

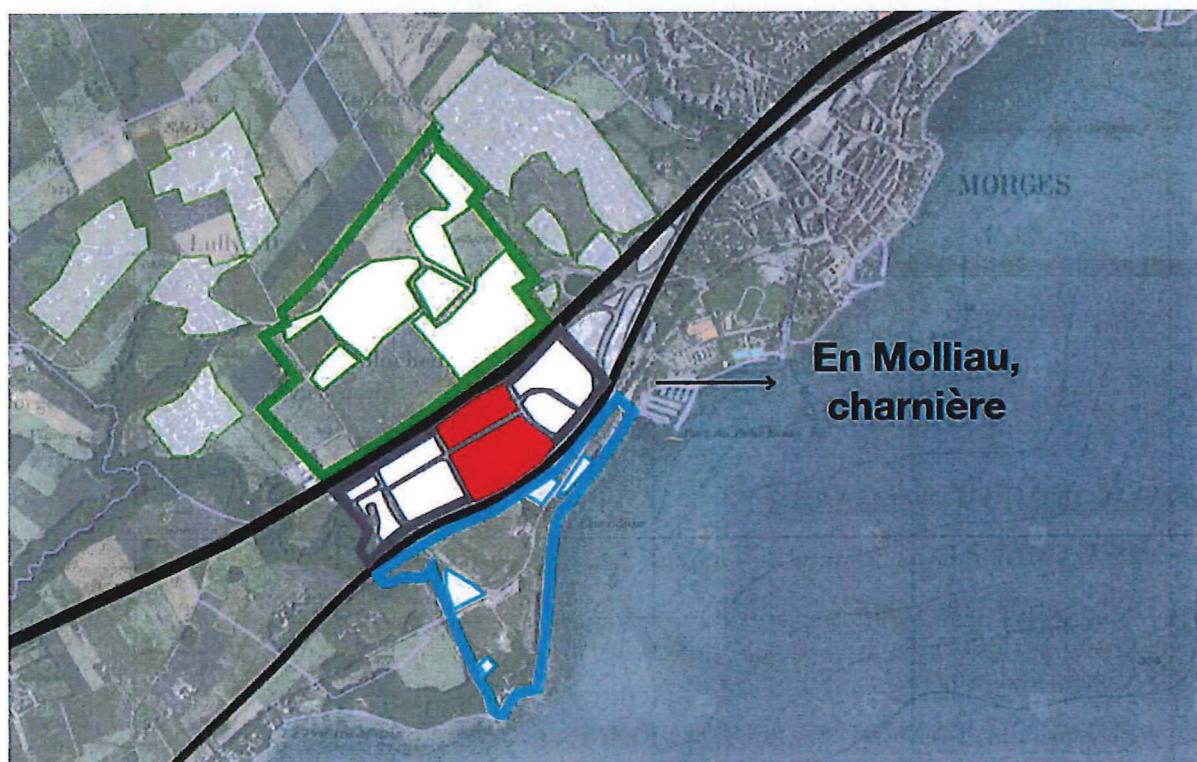


PREAVIS N° 08-2018

**DE LA MUNICIPALITÉ
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Municipalité
de Tolochenaz**

ADOPTION DU PLAN D'AFECTATION¹ « SUD VILLAGE »



¹ L'entrée en vigueur de la nouvelle LATC (loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions) le 1^{er} septembre 2018 a introduit une nouvelle terminologie. Le terme « Plan de quartier », utilisé jusqu'alors pour le présent projet, a été remplacé par « Plan d'affectation ». Le préavis, ainsi que la décision finale, ont été rédigés en tenant compte de cette nouvelle terminologie.

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

REMARQUE PRELIMINAIRE IMPORTANTE

Un préavis municipal lié à l'adoption d'un plan d'affectation qui a nécessité une étude d'impact sur l'environnement ne contient pas la décision soumise au législatif communal. En effet, celle-ci fait l'objet d'un document séparé (cf. *Document joint au présent préavis nommé « Décision finale »*) qui doit être adopté par le législatif communal. L'acceptation de ladite décision finale constitue un des objets soumis à l'adoption du conseil communal sous chiffre 6 du présent préavis.

Le document joint *Décision finale* constitue donc en quelques sortes le document technique pour l'adoption du plan d'affectation. Il présente le plan d'affectation lui-même, l'étude d'impact sur l'environnement, ainsi que le traitement des oppositions.

SOMMAIRE DU PREAVIS

1. PREAMBULE.....	3
1.1 REMARQUE LIMINAIRE	3
1.2 OBJET DU PREAVIS.....	3
1.3 VISION MUNICIPALE	3
2. PRESENTATION DU PLAN D'AFECTATION	7
3. MODIFICATION DU PA « SUD VILLAGE » SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX INFORMATIONS AU CONSEIL COMMUNAL.....	8
4. OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS.....	9
5. CONVENTION RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET AUX ASPECTS FONCIERS.....	10
7. CONCLUSIONS	15
8. DOCUMENT JOINT	17
9. ANNEXES	17
10. ANNEXES ET DOCUMENTS A DISPOSITION AU BUREAU COMMUNAL ..	17

1. PREAMBULE

1.1 Remarque liminaire

Suite au dépôt du préavis 03-2018 approuvé par la Municipalité le 14 mai 2018 et à la séance du Conseil communal du 2 juillet 2018, la Municipalité a décidé de retirer ledit préavis. A la demande des conseillers, celui-ci a été complété en divers points (visions communale et politique, traitement des oppositions, etc.). Le projet de PA « Sud Village » a également connu des modifications dans l'intervalle qui viennent compléter le présent préavis.

Comme précisé en note de bas de page sur la page de garde du présent préavis, le nom du plan de quartier a été modifié dans le préavis pour tenir compte de l'évolution de la loi sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1er septembre 2018. Il a été renommé dans le préavis, plan d'affectation (ci-après PA). La terminologie des documents ayant fait l'objet de la procédure n'a pas été modifiée.

1.2 Objet du préavis

Le présent préavis porte sur le PA « Sud Village », le rapport d'impact y relatif ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires pour la mise en œuvre de la réhabilitation du secteur En Molliau.

Le périmètre du PA « 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 PA « 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 PA a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est terminée le 18 décembre 2017.

Le projet de PA « 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 PA « Sud Village ».

1.3 Vision municipale

Le préavis Sud Village est l'un des plus importants sujets que notre Conseil communal aura à traiter concernant notre aménagement du territoire. Dans ce contexte, la Municipalité vous présente ici sa vision qui permet de comprendre comment ce projet pourrait s'inscrire dans le développement de notre village et son impact à moyen/long terme.

La commune de Tolochenaz jouit d'une position privilégiée sur l'arc lémanique : bordant les rives du lac, dans un environnement paysager de grande qualité, avec un bon accès aux infrastructures nationales et proche des centres d'agglomération.

Au fil de son développement, le territoire communal s'est vu traversé par une route cantonale, une ligne de chemins de fer et enfin une autoroute qui ont à la fois rompu la relation entre le village et le lac, et contribué à morceler le territoire communal en secteurs relativement isolés les uns des autres. Au cœur géométrique de la commune, le secteur En Molliau est une vaste zone industrielle, qui est à la veille d'une transformation majeure. Cette transformation aboutira soit à renforcer durablement sa vocation actuelle à travers un projet de redéploiement des activités industrielles, soit à y développer un nouveau quartier mixte. Dans un cas comme dans l'autre, ce changement impactera pour les générations futures le visage de la commune.

Le projet de quartier "Sud Village" a fait l'objet d'études qui ont démarré dès 2011 pour aboutir, à travers un processus intense de coordination avec les propriétaires, les autorités régionales, cantonales et la population, au plan d'affectation soumis au vote du Conseil communal. **La Municipalité est convaincue de la pertinence du projet et de l'opportunité unique qu'il présente pour l'avenir de la commune : il permet de maîtriser le développement territorial, tout en renforçant durablement l'autonomie communale.**

Refuser d'adopter le préavis portant sur le plan d'affectation expose les tolochinoises et les tolochinois à trois risques majeurs : le risque de l'inaction par rapport aux communes voisines, le risque du renforcement majeur d'une zone strictement industrielle sans plus-value pour la collectivité et le risque de perte de maîtrise des conditions de la densification.

