



PREAVIS N° 03-2018

**DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Municipalité
De Tolochenaz**

ADOPTION DU PLAN DE QUARTIER « SUD VILLAGE »



Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Sommaire du préavis

1. INTRODUCTION	3
PREAMBULE.....	3
HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION	3
PÉRIMÈTRE DU PLAN DE QUARTIER ET SITUATION ACTUELLE	4
2. PRÉSENTATION DU PLAN DE QUARTIER.....	6
OBJECTIFS.....	6
CONCEPT URBANISTIQUE	7
MOBILITÉ	10
ENVIRONNEMENT	12
CONTENU DU DOSSIER MIS À L'ENQUÊTE.....	15
3. CONVENTION RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET AUX ASPECTS FONCIERS	17
4. OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS	22
SYNTHÈSE DES OPPOSITIONS.....	22
5. CONCLUSION	33
6. ANNEXES	33
7. DOCUMENTS À DISPOSITION AU BUREAU COMMUNAL	33

1. INTRODUCTION

Préambule

Le périmètre du Plan de quartier « Sud Village » (ci-après PQ « Sud Village ») se situe dans le secteur En Molliau, au sud du territoire communal de Tolochenaz.

Autrefois humide et marécageux, le secteur En Molliau accueille depuis le début des années 60 de nombreuses activités industrielles. Sa proximité avec le centre de Morges, à l'Est, en fait un secteur de développement privilégié pour l'agglomération. Son réaménagement permettra de faire émerger une offre de nouveaux logements et de commerces et services. Il présente également une opportunité pour la Commune de Tolochenaz de repenser en profondeur l'aménagement au Sud du village et de retisser les liens avec la partie Nord de la Commune.

Le site se situe dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges et à l'intérieur du site stratégique H2, l'un des dix sites stratégiques de celle-ci.

Le PQ « Sud Village » est une réponse locale et pertinente en matière de créations de logements, d'activités, d'équipements et d'espaces publics. À la suite de 5 années d'élaboration et d'affinage, de plusieurs présentations publiques, le plan de quartier a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est terminée le 18 décembre 2017.

Le projet de PQ « Sud Village » émane de la volonté conjointe de la Commune de Tolochenaz, de Région Morges et du Canton afin de permettre le développement d'un quartier mixte favorisant la qualité de vie des habitants, offrant des emplois et répondant aux critères les plus poussés du développement durable. A cet effet, elle a consécutivement bloqué deux gros projets de construction développés selon la réglementation en vigueur sur une grande partie des surfaces du site, respectivement en septembre 2011 et août 2014, pour ne pas compromettre l'élaboration du présent projet de PQ « Sud Village ».

Historique de la planification

A travers son adhésion au PALM en 2007, Tolochenaz s'engage à collaborer étroitement avec les Communes voisines, le Canton et la Confédération pour un aménagement plus cohérent de son territoire. Les objectifs poursuivis sont, entre autres : une densification maîtrisée, une gestion efficiente de la mobilité, une utilisation plus rationnelle du territoire et surtout une amélioration notable du cadre de vie de ses habitants.

En 2011, afin d'affiner les orientations du PALM et de les adapter au contexte local, Région Morges et les 10 Communes de l'association définissent un projet de territoire fondé sur la valorisation du paysage. Cette étude permet de définir des grandes orientations d'aménagement et de valorisation paysagère pour le site En Molliau et de l'intégrer dans son contexte régional.

En 2013, la Municipalité de Tolochenaz, Région Morges et le service du développement territorial du Canton (ci-après SDT) s'engagent à définir ensemble l'avenir du secteur En Molliau en signant un partenariat public. Cet « Accord Cadre I » a débouché sur les études suivantes:

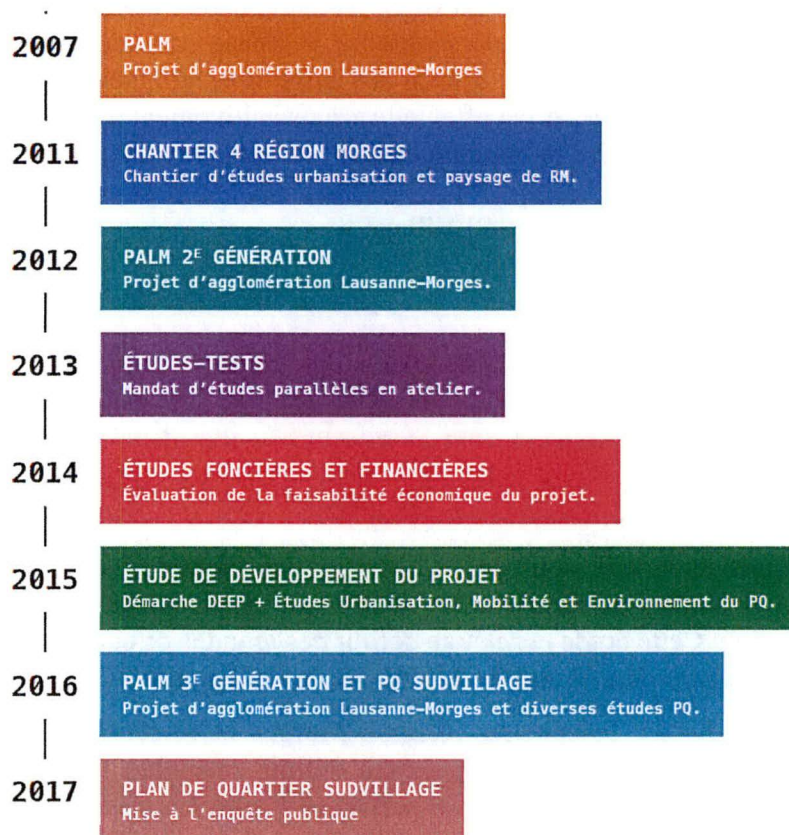
- Une démarche pour la planification de l'affectation du périmètre élaborée et présentée entre juin 2012 et février 2013 aux divers acteurs publics et privés susceptibles de participer à son développement.
- La réalisation d'études-test, qui ont participé à définir une image future du site et à préciser les grands principes d'urbanisation pour le secteur. La synthèse des études-test (septembre 2013) a servi de base pour l'élaboration du PQ.

En automne 2014, un partenariat « public-privé » est entériné par un deuxième accord cadre faisant intervenir les propriétaires des parcelles du secteur En Molliau. Cet accord confirme la volonté de toutes les parties de réaliser un plan de quartier. Il est complété d'un « cahier de recommandations » décrivant précisément les engagements des propriétaires en matière d'espaces publics.

Démarrées en janvier 2015 et déposées pour examen préalable en février 2016, les études du PQ « Sud Village » s'accompagnent d'approches qualitatives sur les espaces publics, la mobilité et la protection de l'environnement. Une démarche participative dénommée « DEEP » (Démarche Equipements et Espaces Publics) est mise en place au travers d'un programme de réunions publiques, de « tables rondes » thématiques et d'informations à la population.

Suite aux retours à la fois du Canton (décembre 2016) et des études-test complémentaires commandées à différents bureaux d'architectes, le dossier a été complété et adapté avant d'être soumis aux services cantonaux pour ultime contrôle.

Le 26 août 2017, un événement public est organisé sur le site En Molliau pour présenter les enjeux de la reconversion projetée. Le PQ est ensuite présenté au Conseil communal le 30 octobre 2017, puis mis à l'enquête entre le 17 novembre et le 18 décembre 2017. En parallèle, une présentation publique est organisée le 23 novembre.



Légende : Chronologie des principales étapes aboutissant à la mise à l'enquête du PQ « Sud Village »

Périmètre du plan de quartier et situation actuelle

Le périmètre du PQ « Sud Village » est situé entre deux voies de communication majeures : la Route nationale 1 (autoroute A1 ou RN1) et les voies CFF. Il est entouré à l'Ouest par le quartier résidentiel du Saux et à l'Est par le campus de la société Medtronic. Trois infrastructures soumises aux prescriptions de l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) sont présentes dans le secteur ou à proximité : la RN1, les voies CFF et un gazoduc enterré (GSR 300).

Le périmètre couvre une surface de 11,8 ha réparti entre sept propriétaires :

N° parcelles	Propriétaires	Surface
106	Bruce Stuart	3'467 m ²
105, 107, 192 et 219	EPIC Seven Property Investment AG	73'618 m ²
740	Figuet technique Sàrl	2'083 m ²
102	Fondation Nicati-de-Luze	15'090 m ²
92, 388 et 702	Medtronic Europe Sàrl	17'191 m ²
396 et 571	Romande Energie SA	44 m ²
103	Stadlin SA	6'741 m ²



Légende : périmètre du plan de quartier, sans échelle, un carré équivaut 50 x 50m

L'accessibilité au secteur tire profit des réseaux de mobilité existants. En effet, le PQ s'insère dans un réseau tout mode confondu existant et efficace, du fait de la proximité des infrastructures suivantes : gare de Morges (1'500m), autoroute A1 (500m), lignes de bus (10 relations/h, lignes 702 et 703), réseau de pistes cyclables et de mobilité douce. Par ailleurs, un projet de métro câble (en suspens) pourrait relier en 8 minutes la gare de Morges au nouveau quartier « Sud Village ». Le secteur du PQ « Sud Village » est actuellement affecté en zone industrielle (ZI) avec un degré de sensibilité au bruit de IV (DS IV). Il est caractérisé par l'absence de mixité fonctionnelle. En effet, aucun logement, commerce, ni service de proximité n'est présent dans le périmètre. Dynamiser le quartier apparaît donc comme un enjeu majeur.

2. PRÉSENTATION DU PLAN DE QUARTIER

Objectifs

Les objectifs du PQ « Sud Village » sont les suivants :

- Mettre en valeur les potentiels de développement urbanistique du site en respectant les principes du développement urbain durable (équilibre financier global du projet, mixité fonctionnelle et sociale, écologie des espaces libres, concept énergétique, information et participation de la population, etc.).
- Garantir la cohérence et la qualité urbaine de l'ensemble du quartier (y.c. lors de la réalisation par étape) sur la base des principes issus des études-test.
- Répondre aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement (coordination avec la procédure d'étude de l'impact sur l'environnement EIE).
- Mettre en conformité les affectations et les densités avec les objectifs du PALM, du chantier 4 "urbanisation et paysage" de Région Morges et les résultats des études-test En Molliau (soit 250 hab.-empl./ha minimum).
- Garantir les relations du quartier au contexte proche et élargi (offrir notamment une réponse à la localisation des équipements publics et à la définition des lieux centraux du quartier, notamment du parc central).
- Favoriser le développement de programmes d'urbanisme et d'architecture de qualité permettant de conférer une nouvelle identité au lieu, en accord avec les attentes des groupes cibles des futurs habitants et usagers.
- Mettre en œuvre de manière coordonnée les espaces et les équipements publics avec les étapes de construction, en tenant compte des contraintes foncières.
- Mettre en place un concept de mobilité multimodale induisant un report modal envers les transports publics et les mobilités douces.
- Créer un cheminement de mobilité douce structurant entre le village et le bord du lac.
- Permettre l'acceptation du projet par les acteurs locaux, notamment la population et les élus.
- Permettre un phasage qui tiendra compte de la faisabilité foncière et financière du projet (y.c. des contraintes de phasage des espaces et équipements publics).
- Permettre l'implantation d'équipements publics et parapublics, notamment une école et les équipements y afférents.
- Déplacer au nord l'accès poids-lourds au site par la route Ignace Paderewski. En outre, le PQ doit permettre dans un périmètre plus large de "requalifier" certains secteurs adjacents, notamment les espaces extérieurs du quartier du Saux en prolongement du parc situé au centre du PQ.

Concept urbanistique

Organisation spatiale et affectation

Le PQ « Sud Village » organise le périmètre en différentes entités :

- Un secteur Nord longeant l'autoroute A1 et présentant une dominante d'activités dans la partie du périmètre soumis aux nuisances sonores les plus importantes.
- Un secteur Sud présentant une urbanisation par îlots dévolus essentiellement à des logements et organisés autour d'un parc central, comprenant à l'Ouest un espace dédié à des équipements (para)publics.
- Un secteur Est regroupant les activités de type commercial et présentant un bâtiment-phare de gabarit plus important, lequel est situé à la route du Molliau en entrée de site.

En fonction de cette organisation générale, le PQ prévoit le découpage du périmètre en quatre zones d'affectation, elles-mêmes décomposées en différentes aires :

Zone d'activités industrielles et artisanales (Aire de constructions A) :

Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales sont situés le long de l'autoroute A1 et permettent notamment d'assurer un écran de protection contre les nuisances sonores de cette dernière. Ils bénéficient d'un accès poids-lourds dédié n'interférant pas avec le reste du quartier. Les activités tertiaires (administratives et services) en lien avec l'activité productrice sur site sont autorisées. Elles sont toutefois limitées en termes de surface.

Zone mixte d'activités et d'habitation de forte densité (Aires de constructions B et C) :

Au Nord du Chemin du Saux et à l'extrémité Est du quartier, des zones mixtes (logements, bureaux, commerces de proximité, services) composées de bâtiments multifonctionnels et flexibles dans les usages, bénéficient d'un traitement particulier en termes de gabarits et de hauteurs.

Les rez-de-chaussée sont affectés à des activités de type commercial, tertiaire, ou de service. Les niveaux supérieurs sont dédiés à l'habitation, à l'hôtellerie, aux locations de courte durée ou à des espaces de travail partagés (coworking). Des équipements publics ou parapublics dédiés à des activités socio-culturelles (espace polyvalent, maison de quartier, etc.) peuvent être placés dans l'aire de constructions C de cette zone.

Zone d'habitation de forte densité (Aires de constructions D, E, F et G) :

Différents types de logements s'organisent autour d'une succession d'espaces publics paysagers localisés au centre du quartier, à mi-chemin entre les voies CFF et le Chemin du Saux. A l'intérieur des aires D, E, F et G, les d'activités compatibles avec le logement sont autorisées ponctuellement et limitées dans leurs surfaces.

Zone d'installations (para-) publiques (Aire de constructions H) :

Des équipements publics sont également prévus. Ils se rattachent à la succession d'espaces publics centraux et comprennent par exemple école avec salle de gym, UAPE, crèche et maison de quartier.

Equipements et espaces publics

La structure du quartier est définie par l'agencement d'un réseau d'espaces publics hiérarchisés et dont les échelles varient du niveau régional au niveau domestique en passant par l'échelle du quartier.

Route du Molliau :

En termes de relations Nord-Sud, l'accent est mis sur la requalification de la Route du Molliau comme axe de mobilité douce principal reliant le village de Tolochenaz, les quartiers (existants et à venir) qui l'entourent, les secteurs d'activités économiques, les quartiers du Sud de l'autoroute et le lac Léman.

Place du Molliau :

Une place de quartier prend place à l'Est du site en terminaison du Parc du Saux. Elle a pour vocation l'aménagement d'un espace multifonctionnel associant la notion de place de rencontre, de terrasses et de prolongement extérieur pour les commerces et activités.

Parc du Saux :

Au cœur du quartier, un parc constitué d'une succession d'espaces publics paysagers est destiné au délasserment et aux déplacements des modes doux.

Venelles :

Les venelles créent des connexions internes au quartier et permettent de parcourir le site du Nord au Sud. Elles abritent les entrées des immeubles en accueillant les piétons et les vélos. Les percées visuelles aménagées par ces tranchées offrent la possibilité à l'observateur de se connecter plus facilement au grand paysage et le sentiment identitaire est ainsi renforcé. Outre leurs fonctions visuelles et de passage, les venelles assurent la transition entre l'espace public et la sphère privée.

Îlots et cœurs d'îlots :

Les cœurs d'îlots sont des espaces de nature plus privative et plus restreints, principalement à destination des habitants des constructions qui les entourent.

Chemin du Saux :

Le Chemin du Saux se caractérise par un traitement de rue urbaine, les poids lourds ne passeront pas sur cette route. La mixité des affectations de part et d'autre de ce dernier garantit la transition entre les secteurs à vocation principalement résidentielle et ceux dédiés aux activités. Une attention particulière est portée à l'affectation et l'usage des rez-de-chaussée.

Mesures d'utilisation du sol

La répartition des capacités constructives est précisée sur le plan du PQ par aire et par parcelle, ainsi que dans le règlement pour ce qui est de la répartition des affectations. Le PQ permet l'établissement d'un quartier mixte d'habitations et d'activités, à savoir :

- logements 71.2%,
- activités 26.3%,
- équipements publics 2.5%.

Selon la formule du canton, les surfaces de plancher déterminante (SPd) dédiées au logement permettraient d'accueillir un maximum théorique de 2'920 habitants (SPd / 50m² par habitant). Cette formule est contestée. Il est généralement admis que la SPd théorique par habitant est de 60 m² (analyse réelle du marché). En tenant compte de cette valeur, le potentiel d'accueil maximum du quartier est de 2'383 habitants. La Commune, en accord avec Région Morges et le canton, a retenu une valeur moyenne de 2'500 habitants.

Implantation des constructions

A l'intérieur des aires de constructions, les bâtiments s'implantent selon les bandes et fronts d'implantation fixés en plan. Ces principes permettent de garantir la définition des espaces publics constitutifs du quartier, tels que le parc et ses séquences, ou encore la Place du Molliou à l'entrée Est du quartier.

La définition des aires de constructions en bordure de domaine public (DP) intègre les distances définies par la Loi sur les routes (LRou) pour des routes communales de 2ème classe (limites à 7m à l'axe). La limite des constructions de la RN1 est établie à 25m à l'axe de l'autoroute. Le règlement du PQ précise que les accès à la zone industrielle et artisanale doivent se situer en dehors de cet alignement.

L'ordre des constructions est laissé libre dans l'ensemble du périmètre du PQ. Des distances minimales à observer entre bâtiments sont définies pour la *zone d'habitation de forte densité*.

Les constructions souterraines sont autorisées dans l'ensemble du PQ à l'exclusion de l'aire de parc, dans le but de pouvoir réaliser des plantations en pleine terre. Dans cette aire, seules des constructions souterraines situées sous l'emprise des venelles en traversée de parc sont admises.

Gabarits

Les gabarits de constructions sont limités par des cotes d'altitude maximale définies sur le plan pour chaque aire de constructions. Le nombre de niveaux maximal n'est pas limité, ce qui permet de tenir compte des possibilités données par la topographie d'intégrer, par secteurs, des rez-de-chaussée inférieurs sur une partie de l'aire de constructions. Cette disposition permet de contribuer à la diversité recherchée pour les formes bâties, en élargissant les possibilités d'occupation du gabarit fixé par le PQ, sa constructibilité étant dans tous les cas limitée par des SPd maximales. Sont fixées sur le plan pour chaque aire :

- une altitude maximale 1 définissant une altitude maximale générale des gabarits;
- une altitude maximale 2 introduisant une possibilité de surélévation ponctuelle de 2 niveaux sur 30% maximum de la surface bâtie de l'aire de constructions correspondante.

Les formes de toitures sont laissées libres pour l'ensemble du périmètre du PQ mais, les toitures plates non accessibles sont aménagées avec une végétalisation extensive. La définition des altitudes générales (alt. 1 max.) s'est attachée à fixer des altitudes qui s'inscrivent en-deçà du niveau du centre du village.

Aménagements extérieurs

En termes d'usage, les surfaces non-bâties des aires de constructions et les aires de jardins à caractère collectif et privatif sont dévolus à des aménagements liés aux aires de constructions correspondantes.

