'environnement (EIE)

Le secteur « En Molliau » comprend entre 15 et 20 ha destinés à de la zone d'activités. Une étude d'impact sur l'environnement (EIE) devra accompagner le dossier de PA en raison notamment du nombre de place de stationnement (>500). L'étude consistera à établir un rapport d'impact sur l'environnement (RIE) regroupant l'ensemble des thématiques environnementales, en particulier la mobilité, la protection contre le bruit et la protection contre les accidents majeurs.

La Municipalité mandatera une équipe pluridisciplinaire offrant un répondant unique, facilitant ainsi les échanges et la coordination. À noter qu'une partie non négligeable des éléments développés dans l'EIE qui accompagnait le PA « Sud Village » pourra être reprise dans la nouvelle étude. Il s'agit notamment de l'analyse de l'état existant.

3.3.3 Aspects fonciers

L'établissement du PA nécessite des prestations de géomètre pour obtenir le fond de plan, le nouvel état cadastral, les projets de servitudes ou de cession, ainsi que pour authentifier les plans qui seront mis à l'enquête publique.

La Municipalité mandatera un bureau qui possède une bonne connaissance de la région et de la Commune.

3.3.4 Avant-projet des espaces extérieurs et paysager et avant-projet d'équipement

L'élaboration d'un PA est l'occasion de revoir l'organisation urbaine et de prévoir des espaces publics de qualité. La loi cantonale permet à la Commune de demander une contribution aux frais d'équipement (nouvelle voie d'accès, raccordement au réseau d'eau, approvisionnement énergétique). Cette contribution est réglée par convention, et fait l'objet de négociation entre la Municipalité et les propriétaires. Pour évaluer les coûts d'équipement, il est nécessaire d'établir un avant-projet des espaces extérieurs et paysagers, ainsi qu'un avant-projet d'équipements.

Les études seront menées par un ou deux bureaux spécialisés dans l'aménagement des espaces publics. L'avant-projet des espaces extérieurs et paysagers consiste à déterminer l'aménagement de surface et les plantations. L'avant-projet des équipements consiste, lui, à déterminer l'aménagement du sous-sol et des réseaux. La combinaison des deux études permettra d'estimer un coût global approximatif pour l'aménagement du domaine public. Avec cela, la Municipalité pourra négocier la participation des propriétaires en toute connaissance de cause.

3.3.5 Expertises immobilière et juridique

La plupart des propriétaires présents sur le site sont des sociétés disposant d'une expertise en matière d'analyse immobilière et foncière. Dans l'optique de pouvoir négocier avec eux sur un pied d'égalité, la Municipalité a besoin de pouvoir s'appuyer sur une même expertise, mais indépendante. Avec l'appui d'un bureau spécialisé dans le développement immobilier, la Municipalité sera en mesure de négocier la clé de répartition des coûts entre les propriétaires de manière neutre et objective.

L'établissement d'un PA revêt une composante juridique importante. Bien que la rédaction du règlement soit une prestation assurée par l'urbaniste-pilote, il est important de vérifier les dispositions réglementaires les plus ambitieuses par une lecture juridique. Pour ce faire, la Municipalité prévoit de demander de manière ponctuelle des avis de droit permettant de renforcer les argumentaires et diminuer les risques de blocage. Cette expertise juridique sera par ailleurs nécessaire pour la rédaction des conventions liant la Commune aux propriétaires.

3.3.6 Communication

Après l'expérience du PA « Sud Village », il est important de prévoir une bonne communication autour du projet. Cette communication doit se faire en priorité envers les membres du Conseil communal, mais également envers la population tolochinoise. La forme exacte de la communication reste à déterminer. Elle intégrera au minimum une maquette et l'élaboration de panneaux explicatifs pour la population.

3.4 Définition du périmètre

Le périmètre du projet de PA n'est à ce stade pas définitivement déterminé. En effet, au fil des réflexions, le périmètre d'étude envisagé a progressivement été élargi en intégrant des parcelles voisines afin d'améliorer la cohérence d'ensemble sur le site. À l'heure actuelle, le périmètre privilégié est un périmètre élargi à l'ensemble des parcelles Medtronic et Caves de la Côte (n°3 ci-dessous).

Selon l'avancement des études techniques et des négociations avec les propriétaires, le périmètre du PA pourrait être modifié, tout en évaluant en parallèle la cohérence entre le périmètre du PA et la possibilité effective de concrétisation de la vision communale.

Fig.9: Variantes de périmètres d'étude



1. PA Sud Village

2. Préavis 08-2020

3. Elargissement aux parcelles voisines

3.5 Estimation des coûts

3.5.1 Budget

Le budget des études nécessaires à l'élaboration du PA « En Molliau » est estimé à CHF 460'000.-. Ce montant couvre les prestations techniques jusqu'à l'envoi du dossier à l'approbation par la Cheffe du DIT. Les prestations relatives à d'éventuels recours ou référendum ne sont pas considérées dans la présente demande de crédit.

Aucune offre de prestations n'a été demandée par Municipalité à l'heure actuelle. Les coûts des études ont été devisés de manière estimative par la Municipalité avec l'appui de son BAMO. Ils tiennent compte d'une certaine marge de sécurité permettant d'absorber d'éventuels imprévus.