Toutes les communes autour de Tolochenaz sont engagées dans un processus de densification ou de fusion important lié à la dynamique régionale à laquelle nous participons. Sans le nouveau quartier, Tolochenaz court un **risque de perte d'autonomie politique (sous-représentation dans les associations intercommunales) et fiscale (péréquation défavorable) par rapport à ses voisins de plus en plus grands.** Par ailleurs, nous subissons les effets négatifs de la densification (augmentation globale de la circulation, par exemple), sans en tirer aucun bénéfice, notamment en termes d'offre d'équipements et de services publics renforcés sur notre territoire communal.

En second lieu renoncer au projet de quartier ouvre la porte à l'activation à court terme des droits acquis des propriétaires, à savoir, un **renforcement massif et à long terme de la zone industrielle.** Ce développement n'offrira aucune plus-value en termes de services ou d'équipements publics et il générera plus du double du trafic prévu avec le projet de quartier mixte qui sera de surcroît renforcé aux heures de pointes. Il pérennisera une large zone inhospitalière pour les piétons au cœur de la commune, hypothéquant ainsi les opportunités de reconnexion des quartiers les uns par rapport aux autres et vers le lac.

Enfin, vu le contexte de développement et les pressions liées à la croissance démographique, il est illusoire de croire que la croissance démographique de la commune pourra être gelée. Ainsi, plutôt que de cadrer cette croissance dans un projet d'ensemble dont les impacts sont maîtrisés, nous nous exposons à une **densification par petites touches dont les impacts à long terme sur la commune ne pourront pas faire l'objet d'une telle anticipation,** notamment en termes d'investissements en équipements et services publics ou de mobilité.

A contrario, le projet de quartier "Sud Village" offre à la commune l'opportunité de conserver la maîtrise de son développement et d'améliorer significativement la qualité de vie sur son territoire, en particulier en matière d'espaces publics et d'équipements collectifs. Ce projet correspond à une volonté politique de renforcer et de palier à des préoccupations identitaires.

Tout d'abord, le projet de quartier met un accent particulier sur la **reconnexion du territoire communal à travers la mise en place d'un réseau d'espaces publics à haute qualité sociale, environnementale et végétale, laissant la priorité aux mobilités douces:** renforcement de la relation village-lac à travers la construction d'une place de quartier avec services de proximité et d'un nouveau passage sous les voies CFF pour améliorer l'accès piétons au lac, renforcement

de l'arborisation et élargissement des trottoirs sur le chemin du Saux et construction d'un nouveau parc public majeur dans le prolongement du quartier du Saux. Le financement de ces espaces publics, majoritairement payés par les propriétaires, et le délai de leur réalisation sont fixés dans des conventions jointes au présent préavis.

Le quartier prévoit par ailleurs une **mixité d'usages qui permet de mettre à disposition des nouveaux équipements publics majeurs et des services de proximité, et de répondre aux besoins de développement économique futur de la commune**. Des conventions détaillées et co-signées par les propriétaires et la Municipalité assurent la mise à disposition du foncier et le financement de la construction d'une future école primaire, de locaux pour l'administration communale et pour la voirie, ainsi que pour une nouvelle maison de quartier. Le coût de construction de ces équipements est porté majoritairement par les propriétaires. Le quartier prévoit par ailleurs des commerces et services de proximité (commerce alimentaire, restaurants, pharmacie...) qui permettront de répondre aux besoins quotidiens des tolochinoises et des tolochinois sans qu'ils aient nécessairement à se rendre dans les communes voisines pour le faire. Enfin, le futur quartier présente une capacité importante pour l'accueil d'entreprises - y compris des artisans régionaux - dans le secteur longeant l'autoroute.

La mobilité générée par le quartier est maîtrisée, notamment à travers le réaménagement de l'accès à la RC à charge des propriétaires. Une étude détaillée des impacts sur la mobilité du quartier a été réalisée par un bureau spécialisé, et ses conclusions ont été formellement validées par les autorités cantonales. Rappelons par ailleurs que le projet de renforcement de la zone industrielle d'après la réglementation en vigueur dans le secteur générerait des impacts sur la mobilité très largement supérieurs à ceux du projet de quartier mixte d'après le PA « Sud Village ». En effet, une mutation du secteur tournée vers une densification des activités par la mobilisation des droits à bâtir acquis générerait, d'après les dernières estimations (septembre 2018), des charges de trafic doublée par rapport au projet de PA « Sud Village », dont une part de poids lourds bien plus importante.

Enfin, l'impact du développement du futur quartier sur les finances communales est globalement positif.

En termes d'investissements tout d'abord, le développement du quartier permet à la commune de **faire co-financer par les propriétaires privés des équipements publics à hauteur de plusieurs dizaines de millions de francs**: une école primaire (ainsi que le terrain sur lequel elle sera construite), une garderie et une UAPE, des parcs publics, des locaux pour l'administration communale et pour la voirie, une maison de quartier, l'agrandissement du cimetière, une amélioration des transports publics, des accès améliorés sur la RC1 et une paroi anti-bruit le long de l'autoroute.

En cas de refus du plan de quartier, certains de ces équipements seraient immédiatement nécessaires, mais à la charge exclusive de la commune (accès RC1 et paroi anti bruit le long de l'autoroute). Par ailleurs, on peut raisonnablement considérer qu'à moyen terme, au moins une portion des autres équipements (école, administration...) devraient être construits du fait de la seule croissance naturelle de la population communale, mais sans aucune possibilité de faire contribuer des propriétaires privés à leur financement.

En termes de charges générales communales, on peut raisonnablement partir du **principe d'une neutralité fiscale du projet**. En effet, le quartier "Sud Village" sera un quartier mixte, destiné à accueillir principalement des locataires, et dont la population sera majoritairement de classe moyenne. Il s'agit donc d'une structure démographique comparable à la structure actuelle de la commune. Pour la population totale visée à terme pour la commune, les charges devraient progresser de manière proportionnelle au nombre d'habitants de la commune.

Le projet que représente le futur quartier "Sud Village" est une opportunité remarquable de se prononcer sur le visage à long terme de la commune. De plus à noter que de façon à

garantir la qualité de cette évolution et la conformité à la vision municipale, nous entendons constituer une commission consultative d'urbanisme et d'architecture, à laquelle seront soumis les projets de constructions préalablement à leur dépôt pour l'obtention du permis de construire. L'option de laisser se redéployer la zone industrielle oriente notre commune vers une plus faible maîtrise de son avenir, tant en ce qui concerne la qualité de vie quotidienne de ses habitants, qu'en ce qui concerne les conséquences à long terme de sa position dans les dynamiques intercommunales et régionales.

Qu'il s'agisse des arguments de reconnexion du territoire, d'offre en services et en équipements, de maîtrise de la mobilité ou encore de fiscalité, la Municipalité est convaincue que le projet "Sud Village" représente une opportunité unique pour renforcer la maîtrise d'un développement communal harmonieux, et contribuer ainsi à garantir son autonomie politique sur le long terme.

2. PRESENTATION DU PLAN D'AFFECTION

Conformément à l'art. 34 de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), le projet de PA « Sud Village » a été établi par la municipalité de Tolochenaz.

Le projet de PA règle le mode d'utilisation du sol en définissant des nouvelles zones sur le secteur industriel du Molliat (art. 22 LATC). Le PA comprend un plan et son règlement. Il fixe les prescriptions relatives à l'affectation du sol, au degré de sensibilité au bruit et à la mesure d'utilisation du sol (art. 24. LATC).

Le projet de PA est accompagné d'un rapport selon l'article 47 OAT (art. 26 LATC). Ce rapport démontre le respect des législations cantonales et du plan directeur cantonal. A cet effet, il présente sous tous ces aspects le projet de PA. Au surplus, il est accompagné d'études complémentaires tels qu'une étude d'impact sur l'environnement ou une étude de mobilité.

La description de l'historique et des objectifs du PA « Sud Village », ainsi que la présentation du projet sous ses angles urbanistiques, mobilité et environnement, sont développées dans la *Décision finale* sous chiffre 1.1 et 1.2 (cf. *Document joint au présent préavis*).