Les autres espaces extérieurs (aire de parc public, aire de venelle publique, aires de mouvements et d'accès public) correspondent à des espaces collectifs ouverts au public. Les grandes lignes d'aménagement de ces espaces ont été définies dans le cadre de la démarche DEEP et reprises dans les dispositions du règlement. Le cahier de recommandations de la DEEP constitue le document de référence pour l'aménagement de ces aires.

Tranches opérationnelles

Le développement du quartier sera réalisé en plusieurs étapes. Ces différentes phases seront réalisées de manière indépendante. Les conditions intermédiaires de développement devront assurer une qualité de vie aux habitants et usagers du quartier. Le phasage tiendra également compte de la coordination avec les procédures d'aménagement mobilité et le déplacement du gazoduc (inconstructibilité du secteur exposé sans déplacement de l'infrastructure).

La définition des tranches opérationnelles tiendra compte de l'enjeu de la relocalisation des activités sur place, ainsi que de la réalisation par étapes des espaces et équipements publics.

Certains facteurs permettent aujourd'hui d'anticiper les phases de développement du quartier. Ainsi, la disponibilité de terrains sur la zone industrielle et artisanale du PQ (par exemple ; Planzer a relocalisé une grande partie de ses activités sur son nouveau centre rail-route à Cossonay dès le mois de décembre 2017) présente une réelle opportunité de bâtir, dès l'entrée en vigueur du PQ, les nouvelles constructions. Les nouvelles surfaces industrielles et artisanales permettront d'accueillir des entreprises, ainsi que de relocaliser celles existantes désireuses de rester sur site et compatible avec la densification et la diversification des activités. La partie du PQ destinée principalement aux logements (zone mixte-aire de constructions C, zone d'habitation de forte densité et zone d'installations (para)publiques) devrait quant à elle se développer d'Est en Ouest, la constructibilité de la partie Ouest du PQ étant conditionnée au déplacement du gazoduc. Dès l'entrée en vigueur du PQ, un concours d'architecture permettra de définir le développement architectural de l'extrémité Est de cette partie du PQ. Les premières constructions pourront apparaître dès 2020 dans ce secteur. Elles seront suivies par un développement progressif du site vers l'Ouest.

La réalisation complète du périmètre se fera sur une période estimée de 10 à 15 ans dès l'entrée en vigueur du PQ.

Mobilité

Génération des flux de trafic

Aujourd'hui, env. 2'000 courses (déplacements) par jour sont générées dans le PQ « Sud Village ». En cas de réalisation complète du PQ, 5'200 courses, soit environ 3'200 de plus, seront générés par jour. Par rapport au trafic qui pourrait être généré selon les conditions de constructibilité en vigueur, la surcharge qui résulte du nouveau PQ est estimée à seulement 600 à 700 courses TIM par jour. Par ailleurs, selon le nouveau plan de quartier, la sollicitation du réseau par le trafic des poids lourds sera inférieure à celle découlant de l'affectation et des règles de construction y afférentes en vigueur.

La densité du trafic correspond plus ou moins à l'étude "Région Morges - Etude d'accessibilité multimodale du secteur H2" de Christe & Gyax (2014). Cette étude montre que la situation sera maîtrisée dans le périmètre H2 (moyennant la mise en place des mesures proposées par l'étude).

Desserte

Transport individuel motorisé (TIM) :

En termes d'accessibilité et de stationnement, le secteur tirera profit du réseau existant tout en considérant des accès privilégiés afin de réduire les nuisances potentielles. L'accès TIM pour les résidents et les visiteurs se fera suivant les conditions existantes de circulation, c'est à dire par la Route du Molliau et la Route de la Gare depuis la Route cantonale 1 (RC1) (le trafic sur la Route du Molliau au Nord de l'autoroute étant limité à la desserte locale), ou par l'Avenue de Riond-Bosson ou la Route Ignace Paderewski en venant de l'Est. Depuis ces rues, c'est le Chemin du Saux et la Route de la Petite Caroline qui assureront l'accès principal aux programmes du quartier.

Actuellement, une grande partie du trafic capté et émis provient de la jonction d'autoroute Morges-Ouest et emprunte l'Avenue de Riond-Bosson. Le trafic qui passe par la RC1 pour relier Morges / Lausanne ou Saint-Prex, accède de la manière la plus directe à la RC1 par le passage souterrain CFF. Afin que la gestion du trafic prévue puisse être mise en œuvre, plusieurs mesures s'imposent :

- Aménagement d'un double sens permanent au passage sous-voies CFF.
- Création d'un passage inférieur mobilité douce (cf. *Mobilité douce*) ;
- Création d'un giratoire au croisement RC1 / Route du Molliau ;

Transports publics :

Les transports publics seront renforcés pour s'adapter à l'augmentation graduelle de la population et des emplois attendus dans le quartier. Deux lignes de bus des Transports Publics Morgiens (TPM) desservent les arrêts accessibles à pied depuis le secteur En Molliau. La ligne de bus 702 (6 relations par heure) rejoint la gare de Morges en près de 10 minutes. La ligne de bus 703 (4 relations par heure) relie la gare de Morges en 6 minutes environ. De plus, la ligne de bus régionale 724 parcourt l'avenue de Riond-Bosson, traverse le passage souterrain CFF et poursuit son itinéraire sur la RC 1 en direction de Saint-Prex. L'arrêt le plus proche du PQ « Sud Village » se situe directement au Sud du passage souterrain CFF.

Mobilité douce :

Le Chemin du Saux, la Route de la Petite Caroline et l'aire de parc public servent à la desserte Est-Ouest en mobilité douce. L'espace de Place du Molliau, ses prolongements et la Route du Molliau cadrent l'axe Nord-Sud.

L'attractivité du PQ « Sud Village » aux modes doux est renforcée par des parcours directs au centre-ville de Morges et à la gare. A l'avenir, il est prévu de réaliser un axe de mobilité douce sur la Route du Molliau. Celui-ci reliera le centre de la commune de Tolochenaz au lac. Le franchissement des voies CFF se fera par la création d'un passage inférieur des voies CFF indépendant de l'ouvrage existant destiné exclusivement aux modes doux. Ce nouvel ouvrage et les aménagements liés entre le village et le futur giratoire de la RC1/Route du Molliau permettront de se connecter à la « voie verte d'agglomération » dédiée aux loisirs mais aussi aux déplacements quotidiens entre Morges et St-Prex (en cours d'étude).

Stationnement

Transport individuel motorisé (TIM) :

L'échelle urbaine du futur quartier, distincte du reste de la Commune de Tolochenaz, et sa desserte performante par les transports collectifs permettront de diminuer les besoins en place de stationnement par logement. Ils se rapprochent ainsi des valeurs de la norme VSS SN 640 281. Selon cette dernière, le besoin réduit en places de stationnement est d'environ 2'000 places.

La plus grande partie des 2'000 places de stationnement qui sont à aménager dans le secteur, sera réalisée en souterrain ou dans un parking-silo. Seules les places visiteurs et clients pourront être aménagées en surface.

Le nombre de places de stationnement pour motos est compris entre 5% et 10 % des places pour voitures. Appliqué au PQ « Sud Village », cela signifie environ 150 à 200 places. Il est recommandé de réaliser la majorité de ces places en souterrain. Conformément au PDCn (mesure A25 Politique de stationnement et plans de mobilité), ainsi qu'au Plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges et dans le but de limiter la génération de trafic routier induite par la planification, la DGMR-MT recommande l'établissement de plans de mobilité d'entreprise ou de site.

Vélos :

Le nombre requis de places de stationnement pour vélos est déterminé par la norme SN 640 065 de 2011. Pour la totalité du PQ « Sud Village », le besoin en places de stationnement pour vélos est de 4'500 places. La plus grande partie de ces places est à réaliser pour l'affectation résidentielle.

Afin d'optimiser l'infrastructure existante et améliorer l'attractivité des modes doux, les mesures suivantes sont proposées :

- Les places de stationnement pour vélos devraient être aménagées en nombre suffisant;
- Les places de stationnement pour vélos sont à réaliser au plus proche des affectations résidentielles ;
- Les places de stationnement pour vélos devraient être aménagées au plus proche des entrées d'immeubles
- Les places de stationnement pour vélos devraient être accessibles directement via les voies cyclables ;
- Les vélos doivent pouvoir être parqués à l'abri des intempéries ;
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés à l'installation pour éviter les vols.

Environnement

Compte tenu du nombre de places de stationnement projeté, la planification du PQ est soumise à « Etude de l'impact sur l'environnement » (ci-après EIE). Les conclusions du rapport d'impact sur l'environnement (RIE, formalisant la démarche EIE) pour les principaux domaines sont brièvement reprises ci-après. Pour le détail des analyses, il convient de se référer au RIE (annexé).

Protection de l'air et du climat

La génération de trafic lié à la réalisation du PQ ne va pas entraîner d'augmentation significative des émissions de polluants atmosphériques dans le secteur. Les autres sources éventuelles d'émissions atmosphériques, telles que chauffage des locaux, production d'eau chaude sanitaire, activités spécifiques des surfaces artisanales et industrielles, feront l'objet d'une évaluation au stade du permis de construire.

Protection contre le bruit

En ce qui concerne le respect des prescriptions prévues dans l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le projet de PQ « Sud Village » est conforme à l'art. 9 OPB s'agissant de l'utilisation accrue des voies de communication existantes. L'augmentation des charges de trafic générées par le PQ est en partie équilibrée par la diminution de la part de véhicules bruyants liée à la requalification de l'actuelle zone industrielle en quartier mixte.

Le site est soumis à de fortes contraintes liées au bruit environnant : localisé entre la Route nationale RN1 (au Nord du périmètre) et la voie CFF (au Sud), le site est également entouré par différents axes routiers locaux.

Les aires de constructions définies dans le projet de PQ offrent une marge de manœuvre pour l'implantation des bâtiments.

Un projet de paroi antibruit le long de la voie ferrée a été soumis en consultation préalable aux CFF. De plus, une participation financière des propriétaires est prévue pour l'extension des parois antibruit le long de la voie CFF. Malgré les mesures d'aménagement prises en compte dès la planification du PQ, certains fronts bâtis devront faire l'objet de mesures de détail de façon à respecter les exigences de l'art 31 OPB. Par ailleurs, pour le projet constituant une nouvelle installation génératrice de bruit (entrées des parkings souterrains, accès et parkings extérieurs, installations techniques, activités spécifiques des surfaces artisanale et industrielle, etc.), le respect de l'art 7 OPB devra être vérifié, et des mesures de protection devront, le cas échéant, être mises en œuvre.

Protection contre les rayonnements non ionisants

Les limitations de l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) et de l'Ordonnance sur les lignes électriques (OLEI) n'affectent pas le périmètre du PQ. Les trois antennes émettrices situées à l'intérieur du périmètre du PQ ou à proximité devront être déplacées.

Protection des eaux

Le PQ est situé en zone üB de protection des eaux souterraines. Aucun cours d'eau ou surface d'eau superficielle ne se trouve dans le périmètre du PQ. L'évacuation des eaux se fera conformément au Plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Le système séparatif sera appliqué. Les eaux claires respecteront un débit maximal de 45 l/s par hectare en limitant l'imperméabilisation des surfaces d'apport. Si ces mesures ne sont pas suffisantes, des installations d'infiltration/rétention seront mises en œuvre. Le collecteur d'eaux pluviales traversant le quartier et actuellement en surcharge sera remplacé.

Protection des sols

En raison de l'urbanisation du site, les sols sont en faible quantité dans le périmètre du PQ. En raison du caractère industriel du site, des mesures physicochimiques des sols seront nécessaires pour exclure toute pollution. Les sols non pollués présents sur le site devront être préservés durant la phase de chantier et réutilisés sur site en appliquant les mesures préconisées dans le RIE.

Sites pollués

Les trois sites pollués inventoriés sur le site du PQ ne nécessitent ni surveillance, ni assainissement. Des mesures de contrôle des matériaux excavés seront appliquées lors de la phase de chantier dans le but de garantir leur filière de mise en décharge le cas échéant. La surveillance de la qualité physico-chimique des terrains mis à nus par le projet devra être faite afin que les infiltrations d'eaux futures ne mènent pas à une migration des éventuelles substances polluantes vers les eaux souterraines.

Déchets, substances dangereuses pour l'environnement

Une attention particulière devra être portée à la gestion des déchets de chantier et des matériaux d'excavation. Aucun déchet particulier n'est attendu pour le PQ en phase d'exploitation.

Organismes dangereux pour l'environnement

Les impacts de la phase de réalisation peuvent être considérés comme limités pour autant que les mesures intégrées au projet soient mises en place.

Protection en cas d'accidents majeurs, d'événements majeurs et de catastrophes

Trois objets assujettis à l'OPAM sont recensés à proximité directe du PQ. Les risques liés à proximité de la RN1 et à la ligne CFF Lausanne Genève sont situés dans le domaine *acceptable* selon l'OPAM. Des mesures visant à limiter ces risques seront mises en place.

Il s'agira notamment de renforcer la protection des voies de fuite à la chaleur et aux surpressions et d'augmenter l'effet protecteur des bâtiments aux gaz inflammables ou toxiques.

Le risque lié à la présence du gazoduc GSR 300 est actuellement dans le domaine *intermédiaire*. Le gazoduc sera déplacé suivant un nouveau tracé, évitant ainsi les densités résidentielles. Si le PQ devait être construit avant le déplacement du gazoduc, une zone de 130 m serait inconstructible de part et d'autre de l'axe de celui-ci.

Protection contre les émissions lumineuses

Les mesures nécessaires seront prises afin d'assurer une utilisation économe de la lumière, telle qu'elle est définie par la norme SIA 491 et dans le guide de Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses (OFEFP, 2005).

Conservation de la forêt

Ce domaine n'est pas concerné car le périmètre ne comprend aucune surface forestière.

Protection de la nature

La mise en œuvre du projet impliquera la disparition de l'ensemble des milieux naturels présents sur le site. La disparition de ces milieux n'engendrera qu'un impact relativement faible sur la nature compte tenu de leur faible valeur écologique. Le principal impact identifié est la disparition des haies le long de l'autoroute si elles sont effectivement supprimées. Cette dernière pourrait par ailleurs être avantageusement compensée par les mesures décrites dans le RIE. Leur mise en œuvre permettrait d'atteindre un bilan écologique positif.

Protection du paysage naturel et bâti

Le projet de PQ a été conçu de manière à créer une amélioration significative du paysage. L'emprise du projet de PQ s'inscrit dans un paysage déjà construit. La présence de l'autoroute A1 au Nord, de la voie CFF au Sud, des nombreux entrepôts et des bâtiments Medtronic à l'Est confèrent un aspect fortement urbanisé et industriel au périmètre actuel.

Protection du patrimoine bâti et des monuments, archéologie

Ce domaine n'est pas concerné car le périmètre ne comprend aucune région archéologique (au sens de l'art. 67 LPNMS), aucun bâtiment classé et aucune voie de communication recensé à l'inventaire des voies de communication historique de la Suisse (IVS).

Utilisation rationnelle de l'énergie

Du point de vue énergétique, la réalisation du présent PQ est régie par la nouvelle loi cantonale sur l'énergie (LVLEne, mai 2006), dont la nouvelle version est entrée en vigueur au 1^{er} juillet 2014, ainsi que son règlement d'application (RALVLEne) dont les dispositions générales sont entrées en vigueur le 1^{er} août 2014, puis les dispositions plus complexes le 1^{er} février 2015.

De plus, il conviendra de respecter le concept énergétique communal qui prévoit que toute nouvelle construction soit chauffée à au moins 50% par des énergies renouvelables, soit davantage que ce qui est requis par la loi cantonale en vigueur (30%). D'un point de vue de l'approvisionnement en énergie, le concept énergétique territorial mené dans le cadre du projet du PQ « Sud Village » a permis de tester 3 scénarios et 5 variantes d'approvisionnement compatibles avec la LVLEne :

- Un scénario à base de gaz couplé à une récupération de chaleur sur les eaux usées pour la production de chaleur, des machines frigorifiques pour la production de froid, et une installation solaire photovoltaïque. Ce scénario comporte deux variantes, une considérant le prix actuel du gaz (scénario dit « Gaz 9 centimes ») et l'autre avec un prix renchérit de 25% (scénario dit « Gaz 11 centimes ») ;
- Un scénario basé sur la géothermie à faible profondeur sur sondes géothermiques verticales pour la production de chaleur et de froid, et des installations solaires thermiques et photovoltaïques comme appoint de chaleur et d'électricité (scénario dit « Géothermie ») ;

- Un scénario basé sur un réseau de chaleur constitué par une boucle d'eau froide du lac assurant la production de chaleur et de froid dans chacun des bâtiments et des installations solaires thermiques et photovoltaïques comme appoint de chaleur et d'électricité.

Contenu du dossier mis à l'enquête

Conformément aux exigences légales, le dossier du PQ est constitué des pièces suivantes :

- Les plans du quartier « Sud Village » soit :
 - Le plan d'affectation au 1:4'000.
 - Le plan d'affectation de détail au 1:1'000.
- Le règlement du PQ
- Le rapport d'aménagement au sens de l'article 47 OAT et ses annexes :
 - A1 : gabarits autorisés par le PQ (coupes de principes et schématique)
 - A2 : présentation publique DEEP (septembre 2015)
 - A3 : préavis des entités consultées (CFF et OFROU)
 - A4 : courrier de confirmation de l'AIEB de mise à jour du PDDE et calendrier
 - A5 : convention cadre

Il est également accompagné des documents suivants :

- *Rapport d'impact sur l'environnement* (CSD, du 13.11.2017) et ses annexes (mis en consultation en parallèle à l'enquête publique du PQ du 17.11.2017 au 18.11.2017).
- *Etude de mobilité* (Ernst Basler + Partner, novembre 2017).
- *Guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit* (CSD, du 13.11.2017).
- *Recommandations pour les espaces et équipements publics* (Verzone-Woods architectes Sàrl, du 15.11.2017).

GOVERNANCE DU PROJET

MUNICIPALITÉ DE TOLOCHENAZ
MAÎTRE D'OUVRAGE

PROPRIÉTAIRES
PARTENAIRES FINANCEURS

RÉGION MORGES
CONSEIL

CANTON DE VAUD
CONSEIL ET CONTRÔLE



GESTION OPÉRATIONNELLE DU PROJET

CELLULE DE PROJET

AMO MUNICIPALITÉ
> CONSEIL ET COORDINATION
ALEXANDRE BUDRY
GÉOGRAPHE, URBANISTE,
CHEF DE PROJET
ABA PARTENAIRES

AMO PROPRIÉTAIRES
FLORIAN WENGELER
ARCHITECTE
NÜESCH DEVELOPMENT

RÉGION MORGES
CHARLOTTE BAURIN
URBANISTE,
CHEFFE DE PROJET

CANTON DE VAUD
IGOR REINHARDT
URBANISTE,
CHEF DE PROJET



BUREAUX D'ÉTUDES

URBAPLAN SA
BUREAU D'URBANISME
> ADAPTATION DU PQ
SUITE À L'EXAMEN PRÉALABLE
> DEMARCHE QUALITE
DES EQUIPEMENTS ET
DES ESPACES PUBLICS

FARRA & ZOUMBOULAKIS
BUREAU D'ARCHITECTURE
ET D'URBANISME
> ELABORATION DU PQ
JUSQU'À L'EXAMEN
PRÉALABLE

CSD INGENIEURS
BUREAU D'INGENIEURS
> ETUDE D'IMPACT SUR
L'ENVIRONNEMENT ET
CONCEPT ÉNERGETIQUE

**ERNST BASLER+PARTNER
(EBP)**
BUREAU D'INGENIEURS
> ETUDE D'ACCESSIBILITE
MULTIMODALE PQ

Source : rapport 47 OAT p.20

3. CONVENTION RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX ASPECTS FONCIERS

Les modalités de réalisation et de financement des équipements collectifs nécessaires au développement du quartier « Sud Village », ainsi que les modalités foncières (mutations foncières, servitudes d'usage ou de passage public, etc.), devaient impérativement être fixées et validées par tous les propriétaires avant le vote du Conseil communal de Tolochenaz. Ces modalités sont en effet une garantie de la faisabilité financière et foncière du projet qui neutralise les risques pour la commune. Elles ont été déterminées et arrêtées dans une convention qui porte le nom de « Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers » (ci-après nommée convention) (cf. *Annexe 1*).