La Municipalité tient à rappeler ici que les montants indiqués dans le tableau ci-dessous sont uniquement dédiés aux études techniques permettant l'établissement d'un nouveau PA. Le coût global du projet pour la Commune de Tolochenaz, c'est-à-dire y compris le coût des aménagements publics et des équipements, ne peut pas être évalué à ce stade. Les études menées dans le cadre du PA permettront d'évaluer le coût global du projet et de définir une clé de répartition entre les propriétaires et la Commune. La part communale en termes d'investissement sera connue au plus tôt lors de l'examen préalable du PA et au plus tard lors de l'adoption du PA par le Conseil communal.

Domaine d'expertise	Coût estimé (TTC)
Urbanisme pilote	135'000.-
Étude d'impact sur l'environnement	60'000.-
Aspects Fonciers	10'000.-
Avant-projet des équipements	35'000.-
Avant-projet des espaces extérieurs et paysagers	70'000.-
Expertises immobilière et juridique	80'000.-
Communication (étude et support)	30'000.-
Suivi des procédures (oppositions, séances de conciliation)	10'000.-
Émoluments cantonaux, frais administratifs	10'000.-
Divers et imprévus (~5%)	20'000.-
Total TTC	460'000.-

3.5.2 Participation des propriétaires

La Municipalité souhaite ici rappeler que l'établissement d'un plan d'affectation « de détail » permet de négocier les participations des propriétaires privés concernés aux frais d'équipements ou aux coûts d'études ; ce qui ne serait pas le cas à travers la procédure de révision du PACom (anciennement appelé un « PGA »).

Au regard de l'historique du dossier et des études menées précédemment sur ce secteur, le coût des études techniques et les frais liés à l'élaboration du PA « En Molliau » seront assumés dans un premier temps par la Commune de Tolochenaz. Une fois le PA en vigueur, ils seront refacturés aux propriétaires selon une clé de répartition déterminée dans une convention signée auparavant par la Municipalité et les différents propriétaires. Cette convention, qui comportera également des points relatifs aux servitudes publiques, aux équipements communautaires, aux équipements techniques, ou encore la garantie de la disponibilité des terrains, fera partie des pièces du dossier de PA « En Molliau » lorsqu'il sera soumis au Conseil communal pour adoption.

3.6 Calendrier

Le calendrier d'étude ci-dessous se base sur les différentes étapes de la procédure légale d'établissement des plans d'affectation (art. 36 à 43 LATC). Les délais légaux indiqués correspondent à ce qui est fixé dans la loi.

Le présent préavis constitue l'aboutissement de la phase préparatoire adoptée dans le cadre des préavis 08-2020, puis 04-2021. Pour la suite, les différents mandats seront adjugés à des bureaux d'études en fonction des domaines.

L'organisation précise de la procédure sera déterminée en temps utiles par la Municipalité avec l'aide du bureau d'urbanisme-pilote. Elle peut toutefois garantir que la commission et le Conseil communal seront associés à la démarche en leur présentant l'état d'avancement des réflexions aux moments-clés de la procédure (avant l'examen préalable et avant l'enquête publique).

En résumé, le calendrier prévisionnel ci-dessous vise un démarrage des études dès l'adoption du présent préavis. L'examen préliminaire ayant déjà eu lieu, un dépôt du dossier à l'examen préalable est envisageable avant l'été 2022.

Dès réception du préavis des services cantonaux, environ 3 mois sont nécessaires pour intégrer les demandes des services de l'État et effectuer d'éventuelles coordinations.

La mise à l'enquête publique du PA est prévue pour le début d'année 2023.

L'adoption du PA par le Conseil communal est prévue à la rentrée d'été 2023 et l'approbation par le Département pour la fin de l'année 2023.

Au total, l'ensemble de la procédure devrait prendre un peu plus de 2 ans, ce qui est relativement rapide pour une telle procédure.

Calendrier PA En Molliau

	2021				2022												2023											
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PA - phase préparatoire																												
Libération du crédit d'étude pour le PA																												
Délai de référendum (30 jours)																												
Adjudication des mandats																												
PA - phase préalable																												
Elaboration des documents nécessaires au PA																												
Examen préalable des services cantonaux (délai légal: 3 mois)																												
PA - phase d'enquête publique																												
Modifications et préparation du dossier pour l'enquête publique																												
Enquête publique (délai légal : 30 jours)																												
PA - phase d'adoption par le CC																												
Analyse et traitement des oppositions (séances de conciliation)																												
Rédaction du préavis municipal pour le Conseil communal																												
Adoption par le Conseil communal																												
PA - phase d'approbation par le DIT																												
Approbation préalable par le DIT (délai légal : 3 mois)																												
Entrée en vigueur du PA (délai de référendum & recours)																												

4. CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Tolochenaz :

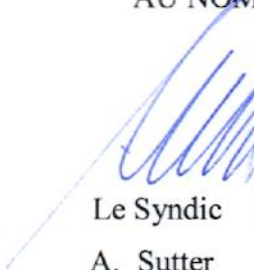
vu le présent préavis de la Municipalité n° 05-2021,
entendu le rapport de la commission ad'hoc chargée de l'étudier,
entendu le rapport de la commission des finances chargée de l'étudier,
considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :


1. D'adopter la vision communale de développement du secteur.
2. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 460'000.- pour l'élaboration des études techniques nécessaires à l'approbation d'un plan d'affectation relatif au secteur « En Molliau ».
3. D'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt bancaire de CHF 460'000.- aux meilleures conditions du marché.
4. D'amortir cette somme de CHF 460'000.- sur 5 ans.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 août 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE


Le Syndic
A. Sutter




La Secrétaire
S. Baruchet