3. MODIFICATION DU PA « SUD VILLAGE » SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUX INFORMATIONS AU CONSEIL COMMUNAL

Sur la base des échanges avec le Conseil communal, la Municipalité propose de modifier le plan et le règlement.

Les propositions de modifications sur le plan figurent en rouge et en barré (cf. *Annexe 1*). Les altitudes maximales des surélévations (altitude 2) sont supprimées pour les aires de constructions A, B, F1, E1, D1 et C. L'altitude maximale de l'aire de constructions G passe de 414m à 412.5m.

Ces modifications permettent de limiter les altitudes maximales (1 et 2) sur l'entier du site à 412.5m.

Le plan indique également la modification apportée pour l'aire de constructions E2 qui comportait une coquille. La mention de la parcelle 192 incluse dans l'aire de constructions E2 a été ajoutée.

Pour le règlement, il est proposé de modifier les articles 14 et 16. La proposition de modification de l'article 14 vise à tenir compte des modifications en plan susmentionnées. La modification de l'article 16 vise, quant à elle, à tenir compte des préoccupations des riverains concernant le traitement des façades le long de l'autoroute.

Article 14 Gabarits

1 Pour chaque aire de constructions, la cote d'altitude maximale de la tablette supérieure de l'acrotère ou du faîte est fixée sur le plan (alt.1 max.). (alinéa non modifié)

2 ~~À l'exclusion de l'aire de constructions H,~~ **Pour les aires de constructions pour lesquelles une altitude maximale 2 est indiquée sur le plan (alt.2 max.),** une surélévation ponctuelle du gabarit est admise jusqu'à ~~2 niveaux supplémentaires~~ sur 30% maximum de la surface bâtie des constructions comprises dans l'aire de constructions. La cote d'altitude maximale de la tablette supérieure de l'acrotère ou du faîte de la surélévation est fixée sur le plan (alt.2 max.). (texte supprimé barré, nouveau texte en gras)

Article 16 Saillies et décrochements (nouveau titre)

1 Les saillies (balcons, oriels, marquises, etc.) peuvent émerger ponctuellement des bandes d'implantation des constructions de 3.00m au maximum. (non modifié)

2 La profondeur des balcons n'est pas limitée. (non modifié)

3 Pour l'aire de constructions A, dont la face le long l'autoroute est soumise à des mesures accrues de protection contre le bruit, le traitement de la façade présente des décrochements sous forme de redents ou de cours ainsi que par un choix de matériaux diversifiés. Les espaces laissés libres sont agrémentés de plantations. (nouveau texte)

4. OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS

Conformément à l’art. 38 de la nouvelle LATC, le dossier relatif au PA « Sud Village » a été mis à l’enquête publique pour une durée de trente jours, du 17 novembre au 18 décembre 2017.

Le PA a suscité un total de 11 oppositions et 2 observations (cf. *Annexe 3*). Tel que le prévoit l’art. 40 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 (art. 39 LATC) menées par la Municipalité, 3 oppositions ont été retirées.

La description des oppositions et des observations par thème, ainsi que les propositions de réponses à celles-ci, sont développées dans la *Décision finale* sous chiffre 2.5 (cf. *Document joint au présent préavis*).

5. 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 4*).

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 PA 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 2*) 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 relative aux équipements et aux aspects fonciers et ses annexes (cf. *Annexe 4*).

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 construise et exploite l'ensemble.

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

** Une convention entre Gaznat SA et la commune de Tolochenaz devra être signée à ce sujet. Toutefois, cette convention n'engagera aucunement les finances communales puisque la Municipalité a obtenu de la part des propriétaires une garantie bancaire équivalent au montant susmentionné libérée à la mise en vigueur du projet de PA « Sud Village ».

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

** 1'000 m² de surface brute destinée à une maison de quartier et/ou un espace multifonction estimée à 4'500'000 CHF mais, cédée à 2'000'000 CHF

Le montant total à la charge de la commune de Tolochenaz, soit préfinancé par les propriétaires, soit couvert par les taxes perçues (cf. *Taxe relative au financement de l'équipement communautaire*), est de **CHF 17'750'000.- TTC-**. Il comprend les charges décrites dans les 3 tableaux précédents. A cela s'ajoute les surfaces bâties dédiées à l'administration et à la voirie cédées par les propriétaires à la commune, respectivement à 1'250'000 CHF et à 600'000 CHF (cf. Chapitre suivant *Cession de surfaces*). Il comprend les charges décrites dans les 3 tableaux précédents. A cela s'ajoute les surfaces bâties dédiées à des locaux administratifs et à la voirie cédées par les propriétaires à la commune, respectivement à 1'250'000 CHF et à 600'000 CHF (cf. Chapitre suivant *Cession de surfaces*). Le montant final s'élève donc à **CHF 19'600'000.- TTC-**.

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 des locaux administratifs ; 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.

Concernant les surfaces foncières, il s'agit du terrain correspondant à la zone d'installations (para-) publiques (en bleue sur le PA) destinée à la construction d'une école et de ses équipements liés (salles de gymnastique, préau, etc.). Sa valeur est estimée à CHF 4'500'000.- TTC-.

En conséquence, la valeur totale des équipements à la charge de la commune, soustraction faite des valeurs immobilière au patrimoine communal (locaux administratifs, voirie et maison de quartier) et de la valeur foncière cédée à la commune (zone (para-) publique), s'élève à **CHF 6'250'000.- TTC-**.

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 4*) 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 PA 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 PA 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.

7. CONCLUSIONS

Vu l'Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.01),

vu ce qui précède,

La Municipalité de la Commune de Tolochenaz :

- Préavise favorablement le projet de PA « Sud Village » dès lors qu'il est conforme à la légalisation sur l'aménagement du territoire et sur la protection de l'environnement, ainsi qu'au Plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres instruments d'aménagement du territoire. Par ailleurs, il est coordonné avec le projet routier sis sur la route du Molliau (création d'un passage inférieur destiné à la mobilité douce) et la RC1 (création d'un giratoire).

En conséquence, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil Communal de Tolochenaz :

vu le présent préavis de la Municipalité n° 08-2018,

entendu le-s rapport-s de la commission ad'hoc chargée de l'étudier,

entendu le-s rapport-s de la commission des finances chargée de l'étudier,

considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

- 1- d'accepter les propositions de modification du PA « Sud Village » et son règlement en ce sens que :
 - a) en plan, les altitudes maximales des surélévations (altitude 2) sont supprimées pour les aires de constructions A, B, F1, E1, D1 et C. L'altitude maximale de l'aire de constructions G passe de 414m à 412.5m.
 - b) l'article 14, alinéa 2 est modifié ainsi (texte supprimé barré, nouveau texte en gras): ~~A l'exclusion de l'aire de constructions H,~~ **Pour les aires de constructions pour lesquelles une altitude maximale 2 est indiquée sur le plan (alt.2 max.), une surélévation ponctuelle du gabarit est admise jusqu'à 2 niveaux supplémentaires sur 30% maximum de la surface bâtie des constructions comprises dans l'aire de constructions. La cote d'altitude maximale de la tablette supérieure de l'acrotère ou du faîte de la surélévation est fixée sur le plan (alt.2 max.).**
 - c) l'article 16, un nouvel alinéa (alinéa 3) est créé. Son contenu est le suivant : *Pour l'aire de constructions A, dont la face le long l'autoroute est soumise à des mesures accrues de protection contre le bruit, le traitement de la façade présente des décrochements sous forme de redents ou de cours ainsi que par un choix de matériaux diversifiés. Les espaces laissés libres sont agrémentés de plantations.*
- 2- d'adopter le projet de décision finale (cf. document joint au présent préavis) statuant sur le Plan d'affectation « Sud Village », sur l'étude d'impact sur l'environnement qui lui est liée, ainsi que sur les oppositions et les observations formulées lors de l'enquête publique du projet.

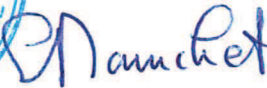
- 3- d'autoriser la Municipalité à procéder à l'ensemble des opérations foncières et financières décrites dans la convention relative aux équipements et aux aspects fonciers, ainsi qu'à signer la convention prévue avec Gaznat.
- 4- d'adopter le règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PA« Sud Village », sur le territoire de la Commune de Tolochenaz;
- 5- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant les instances.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 15 octobre 2018.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic
S. Guarna

La Secrétaire
S. Baruchet



8. DOCUMENT JOINT

Document joint : Décision finale relative au Plan d'affectation « Sud Village » sis sur la commune de Tolochenaz.