La convention intègre l'entier des propriétaires du périmètre concerné, avec pour seule exception la Romande Energie SA, dont les deux parcelles (44 m²) ne jouissent pas de droit à bâtir.

Les équipements liés au PQ ont fait l'objet d'estimations des coûts auprès de différents bureaux spécialisés. Si nécessaire, des études d'avant-projet ont été réalisées (école, parc public ou encore routes). Les équipements collectifs sont de trois natures :

- Les équipements techniques au sens de l'article 19 LAT (à savoir : voies d'accès, alimentation en eau et en énergie, évacuation des eaux usées) ;
- Les équipements de quartier hors équipements techniques LAT (à savoir : parc public, paroi anti-bruit ou place, etc.) ;
- Les équipements communautaires (à savoir : écoles, maison de quartier ou cimetière, etc.).

Les équipements collectifs sont financés grâce à deux mécanismes distincts, à savoir :

- Une taxe relative au financement de l'équipement communautaire qui comprend notamment les écoles, les garderies, la maison de quartier, les équipements sportifs et les places de jeux, l'agrandissement du cimetière ou encore les transports publics. La taxe est fixée dans un règlement ad hoc (cf. *Annexe 3*) soumis à l'adoption du Conseil communal. Le règlement en question correspond au point 4 des objets du présent préavis soumis à l'adoption du Conseil communal ;
- Une charge foncière inscrite sur chaque bien-fonds correspondant au montant des équipements techniques et des équipements de quartier en faveur de la commune, c'est-à-dire les voies d'accès, le réaménagement du passage inférieur CFF et du giratoire, l'alimentation en eau et en énergie, le parc public ou encore les parois anti-bruit.

Les tableaux suivants présentent les points clés de la convention, elle-même annexée au présent préavis (cf. *Annexe 1*).

Les équipements techniques au sens de l'article 19 LAT

Type d'équipements	Coût estimé (TTC CHF)	Conditions de financement
Aire de mouvement et d'accès public	4'000'000.-	50% à charge de la commune avec un montant forfaitaire de 2'000'000.-. Les autres 50% ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires*.
Aire de venelle publique	1'500'000.-	50% à charge de la commune, avec un montant forfaitaire de 750'000.-. Les autres 50% ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires*.
Réaménagement du passage inférieur et aménagement du giratoire	3'230'000.- dont 400'000.- d'indemnités	100% à la charge des propriétaires* jusqu'à 3'230'000.- comprenant une marge d'incertitude de 10%
Nouveau passage inférieur destiné aux modes doux	2'900'000.- dont 100'000.- d'indemnités	100% à la charge des propriétaires* jusqu'à 2'900'000.- comprenant une marge d'incertitude de 10%
Electricité et Télécom	Connexion individuelle de chaque propriétaire sur les réseaux existants. **	
Alimentation en eau	Financé par chaque propriétaire via la taxe sur le raccordement, conformément au règlement de l'association intercommunale**.	
Evacuation des eaux (EU + EC)	Le déplacement du collecteur existant est à la charge de la commune. Les propriétaires seront astreints à la taxe sur le raccordement selon le règlement communale**.	

* réparti entre les propriétaires au prorata des SPd attribués pour du logement

** les propriétaires s'engagent à constituer à leur frais et sans indemnités toutes servitudes de droit privé assurant le passage des canalisations.

Les équipements de quartier hors équipements techniques LAT

Type d'équipements	Coût estimé (TTC CHF)	Conditions de financement
Parc public	4'000'000.-	50% à charge de la commune avec un montant forfaitaire de 2'000'000.-. Les autres 50% ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires*.
Place de quartier (place de Molliau)	1'500'000.-	50% à charge de la commune avec un montant forfaitaire de 750'000.-. Les autres 50% ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires*.
Parois anti-bruit le long des voies CFF	2'120'000.-	100 % à la charge des propriétaires*, y compris un éventuel solde en plus.
Parois anti-bruit le long de l'autoroute A1	1'000'000.-	Budget extraordinaire à la charge des propriétaires.
Mesure OPAM (accident majeur) / déplacement du gazoduc	3'950'000.-	40% à charge des propriétaires avec un montant forfaitaire de 1'600'000.-. Le solde étant à la charge de Gaznat SA selon convention.

Energie/alimentation en chaleur pour le futur quartier	Étude en cours	Un projet de fourniture chaud/froid via une boucle d'eau du lac est en cours d'étude sous le nom d'Enerlac. Il est planifié qu'un contracteur énergétique (ou exploitant) étudie finance construiset et exploite l'ensemble.
--	----------------	--

* réparti entre les propriétaires au prorata des SPd attribué pour du logement

Les équipements communautaires :

Type d'équipements	Coût estimé (TTC CHF)	Conditions de financement
Construction d'une école, y compris salle de gymnastique	18'600'000.-	50% à charge de la commune et 50% à la charge des propriétaires*.
Garderie et UAPE	3'300'000.-	50% à charge de la commune et 50% à la charge des propriétaires*.
Maison de quartier	2'000'000.-	50% à charge de la commune et 50% à la charge des propriétaires*.
Agrandissement du cimetière	100'000.-	50% à charge de la commune et 50% à la charge des propriétaires*.
Transports publics	500'000.-	50% à charge de la commune et 50% à la charge des propriétaires*.

* réparti entre les propriétaires au prorata des SPd attribué pour du logement

Le montant total à la charge de la commune de Tolochenaz, soit préfinancé, soit couvert par les taxes perçues, est de **CHF 19'600'000.- TTC-**. Il comprend les charges décrites dans les 3 tableaux précédents, ainsi que celles décrites ci-après (cf. *Cession de surfaces*).

Cession de surfaces

En plus d'une participation financière des propriétaires aux équipements susmentionnés, des cessions de surfaces bâties ou foncières en faveur de la Commune de Tolochenaz sont également prévues.

Concernant les surfaces bâties, il s'agit de :

- 500 m² de surface brute destinée à l'administration ; estimée à 3'000'000 CHF mais, cédée à 1'250'000 CHF ;
- 300 m² de surface brute destinée à des locaux de voirie ; estimée à 1'350'000 CHF mais, cédée à 600'000 CHF ;
- 1'000 m² de surface brute destinée à une maison de quartier / espace multifonction ; estimée à 4'500'000 CHF mais, cédée à 2'000'000 CHF.

Concernant les surfaces foncières, il s'agit du terrain correspondant à la zone d'installations (para-) publiques (en bleue sur le PQ) destinée à la construction d'une école et de ses équipements liés (salles de gymnastique, préau, etc.).

Taxe relative au financement de l'équipement communautaire

La taxe relative au financement de l'équipement communautaire fixée dans le règlement ad hoc (cf. *Annexe 3*) soumis à l'adoption du Conseil communal est destinée à couvrir un montant total de **CHF 12'250'000.- TTC-**, soit 85.65.-/m² SPd habitable.

Charges foncières

Les propriétaires consentent à inscrire, dès la mise en vigueur du Plan de quartier Sud Village, une charge foncière en faveur de la Commune du montant des équipements techniques et des équipements de quartier. Cette charge foncière représente un montant total de **CHF 16'350'000.- TTC-**, soit 114.30.-/m² SPd habitable.

Au surplus, se rajoute une charge foncière de **CHF 5'000'000.- TTC-**, soit 34.96.-/m² SPd habitable, correspondant à la part gratuite des cessions de surfaces, c'est-à-dire le différentiel entre l'estimation des coûts de construction (1'250'000 CHF + 600'000 CHF + 2'000'000 CHF) et la valeur cédée (3'000'000 CHF + 1'350'000 CHF + 4'500'000 CHF).

Taxe sur la plus-value

Dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas astreints au paiement d'une taxe sur la plus-value (cette taxe, élevée à 20% des avantages résultant de mesures d'aménagement, sera introduite à travers la nouvelle LATC), ils verseraient alors à la Commune de Tolochenaz un montant correspondant à **CHF 5'720'000.- TTC-**, soit 40.-/m² SPd habitable.

Mutations foncières

Le développement du PQ Sud Village s'accompagnera de certaines mutations foncières notamment au bénéfice des tolochinois (servitude d'usage ou de passage public). Ces dernières sont inscrites dans la convention. Aussi, les mutations suivantes sont assurées (en référence au plan ci-dessous) :

- En vert : les surfaces à transférer au chapitre privé de la Commune avec servitudes d'usage au bénéfice des anciens biens-fonds.
- En orange : les surfaces minimums à transférer au chapitre privé de la Commune après réalisation des droits à bâtir en fonction de l'emprise finale du bâtiment construit.
- En violet : une servitude de passage à créer (accès poids-lourds à la zone d'activité en prolongement de la route Ignace Paderewski).
- En bleu : les servitudes de passage public à créer.



Plan des mutations foncières accompagnant le développement du PQ Sud Village (Mosini et Caviezel SA).

4. OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS

Synthèse des oppositions

Conformément à l'art. 57 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), le dossier relatif au PQ « Sud Village » a été mis à l'enquête publique pour une durée de trente jours, du 17 novembre au 18 décembre 2017.

Le plan de quartier a suscité un total de 11 oppositions et 2 observations (cf. *Annexe 2*). Tel que le prévoit l'art. 58 LATC, tous les opposants qui ont souhaité être entendus par la Municipalité ont été reçus pour une séance de conciliation.

A la suite des cinq séances de conciliation menées par la Municipalité, 3 oppositions ont été retirées.

Une synthèse des oppositions et des observations par thématiques est présentée ci-dessous :

Code	Thématiques relevées par les opposants	Occurrences	
		Avant conciliation	Après conciliation
A.	Mobilité	8/13	6/8
B.	Densification et planifications supérieures	1/13	1/8
C.	Canalisations (observation)	1/13	0/8
D.	Répartition des droits à bâtir	2/13	0/8
E.	Hauteur des constructions	3/13	2/8
F.	Impôts et fiscalité	4/13	4/8
G.	Nuisances et risques divers (bruit, insécurité, pollution, risques liés aux voies CFF et à l'autoroute).	6/13	6/8
H.	Relocalisation des entreprises et perte d'emplois	6/13	6/8
I.	Planification communales	1/13	1/8
J.	Intégration au village et identité villageoise	6/13	6/8
K.	Formalisation des documents	1/13	1/8
L.	Démarche participative	1/13	1/8
M.	Faune et flore (observation)	1/13	0/8

Proposition de réponses aux oppositions maintenues

Une proposition de réponse par thématique aux oppositions maintenues est présentée sous ce chapitre.

A MOBILITE

***Motif A1 :** Manque de pertinence de la reconfiguration du réseau routier proposée, risques de report de charges du trafic, notamment sur la rue du Centre et la Petite Caroline et manque d'équité dans la planification de ces éléments.*

→ Réponse :

Le dossier de PQ inclut une étude de mobilité qui explique et détaille les différents partis pris et justifie la conformité aux lois en vigueur.

Le concept de mobilité retenu résulte des études menées par différents bureaux d'experts sollicités, dont le bureau Ernst Basler + Partner AG, et validées par les services cantonaux compétents. Il est donc le fruit du consensus d'un ensemble d'acteurs variés et compétents.

Concernant spécifiquement la rue du Centre et de la Petite Caroline, l'étude de mobilité précise : « Étant donné que le régime de trafic actuel n'est soumis à aucune modification et que la suppression du régime à sens unique sur la partie ouest de la route de la Petite Caroline signifie tout au plus une amélioration de la situation pour les conducteurs, aucun effet négatif n'est à redouter tant pour les riverains que pour les employés des entreprises locales » (cf. rapport mobilité p.5).

***Motif A2 :** Augmentation du trafic sur un réseau d'ores et déjà saturé. Remise en question de la capacité d'absorption du réseau actuel.*

→ Réponse :

Sur la base des estimations réalisées dans l'étude de mobilité, la surcharge de trafic qui résultera du nouveau PQ sera seulement de 600 à 700 courses TIM supplémentaires par jour, par rapport au trafic qui pourrait être généré selon l'affectation actuellement en vigueur. Par ailleurs, la sollicitation du réseau par le trafic des poids lourds sera inférieure à celle découlant de l'affectation actuelle.

Les études de mobilité menées dans le cadre de l'élaboration du PQ « Sud Village » ont démontré que le fonctionnement du réseau TIM est garanti à l'horizon 2030, à condition que l'aménagement du rond-point prévu sur la RC1 soit réalisé. Cet ouvrage sera nécessaire pour garantir la fluidité du trafic indépendamment du trafic généré par le développement urbain du PQ « Sud Village ».

Les aménagements routiers proposés dans le cadre du PQ (intersection Molliau/Riond-Bosson/Caroline et PI CFF) ne sont pas indispensables au fonctionnement du réseau TIM mais, permettront avant tout de garantir un accès confortable au quartier pour les modes doux depuis le lac.

Le détail des calculs figure dans l'étude de mobilité. Cette dernière se base sur les normes en vigueur et utilise des estimations conservatrices. La part des TP et de la MD pourrait donc s'avérer plus élevée qu'indiquée dans l'étude et ainsi réduire la charge attendue sur le réseau).

Motif A3 : *Nombre de places de stationnement insuffisante. Cela risque d'induire du stationnement sauvage dans les quartiers voisins.*

→ **Réponse :**

Actuellement, le règlement du PGA définit un besoin pour les bâtiments résidentiels à environ 1.5 places de stationnement par appartement (visiteurs inclus). Ce besoin est près de 40 % supérieur à celui estimé par l'intermédiaire de la norme SN 640 281. Il est cependant relativement approprié compte tenu de la structure urbaine dominante, jusqu'alors plutôt fragmentée, et la faible densité bâtie de Tolochenaz.

En revanche, l'échelle et l'affectation de « Sud Village » sont complètement différentes, justifiant une diminution sensible du ratio du nombre de places de stationnement par rapport au reste de la commune.

Selon la norme SN 640 281 VSS, le besoin réduit en places de stationnement est d'environ 2'000 places. La fourchette basse de la norme a été appliquée pour les besoins réduits des activités, services et commerces (50% de satisfaction, type de localisation C). Les réductions éventuelles liées à l'affectation résidentielle n'ont pas été considérées.

L'application de la norme SN 640 281 VSS est jugée pertinente par la Municipalité et permet de répondre aux objectifs de développement durable identifiés dans les planifications de rang supérieurs (PALM et PDCn notamment).

La plus grande partie des 2'000 places de stationnement qui seront aménagées dans le secteur, sera réalisée en souterrain ou dans un parking-silo pour les secteurs d'activités. Dans ces mêmes périmètres, il devrait être possible d'intégrer dans la pente du terrain naturel un niveau de socle partiellement enterré. Seules les places visiteurs et clients pourront être aménagées en surface.

C DENSIFICATION ET PLANIFICATIONS SUPERIEURES

Motif B1 : *Remise en question de la politique globale d'aménagement du territoire portée par le PDCn et le PALM.*

→ **Réponse :**

L'évolution de la législation fédérale en matière d'aménagement du territoire (LAT) traduit une tendance nette à la densification et au frein du mitage du territoire.

A l'échelle cantonale et régionale, la politique d'aménagement du territoire est portée par le Plan directeur cantonal (PDCn) et, respectivement, par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Ces instruments ont notamment pour objectif de privilégier le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti existant.

La reconversion de la zone industrielle « Sud Village » en zone mixte représente donc une transcription locale des politiques d'aménagement souhaitées à l'échelle de la Confédération, du Canton et de la Région. Soutenue par la commune, elle constitue en outre une opportunité de qualifier une portion du territoire actuellement peu accueillante.

Les planifications et législations de rangs supérieurs sont issues de processus politiques longs et complexes, qui s'appuient sur de nombreux domaines d'expertise (urbanisme, mobilité, environnement, énergie, paysage, etc.). Ils posent le cadre commun à l'intérieur duquel les communes peuvent jouir d'une marge de manœuvre. Dans le cas d'un désaccord avec le cadre supérieur cantonal ou fédéral, l'opposant peut s'adresser directement à l'échelon émetteur de la directive, via les voies de recours prévues à cet effet.

Le projet de PQ « Sud Village » pourra contribuer à atteindre l'objectif d'accueil du PALM. Il constitue une priorité au niveau communal, régional et cantonal et fait l'objet d'un accord-cadre liant la commune, la région, les services cantonaux et les propriétaires.

E HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

***Motif E1 :** Hauteur des constructions jugée trop élevée*

→ **Réponse :**

Les hauteurs maximales retenues résultent d'un compromis équilibré entre une insertion mesurée et harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage et la faisabilité économique du projet.

Grâce à une topographie favorable, les hauteurs maximales définies par le PQ sont inférieures à l'altitude du village qui conserve une vue privilégiée sur le grand paysage (lac, montagnes, etc.).

***Motif E2 :** Recommandation sur le maintien de percées visuelles nord-sud permettant d'atténuer l'effet de « mur » des nouvelles constructions et de garantir les vues depuis le nord de l'autoroute.*

→ **Réponse :**

La commune prend acte des recommandations et confirme que le maintien de percées visuelles constitue un enjeu important qui a été pris en compte dans le développement du PQ.

Des percées visuelles Nord-Sud sont notamment assurées par la présence de trois venelles d'une largeur de 16 mètres. Celles-ci permettent notamment d'assurer une porosité visuelle du quartier et de maintenir un lien avec le grand paysage.

Au surplus, le PQ intègre différentes mesures destinées à atténuer l'effet de « mur », en induisant une diversité des formes bâties, notamment :

- En ne limitant pas de manière stricte le nombre de niveaux maximal (disposition élargissant les possibilités d'occupation du gabarit fixé par le PQ).
- En inscrivant le principe de ménagement des percées depuis l'amont.

F IMPOTS ET FISCALITE

***Motif F1 :** Manque d'information concernant le financement des infrastructures nécessaires au développement du quartier (canalisations, routes, écoles, etc.) et de l'impact probablement négatif de celles-ci sur les finances communales et un report sur les impôts.*

→ **Réponse :**

Le financement des infrastructures est réglé à travers une convention spécifique et un règlement y relatif. Ceux-ci seront soumis à l'adoption du Conseil communal.

G NUISANCES ET RISQUES DIVERS (bruit, insécurité, pollution, risques liés aux voies CFF et à l'autoroute)

***Motif G1 :** Augmentation des nuisances sonores dues à l'augmentation des charges de trafic. Remise en question du fait que les aménagements projetés et le phasage pour le développement du quartier soit à même de respecter les valeurs légales en référence au degré de sensibilité.*

→ Réponse :

Le site est actuellement affecté en zone industrielle avec un degré de sensibilité « DS IV ». La réaffectation en zones mixtes, d'habitation, d'installations (para-)publiques et d'activité s'accompagne d'une diminution du degré de sensibilité au bruit « DS III ».

Les nuisances sonores constituent un sujet important qui a été intégré aux études du PQ « Sud Village ». Le PQ s'accompagne notamment d'un rapport d'impact sur l'environnement réalisé par le bureau d'experts CSD ingénieurs. La section 4.2 dudit rapport est consacrée à la protection contre le bruit et conclut par la mise en évidence de 8 mesures, qui ont été intégrées au projet de PQ afin d'assurer sa conformité aux exigences légales en la matière. Parmi ces mesures, on trouve notamment :

- La localisation des bâtiments dédiés aux activités industrielles et artisanales le long de l'autoroute A1, de sorte à protéger des nuisances sonores la zone mixte ainsi que tout le quartier. Les activités industrielles bénéficient également d'un accès poids-lourds dédié n'interférant pas avec le reste du quartier.
- La réalisation d'un guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit. Ce guide inclut à l'enquête publique présente un ensemble de moyens d'action à disposition des architectes et conclut à la nécessité d'agir en concertation avec un spécialiste du domaine concerné.
- L'ajout de végétation aujourd'hui absente du site et qui participera à la réduction du bruit.

En parallèle, des études d'assainissement du bruit sont menées par l'Office fédéral des routes (OFROU) et par les CFF. Le plan de quartier pourrait à terme en profiter.

***Motif G2 :** Nombreuses nuisances induites par les travaux nécessaires au développement du site (bruit, poussière, passage de véhicules de chantier) qui s'étaleront sur 15 ans.*

→ Réponse :

L'impact du chantier sera essentiellement constitué par le bruit généré par les engins de chantier sur site et le bruit généré par le trafic de chantier aux abords du site et sur les axes environnants.

L'évaluation des nuisances sonores en phase de réalisation des projets sera effectuée selon la Directive sur le bruit des chantiers (OFEV, 2006) qui s'appuie sur l'art. 6 de l'OPB. Cette directive définit des niveaux de mesures différents (A, B ou C), en fonction de l'intensité prévisible des nuisances sonores. Elle propose alors un catalogue de mesures adaptés, dont l'application doit être assurée par la direction des travaux.

A ce stade du projet, la phase de réalisation ne peut être décrite précisément et les impacts ne sont pas évaluables de manière exhaustive. Compte tenu des premiers éléments caractérisant le chantier, il est probable que le niveau de mesures B doive être appliqué. Une évaluation définitive sera effectuée dans les notices d'impact sur l'environnement (ci-après NIE) réalisées lors des demandes de permis de construire.

Motif G3 : *Nouvelles habitations trop exposées aux risques liés aux voies CFF et à l'autoroute (risque OPAM).*

→ **Réponse :**

Le PQ « Sud Village » s'accompagne d'un rapport d'impact sur l'environnement réalisé par le bureau CSD ingénieurs qui présente une analyse détaillée des risques OPAM.

Les risques liés à l'autoroute A1 et à la ligne CFF Lausanne-Genève sont identifiés comme acceptable selon l'OPAM. Des mesures visant à limiter les risques (cf. Guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit) seront mises en place. Il s'agira notamment de renforcer la protection des voies de fuite à la chaleur et aux surpressions et d'augmenter l'effet protecteur des bâtiments face aux gaz inflammables ou toxiques. Ces mesures sont reprises dans le règlement du plan de quartier (art. 35) et seront détaillées dans les phases ultérieures du projet.

Les risques liés au Gazoduc « GSR 300 » sont actuellement dans le domaine intermédiaire. Un déplacement du gazoduc sur un nouveau tracé évitant les zones peuplées est néanmoins prévu. Celui-ci est financé en partie par l'exploitant Gaznat SA.

Motif G4 : *Développement du quartier accompagné d'une augmentation de l'insécurité, notamment de la petite délinquance notamment.*

→ **Réponse :**

Le sentiment de sécurité est une notion subjective, par définition tributaire de la sensibilité de chacun. Il n'y a cependant actuellement aucun élément tangible permettant d'imaginer que le développement du PQ « Sud Village » puisse avoir un quelconque impact sur une augmentation de l'insécurité et de la petite délinquance.

Il est par contre pertinent de souligner que conformément à la ligne d'action B3 du PDCn, le PQ « Sud Village » vise la construction d'un quartier attractif, favorisant la qualité du cadre de vie et la mixité tant sociale que fonctionnelle ; conditions reconnues au développement d'un quartier attractif et vivant, permettant l'établissement du lien social et d'une coexistence réussie.

La commune considère en outre la création d'espaces publics de qualité comme un levier d'action privilégié pour agir sur la sécurité urbaine. Issu d'un partenariat public-privé, le présent PQ fournit en ce sens un effort certain sur l'attention portée à la qualité et aux fonctions des différents espaces.

H RELOCALISATION DES ENTREPRISES

Motif H1 : *Relocalisation des entreprises présente sur le secteur dommageable pour le tissu industriel local et induisant une perte d'emplois.*

Motif H2 : *Secteur approprié au maintien des activités existantes.*

Motif H3 : *Délocalisation des activités industrielles du site en désaccord avec la politique cantonale qui vise à maintenir des emplois de proximité et à maintenir les zones d'activités dans les agglomérations.*

Motif H4 : *Augmentation massive de la population ne s'accompagnant pas d'une augmentation proportionnelle du nombre d'emplois dans la commune (crainte de la cité dortoir).*

→ **Réponse :**

Le PQ « Sud Village » porte une attention particulière à l'intégration de la majorité des entreprises existantes, à leur relocalisation sur site, leur extension potentielle, ainsi qu'à l'accueil de nouvelles entreprises. Dans cet objectif, 40% des surfaces foncières constructibles permettent l'accueil d'une variété d'activités.

La densité d'emploi actuelle du site est très faible. Le nombre d'emplois potentiels sur ce secteur pourra aisément doubler grâce au champ plus large d'activités qui pourront être implantées dans des bâtiments plus adaptés et flexibles. L'intégration des activités et des besoins spécifiques à celles-ci a été étudiée de manière ciblée en amont du projet, notamment lors de la réalisation d'études-test en 2013, ainsi que par l'intermédiaire de la démarche « DEEP » relative aux espaces et équipements publics réalisée en 2015.

A l'échelle de la région, une étude a été initiée par Région Morges et l'ARCAM pour l'intégration des ZIZA (zones industrielles - zones artisanales) en périmètre compact d'agglomération. La phase de diagnostic de cette étude a permis de qualifier chaque secteur et d'évaluer la compatibilité des activités en place avec l'affectation en vigueur, ou le cas échéant avec l'affectation planifiée. Le site de Molliau est qualifié comme "site mixte densifiable". Dans cette logique, le PQ organise judicieusement l'implantation d'activités artisanales et industrielles, d'activités administratives et de services et contribue ainsi à maintenir les activités en agglomération et à en attirer de nouvelles.

I PLANIFICATIONS COMMUNALES

Motif II : *Planifications communales (PDCom et PGA) devant faire l'objet d'une mise à jour et d'une adoption préalablement au développement du présent PQ Sud Village.*

→ **Réponse :**

Le PQ "Sud Village" répond aux objectifs généraux de la commune, exprimés dans le nouveau Plan directeur communal de Tolochenaz (PDCom), actuellement à l'examen des services cantonaux, plus particulièrement il correspond à la fiche sectorielle "Molliau".

Conformément à l'art. 66 LATC « Le Plan de quartier peut s'écarter des normes du Plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires ».

J INTEGRATION AU VILLAGE ET IDENTITE VILLAGEOISE

Motif J1 : *Secteur décentré et enclavé par rapport au village. En conséquence, complexité à intégrer socialement et économiquement les futurs habitants de Sud Village.*

→ **Réponse :**

La mixité sociale et fonctionnelle prévue dans le PQ « Sud Village » lui confère une certaine autonomie économique et la future construction d'une école et de plusieurs espaces publics au sein du nouveau quartier contribuera à l'intégration sociale du quartier.

La principale liaison entre le village et secteur « Sud Village » fera l'objet d'une requalification favorisant la mobilité douce. Cette liaison, combinée aux espaces publics projetés dans le quartier et à l'amélioration de l'accessibilité au lac favoriseront l'émergence d'un axe privilégié pour l'ensemble des habitants, favorisant les liens entre nord et sud du village.

Motif J2 : Perte de l'identité villageoise.

→ Réponse :

Aujourd'hui Tolochenaz accueille 1'800 habitants, réparti entre le nord et le sud de l'autoroute. Datant de 1964, la construction de l'autoroute a marqué un tournant historique pour l'urbanisation de la commune en créant « un Nord » et « un Sud » vivant quasi indépendamment. Au Nord : les zones résidentielles en habitat individuel. Au Sud : la zone industrielle, le quartier d'habitat collectif du Saux et le Lac, tout proche mais néanmoins séparé. Les coupures territoriales que les infrastructures représentent posent non seulement la question de l'enclavement du secteur En Molliau, mais plus généralement, contribuent à morceler le territoire communal, et en particulier, à séparer le cœur de la commune du lac Léman.

Autrefois humide et marécageux, le secteur baptisé "En Molliau" accueille depuis le début des années 60 de nombreuses activités industrielles. Sa proximité avec le centre de Morges, à l'Est, en fait un secteur de développement privilégié pour l'agglomération. Son réaménagement doit permettre de faire émerger une offre attendue de nouveaux logements.

Le projet de réaménagement de la Zone industrielle En Molliau présente également une opportunité pour la commune de Tolochenaz, de repenser en profondeur l'aménagement du Sud du village et de retisser les liens avec le Nord et avec le Lac. Il offre également à la commune l'opportunité de rééquilibrer son territoire et de lui procurer de nouvelles fonctions de centralité, en particulier le commerce et les équipements publics, qui lui manquent cruellement.

Le PQ permet ainsi de préserver l'identité du village « historique » tout en affirmant celle d'une centralité complémentaire : « Sud Village ».

Motif J3 : Site inapproprié à la destination souhaitée par le PQ (habitat).

→ Réponse :

Le secteur est indiqué comme zone à développer par Plan spécial dans le Plan général d'affectation (PGA) de la commune de Tolochenaz. Il est identifié par la PALM comme site stratégique H2 « Morges Ouest-Tolochenaz ».

Proche de la gare de Morges et relié au centre-ville de Morges par les deux lignes structurantes TP de la région et la future voie verte d'agglomération, le site stratégique H2 est déjà très bien desservi. Un des enjeux majeurs de ce site est de maintenir une part importante d'activités secondaires tout en densifiant et la mixant avec du logement.

Le PQ "Sud Village", offre à la commune l'opportunité de développer sa capacité d'accueil de nouveaux habitants tout en améliorant la qualité de ses espaces publics. Le PQ privilégie les espaces publics, une architecture répondant aux normes du développement durable, des rez-de-chaussée commerciaux et des équipements de proximité pour faciliter la vie quotidienne, une ambiance accueillante riche en espaces verts, une mobilité apaisée garantissant la sécurité de tous et le minimum de pollution, des activités et des emplois innovants orientés vers les nouvelles technologies.

K FORMALISATION DES DOCUMENTS

Motif K1 : Délimitation du PQ jugée peu pertinente et aléatoire.

→ **Réponse :**

La délimitation du PQ est liée à un ensemble de facteurs locaux et globaux, notamment :

- Le secteur est indiqué comme zone à développer par plan spécial dans le Plan général d'affectation (PGA) de la commune de Tolochenaz.
- Le secteur « En Molliau » est identifié par le PALM au sein du site stratégique H2 « Morges Ouest-Tolochenaz », site stratégique d'agglomération.
- Le Plan directeur communal de Tolochenaz (en cours d'élaboration) indique que le secteur « Sud Village » constitue le potentiel principal de densification de la commune.

Outre la convergence de documents cadres indiquant l'intérêt du secteur, la délimitation fine du périmètre du PQ résulte également de l'entente entre les acteurs clés et des spécificités foncières.

Motif K2 : Renvoi dynamique du règlement à une norme privée (en l'occurrence norme SIA) contestée.

→ **Réponse :**

La Société Suisse des ingénieurs et architectes (SIA) est une référence pleinement reconnue par les professionnels.

Les normes SIA sont des standards de qualité éprouvées à l'échelle nationale et reprises dans de nombreuses législations publiques, notamment dans la RLATC du canton de Vaud.

Les communes décident librement des normes adéquates et du choix de se référer à une norme SIA.

L DEMARCHE PARTICIPATIVE

Motif L1 : Démarche participative qualifiée d'alibi.

→ **Réponse :**

La Démarche Equipements et Espaces Publics Intitulée « DEEP » a permis de consulter la population en vue de co-produire un « cahier de recommandations », qui explicite notamment le traitement des espaces publics. Ce dernier possède par ailleurs une véritable force puisqu'il fait l'objet de plusieurs renvois direct du règlement du PQ.

Cette démarche participative a permis d'enrichir le processus de décision politique sans pour autant s'y substituer.

Dans le canton de Vaud, l'aménagement du territoire est notamment régi par la LATC et le PDCn qui sont garants des intérêts publics supérieurs. Les questions de densité et de localisation des secteurs stratégiques à développer font partie des sujets concernés par les planifications supérieures.

C CANALISATION (Observation)

***Motif C1 :** Nécessité de prendre en considération et de préserver les collecteurs intercommunaux dans le cadre du développement du projet.*

→ Réponse :

La commune accuse réception de cette observation et confirme la prise en compte des collecteurs intercommunaux dans le cadre du projet.

L'art. 34 du règlement PQ « Sud-Village » prévoit qu'une étude démontrant la conformité du projet au PGEE soit requise lors de chaque demande de permis de construire. Le même article précise par ailleurs que les eaux doivent autant que possible être évacuées sur des espaces verts pour infiltration selon le processus naturel de l'eau.

Le PQ « Sud-Village » intègre également un rapport d'impact sur l'environnement (RIE) dont le point 4.4 est consacré à la protection des eaux. Ce rapport indique que le projet propose une amélioration par rapport à la situation actuelle en ce qui concerne l'évacuation des eaux.

D1 Répartition des droits à bâtir : Répartition des droits à bâtir (entre les périmètres F1 et F2). (Opposition retirée)

→ Réponse :

L'opposition a été retirée suite une rencontre de conciliation avec l'opposant.

D2 Répartition des droits à bâtir : Compensation pour non égalité de traitement dans la répartition des droits à bâtir. (Opposition retirée)

→ Réponse :

L'opposition a été retirée suite une rencontre de conciliation avec l'opposant.

E2 Hauteur des constructions : Recommandation sur le maintien de percées visuelles nord-sud permettant d'atténuer l'effet de « mur » des nouvelles constructions et de garantir les vues depuis le nord de l'autoroute. (Opposition retirée)

→ Réponse :

L'opposition a été retirée suite une rencontre de conciliation avec l'opposant qui a donné lieu à un complément au règlement du PQ (article 14) destiné à ménager les percées depuis l'amont.

M FAUNE ET FLORE (Observation)

***Motif L1 :** Nécessité d'intégrer la possibilité pour l'avifaune de bénéficier d'un continuum écologique, notamment en privilégiant la plantation d'espèce indigène.*

→ Réponse :

Concernant l'aménagement des espaces extérieurs, le règlement du PQ renvoie à l'application du cahier de « Recommandations pour les espaces et équipements publics » issu de la démarche « DEEP ». Ce dernier va notamment orienter les futurs choix de verdure sur des espèces locales et fruitières favorable à l'avifaune.

5. CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Municipalité invite le Conseil communal à :

- Adopter le PQ « Sud Village » et son règlement, tels que présentés dans le présent préavis ;
- Approuver les réponses aux observations et oppositions, telles que formulées dans le présent préavis ;
- Autorise la Municipalité à procéder à l'ensemble des opérations foncières et financières décrites dans la convention, ainsi qu'à signer la convention prévue avec Gaznat.
- Approuver le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier « Sud Village », sur le territoire de la Commune de Tolochenaz.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 14 mai 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

S. Guarna



La Secrétaire

S. Baruchet



6. ANNEXES

- Annexe 1 : Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers et ses annexes
- Annexe 2 : Dossier des oppositions et des observations émises lors de l'enquête publique du projet de PQ Sud Village
- Annexe 3 : Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PQ Sud Village

7. DOCUMENTS À DISPOSITION AU BUREAU COMMUNAL

Le projet de PQ Sud Village (plan et règlement)

Le rapport d'aménagement 47 0AT

Le cahier de recommandation pour les espaces et les équipements publics

Les études annexes au projet de PQ Sud Village, à savoir :

- Etude de mobilité
- Rapport d'impact sur l'environnement
- Guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit

PQ SUD VILLAGE
En Molliau-Tolochenaz

CONVENTION RELATIVE AUX EQUIPEMENTS ET AUX ASPECTS FONCIERS

conclue entre

la Commune de Tolochenaz, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent son Syndic, M. Salvatore Guarna, et sa Secrétaire municipale, Mme Sylvie Baruchet, sous le sceau de cette autorité,
ci-après dénommée "**la Commune**"

et

les propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre du PQ Sud Village,

- Medtronic Europe Sàrl, représentée par M. François Monory (parcelles no 92, 388, 702),
- Stadlin SA, représentée par M. Blaise Stadlin (parcelle no 103),
- Fondation Nicati-de Luze, représentée par Mme Marguerite Florio et M. René Kesselring (parcelle no 102),
- Figuet Technique Sàrl, représentée par M. Dominique Figuet (parcelle no 740),
- EPIC Seven Property Investment AG, représentée par M. Arik Parizer (parcelles no 105, 107, 192, 219),
- M. Stuart Bruce (parcelle no 106),

ci-après dénommés "**les propriétaires**".

Documents de référence

- Accord-cadre du 15 septembre 2014 ;
- Plan de quartier Sud Village, y compris les annexes (rapport 47 OAT, RIE, étude de mobilité, etc.) ;
- Cahier des recommandations des espaces et équipements publics ;
- Règlement sur l'évacuation et l'épuration des eaux de la Commune de Tolochenaz ;
- Règlement sur la distribution de l'eau de l'Association intercommunale des eaux du Boiron (AIEB) ;
- Projet intégrant le passage inférieur CFF et le giratoire sur la RC1.

Annexes

1. Budget des équipements ;
2. Plan établi par Mosini et Caviezel SA, le 12 mars 2018 ;
3. Convention « Gaznat » ;
4. Projet de Règlement communal relatif au financement des équipements communautaires générés par le PQ Sud Village ;
5. Garantie bancaire constituée par EPIC Seven Property Investment AG en faveur de la Commune de Tolochenaz.