9. ANNEXES

Annexe 1 : Plan d'affectation Sud Village (plan en réduction A3 et règlement) amendé, joint au présent préavis.

Disponible en version papier au bureau communal aux échelles 1:4'000 et 1:1'000.

Annexe 2 : Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PA Sud Village (3 pages)

10. ANNEXES ET DOCUMENTS A DISPOSITION AU BUREAU COMMUNAL

Consultables au bureau communal.

Annexe 3 : Dossier des oppositions et des observations émises lors de l'enquête publique du projet de PA Sud Village (27 pages)

Annexe 4 : Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers et ses annexes (40 pages – 10 documents)

Le rapport d'aménagement 47 0AT (102 pages)

Le rapport d'impact sur l'environnement (182 pages)

Le cahier de recommandation pour les espaces et les équipements publics (78 pages - 2 documents)

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

1. Etude de mobilité (75 pages) (+ documents projet routier)
2. Guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit (18 pages)



PLAN D'AFFECTATION « SUD VILLAGE » SIS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE TOLOCHENAZ

DECISION FINALE



Source : Urbaplan (2015), Rapport issu de la démarche participative DEEP

SOMMAIRE

1. CONSTATE	3
1.1 PREAMBULE	3
1.1.1 Historique de la planification	3
1.1.2 Périmètre du plan d'affectation et situation actuelle	4
1.1.3 Gouvernance du projet	6
1.1.4 Contenu du dossier mis à l'enquête	7
1.2 PROJET	7
1.2.1 Objectifs	7
1.2.2 Concept urbanistique	8
1.2.3 Mobilité	11
1.2.4 Environnement	13
1.3 PROCEDURE	14
2. CONSIDERE	15
2.1 PROCEDURE DECISIVE ET AUTORITE COMPETENTE	15
2.2 POUVOIR D'EXAMEN DE L'AUTORITE COMPETENTE	15
2.3 CONFORMITE DU PROJET PAR RAPPORT A L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	15
2.4 ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	15
2.4.1 Base légale	15
2.4.2 Rapport d'impact : principaux impacts relevés	16
2.4.3 Mesures par domaine	18
2.4.4 Avis et conditions des instances cantonales spécialisées	21
2.4.5 Appréciation globale de la compatibilité du projet avec l'environnement	21
2.5 ENQUETE PUBLIQUE	22
2.5.1 Proposition de réponses aux oppositions maintenues :	24
2.5.2 Réponses aux observations et aux oppositions retirées :	34
3. DECIDE	36
1.1 ADOPTION DU PLAN D'AFFECTATION « SUD VILLAGE »	36
1.2 CONSULTATION PUBLIQUE	36
1.3 VOIE DE RECOURS	36
4. ANNEXES ET DOCUMENTS A DISPOSITION AU BUREAU COMMUNAL	38

Vu l'Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),

vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE / RSV 814.03.1)

en qualité d'autorité compétente, le Conseil communal de la Commune de Tolochenaz :

1. CONSTATE

1.1 Préambule

1.1.1 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:

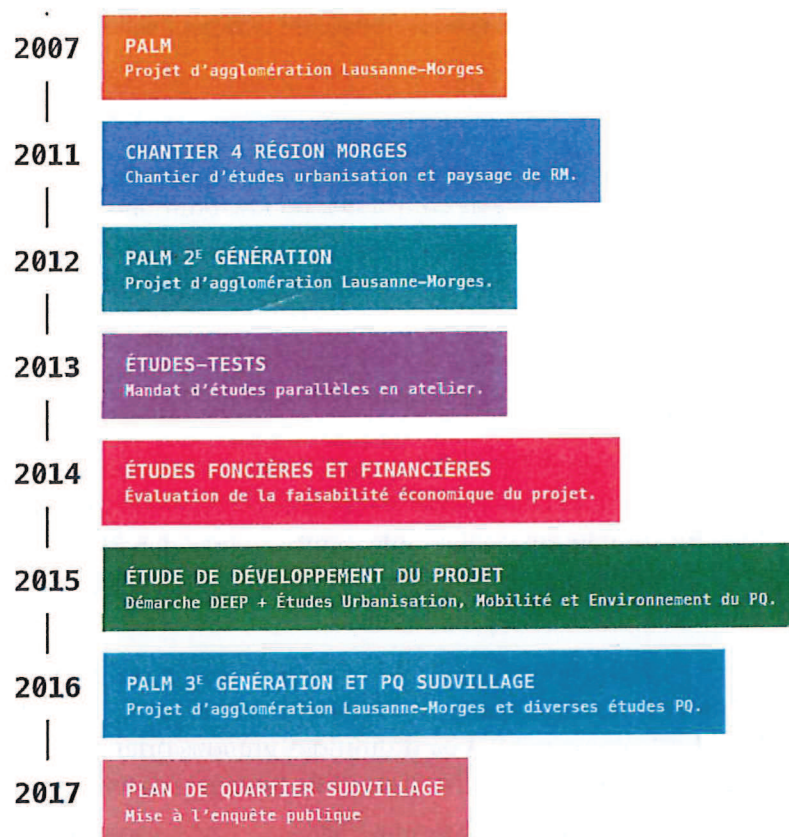
- Une démarche pour la planification de l'affectation du périmètre élaborée et présentée entre juin 2012 et février 2013 aux divers acteurs publics et privés susceptibles de participer à son développement.
- La réalisation d'études-test, qui ont participé à définir une image future du site et à préciser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

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 PA « 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 PA 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.



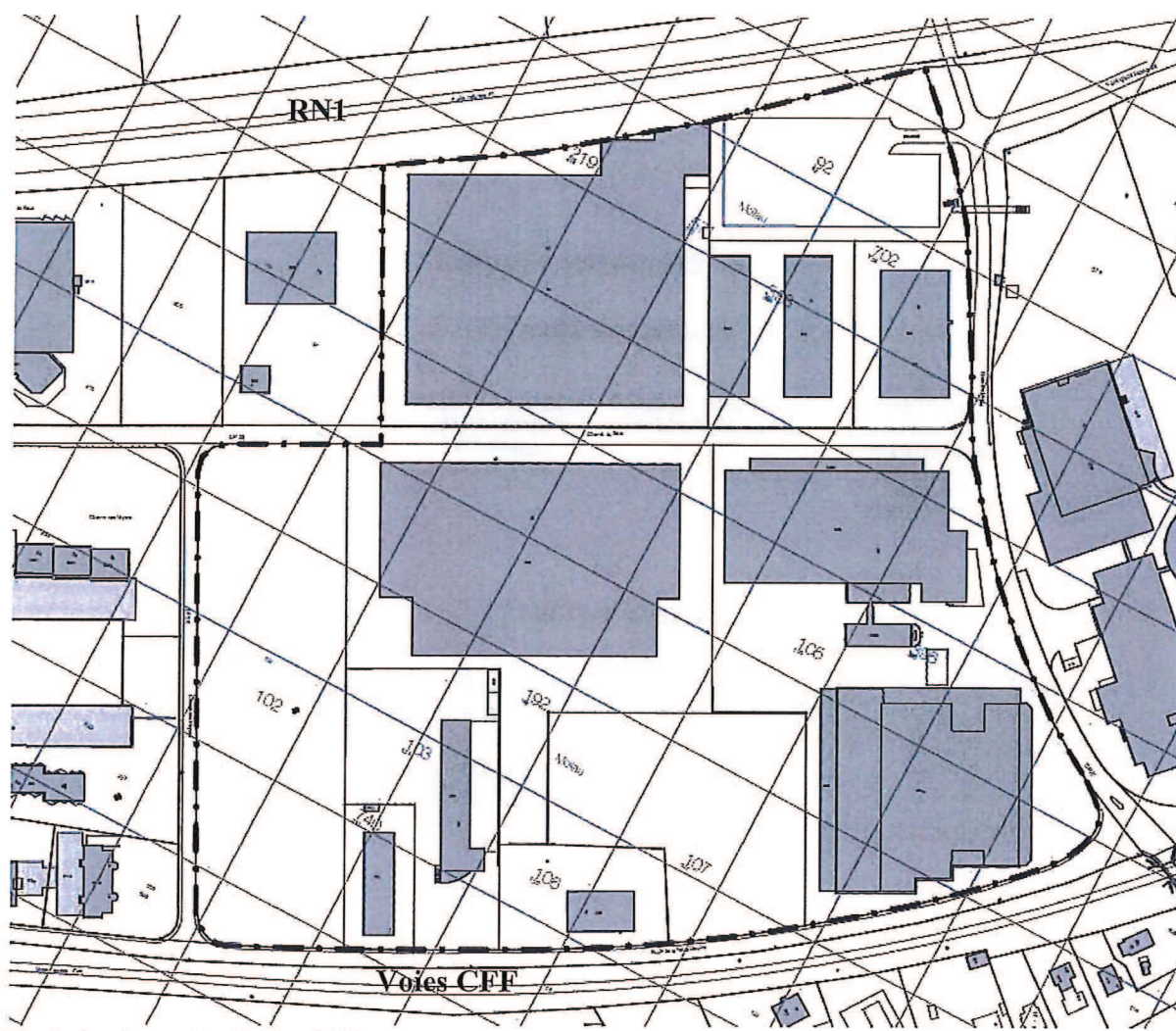
Légende : Chronologie des principales étapes aboutissant à la mise à l'enquête du PA « Sud Village »