Abréviations

• DGE	Direction générale de l'environnement
• DEEP	démarche sur les équipements et espaces publics
• HT	Hors taxes
• LATC	loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
• MD	Mobilité douce (piéton, vélo, etc.)
• MO	Maître d'ouvrage
• OPAM	Ordonnance sur la protection d'accidents majeurs
• OPB	Ordonnance sur la protection du bruit
• RC	Route cantonale
• PI	Passage inférieur (par ex. sous les voies CFF : PI CFF)
• PQ	plan de quartier
• RM	Région Morges
• SPd	Surfaces de plancher déterminantes (droits à bâtir découlant du PQ)
• TIM	Transport individuel motorisé (voiture, camion, moto, etc.)
• TP	Transport public (bus, train, métro-câble, etc.)
• TTC	Toutes taxes comprises

Table des matières

Préambule

Objet de la convention

1. Les équipements techniques au sens de l'article 19 LAT
 - 1.1 Voies d'accès
 - 1.1.1 Aire de mouvement et d'accès public
 - 1.1.2 Aire de venelle publique
 - 1.1.3 Réaménagement du passage inférieur et aménagement du giratoire
 - 1.1.4 Nouveau passage inférieur destiné aux modes doux
 - 1.2 Electricité et Télécom
 - 1.2.1 Electricité
 - 1.2.2 Télécom
 - 1.3 Eau
 - 1.3.1 Alimentation en eau
 - 1.3.2 Evacuation des eaux (EU +EC)
2. Les équipements induits par le quartier hors équipements techniques LAT
 - 2.1 Espaces publics
 - 2.1.1 Parc public
 - 2.1.2 Place de quartier (place du Molliau)
 - 2.2 Mesures contre le bruit
 - 2.2.1 Paroi anti-bruit le long des voies CFF
 - 2.2.2 Paroi anti-bruit le long de l'autoroute A1
 - 2.3 Mesures OPAM (accidents majeurs)/déplacement du gazoduc
 - 2.4 Energie/alimentation en chaleur pour le futur quartier
3. Cession de surfaces
4. Charge foncière
5. Taxes
 - 5.1 Taxe sur les équipements communautaires
 - 5.1.1 Equipements communautaires pris en compte et coûts de ceux-ci
 - 5.1.2 Montant dû par les propriétaires
 - 5.1.3 Exigibilité
 - 5.1.4 Hypothèque légale
 - 5.1.5 Condition suspensive
 - 5.2 Autres taxes
 - 5.2.1 Taxe sur la plus-value
 - 5.2.2 Taxe de raccordement eaux usées/eaux claires
 - 5.2.3 Taxe de raccordement eau potable
6. Compensation en faveur de la Fondation Nicati-de Luze
7. Préfinancement de certains équipements
8. Dispositions finales

Préambule

Les planifications du PALM (1^{ière} à 3^{ième} générations entre 2007 et 2016), ainsi que les conclusions des chantiers « Urbanisation et Paysage » de Région Morges projettent une densification et un changement d'affectation du secteur industriel « En Molliau », à Tolochenaz.

Ainsi, la commune de Tolochenaz a démarré en 2011 une réflexion sur ce secteur en l'intégrant dans la révision de son Plan directeur communal et en s'engageant dans une réflexion préliminaire avec les propriétaires fonciers, les membres du conseil communal et des représentants de la population.

Un premier accord-cadre (volet 1) entre la Commune de Tolochenaz, Région Morges et le Canton de Vaud a été signé en février 2013 pour la réalisation d'études-tests. Ces études ont permis de définir une image future du site et à pointer quelques grands principes d'urbanisation pour le secteur.

Dans le cadre de ce partenariat institutionnel, des études foncières et financières ont été réalisées en 2014, permettant de vérifier la faisabilité financière générale du projet et de proposer des pistes pour les conventions foncières et d'équipements à établir.

Un deuxième accord-cadre (volet 2) comprenant les signataires du premier accord (volet 1), ainsi que les propriétaires concernés a été signé en septembre 2014. A suivi une démarche participative sur les équipements et les espaces publics (DEEP) intégrant la population tolochinoise, des membres du Conseil communal et des experts. A partir de 2016, la formalisation du plan de quartier « Sud Village » a été engagée. Le projet de PQ a fait l'objet de deux rapports d'examen préalable établis par les services de l'Etat de Vaud, les 8 décembre 2016 et 30 octobre 2017. L'enquête publique y relative a eu lieu du 17 novembre 2017 au 18 décembre 2017. Elle a suscité 11 oppositions et 2 observations.

Objet de la convention

Le plan de quartier « Sud Village » arrivant en phase d'adoption, les modalités foncières ainsi que les modalités de réalisation des équipements collectifs nécessaires à son développement doivent être organisées avant le vote du Conseil communal de Tolochenaz. Il a été convenu dans l'accord-cadre (volet 2) de procéder par voie conventionnelle, par rapport à ces questions. Cette convention intègre, comme l'accord-cadre (volet 2), l'entier des propriétaires du périmètre concerné, avec pour exception Romande Energie SA (parcelles no 396, 571), dont les parcelles de 30 m² et 14 m² ne jouissent pas réellement de droits à bâtir exploitables.

Sur le plan foncier, aucune correction de limites parcellaires ou échange de terrains n'est nécessaire avant l'adoption du plan de quartier par le Conseil communal de Tolochenaz. Certains équipements publics prévus impliquent toutefois des adaptations du parcellaire, avant l'entrée en vigueur du plan de quartier ou ultérieurement.

Le but de la présente convention est de régler les modalités financières et foncières relatives à la réalisation des équipements identifiés dans le cadre du développement du plan de quartier Sud Village, à Tolochenaz.

Les équipements liés au plan de quartier ont fait l'objet d'une esquisse de projet et non d'un avant-projet. Ceux-ci peuvent être classés en trois catégories :

- 1) Les équipements techniques au sens de l'article 19 LAT ;
- 2) Les équipements induits par le quartier hors équipements techniques LAT ;
- 3) Les équipements communautaires (école, maison de quartier, etc.).

Ces équipements peuvent aussi être différenciés selon le mode de financement :

- 1) Financement par accord conventionné entre Commune et propriétaires (exemple : parc public, giratoire, etc.).
- 2) Financement par taxation selon règlement communal (exemple : eau potable, évacuation des eaux, etc.).

Pour mémoire, abstraction faite des deux petites parcelles de Romande Energie SA, le périmètre du PQ « Sud Village » comprend les parcelles suivantes :

- Medtronic Europe Sàrl : parcelles n°s 92 (4'353 m²), 388 (7'271 m²) et 702 (5'567 m²), pour un total de 17'191 m² ;
- Fondation Nicati-de-Luze : parcelle n° 102 (15'090 m²) ;
- Stadlin SA : parcelle n° 103 (6'741 m²) ;
- EPIC Seven Property Investment AG : parcelles n°s 105 (19'825 m²), 107 (9'513 m²), 192 (25'781 m²) et 219 (18'499 m²), pour un total de 73'618 m² ;
- M. Stuart Bruce : parcelle n° 106 (3'467 m²) ;
- Figuet Technique Sàrl : parcelle n° 740 (2'083 m²).

1. Les équipements techniques au sens de l'article 19 LAT

Art. 19 LAT : « Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. »

1.1. Voies d'accès

1.1.1. Aire de mouvement et d'accès public

Définition : selon le projet de plan de quartier, ainsi que le cahier des recommandations des équipements et des espaces publics et la validation préalable de la Municipalité.

Foncier : l'aire de mouvement et d'accès est actuellement située sur des parcelles privées, comprises dans le périmètre du plan de quartier Sud Village.

Dès l'entrée en vigueur du PQ Sud Village, les surfaces figurant en vert sur le plan établi le 12 mars 2018 par Mosini et Caviezel SA seront transférées au chapitre privé de la Commune de Tolochenaz,

avec une servitude foncière d'usage au bénéfice des anciens biens-fonds. Ultérieurement, ces surfaces seront transférées au domaine public, une fois les travaux réalisés. La servitude d'usage au bénéfice de l'ancien bien-fonds concerné s'éteindra au moment du transfert des surfaces au domaine public. Cette servitude permettra au propriétaire des anciens biens-fonds de conserver la jouissance des surfaces concernées, jusqu'à leur transfert au domaine public. La cession, portant sur les surfaces teintées en vert sur le plan précité, devra être instrumentée par un notaire entre l'adoption du plan de quartier Sud Village par le Conseil communal de Tolochenaz et l'envoi du dossier par la Municipalité au Département cantonal compétent, en vue de l'approbation de cette nouvelle planification. L'exécution de cette cession conditionnelle n'interviendra toutefois que dès l'entrée en vigueur du PQ Sud Village.

Les surfaces figurant en brun sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA le 12 mars 2018 correspondent aux surfaces minimales devant être transférées au chapitre privé de la Commune, après réalisation des droits à bâtir relatifs aux parcelles concernées. Les surfaces hachurées en brun correspondent à des surfaces complémentaires susceptibles d'être transférées au chapitre privé de la Commune après réalisation des droits à bâtir, en fonction de l'emprise des nouveaux bâtiments construits.

La surface teintée en violet correspond à une servitude de passage devant être concédée gratuitement par la parcelle n° 92 en faveur de la parcelle n° 219. Cette servitude devra être instrumentée entre l'adoption du plan de quartier Sud Village par le Conseil communal et l'envoi du dossier par la Municipalité au Département cantonal compétent, en vue de l'approbation de cette nouvelle planification. L'inscription de la servitude au Registre foncier est toutefois subordonnée à la condition de l'entrée en vigueur du plan de quartier Sud Village. Le propriétaire du fonds dominant devra réaménager à ses frais, sur la parcelle n° 92, outre le passage lui-même, un nombre de places de parc équivalent aux places de parc qui seront supprimées par la réalisation de la servitude. Ultérieurement, après réalisation des droits à bâtir relatifs à la parcelle n° 92, l'assiette de cette servitude pourrait être déplacée conformément à ce qui figure en violet hachuré sur le plan précité, moyennant accord entre les propriétaires des fonds dominant et servant.

Coût estimé : CHF 4'000'000.- TTC.

Financement de la construction : 50% à charge de la Commune avec un montant forfaitaire de CHF 2'000'000 TTC. Les autres 50%, ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires, au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

Mise en œuvre : par chaque propriétaire des parcelles sur lesquelles ces aires sont localisées, lors de la réalisation des bâtiments. Des accords ultérieurs entre propriétaires sont envisagés pour permettre une coordination optimale des réalisations d'équipements.

Les principes suivants devront être respectés :

a) Chemin du Saux

Réaménagement de la rue et de ses abords, conformément au Cahier des recommandations pour les espaces et équipements publics, sur les surfaces figurant en vert et en brun hachuré sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA, le 12 mars 2018. L'ensemble du réaménagement d'un côté du chemin de Saux figurant en vert sur le plan précité devra intervenir lors de la réalisation du premier bâtiment

réalisé de ce côté-là. Les propriétaires doivent prendre toutes les dispositions nécessaires auprès de leurs locataires, ou d'autres tiers intéressés, pour que cet engagement puisse être respecté.

b) Cheminement piéton public Nord-Sud et prolongement de la place publique

La création du cheminement public et le réaménagement des espaces concernés par celui-ci, conformément au Cahier des recommandations pour les espaces et équipements publics, doivent être réalisés au plus tard lorsqu'une des aires de construction C ou D2 est réalisée. Dans le cas où le bâtiment existant compris dans l'aire de construction D1 devait être maintenue plus longtemps que la réalisation de l'une des aires de constructions C ou D2, l'emprise minimale du réaménagement devra être celle figurée en vert sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA, le 12 mars 2018.

Entretien : l'entretien des surfaces concernées sera assumé par la Commune dès leur transfert en pleine propriété à celle-ci et dès l'extinction des éventuelles servitudes d'usage qui auront été constituées en faveur des anciens biens-fonds concernés.

1.1.2 Aire de venelle publique

Définition : selon le projet de plan de quartier, ainsi que le Cahier des recommandations des équipements et des espaces publics et la validation préalable de la Municipalité.

Foncier : l'aire de venelle publique est située sur le domaine privé, dans le périmètre du plan de quartier. Les propriétaires s'engagent à constituer à leurs frais et sans indemnités des servitudes de passage public.

Coût estimé : CHF 1'500'000.- TTC.

Financement de la construction : 50% à charge de la Commune avec un montant forfaitaire de CHF 750'000.- TTC. Les autres 50%, ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires, au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

Mise en œuvre : les venelles seront réalisées simultanément à la réalisation d'une aire de construction correspondante. Leur réalisation peut être partielle si l'aire de construction en vis-à-vis n'est pas développée simultanément. Le passage public doit néanmoins au minimum être assuré (qualité et géométrie de l'aménagement). Une coordination entre les propriétaires est nécessaire.

Entretien : par la Commune, dès la constitution des servitudes de passage public. Les servitudes seront soumises à l'enquête publique, cas échéant par étapes, après leur aménagement, afin de connaître leur assiette exacte. Entre-temps, des servitudes de droit privé seront constituées en faveur de la Commune, préalablement à la délivrance des permis de construire relatifs aux aires de construction concernées. Une promesse de constitution de ces servitudes sera instrumentée avant l'envoi du dossier du plan de quartier au Département cantonal compétent, pour approbation.

1.1.3 Réaménagement du passage inférieur et aménagement du giratoire

Définition : liaison TIM (véhicules) entre le quartier Sud Village et la RC1 comprenant le réaménagement du passage inférieur en permettant une circulation à double sens dans le gabarit existant de l'ouvrage (conforme aux normes professionnelles en la matière) et l'aménagement d'un giratoire sur la RC1.

Foncier : sur domaine public + emprises privées contiguës, à muter en DP (chaussées) ou inscrire en servitudes publiques (trottoirs) et à finaliser sous la responsabilité de la Commune, soit par convention (cession), soit par expropriation.

Coût estimé : CHF 2'570'000.- TTC + indemnisation des propriétaires (environ CHF 400'000.-).

Financement de la construction et de l'acquisition des fonciers privés nécessaires : 100% à charge des propriétaires, avec un montant maximum (comprenant une marge d'incertitude d'environ 10%) de CHF 3'230'000.- TTC. Un éventuel solde en plus sera à la charge de la Commune. La répartition des frais entre propriétaires se fait au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

La Commune sera le maître de l'ouvrage pour ces équipements. D'éventuelles subventions restent en mains de la Commune et ne sont pas portées en déduction du montant fixé à l'alinéa précédent.

Mise en œuvre : procédure routière, réalisation menée par la Commune en coordination avec le Canton de Vaud et les CFF.

Le préfinancement sera assumé intégralement par EPIC Seven Property Investment AG, selon le mécanisme décrit au chiffre 7 ci-dessous.

1.1.4 Nouveau passage inférieur destiné aux modes doux

Définition : liaison mobilité douce entre Sud Village et le giratoire sur la RC1 sous forme d'un passage inférieur sous les voies CFF.

Foncier : sur domaine public + emprises privées contiguës, à muter en DP (chaussées) ou inscrire en servitudes publiques (trottoirs) et à finaliser sous la responsabilité de la Commune, soit par convention (cession), soit par expropriation.

Coût estimé : CHF 2'550'000.- TTC + indemnisation des propriétaires (environ CHF 100'000.-).

Financement de la construction et de l'acquisition des fonciers privés nécessaires : 100% à charge des propriétaires, avec montant maximum (comprenant une marge d'incertitude d'environ 10%) de CHF 2'900'000.- TTC. Un éventuel solde en plus sera à la charge de la Commune. La répartition des frais entre propriétaires se fera au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

La Commune sera le maître de l'ouvrage pour la réalisation de cet équipement.

Mise en œuvre : procédure routière, réalisation menée par la Commune en coordination avec le Canton de Vaud et les CFF.

Le préfinancement sera assumé intégralement par EPIC Seven Property Investment AG, selon le mécanisme décrit au chiffre 7 ci-dessous.

1.2 Electricité et Télécom

1.2.1 Electricité

Connexion individuelle par chaque propriétaire sur le réseau existant situé sous le domaine public.

1.2.2 Télécom

Connexion individuelle par chaque propriétaire sur le réseau existant situé sous le domaine public.

1.3 Eau

1.3.1 Alimentation en eau

Connexion individuelle par chaque propriétaire sur le réseau existant situé sous le domaine public.

Foncier : sur domaine privé. Les propriétaires s'engagent à constituer à leurs frais et sans indemnités toutes servitudes de droit privé assurant le passage des canalisations.

Financement du raccordement : par chaque propriétaire ; les propriétaires seront astreints à la taxe sur le raccordement selon le règlement de l'Association intercommunale des eaux du Boiron (AIEB).

1.3.2 Evacuation des eaux (EU + EC)

Définition : réseau d'évacuation des eaux claires (EC) et eaux usées (EU) empruntant les axes des venelles et du parc et sous l'aire de parc public.

Foncier : sur domaine privé. Les propriétaires s'engagent à constituer à leurs frais et sans indemnités toutes servitudes de droit privé assurant le passage des canalisations.

Financement du déplacement du collecteur existant : par la Commune ; les propriétaires seront astreints à la taxe sur le raccordement selon le règlement communal.

Mise en œuvre : la Commune s'engage à déplacer le collecteur existant sur les axes des venelles futures et de réaliser le réseau complémentaire sous l'aire de parc public dès l'octroi du premier permis de construire sur une des aires concernées (cf. plan illustratif établi par Mosini et Caviezel SA, le 12 mars 2018).

2 Les équipements induits par le quartier hors équipements techniques LAT

2.1 Espaces publics

2.1.1 Parc public

Définition : c'est l'élément structurant de Sud Village au sud du chemin du Saux autour duquel s'organisent les différentes opérations immobilières. Il liera également le site avec le quartier adjacent du Saux en traversant le chemin des noyers jusqu'au terrain de foot actuel. Cette aire de Parc est définie selon le projet de plan de quartier et le Cahier des recommandations des équipements et des espaces publics.

Foncier : le parc public est actuellement située sur des parcelles privées, comprises dans le périmètre du plan de quartier Sud Village.

Dès l'entrée en vigueur du PQ Sud Village, les surfaces figurant en vert sur le plan établi le 12 mars 2018 par Mosini et Caviezel SA seront transférées au chapitre privé de la Commune de Tolochenaz, avec une servitude provisoire d'usage au bénéfice des anciens biens-fonds. Ultérieurement, ces surfaces seront transférées au domaine public, une fois les travaux réalisés. La servitude d'usage au bénéfice de l'ancien bien-fonds concerné s'éteindra au moment du transfert des surfaces au domaine public. Cette servitude permettra au propriétaire des anciens biens-fonds de conserver la jouissance des surfaces, jusqu'à leur transfert au domaine public. Une cession, portant sur les surfaces teintées en vert sur le plan précité, devra être instrumentée devant un notaire entre l'adoption du plan de quartier Sud Village par le Conseil communal de Tolochenaz et l'envoi du dossier par la Municipalité au Département cantonal compétent, en vue de l'approbation de cette nouvelle planification. L'exécution de cette cession conditionnelle est subordonnée à l'entrée en vigueur du PQ Sud Village.

Les surfaces figurant en brun sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA le 12 mars 2018 correspondent aux surfaces minimales devant être transférées au chapitre privé de la Commune, après réalisation des droits à bâtir relatifs aux parcelles concernées. Les surfaces hachurées en brun correspondent à des surfaces complémentaires susceptibles d'être transférées au chapitre privé de la Commune après réalisation des droits à bâtir, en fonction de l'emprise des nouveaux bâtiments construits.

Coût estimé : CHF 4'000.000.- TTC.

Financement de la construction : 50% à charge de la Commune de Tolochenaz avec un montant forfaitaire de CHF TTC 2'000'000. Les autres 50%, ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires, au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

Mise en œuvre : la réalisation de chaque aire de construction doit s'accompagner de la création du parc sur une largeur minimale figurant en vert sur le plan.

L'emprise minimale du parc public, telle qu'elle figure en vert sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA le 12 mars 2018, devra être réalisée au plus tard lorsque la place de quartier située à l'Est du parc

aura été réalisée. Les propriétaires doivent prendre toutes les dispositions nécessaires auprès de leurs locataires, ou d'autres tiers intéressés, pour que cet engagement puisse être respecté.

Dans l'intervalle, la réalisation de chaque aire de construction doit s'accompagner de la création du parc sur une largeur minimale figurée en vert sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA, le 12 mars 2018.

Entretien : l'entretien des surfaces concernées sera assumé par la Commune dès leur transfert en pleine propriété à celle-ci et dès l'extinction des éventuelles servitudes d'usage qui auront été constituées en faveur des anciens biens-fonds concernés.

2.1.2 Place de quartier (place de Molliau)

Définition : futur lieu de vie de la commune de Tolochenaz bordé de commerces de proximités (type commerce de proximité, pharmacie, tabac, restaurant, etc.), de l'administration communale et de services à la population (médecin, fiduciaire, gym, etc.). Cette aire de Place Publique est définie selon le projet de plan de quartier et le cahier des charges des équipements et des espaces publics.

Foncier : la place de quartier (place de Molliau) est actuellement située sur des parcelles privées, comprises dans le périmètre du plan de quartier Sud Village.

Dès l'entrée en vigueur du PQ Sud Village, la surface figurant en vert sur le plan établi le 12 mars 2018 par Mosini et Caviezel SA sera transférée au chapitre privé de la Commune de Tolochenaz, avec une servitude foncière d'usage au bénéfice des anciens biens-fonds. Ultérieurement, cette surface sera transférée au domaine public, une fois les travaux réalisés. La servitude d'usage au bénéfice de l'ancien bien-fonds concerné s'éteindra au moment du transfert de la surface au domaine public. Cette servitude permettra au propriétaire des anciens biens-fonds de conserver la jouissance des surfaces concernées, jusqu'à leur transfert au domaine public. La cession, portant sur la surface teintée en vert sur le plan précité, devra être instrumentée par un notaire entre l'adoption du plan de quartier Sud Village par le Conseil communal de Tolochenaz et l'envoi du dossier par la Municipalité au Département cantonal compétent, en vue de l'approbation de cette nouvelle planification. L'exécution de cette cession conditionnelle n'interviendra toutefois que dès l'entrée en vigueur du PQ Sud Village.

Les surfaces figurant en brun sur le plan établi par Mosini et Caviezel SA le 12 mars 2018 correspondent aux surfaces minimales devant être transférées au chapitre privé de la Commune, après réalisation des droits à bâtir relatifs aux parcelles concernées. Les surfaces hachurées en brun correspondent à des surfaces complémentaires susceptibles d'être transférées au chapitre privé de la Commune après réalisation des droits à bâtir, en fonction de l'emprise des nouveaux bâtiments construits.

Coût estimé : CHF 1'500'000.- TTC.

Financement de la construction : 50% à charge de la Commune de Tolochenaz avec un montant forfaitaire de CHF 750'000.- TTC. Les autres 50%, ainsi qu'un éventuel solde en plus, sont à la charge des propriétaires, au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

Mise en œuvre : par le propriétaire des parcelles sur lesquelles cette aire de place publique est localisée. La place publique devra être réalisée au plus tard lorsque les aires C, D1 et D2 auront été réalisées.

Entretien : l'entretien des surfaces concernées sera assumé par la Commune dès leur transfert en pleine propriété à celle-ci et dès l'extinction des éventuelles servitudes d'usage qui auront été constituées en faveur des anciens biens-fonds concernés.

2.2 Mesures contre le bruit

2.2.1 Paroi anti-bruit le long des voies CFF

Définition : ouvrage destiné à protéger du bruit ferroviaire les futurs habitants de Sud Village en regard de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Foncier : sur la parcelle n° 114 de Tolochenaz propriété des CFF.

Coût estimé : CHF 2'120'000.- TTC.

Financement de la construction : 100% à charge des propriétaires, y compris un éventuel solde en plus. Les frais se répartissent entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

Mise en œuvre : procédure et réalisation menée par les CFF; la paroi sera réalisée en une seule étape dès qu'elle s'avère nécessaire, c'est-à-dire lors de la première réalisation d'un bâtiment de logements implanté dans le périmètre du Plan de Quartier Sud Village sur le front de la Route de la Petite Caroline à Tolochenaz.

Remarque : lors de l'élaboration du dossier relatif au premier permis de construire, le propriétaire, s'il le souhaite, recherchera une solution architecturale permettant de s'affranchir de la construction de la paroi tout en respectant les valeurs limites légales (OPB) ; si cette solution est agréée par la DGE, le propriétaire proposera aux autres propriétaires des parcelles inscrites dans la « Face de l'aire soumise à mesures accrues de protection contre le bruit » selon le plan de quartier, de s'engager par convention à développer leur projet de construction dans le même sens.

2.2.2 Paroi anti-bruit le long de l'autoroute A1

Définition : ouvrage destiné à protéger du bruit de l'autoroute les riverains.

Foncier : Sur des parcelles le long de la A1 hors périmètre du plan de quartier.

Coût estimé : CHF 1'000'000.- TTC.

Financement de la construction : CHF 1'000'000.- TTC forfaitaire à charge des propriétaires. Les frais se répartissent entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1). Le solde éventuel, dépassant CHF 1'000'000.- TTC, sera supporté par la Commune.

Mise en œuvre : procédure et réalisation menée par la Commune en temps voulu.

2.3 Mesures OPAM (accidents majeurs)/Déplacement du gazoduc

Définition : le gazoduc existant doit être déplacé pour assurer le développement du secteur en regard de l'Ordonnance sur les accidents majeurs (OPAM). Une convention à ce sujet est conclue parallèlement à la présente convention, entre Gaznat SA et la Commune de Tolochenaz (annexe 3).

Foncier : Selon dossier d'autorisation établi par l'exploitante Gaznat SA relatif au déplacement du Gazoduc Suisse Romand Tronçon G300 secteur Tolochenaz-Lully.

Coût estimé : CHF 3'950'000.- TTC.

Financement de la Construction : 40% à charge des propriétaires, avec un montant forfaitaire de CHF 1'600'000.- TTC ; le solde à charge de Gaznat SA selon projet de convention annexé. Les frais à la charge des propriétaires se répartissent entre eux au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées pour du logement, par le plan de quartier (cf. tableau constituant l'annexe 1).

Mise en œuvre : procédure, préfinancement des études, des acquisitions et des travaux et réalisation menés par Gaznat SA selon projet de convention annexé.

Le préfinancement de la quote-part à la charge des propriétaires sera assumé intégralement par Epic Seven Property Investment AG, selon le mécanisme décrit au chiffre 7 ci-dessous.

2.4 Energie/Alimentation en chaleur pour le futur quartier

Définition : un projet de fourniture chaud/froid confort + froid process du quartier Sud Village à partir d'une boucle d'eau issue du lac Léman, nommé Enerlac, est à l'étude en synergie avec Medtronic, qui développe la même solution sur son site adjacent (comme 1^{ère} tranche programmée). Il est planifié qu'un contracteur énergétique (ou exploitant) étudie, finance, construise, et exploite l'ensemble des installations d'Enerlac.

Foncier : les réseaux de distribution de chaleur à l'intérieur du Plan de Quartier seront situés sur domaine privé. Ils feront l'objet de servitudes de canalisations au profit de l'exploitant après réalisation. Les frais d'entretien et de réfection seront à la charge de l'exploitant.

Mise en œuvre : les propriétaires confirment leur intention d'alimenter en chaud les bâtiments du futur quartier Sud Village avec ce projet Enerlac, dans une perspective d'utilisation optimale d'une énergie renouvelable, pour autant que le prix du kWh soit en adéquation avec les prix du marché. Des contrats de fourniture d'énergie devront donc être conclus avec chaque propriétaire par la société de contracting (encore non définie) en temps opportun. A défaut, les propriétaires devront réaliser par leurs soins les installations de production de chaleur de manière autonome ou en synergie entre eux, dans le respect des lois en vigueur.

3. Cession de surfaces

En plus de ce qui est prévu dans les autres articles de la présente convention, les parties prévoient également des cessions de surfaces bâties ou foncières en faveur de la Commune de Tolochenaz, aux conditions suivantes :

Cession de surfaces bâties :

a) Une surface bâtie de 500 m² SP de locaux bruts autour de la place (sur les aires D1, D2 et/ou C) devra être cédée par les propriétaires à la Commune de Tolochenaz, pour y créer des surfaces utiles à l'administration. Cette cession devra intervenir dès la réalisation de la construction concernée.

La valeur de cette surface, après sa réalisation, est estimée à CHF 3'000'000.-, mais sera cédée à la Commune de Tolochenaz au prix de CHF 1'250'000.- (coût de construction forfaitaire). Le prix d'acquisition, par CHF 1'250'000.-, pourra être soit porté en déduction de la taxe finançant les équipements communautaires due par le propriétaire cédant, soit versé à celui-ci en espèces, par la Commune.

b) Une surface bâtie de 300 m² SP de locaux bruts, dans les aires A, B ou C, devra être cédée par les propriétaires à la Commune de Tolochenaz, pour y créer des locaux de voirie. Cette cession devra intervenir dès la réalisation de la construction concernée.

La valeur de cette surface, après sa réalisation, est estimée à CHF 1'350'000.-, mais sera cédée au prix de CHF 600'000.- (coût de construction forfaitaire). Le prix d'acquisition, par CHF 600'000.-, pourra être soit porté en déduction de la taxe finançant les équipements communautaires due par le propriétaire concerné, soit versé à celui-ci en espèces, par la Commune.

c) Une surface bâtie de 1'000 m² SP de locaux bruts, dans l'aire C, devra être cédée par les propriétaires à la Commune de Tolochenaz, pour y créer une maison de quartier/espace multifonction. Cette cession devra intervenir dès la réalisation de la construction concernée.

La valeur de cette surface, après sa réalisation, est estimée à CHF 4'500'000.-, mais sera cédée à la Commune au prix de CHF 2'000'000.- (coût de construction forfaitaire). Le prix d'acquisition, par CHF 2'000'000.-, pourra être soit porté en déduction de la taxe finançant les équipements communautaires due par le propriétaire cédant, soit versé à celui-ci en espèces, par la Commune de Tolochenaz.

Cession d'une surface de terrain :

La surface de terrain correspondant à la zone d'installations (para-publiques) dans l'aire H, devra être cédée par les propriétaires à la Commune de Tolochenaz, pour y permettre l'aménagement d'un équipement (par exemple une école). La cession sera définitive, quelles que soient les réalisations communales ultérieures.

Une promesse de cession avec droit d'emption en faveur de la Commune sera instrumentée entre l'adoption du plan de quartier par le Conseil communal de Tolochenaz et la transmission du dossier par la Municipalité au Département cantonal compétent, en vue de son approbation. L'exécution de la promesse de cession est conditionnée à la mise en vigueur du plan de quartier « Sud Village » et au déplacement du gazoduc. Le prix d'acquisition dû par la Commune est fixé à CHF 4'500'000.-. Il sera financé par Epic Seven Property Investment AG, selon le mécanisme décrit au chiffre 6 ci-dessous.

4. Charge foncière et exigibilité

Les propriétaires consentent à inscrire, dès la mise en vigueur du Plan de quartier Sud Village, sur chacune de leurs parcelles, une charge foncière correspondant au montant des équipements techniques et des équipements de quartier décrits aux articles 1 à 3 en faveur de la Commune. La promesse de constitution de charges foncières devra être instrumentée entre le vote du Conseil communal, relatif à l'adoption du PQ Sud Village, et l'envoi par la Municipalité au Département cantonal compétent de cette nouvelle planification, en vue de son approbation.

Le détail par parcelle figure dans le tableau constituant l'annexe 1 à la présente convention.

La charge foncière pourra être réduite en cas de réalisation de travaux garantis par les propriétaires concernés, de paiements partiels à la Commune ou de cessions à celle-ci de surfaces bâties figurant ci-dessus au chiffre 3.

Globalement, les équipements visés aux chiffres 1.1 et 2.1 à 2.3 de la présente convention représentent une charge financière de CHF 16'350'000.-. La part gratuite des cessions de surfaces bâties figurant au chiffre 3 représente une charge financière de CHF 5'000'000.-. Cela correspond donc globalement à une charge foncière globale de CHF 149.30/m² SPd habitable (CHF 21'350'000.-/143'000 m²), dont CHF 34.96/m² SPd habitable en lien avec les cessions de surfaces bâties.

Les frais d'équipement dus à la Commune sont exigibles pour chaque propriétaire dès l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire délivré sur la base du plan de quartier Sud Village, au prorata des mètres carrés de SPd de logement autorisés. Ils doivent toutefois être intégralement payés à la Commune au plus tard quinze ans après l'entrée en vigueur du plan de quartier, quelle qu'ait été l'utilisation effective des droits à bâtir attribués par cette nouvelle planification.

5 Taxes

Les taxes sont à considérer en sus du financement des équipements techniques et de quartier, ainsi que des cessions de surfaces. Elles font l'objet de règlements ad hoc.

5.1 Taxe sur les équipements communautaires

Cette taxe se fonde sur un règlement communal relatif au financement des équipements communautaires générés par le plan de quartier Sud Village. Ce règlement sera adopté par le Conseil communal de Tolochenaz simultanément au plan de quartier.

5.1.1 Equipements communautaires pris en compte et coûts de ceux-ci

La réalisation du plan de quartier Sud Village implique la création d'un groupe scolaire comprenant douze classes, des équipements sportifs intérieurs et extérieurs, des infrastructures permettant l'accueil parascolaire, de type UAPE, pour 160 enfants environ, et des infrastructures permettant l'accueil préscolaire, de type crèche, pour 100 enfants environ.

Le coût de réalisation des équipements communautaires engendrés par le PQ « Sud Village » est arrêté d'un commun accord par les parties à un montant total de CHF 24'500'000 TTC., soit :

- construction école (y compris salle de gymnastique) : CHF 18'600'000.- TTC
- construction garderie/UAPE : CHF 3'300'000.- TTC
- maison de quartier : CHF 2'000'000.- TTC
- agrandissement du cimetière : CHF 100'000.- TTC
- transports publics : CHF 500'000.- TTC
- total : CHF 24'500'000.- TTC.

5.1.2. Montant dû par les propriétaires

La taxe due par mètre carré de SPd pour les surfaces habitables correspond à CHF 85.65 (CHF 12'250'000.-/143'000 m²). Cette taxe est due en sus des cessions mentionnées au chiffre 3 ci-dessus.

Le détail par parcelle figure sur le tableau constituant l'annexe 1 à la présente convention.

5.1.3. Exigibilité

Pour chacun des propriétaires concernés par la présente convention, la taxe fixée à l'article précédent doit être payée à la Commune de Tolochenaz au plus tard trente jours après l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire, au prorata des mètres carrés de SPd de logement autorisés. Elle doit toutefois être intégralement payée à la Commune au plus tard quinze ans après l'entrée en vigueur du plan de quartier, quelle qu'ait été l'utilisation effective des droits à bâtir attribués par cette nouvelle planification.

En dérogation à ce qui précède, la taxe est immédiatement due par un propriétaire en cas de cession de tout ou partie des parcelles dont il est propriétaire et qui sont comprises dans le périmètre du PQ « Village Sud », au prorata des mètres carrés SPd de logements susceptibles d'être réalisés sur la surface de terrain cédée.

5.1.4 Hypothèque légale

Il est rappelé que le paiement des taxes est garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'art. 4e al. 3 de la loi sur les impôts communaux.

5.1.5 Condition suspensive

L'entrée en vigueur du chiffre 5 de la présente convention est subordonnée à la condition suspensive de la mise en vigueur du PQ « Sud Village » par le Chef du Département cantonal compétent.

Si le PQ et/ou son règlement n'étaient pas adoptés et approuvés dans leur forme telle que soumise à l'enquête publique, les parties s'engagent à renégocier les points de la présente convention qui seraient concernés par les modifications apportées au PQ et/ou à son règlement.

5.2 Autres taxes (pour mémoire)

5.2.1 Taxe sur la plus-value

Base légale : art. 5, al. 1bis LAT :

« Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20 %. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné (...). »

La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions est en train d'être modifiée afin de permettre la perception de cette taxe de plus-value, qui va donc s'ajouter aux autres.

Dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas astreints au paiement d'une taxe sur la plus-value, ils verseraient alors à la Commune de Tolochenaz un montant correspondant à CHF 40.-/m2 SPd habitable (soit au total à CHF 5'720'000.- pour 143'000 m2 SPd habitable). Le montant serait exigible pour chacune des parcelles dès l'obtention du premier permis de construire définitif y relatif.

5.2.2 Taxe de raccordement eaux usées/eaux claires

Selon le règlement communal sur l'évacuation et l'épuration des eaux.

Art. 1 : La taxe unique de raccordement EU+EC est calculée au taux de 1% de la valeur d'assurance incendie du bâtiment rapporté à l'indice 100 de 1990.

5.2.3 Taxe de raccordement eau potable

Selon le règlement de l'Association intercommunale des eaux du Boiron (AIEB).

Art. 3 de l'Annexe : La taxe unique de raccordement EP s'élève à 20‰ de la valeur ECA du bâtiment rapporté à l'indice 100 de 1990.

6 Compensation en faveur de la Fondation Nicati-de Luze

Dès l'entrée en vigueur du plan de quartier Sud Village et du déplacement du gazoduc, la Commune de Tolochenaz deviendra propriétaire de la surface affectée en zone d'installations para-publiques, pour un montant forfaitaire de CHF 4'500'000.-, qui devra être versé au propriétaire cédant le jour de l'exécution de la cession.

Cette acquisition sera financée intégralement, sans contrepartie de la Commune, donc gratuitement, par Epic Seven Property Investment AG, dont l'engagement est assuré par une garantie bancaire à première demande à hauteur de CHF 12'000'000.- (y compris les préfinancements prévus ci-dessous au chiffre 7 ; cf. annexe 5).

7 Préfinancement de certains équipements

Le réaménagement du passage inférieur, l'aménagement du giratoire et le nouveau passage inférieur destiné aux modes doux (cf. ch. 1.1.3 et 1.1.4), ainsi que la quote-part des propriétaires aux frais de déplacement du gazoduc (cf. ch. 2.3) devront probablement être financés avant l'obtention des premiers permis de construire et donc avant la perception par la Commune des montants correspondant aux charges foncières et aux taxes finançant les équipements communautaires.

Le préfinancement sera assumé intégralement par Epic Seven Property Investment AG, pour un montant de CHF 7'500'000 TTC. Cet engagement est assuré par une garantie bancaire à première demande (annexe 5), à hauteur totale de CHF 12'000'000.- (y compris financement de l'acquisition par la Commune du terrain en zone d'installations para-publiques, cf. ch. 6).

Les quotes-parts avancées par Epic Seven Property Investment AG pour le compte des autres propriétaires seront portées en déduction de la taxe finançant les équipements communautaires due par Epic Seven Property Investment AG ou versées à celle-ci en espèces par la Commune de Tolochenaz, dès que celle-ci aura suffisamment de liquidités à disposition, qui lui auront été versées sur la base de la présente convention.

8 Dispositions finales

Si le plan de quartier Sud Village et le règlement qui lui est attaché ne sont pas mis en vigueur dans les 10 ans à compter de la signature de la présente convention, celle-ci s'éteint automatiquement et chaque partie est déliée, sans indemnité, des obligations qui lui incombent en vertu de la présente convention.

Les propriétaires s'engagent à faire reprendre tous les engagements résultant de la présente convention par tout acquéreur de tout ou partie de leur bien-fonds.

Les parties font élection de for exclusif à Tolochenaz, lieu de situation des immeubles.

Les frais de notaire et de Registre foncier relatifs aux opérations immobilières prévues dans la présente convention sont à la charge des propriétaires, au prorata des surfaces de plancher déterminantes qui leur sont attribuées par le plan de quartier pour du logement. Les frais relatifs aux enquêtes publiques ayant pour objet les servitudes de passage public et les transferts au domaine public seront supportés par la Commune de Tolochenaz.

La présente convention est conclue pour une durée de 10 ans. Elle peut être reconduite moyennant accord formel des parties.