1.1.2 Périmètre du plan d'affectation et situation actuelle

Le périmètre du PA « 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 :

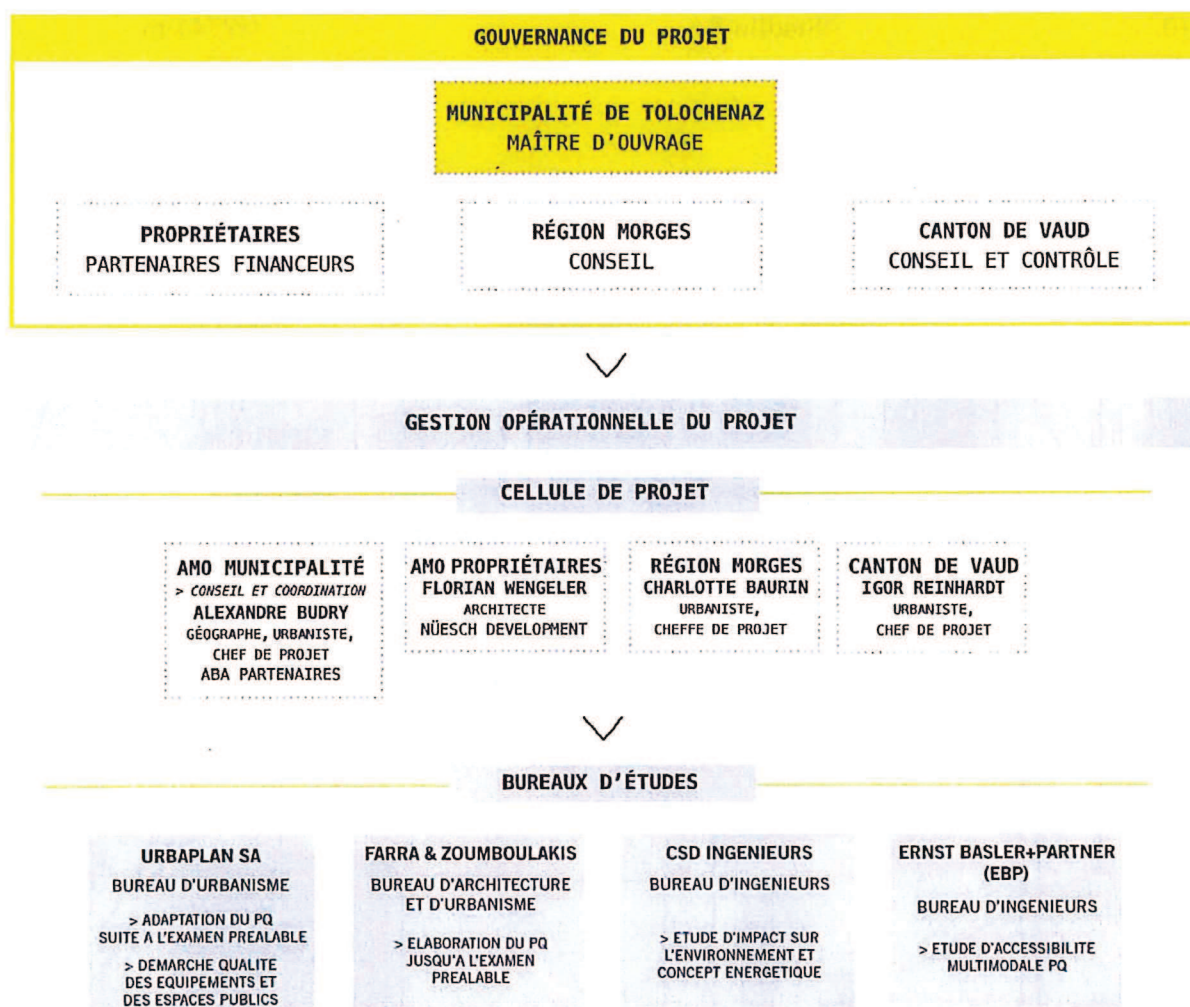
N° parcelles	Propriétaires	Surface
106	Bruce Stuart	3'467 m ²
105, 107, 192 et 219	EPIC Seven Property Investment AG	73'618 m ²
740	Figuet technique Sàrl	2'083 m ²
102	Fondation Nicati-de-Luze	15'090 m ²
92, 388 et 702	Medtronic Europe Sàrl	17'191 m ²
396 et 571	Romande Energie SA	44 m ²
103	Stadlin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



Légende : périmètre du plan d'affectation, sans échelle, un carré équivaut 50 x 50m

L'accessibilité au secteur tire profit des réseaux de mobilité existants. En effet, le PA 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 PA « Sud Village » est actuellement affecté en zone industrielle¹ (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.

1.1.3 Gouvernance du projet



Source : rapport 47 OAT p.20

¹ Zone réservée aux activités industrielles et artisanales. La hauteur des bâtiments est limitée à 13 m, les longueurs et largeurs ne sont pas limitées. La construction d'éléments hors gabarit peut être autorisée par la Municipalité si elle est justifiée par des besoins techniques des industries. La distance de la façade du bâtiment à la limite de la parcelle voisine est de 6 m si la hauteur du bâtiment est inférieure à 6 m. Si le bâtiment est plus haut, la distance est égale à la hauteur de celui-ci.

1.1.4 Contenu du dossier mis à l'enquête

Conformément aux exigences légales, le dossier du PA 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 PA
- Le rapport d'aménagement au sens de l'article 47 OAT et ses annexes :
 - A1 : gabarits autorisés par le PA (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
- Rapport d'impact sur l'environnement (CSD, du 13.11.2017) et ses annexes (mis en consultation en parallèle à l'enquête publique du PA 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).

1.2 Projet

1.2.1 Objectifs

Les objectifs du PA « 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 PA 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 PA.

1.2.2 Concept urbanistique

Organisation spatiale et affectation :

Le PA « 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 PA 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 domestique (cour intérieure, jardin collectif ou privé, etc.) au niveau de la commune (parc traversant, place publique).

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 délassement 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 privatifs 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 PA par aire et par parcelle, ainsi que dans le règlement pour ce qui est de la répartition des affectations. Le PA 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 Molliau 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 PA 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 PA. 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 PA 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 PA, 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 PA 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 PA (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 PA, 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 PA 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 PA étant conditionnée au déplacement du gazoduc. Dès l'entrée en vigueur du PA, un concours d'architecture permettra de définir le développement architectural de l'extrémité Est de cette partie du PA. 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 PA.

1.2.3 Mobilité

Génération des flux de trafic :

Aujourd'hui, env. 2'000 courses (déplacements) par jour sont générées dans le périmètre du projet de PA « Sud Village ». En cas de réalisation complète du PA, 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 PA est estimée à seulement 600 à 700 courses TIM par jour. En effet, une mutation du secteur tournée vers une densification des activités selon la réglementation en vigueur dans la zone génèrerait, d'après les dernières estimations (septembre 2018), des charges de trafic importantes, à savoir un doublement du trafic journalier moyen par rapport au projet de PA « Sud Village », dont une part de poids lourds quatre fois supérieure.

La densité du trafic correspond plus ou moins à l'étude "Région Morges - Etude d'accessibilité multimodale du secteur H2" de Christe & Gygax (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 PA « 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 PA « 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 PA « 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 PA « 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.

1.2.4 Environnement

Le PA « Sud Village » a fait l'objet d'une Etude d'impact sur l'environnement conformément à l'Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude d'impact sur l'environnement et à son règlement d'application du 25 avril 1990.

Les conclusions de celle-ci (rapport d'impact sur l'environnement disponible au bureau de l'administration communale) sont présentées sous chiffre 2.4 du présent document.

1.3 Procédure

L'établissement d'un PA est régi par la procédure définie aux articles 34 et suivants de la loi cantonale du 1^{er} septembre 2018 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) modifiant celle du 4 décembre 1985.

Le projet de reconversion de la zone industrielle du Molliau prévu par le PA « Sud Village » est soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE).

La démarche d'EIE doit être mise en œuvre dès l'élaboration du PA, puisque celui-ci planifie la réalisation d'une installation soumise à l'EIE lorsqu'il comporte des mesures détaillées applicables à un projet dont il est possible de définir l'ampleur et la nature de l'impact.

Le plan, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement, a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat. L'appréciation globale du projet a permis au Service du développement territorial (SDT) de préavisier favorablement la soumission de celui-ci à l'enquête publique.

Le dossier du PA, incluant notamment le rapport d'impact sur l'environnement du projet, a été mis à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 2017.

L'enquête publique a suscité 11 oppositions et 2 observations.

2. CONSIDERE

2.1 Procédure décisive et autorité compétente

Le PA prévoit la réalisation d'une installation nécessitant une étude d'impact sur l'environnement (ci-après EIE), recensée à l'annexe de l'OEIE compte tenu du nombre de places de stationnement projeté (seuil imposant une EIE fixé à 500 places).

L'EIE est effectuée par l'autorité qui, dans le cadre de la procédure décisive, est compétente pour décider de la réalisation du projet.

2.2 Pouvoir d'examen de l'autorité compétente

L'autorité compétente pour procéder à l'EIE doit déterminer si le projet répond aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement, sur la base des éléments d'appréciation suivantes :

- Le rapport d'impact sur l'environnement (ci-après RIE)
- Les préavis des services spécialisés de l'Etat
- Les résultats de l'enquête publique réalisée du 17 novembre au 18 décembre 2017.

Elle fixe, le cas échéant, les conditions applicables à la réalisation du projet ou les charges à imposer au requérant pour assurer le respect de ces prescriptions.

2.3 Conformité du projet par rapport à l'aménagement du territoire

Le rapport selon l'article 47 OAT et le RIE montrent que le PA est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, au Plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres planifications régionales, intercommunales ou communales.

2.4 Etude d'impact sur l'environnement

2.4.1 Base légale

Les prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement applicables au PA sont notamment :

- Loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE / RS 814.01)
- Loi et ordonnance fédérales, respectivement du 1^{er} janvier 1966 et du 16 janvier 1991, sur la protection de la nature et du paysage (LPN / RS 451 ; OPN / RS 451.1)
- Ordonnance fédérale sur la protection de l'air du 16 décembre 1985 (OPair / RS 814.142.1)
- Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB / RS 814.41)
- Loi et ordonnance fédérales, respectivement du 24 janvier 1991 et du 28 octobre 1998, sur la protection des eaux (LEaux / 814.20 ; OEaux / RS 814.201)
- Ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués du 26 août 1998 (OSites / RS 814.680)
- Ordonnance fédérale sur les atteintes portées aux sols du 26 août 1998 (OSol / RS 814.12)
- Et la législation cantonale d'application.

2.4.2 Rapport d'impact : principaux impacts relevés

Le rapport d'impact sur l'environnement a accompagné le PA « Sud Village » qui a été soumis à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 2017.

Les principaux impacts relevés par le RIE sont résumés ci-après par domaine :

Protection de l'air et du climat :

La génération de trafic lié à la réalisation du PA 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 PA « 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 PA 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 PA 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. Il sera à la charge exclusive des propriétaires. En outre, une participation financière des propriétaires (CHF 1'000'000.- Fr) est prévue pour l'extension des parois antibruit le long de l'autoroute. Malgré les mesures d'aménagement prises en compte dès la planification du PA, 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 PA. Les trois antennes émettrices situées à l'intérieur du périmètre du PA ou à proximité devront être déplacées.

Protection des eaux :

Le PA est situé en zone üB (=reste du territoire) de protection des eaux souterraines. Aucun cours d'eau ou surface d'eau superficielle ne se trouve dans le périmètre du PA. 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 PA. 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 PA 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 PA 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 PA. 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 PA 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 PA a été conçu de manière à créer une amélioration significative du paysage. L'emprise du projet de PA 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 PA 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 PA « 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.

2.4.3 Mesures par domaine

Le tableau ci-dessous résume les mesures signalées dans le rapport d'impact du 13.11.2017 pour les différents domaines traités.

Domaine	Mesures
Énergie	Application du concept énergétique territorial du PA
Chantier	Mise en place d'un Suivi environnemental de réalisation (SER)
Protection de l'air et du climat	Mise en place de mesures de limitation des risques liés au radon (voir détails dans le RIE)
	Évaluation des émissions de polluants atmosphériques induites par les activités artisanales et industrielles prévues dans le PA
	Évaluation des émissions de polluants atmosphériques induites par la production de chaleur
	Application du Plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges
	Mise en œuvre de mesures de chantier (Directive Air Chantiers)

Domaine	Mesures
Protection contre le bruit	Limitation des émissions sonores par des mesures à la source Limitation des effets de réflexion dus aux bâtiments du PA Disposition des sources sonores du PA à distance des locaux à usages sensibles au bruit Bruit ferroviaire : construction d'une paroi antibruit le long des voies CFF et/ou autres mesures (retrait façade, typologie des logements, etc.) Bruit ferroviaire : protection accrue des façades sud des aires C, D2, E2, F2 et G Bruit autoroutier : protection accrue des façades nord, est et ouest de l'aire A (revêtement de façade phono-absorbant), des façades ouest des aires B et F1 et de la façade nord de l'aire H Bruit routier et ferroviaire : mesures de protection au droit des façades des bâtiments projetés tels que prévus dans les demandes de permis de construire Mise en œuvre de mesures de chantier (Directive Bruit Chantiers)
Rayonnements non ionisants	Déplacement des antennes émettrices existantes
Protection des eaux	Réalisation de test d'infiltration pour définir si l'infiltration est techniquement possible sur le site Limitation de l'imperméabilisation par des mesures d'infiltration passive Limitation du débit sortant du PA à 45 l/s/ha pour garantir la capacité du collecteur Remplacement du collecteur EC traversant le PA
Protection des sols	Réalisation d'analyses de la pollution des sols Mise en place d'un suivi des décapages par un pédologue spécialisé Application des mesures de protection des sols prévues dans le RIE
Sites pollués	Réalisation d'analyses en cas de découverte de matériaux pollués Analyses et évacuation des terres polluées selon l'OLED, suivi de la pollution et mise en place de mesures d'hygiène et sécurité dans le cadre du SER Surveillance des terrains mis à nus
Déchets et substances dangereuses	Réalisation d'un diagnostic des polluants des bâtiments Tri des matériaux d'excavation pendant le chantier, établissement d'un plan de gestion des matériaux d'excavation Application de la recommandation SIA 430 : Gestion des déchets de chantier
Organismes dangereux pour l'environnement	Éradication des foyers inventoriés (arrachage ou dessouchage selon les espèces et exportation des végétaux prélevés pour incinération)

Domaine	Mesures
	En prévention, ensemercer les matériaux mis en dépôt provisoire et les terrains mis à nus avec des essences indigènes Contrôle régulier de l'apparition de nouveaux foyers (pendant le chantier et sur les 3 ans qui suivent)
Prévention en cas d'accidents majeurs	Déplacement du gazoduc GSR 300 Mise en place de mesures visant à limiter le risque lié à l'autoroute A1 et aux voies de chemin de fer, décrites dans le guide des mesures constructives (Annexe J du RIE)
Protection contre les émissions lumineuses	Limitation des émissions lumineuses à la source Optimisation de l'utilisation, canalisation et orientation de l'éclairage Sélection de l'intensité et de la qualité de l'éclairage Modulation de la durée et du type d'éclairage
Protection de la nature	Sauvegarde des espèces menacées et protégées (transplantation sur un site favorable) Aménagement d'espaces extérieurs privilégiant les surfaces vertes et à caractère proche du naturel Privilégier les revêtements perméables dans les aires de mouvement et si possible aménager les surfaces de parking en gazon-grille Privilégier l'aménagement de toitures végétalisées Privilégier les plantations d'essences indigènes adaptées au site Prévoir des fosses de plantation suffisamment grandes (arbres) et un entretien adéquat par un spécialiste Favoriser les déplacements de la petite faune au sein du périmètre du PA Favoriser l'implantation de la petite faune par des aménagements ponctuels
Protection du paysage naturel et bâti	Application du concept paysager prévu dans le PA
Protection du patrimoine bâti / monuments, archéologie	Réalisation d'une évaluation archéologique préalable (sondages, surveillance des terrassements) Information au service cantonal d'archéologie en cas de découverte archéologique

Les autres domaines de l'environnement ne devraient pas subir de nuisances qui ne soient maîtrisables relativement facilement au niveau des projets de construction.

Au final, le RIE conclut que le PA « Sud Village » est conforme.

2.4.4 Avis et conditions des instances cantonales spécialisées

A la suite de 2 consultations des services de l'Etat de Vaud, respectivement courant 2016 et courant 2017, plus aucun préavis négatif est formulé à l'encontre du projet de PA « Sud Village » et de ses documents connexes, notamment le rapport selon l'art. 47 OAT et le RIE. Ils sont tous favorables, avec ou sans réserve.

Les différentes conditions imposées au PA « Sud Village » et aux projets de constructions ultérieures sont synthétisées ci-après :

- Le SCAV (Service de la consommation et des affaires vétérinaires), Section distribution de l'eau, approuve favorablement le projet de PA sous réserve que la vérification et la conformation que tout est en ordre du point de vue de la couverture des besoins en eau induits par ce PA devront être apportée par le PDDE avant l'entrée en force formelle du PA (en cours).
- La DGMR (Direction générale de la mobilité et des routes), Division planification (DGMR-P), Division management des transports (DGMR-MT) et division administrations (DGMR-ADM) préavisent favorablement le projet de PA sous réserve des éléments suivants :
 - pour la DGMR-P et le SDT (Service du développement territorial), d'assurer la coordination entre le projet d'affectation et le projet routier qui consiste à créer un passage inférieur mobilité douce sous les voies CFF le long de la Route du Molliau et un giratoire sur la RC1. La délivrance du premier permis de construire dans le périmètre du PA « Sud Village » est conditionnée par le lancement de la procédure d'octroi du permis de construire du projet routier ;
 - pour la DGMR, toutes divisions confondues, de lancer une étude préliminaire intercommunale concernant le carrefour Riond-Bosson/RC1 à Morges. La DGMR relève la nécessité d'étudier l'évolution de ce carrefour en lien avec le développement de l'Ouest morgien (commune de Morges et de Tolochenaz), dans la continuité des réflexions déjà menées dans le cadre de l'étude d'accessibilité au site H2 et en intégrant la mesure du PALM 2016.

Les autres services consultés n'émettaient plus aucune réserve au projet de PA « Sud Village » dans sa version soumise à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 2017.

2.4.5 Appréciation globale de la compatibilité du projet avec l'environnement

Le RIE présente les aspects environnementaux significatifs et réunit toutes les données requises pour que l'autorité compétente puisse examiner la conformité environnementale du projet de PA avec le droit de l'environnement.

Le PA « Sud Village » et son RIE ont été présentés le 7 juillet 2015 à la Commission interdépartementale sur la protection de l'environnement (CIPE) qui dépend de la Direction générale de l'environnement (DGE). Le dossier complet a fait l'objet d'un examen préalable le 8 décembre 2016 et d'un examen préalable complémentaire le 30 octobre 2017 par les services compétents de la DGE. Les remarques et compléments requis par la DGE ont été intégrés au RIE mis à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 2017.

Se basant sur un projet de PA détaillé, le RIE traite de manière exhaustive tous les domaines environnementaux pertinents. Le RIE mis à l'enquête publique démontre que le projet de PA applique et respecte les exigences légales en matière de protection de l'environnement.

2.5 Enquête publique

Conformément à l'art. 38 de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), le dossier relatif au PA « Sud Village » a été mis à l'enquête publique pour une durée de trente jours, du 17 novembre au 18 décembre 2017.

Le PA a suscité un total de 11 oppositions et 2 observations (cf. *Annexe 3*). Tel que le prévoit l'art. 40 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 (art. 39 LATC) menées par la Municipalité, 3 oppositions ont été retirées.

Tableau récapitulatif des oppositions et des observations :

Oppositions					
N°	Opposant(s)	Date de dépôt	Séance de conciliation	Thème(s)	Opposition retirée
1	COTTING Christophe et MOUNIR Sarah	30 novembre 2017	1 ^{er} mars 2018	hauteur des constructions	X
2	Fondation Nicati - de Luze	15 décembre 2017	5 mars 2018	répartition des droits à bâtir	X
3	Stadlin SA	18 décembre 2017	1 ^{er} mars 2018	répartition des droits à bâtir	X
4	CASSANO Carminé	14 décembre 2017	5 mars 2018	- mobilité - nuisances et risques divers	-
5	GUENIAT Michel et consorts	18 décembre 2017	28 février 2018	- mobilité - nuisances et risques divers - hauteur des constructions - impôts et fiscalité - relocalisation des entreprises et perte d'emplois - intégration au village et identité villageoise	-
6	DOS SANTOS Josette et consorts	18 décembre 2017	-	- mobilité - impôts et fiscalité - hauteur des constructions - intégration au village et identité villageoise - relocalisation des entreprises et perte d'emplois	-
7	VILLINGER Antoine	18 décembre 2017	-	- mobilité - relocalisation des entreprises et perte d'emplois - intégration au village et identité villageoise	-
8	HUGUELET Jean-François	18 décembre 2017	-	- densification et planifications supérieures - intégration au village et identité villageoise - mobilité - nuisances et risques divers - démarche participative - impôts et fiscalité	-

9	GIORDANI Evelyne	18 décembre 2017	-	- mobilité - nuisances et risques divers - impôts et fiscalité - relocalisation des entreprises et perte d'emplois	-
10	VOUMARD Jean-Daniel et consorts	18 décembre 2017	-	- planification communale - relocalisation des entreprises et perte d'emplois - intégration au village et identité villageoise - mobilité - nuisances et risques divers, - formalisation des documents	-
11	ROBIN Jennifer	18 décembre 2017	-	- mobilité - relocalisation des entreprises et perte d'emplois - nuisances et risques divers - intégration au village et identité villageoise	-

Observations			
N°	Association	Date de dépôt	Thème(s)
1	Association intercommunale pour l'épuration des eaux usées de la région morgienne (ERM)	18 décembre 2017	Canalisations
2	Pro Natura	19 décembre 2017	Faune et flore

2.5.1 Proposition de réponses aux oppositions maintenues :

Les propositions de réponses aux oppositions maintenues sont développées ci-après. Elles sont traitées par thématiques. Celles-ci, ainsi que leurs occurrences avant et après les séances de conciliation, sont tout d'abord synthétisées dans le tableau 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

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.*

Opposant(s) concerné(s) : *CASSANO Carmine, GUENIAT Michel et consorts, DOS SANTOS Josette et consorts, ROBIN Jennifer*

→ Réponse :

Le dossier de PA 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.*

Opposant(s) concerné(s) : *GUENIAT Michel et consorts, DOS SANTOS Josette et consorts, VILLINGER Antoine, HUGUELET Jean-François, GIORDANI Evelyne, VOUMARD Jean-Daniel et consorts, ROBIN Jennifer*

→ **Réponse :**

Sur la base des estimations réalisées dans l'étude de mobilité, la surcharge de trafic qui résultera du nouveau PA sera seulement de 600 à 700 courses TIM supplémentaires par jour, par rapport au trafic qui pourrait être généré en cas de transformation de la zone industrielle d'après la réglementation en vigueur dans le périmètre du PA. En effet, une mutation du secteur tournée vers une densification des activités dans la zone autorisée avec la réglementation en vigueur génèrerait, d'après les dernières estimations (septembre 2018), des charges de trafic importantes, à savoir un doublement du trafic journalier moyen par rapport au projet de PA « Sud Village », dont une part de poids lourds quatre fois supérieure.

Les études de mobilité menées dans le cadre de l'élaboration du PA « 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 PA « Sud Village ».

Les aménagements routiers proposés dans le cadre du PA (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.*

Opposant(s) concerné(s) : *HUGUELET Jean-François, GIORDANI Evelyne, ROBIN Jennifer*

→ **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 estimée 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.

Opposant(s) concerné(s) : HUGUELET Jean-François

→ 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 PA « 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

Opposant(s) concerné(s) : COTTING Christophe et MOUNIR Sarah, GUENIAT Michel et consorts, DOS SANTOS Josette et consorts

→ *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 PA 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.

Opposant(s) concerné(s) : COTTING Christophe et MOUNIR Sarah

→ *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 PA.

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 PA 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 PA).
- 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.

Opposant(s) concerné(s) : GUENIAT Michel et consorts, DOS SANTOS Josette et consorts, HUGUELET Jean-François, GIORDANI Evelyne,

→ *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.*

***Opposant(s) concerné(s) :** CASSANO Carmine, VOUMARD Jean-Daniel et consorts, ROBIN Jennifer*

→ 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 PA « Sud Village ». Le PA 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 PA 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 PA 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.*

***Opposant(s) concerné(s) :** HUGUELET Jean-François, GIORDANI Evelyne*

→ 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).*

Opposant(s) concerné(s) : *GUENIAT Michel et consorts, VOUMARD Jean-Daniel et consorts*

→ **Réponse :**

Le PA « 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 PA (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.*

Opposant(s) concerné(s) : *GIORDANI Evelyne, ROBIN Jennifer, HUGUELET Jean-François*

→ **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 PA « 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 PA « 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 PA 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.*

Opposants(s) concerné(s) : GUENIAT Michel et consorts, VILLINGER Antoine, ROBIN Jennifer

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

Opposants(s) concerné(s) : GIORDANI Evelyne, ROBIN Jennifer

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.*

Opposants(s) concerné(s) : VOUMARD Jean-Daniel et consorts

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).*

Opposants(s) concerné(s) : DOS SANTOS Josette et consorts

→ Réponse :

Le PA « 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 PA 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 PA Sud Village.

Opposant(s) concerné(s) : VOUMARD Jean-Daniel et consorts

→ Réponse :

Le PA "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.

Opposant(s) concerné(s) : HUGUELET Jean-François, VOUMARD Jean-Daniel, ROBIN Jennifer, VILLINGER Antoine

→ Réponse :

La mixité sociale et fonctionnelle prévue dans le PA « 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.

Opposant(s) concerné(s) : DOS SANTOS Josette et consorts, HUGUELET Jean-François, GUENIAT et consorts

→ 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 PA 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 PA (habitat).*

Opposant(s) concerné(s) : VOUMARD Jean-Daniel

→ 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 PA "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 PA 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 PA jugée peu pertinente et aléatoire.*

Opposant(s) concerné(s) : VOUMARD Jean-Daniel

→ Réponse :

La délimitation du PA 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 la 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 PA 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.*

Opposant(s) concerné(s) : VOUMARD Jean-Daniel

→ **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 éprouvés 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.*

Opposant(s) concerné(s) : HUGUELET Jean-François

→ **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 PA.

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.

2.5.2 Réponses aux observations et aux oppositions retirées :

C CANALISATION (Observation)

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

Opposant(s) concerné(s) : *Association intercommunale pour l'épuration des eaux usées de la région morgienne (ERM)*

→ 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 PA « 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 PA « 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)

Opposant(s) concerné(s) : *STADLIN SA*

→ 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)

Opposant(s) concerné(s) : *Fondation Nicati – de Luze*

→ 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)

Opposant(s) concerné(s) : *COTTING Christophe et MOUNIR Sarah*

→ Réponse :

L'opposition a été retirée suite une rencontre de conciliation avec l'opposant qui a donné lieu à un complément au règlement du PA (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.

Personne(s) concerné(s) : PRO NATURA

→ Réponse :

Concernant l'aménagement des espaces extérieurs, le règlement du PA 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.

3. DECIDE

1.1 Adoption du Plan d'affectation « Sud Village »

Se référant à ce qui précède, le Conseil communal de la Commune de Tolochenaz prend les décisions mentionnées ci-après :

- vu le préavis n° 08-2018 du 15 octobre 2018 de la Municipalité,
- décide :
- d'adopter les propositions de réponses aux oppositions figurant dans la présente décision et en conséquence de lever les oppositions ;
 - d'adopter le Plan d'affectation « Sud Village » et le règlement qui lui est attaché, tel que soumis à l'enquête publique du 17 novembre au 18 décembre 2017, modifié sur les points suivants :
 - en plan, les altitudes maximales des surélévations (altitude 2) sont supprimées pour les aires de constructions A, B, F1, E1, D1 et C. L'altitude maximale de l'aire de constructions G passe de 414m à 412.5m.
 - l'article 14, alinéa 2 est modifié ainsi (texte supprimé barré, nouveau texte en gras): ~~A l'exclusion de l'aire de constructions H,~~ **Pour les aires de constructions pour lesquelles une altitude maximale 2 est indiquée sur le plan (alt.2 max.),** une surélévation ponctuelle du gabarit est admise jusqu'à 2 niveaux supplémentaires sur 30% maximum de la surface bâtie des constructions comprises dans l'aire de constructions. La cote d'altitude maximale de la tablette supérieure de l'acrotère ou du faîte de la surélévation est fixée sur le plan (alt.2 max.).
 - l'article 16, un nouvel alinéa (alinéa 3) est créé. Son contenu est le suivant : *Pour l'aire de constructions A, dont la face le long l'autoroute est soumise à des mesures accrues de protection contre le bruit, le traitement de la façade présente des décrochements sous forme de redents ou de cours ainsi que par un choix de matériaux diversifiés. Les espaces laissés libres sont agrémentés de plantations.*

1.2 Consultation publique

Après l'approbation préalable du PA par le Département compétent, la décision finale sera mise en consultation publique durant trente jours, accompagnée du RIE et du plan (article 20 OEIE). L'avis de la consultation sera publié dans la feuille des avis officiels du Canton de Vaud (FAO) et dans un journal local, ainsi qu'au pilier public de la commune.

1.3 Voie de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal (avenue Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne), aux conditions de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD/RSV 173.36).

Le recours s'exerce par écrit dans les trente jours dès la communication de la décision attaquée. L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Ce mémoire sera accompagné des pièces utiles et cas échéant de la procuration du mandataire (selon notamment les articles 75 à 77 LPA).

Pour le Conseil communal de Tolochenaz :

Le Président

La Secrétaire

Tolochenaz, le

4. ANNEXES ET DOCUMENTS A DISPOSITION AU BUREAU COMMUNAL

Consultables au bureau communal.

Annexe 3² : Dossier des oppositions et des observations émises lors de l'enquête publique du projet de PA Sud Village (27 pages)

Annexe 4 : Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers et ses annexes (40 pages – 10 documents)

Le rapport d'aménagement 47 0AT (102 pages)

Le rapport d'impact sur l'environnement (182 pages)

Le cahier de recommandation pour les espaces et les équipements publics (78 pages - 2 documents)

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

- Etude de mobilité (75 pages) (+ documents projet routier)
- Guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit (18 pages)

² Numérotation reprise du préavis n° 08-2018 auquel est joint le présent document.