Ainsi fait en 7 exemplaires originaux à Tolochenaz, le

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :

La Secrétaire :

S. Guarna

S. Baruchet

Pour Medtronic Europe Sàrl :

François Monory

Pour Stadlin SA :

Blaise Stadlin

Pour Fondation Nicati-de Luze :

Marguerite Florio

René Kesselring

Pour Figuet Technique Sàrl :

Dominique Figuet

Pour EPIC Seven Property Investment AG :

Arik Parizer

M. Stuart Bruce



GSR - Gazoduc Tolochenaz-Orbe
Secteur Molliau - Tolochenaz
CONVENTION RELATIVE AU DEPLACEMENT DU
GAZODUC

Entre :

La Commune de Tolochenaz (VD),

désignée ci-après par la "**Commune**",

représentée par Salvatore Guarna, syndic, et Sylvie Baruchet, greffe municipale, fondés à agir selon décision du Conseil communal du XX.XX.XX, d'une part

et

GAZNAT SA, société pour l'approvisionnement et le transport du gaz naturel en Suisse romande, avec siège au 25, place Chauderon à 1003 Lausanne et bureaux administratifs au 28, avenue du Général-Guisan à 1800 Vevey,

désignée ci-après par "**Gaznat**",

représentée par René Bautz, Directeur général, et Gilles Verdan, Directeur, d'autre part.

PREAMBULE

Gaznat est propriétaire d'un gazoduc haute pression (conduite de transport de gaz naturel) « G300 Tolochenaz-Orbe ». Celui-ci traverse notamment le secteur En Molliau sur le territoire de la commune de Tolochenaz (VD).

La **Commune** œuvre en synergie avec les propriétaires des parcelles 105, 107, 192, 219, 102, 92, 388 (ci-après « les Propriétaires »), au développement d'un Plan de Quartier nommé « Sud Village » dans le secteur En Molliau.

Dans le cadre de ce Plan de Quartier, différentes infrastructures (école, transports, ...) devront être réalisées. La prise en charge des coûts liés à ces équipements fait l'objet d'une convention d'équipement entre les Propriétaires et la **Commune**. Cette convention est une condition préalable à la mise en œuvre du Plan de Quartier.

Les dispositions légales et les normes de protection applicables au gazoduc précité, dont l'Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs révisée, renforcent de façon contraignante les mesures de sécurité nécessaires aux abords d'installations de conduites. Il s'ensuit une restriction des droits à bâtir actuels et des possibilités de développement de la future zone mixte considérée (habitations et emplois).

A la suite de diverses études, la **Commune**, en accord avec le Groupe Opérationnel des pôles (GOP) du Canton de Vaud, a sollicité le déplacement d'une portion du gazoduc, ceci en vue de permettre la densification des terrains situés dans le périmètre du secteur En Molliau.

Gaznat accepte le principe du déplacement tenant compte de l'engagement financier des Propriétaires matérialisé dans la convention d'équipement conclue avec la **Commune**. Les Propriétaires consentent en effet à un engagement financier dès lors que le déplacement envisagé du gazoduc permettra la mise en œuvre accélérée des droits à bâtir octroyés par le Plan de Quartier.

La réalisation des travaux n'est, à ce stade, pas encore planifiée.

En termes d'autorisations, l'objectif pour la **Commune et Gaznat** est une simultanéité de la mise en vigueur du Plan de Quartier « Sud Village », sis à Tolochenaz secteur En Molliau, et de l'obtention de la décision d'approbation des plans du déplacement du gazoduc par l'Office fédéral de l'énergie (OFEN).

Dans ce contexte, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – Maîtrise d'Ouvrage

Gaznat, en tant que maître d'ouvrage, réalisera les travaux nécessaires pour la construction de la nouvelle portion de conduite selon le tracé joint en annexe A; seuls les plans approuvés feront foi. La gestion du projet, le suivi des travaux et tout ce qui a trait à la réalisation de l'ouvrage sera sous sa direction.

Gaznat est responsable de la bonne exécution et de la conformité de l'ouvrage réalisé à l'exclusion des travaux de génie civil dont répondent les entreprises mandatées.

Gaznat s'engage à mener l'ensemble des actions nécessaires à l'obtention des autorisations requises pour le déplacement du gazoduc.

Gaznat s'engage à réaliser les travaux de déplacement durant l'été qui suit la plus tardive des deux dates suivantes :

1. Obtention définitive des autorisations de construction du nouveau tronçon de gazoduc
2. Mise en vigueur du Plan de Quartier Sud Village de Tolochenaz.

ARTICLE 2 – Principe de la participation financière, garanties et conditions

La **Commune** s'assure de la participation financière des Propriétaires, selon le montant forfaitaire défini à l'article 5, dans le cadre de la convention d'équipement qui la lie à eux.

La mise en vigueur du Plan de Quartier par les autorités cantonales permettant la densification et le développement du secteur En Molliau, de Tolochenaz, est une condition préalable au déplacement du gazoduc et à la participation financière de la **Commune** (indirectement des Propriétaires).

ARTICLE 3 – Clé de répartition des frais et montant dû à Gaznat

Par coûts de réalisation, il est entendu tous les travaux nécessaires à la construction du nouveau tronçon de gazoduc (génie civil et mécanique), les honoraires des différents mandataires (bureau d'ingénieur en génie civil, spécialiste en environnement...), les heures du personnel de **Gaznat**, de même que les coûts liés à l'établissement des servitudes (art. 8). Les coûts d'étude décrits à l'article 4 ne sont en revanche pas compris dans les coûts de réalisation à répartir.

La prise en charge par la **Commune** (indirectement les Propriétaires) des coûts de déplacement du gazoduc est arrêtée à 40% des coûts de réalisation, les 60% restant ~~au demeurant~~ à charge de **Gaznat**. Cette dernière paie toutes les factures des fournisseurs, entreprises et mandataires qui participeront à la construction de l'ouvrage, ainsi que les assurances, les indemnisations et autres coûts divers qui découlent de sa réalisation.

Quant à la **Commune**, elle s'engage à payer à Gaznat, sur facture, la totalité du montant forfaitaire arrêté à l'article 5, lorsque le tronçon du gazoduc G300, du Pk 0 (point kilométrique) au Pk 1'106 (voir plan à l'annexe E) traversant le secteur En Molliau, aura été mis hors service.

ARTICLE 4 - Etudes

Afin d'accélérer le processus, et sans attendre la conclusion de la procédure du Plan de Quartier « Sud Village », il est convenu que **Gaznat** procède à sa charge à l'ensemble des études nécessaires à l'obtention des autorisations relatives au déplacement de sa conduite, et à l'obtention de l'accord de chaque propriétaire foncier sur lequel le gazoduc sera construit, ainsi qu'à des sondages permettant de qualifier le risque de pollution des sols. Ces frais d'études sont estimés à CHF 200'000.-.

ARTICLE 5 - Forfaitisation

Les études citées ci-dessus ont d'ores et déjà permis d'affiner les estimations financières et de pouvoir statuer sur une forfaitisation de la participation financière de la Commune (indirectement les propriétaires).

La première estimation des coûts de réalisation avait été évaluée par **Gaznat** à CHF 3'285'000, la participation des Propriétaires étant alors envisagée à hauteur de 50%, soit une participation de la Commune (indirectement les Propriétaires) de l'ordre de CHF 1'642'500.

Les prévisions actuelles des coûts de réalisation sont d'un maximum de CHF 3'950'000, tandis que la participation de la Commune (indirectement les Propriétaires) est désormais arrêtée selon la clé de répartition définie en l'article 3, à 40%, soit une participation de la Commune (indirectement les Propriétaires) de l'ordre de CHF 1'580'000.

Il est convenu que la forfaitisation de la participation de la Commune (indirectement les Propriétaires), à faire reprendre aux Propriétaires dans le cadre de la Convention d'Equipement signée avec eux, soit fixée à :

- **CHF 1'600'000** (1 million six cent mille francs suisses toutes taxes comprises)

ARTICLE 6 - Fonctionnement

L'élément déclencheur est la mise en vigueur du Plan de Quartier Sud Village planifié par la **Commune**. Cette mise en vigueur conditionne la mise en œuvre de la Convention d'Equipement, et donc la participation financière des Propriétaires, au financement du déplacement du gazoduc, ainsi que la réalisation des travaux par **Gaznat**.

Gaznat informe la **Commune** de manière régulière de l'avancement des travaux et du suivi financier du projet, ceci au moyen de tableaux de bords. La **Commune** est invitée à participer aux séances de chantier afin de pouvoir se tenir informée des travaux en cours. Une séance d'information sera organisée entre la **Commune**, les Propriétaires et **Gaznat** tous les 3 mois durant le chantier afin d'informer en toute transparence de l'avancement de celui-ci. Les Propriétaires seront représentés par une délégation à définir.

ARTICLE 7 - Propriété

L'ouvrage réalisé par **Gaznat** est propriété de cette dernière. Elle en assume toutes les exigences en matière d'exploitation, notamment vis-à-vis de l'OFEN et de l'Inspection fédérale des pipelines (IFP).

L'autorisation d'exploiter ce nouveau tronçon de gazoduc délivrée par l'OFEN reviendra exclusivement à **Gaznat**. Celle-ci assumera par ailleurs les coûts d'exploitation et de maintenance du gazoduc.

La portion de conduite qui sera désaffectée par le projet sera inertée afin de ne présenter aucun danger pour les constructions avoisinantes. L'installation restera en place et propriété de **Gaznat** qui répondra des éventuelles exigences futures liées à cette installation.

Gaznat s'engage d'ores et déjà à autoriser les Propriétaires et/ou tout titulaire d'un droit de superficie sur les terrains pour procéder en accord avec elle, à leurs frais, à l'enlèvement de cette portion de conduite dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 8 - Servitudes

Gaznat s'engage à constituer en sa faveur toutes les servitudes de canalisations de gaz et restriction au droit de bâtir selon le futur tracé du gazoduc lui permettant de construire, exploiter et entretenir une conduite enterrée pour le transport du gaz naturel, ainsi que des installations accessoires telles que tubes contenant des fibres optiques, chambres de tirages, bornes ou balises de repérage, étant précisé que l'exercice de la servitude comprendra également une restriction au droit de bâtir dans le périmètre de sécurité prévu par la législation applicable en la matière.

ARTICLE 8 - Responsabilité

Gaznat s'engage à respecter les prescriptions des autorités compétentes.

Gaznat est responsable, conformément aux dispositions légales, de tout dommage causé par l'exploitation de la nouvelle conduite et assumera, le cas échéant, ledit dommage. Cette responsabilité ne s'étend pas à l'éventuelle présence de terres polluées sur le futur tracé du gazoduc ni aux travaux de génie civil.

ARTICLE 9 - Collaboration

La **Commune** s'engage à l'égard de **Gaznat** à lui apporter son soutien à l'égard des tiers propriétaires ou exploitants pour l'obtention de leur accord quant à l'exécution des travaux sur leur parcelle et au passage de la conduite.

Les coûts relatifs à la constitution des servitudes font partie des coûts de réalisation.

ARTICLE 10 - Modification

Toute modification de la présente convention requiert la forme écrite.

ARTICLE 11 - Annexes

Les documents suivants, joints en annexe, font partie intégrante de la présente convention :

- Annexe A : Plan du tracé d'intention
- Annexe B : Budget prévisionnel du xx
- Annexe C : Planning prévisionnel de réalisation du XX
- Annexe D : PQ Sud Village, En Molliau-Tolochenaz, convention relative aux équipements et aux aspects fonciers
-

Annexe E : Plan d'ensemble, gazoduc G 300, tronçon mis hors service, Pk 0 à Pk 1'106

ARTICLE 12 - Divers

Tous litiges, différends ou prétentions nés de la présente convention ou se rapportant à celle-ci, y compris la validité, la nullité, d'éventuelles violations de la convention ou sa résiliation seront soumis à la médiation, conformément au Règlement suisse de médiation commerciale des Chambres de commerce suisses en vigueur à la date à laquelle la requête de médiation est déposée.

Chacune des parties pourra requérir la médiation, après que celles-ci auront constaté par écrit l'échec des pourparlers à l'amiable.

Le siège de la médiation sera à Lausanne.

En cas d'échec de la médiation, le recours aux Tribunaux ordinaires est réservé.

Le for juridique est à Lausanne.

Ainsi fait et signé en deux exemplaires, dont un pour chacune des parties,
à, le

GAZNAT SA :

René Bautz, Directeur général

Au nom de la Municipalité de Tolochenaz :

Salvatore Guarna, Syndic

Gilles Verdan, Directeur

Sylvie Baruchet, greffe municipale

[•]
[•]
[•]
[•]

Commune de Tolochenaz
A l'attention de M. Salvatore Guarna,
Syndic, et de Mme Sylvie Baruchet,
Secrétaire municipale,
Rue du Centre 29
1131 Tolochenaz
Zurich, le 14 mai 2018
[ProjectNo]/[User_Telephone]/gsc/8544819v1

**Projet pour Garantie de paiement No. 30GA-G95349-6ANW
pour CHF 12'200'000.00 (FRANCS SUISSES douze millions deux cent
mille)**

Nous nous référons à la convention du [•] 2018 (la "convention") relative aux équipements et aux aspects fonciers concernant le plan de quartier "Sud Village" à En Molliau-Tolochenaz (le "Plan de Quartier") conclue entre vous-même et les propriétaires de parcelles comprises dans le périmètre du Plan de Quartier, à savoir EPIC SEVEN Property Investment AG, Seefeldstrasse 5a, 8008 Zürich, Figuet Technique Sàrl, [adresse], Fondation Nicati-de Luze, [adresse], Medtronic Europe Sàrl, [adresse], Stadlin SA, [adresse] et M. Bruce Stuart [adresse],.

Conformément aux termes et conditions de la convention, les obligations contractuelles de paiement d'EPIC SEVEN Property Investment AG doivent être garanties, à hauteur de CHF 12'200'000.00, par une garantie bancaire

Ceci dit, nous, UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, B.P., 8098 Zurich, nous engageons par la présente, de façon irrévocable, à vous payer, indépendamment de la validité et des effets juridiques de la convention et sans faire valoir d'exceptions ni d'objections en résultant, à votre première demande, tout montant jusqu'à concurrence de CHF 12'200'000.00 maximum à réception par nous-mêmes de votre demande de paiement dûment signée en original, attestant

- a) qu'EPIC SEVEN Property Investment AG n'a pas rempli ses obligations contractuelles de paiement en vertu de la convention
- b) que le montant réclamé en vertu de notre garantie vous est dû par EPIC SEVEN Property Investment AG et demeure impayé à l'échéance.

Il est précisé que nous, UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, B.P., 8098 Zurich ne saurions en aucun cas exercer un éventuel droit de compensation en relation avec la présente garantie.

La présente garantie n'entrera en vigueur qu'après réception par nous-mêmes, à notre adresse précitée, d'une confirmation écrite, faisant référence à la présente garantie No 30GA-G95349-6ANW, dûment signée par la Commune de Tolochenaz.

naz, indiquant entre-autres que le Plan de Quartier Sud Village est entré en force (ci-après la "Confirmation d'entrée en vigueur").

Concernant l'examen du document précité pour l'entrée en vigueur de notre garantie, à savoir la Confirmation d'entrée en vigueur, notre seule responsabilité se limite à déterminer que le document présenté est en apparence conforme aux conditions stipulées dans la présente garantie. A cet effet, notre banque n'a pas d'autres obligations, et acceptera ce dernier sans autres formalités ni considérations comme valablement présenté.

Pour des raisons d'identification, votre demande de paiement écrite et la Confirmation d'entrée en vigueur ne seront considérées comme valables que si elles nous parvient par l'intermédiaire d'une de nos banques correspondantes, accompagnée d'une déclaration de cette dernière certifiant qu'elle a procédé à la vérification de la/des signature(s) y figurant.

Votre appel et votre Confirmation d'entrée en vigueur, sont également acceptables dans la mesure où ils nous sont transmis dans leur intégralité par la banque en question au moyen d'un SWIFT authentifié, confirmant que la/les signature(s) y figurant a/ont fait l'objet d'une vérification par cette dernière.

Au cas où, à la date de présentation de votre demande de paiement ou de la remise de la Confirmation d'entrée en vigueur, il existe une relation banque-client entre vous et une succursale de UBS Switzerland SA en Suisse, avec le dépôt d'une liste valable des personnes autorisées à signer pour vous, la vérification de la/des signature(s) par une banque correspondante n'est pas nécessaire. Dans ce cas, votre demande de paiement et la Confirmation d'entrée en vigueur peuvent nous être adressées directement, par écrit et dûment signées conformément à la liste précitée (SWIFT exclus).

Notre garantie est valable jusqu'au [date d'échéance] et s'éteindra automatiquement et entièrement si votre demande de paiement écrite en original ou le SWIFT authentifié n'est pas en notre possession à l'adresse ci-dessus d'ici cette date au plus tard.

Tout paiement effectué en vertu de cette garantie au titre d'exécution d'un appel sera fait en réduction de notre engagement.

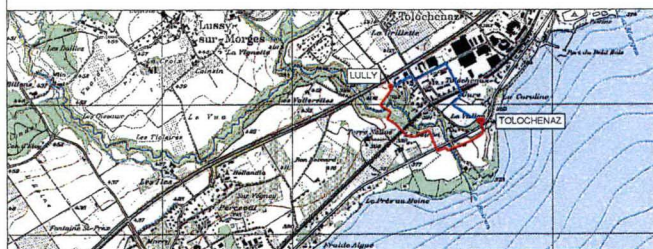
Cet engagement est soumis au droit suisse, le lieu d'exécution et le for juridique sont à Zurich.

UBS Switzerland AG

We, EPIC Seven Property Investment AG, hereby agree to above guarantee wording.

.....
authorized signatory/ies of EPIC Seven Property Investment AG

GSR - GAZODUC SUISSE ROMAND Tronçon G 300 Tolochenaz-Orbe



PLAN DE MISE A L'ENQUETE

L'EXPLOITANT ET AUTEUR DU PROJET: GAZNAT S.A.

3.2

M. Gilles VERDAN
Directeur, Resp. départ. "Réseau"

M. Fabrice VOLLUZ
Resp. Section Infrastructures

PLAN ETABLI PAR :



sd ingénierie lausanne sa
P.L. Chaudron 2 1 CP 7000 | CH-1003 Lausanne
Tél. +41 21 345 81 77 Fax +41 21 345 81 78
www.sdplus.ch

Indice	Date	Dess.	Modifications	Indice	Date	Dess.	Modifications
1	07.03.17	FL	MN Isologe	4			
2				5			
3				6			

Commune(s): Tolochenaz - Saint-Prex - Lully

Déplacement du gazoduc secteur "Tolochenaz-Lully"

Plan d'ensemble

Date	Nom
Dessiné: 30.05.2016	JM
Contrôlé: 30.06.2016	MD

PLAN D'ENQUETE

Echelle : 1:5'000

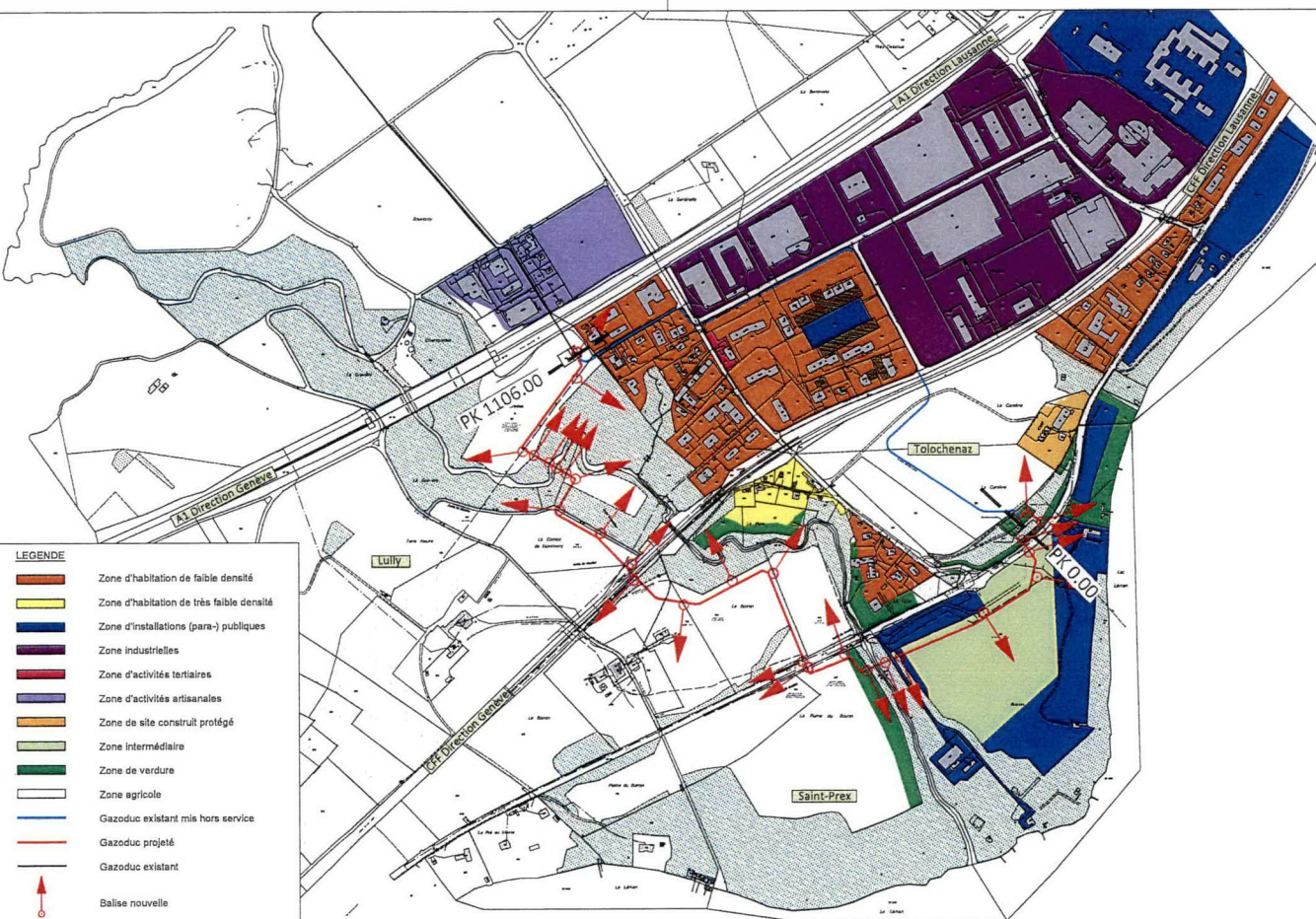
Format du plan : 297 x 1050

No: G 300-CA5-TOLO



Gaznat SA
Zone Industrielle 1
Case postale
1860 AIGLE

T +41 (0)58 274 04 64
F +41 (0)58 274 04 66
www.gaznat.ch



chapters dans convention		Propriétaires		Medtronic	EPIC		Nicati		Figuat	Stadlin	Bruce	m2 lgt.	Commune		Tiers		A réaliser par	
sous-chapitres dans convention		CHF	CHF	5'300	102'900	préfinancement		15'000	3'500	10'900	5'400	143'000	CHF/m2	CHF	CHF			
1	Equipements techniques au sens de l'article 19 LAT	11'630'000	76%	8'880'000	329'119	6'389'874		931'469	217'343	676'867	335'329	62.1	24%	2'750'000	CHF		11'630'000	
1	Voies d'accès																	
	1 Aire de mouvements et d'accès (hors domaine public)	4'000'000	50%	2'000'000	74'126	1'439'161		209'790	48'951	152'448	75'524	14.0	50%	2'000'000			4'000'000	propriétaires
	2 Aire de venelles	1'500'000	50%	750'000	27'797	539'685		78'671	18'357	57'168	28'322	5.2	50%	750'000			1'500'000	propriétaires
	3 Réaménagement du PI CFF et aménagement giratoire RC1 (y.c. 10% aléas)	2'830'000	100%	2'830'000	104'888	2'036'413		296'853	69'266	215'713	106'867	19.8	0%	0	35% PALM 2016 (4'000'000 CHF)	990'500	2'830'000	Commune
	4 Nouveau PI CFF pour modes doux (y.c. 10% aléas)	2'800'000	100%	2'800'000	103'776	2'014'825		293'706	68'531	213'427	105'734	19.6	0%	0	35% PALM 2016 (4'740'000 CHF)	980'000	2'800'000	Commune
	3+4 Compensation propriétaires	500'000	100%	500'000	18'531	359'790		52'448	12'238	38'112	18'881	3.5	0%	0	35% PALM 2016 (900'000 CHF)	175'000	500'000	Commune
	2 Energie + Telecom																	
	1 Alimentation en électricité et télécom	Individuel	100%	Individuel													propriétaires	
	3 Fluides																	
	1 Alimentation en eau	autre			par taxe de raccordement												Commune	
2 Evacuation des eaux (EU + EC)	taxe			par taxe de raccordement												Commune		
P	Préfinancement pour 1.3 et 1.4						6'130'000											
2	Equipements de quartier hors équipements techniques au sens de l'article 19 LAT	12'570'000	59%	7'470'000	276'860	5'375'266		783'566	182'832	569'392	282'084	52.2	22%	2'750'000	19%		2'350'000	12'570'000
3	1 Espaces publics																	
	1 Parc public	4'000'000	50%	2'000'000	74'126	1'439'161		209'790	48'951	152'448	75'524	14.0	50%	2'000'000			4'000'000	propriétaires
	2 Place de quartier (Place de Molliou)	1'500'000	50%	750'000	27'797	539'685		78'671	18'357	57'168	28'322	5.2	50%	750'000			1'500'000	propriétaires
	2 Mesures OIBT (bruit)																	
	1 Paroi anti-bruit le long des CFF	2'120'000	100%	2'120'000	78'573	1'525'510		222'378	51'888	161'594	80'056	14.8					2'120'000	CFF
	2 Paroi anti-bruit (entre bât. au sud + au nord le long périm.)	1'000'000	100%	1'000'000	37'063	719'580		104'895	24'476	76'224	37'762	7.0					1'000'000	Commune
	3 Mesures OPAM (accidents majeurs)																	
	1 Déplacement du gazoduc	3'950'000	40%	1'600'000	59'301	1'151'329		167'832	39'161	121'958	60'420	11.2			59% Gaznat	2'350'000	3'950'000	Gaznat
	4 Energie																	
	1 Alimentation en gaz/géothermie/prod. chaud et froid	0	0%	0													Contracteur	
P	Préfinancement 3.1						1'600'000											
3	Equipements communautaires: surface à construire et livrer	1'850'000	0%	0	0	0		0	0	0	0	0.0	100%	1'850'000			1'850'000	
a	Equipements communautaires dans les aires de construction																	
	500 m2 administration communale (aire C, D1 ou D2) livré brut à 2'500 CHF/m2	1'250'000	0%	0	0	0		0	0	0	0	0.0	100%	1'250'000			1'250'000	propriétaires
	300 m2 de voirie sur aires A, B ou C livré brut à 2'000 CHF/m2	600'000	0%	0	0	0		0	0	0	0	0.0	100%	600'000			600'000	propriétaires
	1'000 m2 espace multifonction (aire C) livré brut à 2'000 CHF/m2	2'000'000	50%	1'000'000	37'063	719'580		104'895	24'476	76'224	37'762	7.0	50%	1'000'000			2'000'000	propriétaires
	budget maison de quartier	-2'000'000		-1'000'000	-37'063	-719'580		-104'895	-24'476	-76'224	-37'762	-7.0		-1'000'000				
	Equipements communautaires: foncier ou droits à bâtir utilisés	0																
	Equipements communautaires dans les aires de construction																	
	500 m2 de droits à bâtir pour l'adm. communale (aire C, D1 ou D2) à 450 CHF/m2	200'000	0%			1'750'000							0.0	0%	0			
	300 m2 de droits à bâtir pour la voirie (aire A) à 330 CHF/m2	100'000	0%			750'000							0.0	0%	0			
	2'000 m2 de droits à bâtir pour l'espace multifonction (aire C) à 330 CHF/m2	300'000	0%			2'500'000							0.0	0%	0			
Compensation propriétaire avec zone d'installations (para-) publiques	4'500'000	100%	4'500'000		4'500'000							31.5						
10'000 m2 droits à bâtir de logement à 450 CHF/m2 pour l'école	-4'500'000		-4'500'000		-4'500'000							-31.5						
4	Synthèse: Equipements techniques et de quartier	26'050'000	63%	16'350'000	605'979	11'765'140		1'715'035	400'175	1'246'259	617'413	114.3	28%	7'350'000	9%		2'350'000	
5	Equipements communautaires : taxe	24'500'000	50%	12'250'000	454'021	8'814'860		1'284'965	299'825	933'741	462'587	85.7	50%	12'250'000			24'500'000	
A	Etabl. scolaire sur la zone d'installations (para-)publiques																	
	Ecole 12 classes y.c. espace extérieur	9'500'000	50%	4'750'000	176'049	3'418'007		498'252	116'259	362'063	179'371	33.2	50%	4'750'000			9'500'000	Commune
	Salle de gym. y.c. terrain de sport	9'100'000	50%	4'550'000	168'636	3'274'091		477'273	111'364	346'818	171'818	31.8	50%	4'550'000			9'100'000	Commune
	Parascolaire: garderie et/ou UAPE	3'300'000	50%	1'650'000	61'154	1'187'308		173'077	40'385	125'769	62'308	11.5	50%	1'650'000			3'300'000	Commune
	Maison de quartier et/ou espace multifonction	2'000'000	50%	1'000'000	37'063	719'580		104'895	24'476	76'224	37'762	7.0	50%	1'000'000			2'000'000	Commune
	Agrandissement cimetière	100'000	50%	50'000	1'853	35'979		5'245	1'224	3'811	1'888	0.3	50%	50'000			100'000	Commune
	Transports publics	500'000	50%	250'000	9'266	179'895		26'224	6'119	19'056	9'441	1.7	50%	250'000			500'000	Commune
	Synthèse financière globale	50'550'000	57%	28'600'000	Medtronic 1'060'000	EPIC 20'580'000		4'500'000	7'730'000	Nicati 3'000'000	Figuat -4'500'000	700'000	2'180'000	1'080'000	200.0	39%	19'600'000	
	Charge foncière par propriétaire et par m2 de logement			200	200	200				200	200	200	200					

Quote-part aux équipements du PQ SudVillage		-28'600'000													-19'600'000
Capacité financière PQ SudVillage: 240 CHF/m2 X 143'000 m2 de logement		28'600'000		200 CHF/m2									200		
Taxe sur la plus-value 20% sur 500 CHF/m2 de foncier global	11'440'000	100%	-11'440'000	500 CHF/m2									-80		
Bilan			-11'440'000										-80		-19'600'000

Quote-part aux équipements du PQ SudVillage		-28'600'000													-19'600'000
Capacité financière PQ SudVillage: 240 CHF/m2 X 143'000 m2 de logement		34'320'000		240 CHF/m2									240		
Taxe sur la plus-value 20% sur 500 CHF/m2 de foncier global	11'440'000	50%	-5'720'000	500 CHF/m2									-40	50%	5'720'000
Bilan			0										0		-13'880'000

		Propriétaires	Medtronic	EPIC		Nicati	Figuat	Stadlin	Bruce	m2 lgt.	Commune				
		143'000	5'300	102'900	préfin.	15'000	3'500	10'900	5'400	143'000					
Synthèse financière globale	50'550'000	28'600'000	1'060'000	20'580'000	4'500'000	7'730'000	3'000'000	-4'500'000	700'000	2'180'000	1'080'000	200	19'600'000		
Budget additionnel si taxe sur plus value est évitée		5'720'000	212'000	4'116'000			600'000		140'000	436'000	216'000	40	-5'720'000		
Synthèse financière globale	50'550'000	68%	34'320'000	Medtronic 1'272'000	EPIC 24'696'000	4'500'000	7'730'000	Nicati 3'600'000	-4'500'000	Figuat 840'000	Stadlin 2'616'000	Bruce 1'296'000	240	27%	13'880'000
Charge foncière par propriétaire et par m2 de logement incluant 40 CHF/m2 si la taxe sur plus-value est évitée			240	240	240		240		240	240	240				

PLAN CADASTRAL - Mutation

(Mensuration numérique)

COMMUNE DE TOLOCHENAZ

Plan n° 9

Echelle 1: 1'000

Coordonnées : 2'526'430 / 1'150'360



PROJET

Légende

- Surfaces à transférer au chapitre privé de la Commune avec servitudes d'usage au bénéfice des anciens blens-fonds, dès entrée en vigueur du PQ. Transfert ultérieur au DP
- Surface minimum à transférer au chapitre privé de la Commune après réalisation des droits à bâtir des parcelles concernées.
- ▨ Surface complémentaire à transférer au chapitre privé de la Commune après réalisation des droits à bâtir en fonction de l'emprise du bâtiment construit.
- ▨ Servitude de passage à créer selon possibilité, à étudier
- ▨ Servitude de passage à créer après réalisation du droit à bâtir de la parcelle n° 92B.
- ▨ Passage public (à pied et mobilité douce et à véhicules de services, de secours et de livraison autorisés)
- Périmètre d'implantation

Morges, le 12 mars 2018

MOSINI et CAVIEZEL SA

Ingenieurs EPF-GSA

Géomètres officiels

Morges Montricher Assens

Rue Louis-de-Sardis 72 1110 Morges

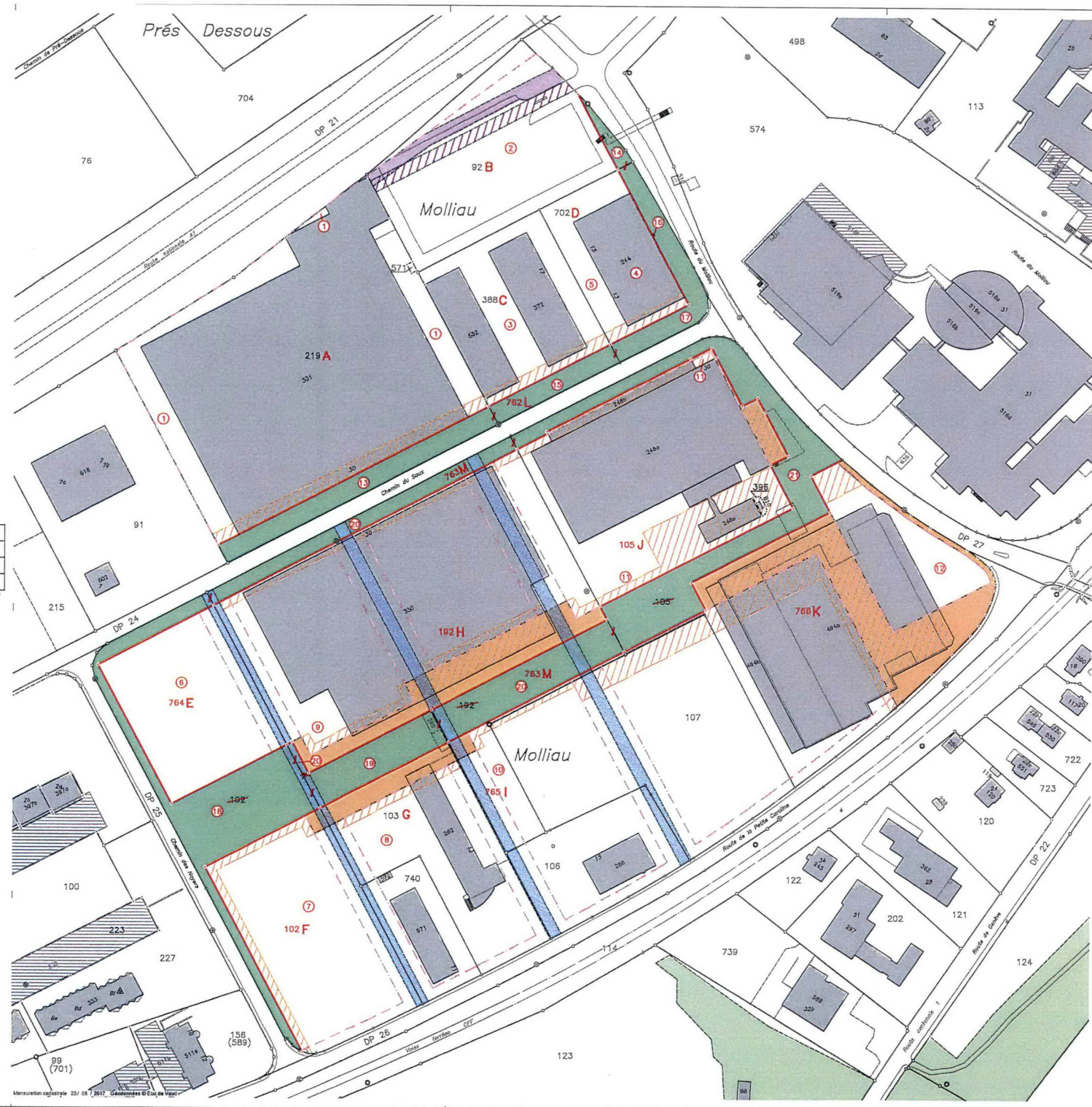
Tel. 021 8550203 - morges@mosini.ch

11989-04-12a PROJ_FIAC 0109 180319-010-000



DOSSIER N°	11'984.04
INDICE	8A
DESSINE	MB
CONTROLE	GC

Format 745x40 cm



Commune de Tolochenaz Projet du 13 mars 2018

REGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier Sud Village, sur le territoire de la Commune de Tolochenaz.

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;

L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

Le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire concernant la Commune de Tolochenaz, adopté le 27 juin 2011 :

Objet

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire selon estimation de la municipalité basée sur des données techniques et financières, taxe prévue aux articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom).

Assujettis et convention

ARTICLE 2

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force du plan de quartier Sud Village, sur le territoire de la Commune de Tolochenaz.

Par voie conventionnelle, la Municipalité peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

Montant de
la taxe

ARTICLE 3

La taxe est destinée à couvrir le 50% de l'équipement communautaire. Celui-ci comprend notamment :

- écoles et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, bibliothèque de quartier, etc.) ;
- centres de vie infantine, garderies, haltes de jeux ;
- APEMS (accueil pour enfants en milieu scolaire) ;
- maison de quartier, centre d'animation et centre socioculturel ;
- équipement des places de jeux et de détente ;
- place publique ;
- place de quartier ;
- équipement sportif de quartier ;
- transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts, interventions sur le domaine public).

Le montant de la taxe est fixé à CHF 85.65 par mètre carré de surface de plancher habitable susceptible d'être réalisé dans le périmètre du plan de quartier Sud Village, sur le territoire de la Commune de Tolochenaz.

Elle est répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher habitables qu'ils ont obtenues.

Décision
et voie de
droit

ARTICLE 4

Les décisions rendues en application du présent règlement incombent à la municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôt. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à la municipalité dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt.

Le prononcé de la Commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours dès sa notification, conformément aux articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en
vigueur

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Chef
du département en charge des relations avec les communes.

Ainsi adopté par la Municipalité, le

Le Syndic :

La Secrétaire :

S. Guarna

S. Baruchet

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

Le Président :

La Secrétaire :

Ch. Mongenet

M. Robin

Approuvé par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité