



PRÉAVIS N° 04-2021

**DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL**

**Municipalité
de Tolochenaz**

Étude de la Zone Industrielle « En Molliau »

**Demande de crédit de CHF 71'000.- pour approfondissement de la vision
de développement préalablement à l'établissement du plan d'affectation
relatif au secteur « En Molliau »**

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

Table des matières

<i>Préambule</i>	3
<i>Stabiliser de la vision de développement</i>	4
<i>Poursuivre les consultations en cours</i>	5
<i>Formaliser un budget prévisionnel et un calendrier</i>	5
<i>Budget et calendrier</i>	6
<i>Conclusions</i>	7

1. PRÉAMBULE

Faisant suite à l'adoption par le Conseil communal du préavis 2020-08, et aux amendements dont il a été l'objet, une commission consultative d'urbanisme (mixte) "En Molliau" (ci-après: la commission) a été nommée par la Municipalité. A la demande du Conseil communal, elle est composée d'élus et de représentants de la société civile tolochinoise.

Elle a pour mission de proposer à la Municipalité un approfondissement des éléments permettant de définir une vision communale de développement du secteur "En Molliau", se basant sur les objectifs et principes définis dans le cadre du préavis 08-2020.

La commission s'est réunie à quatre occasions : les 6 et le 13 janvier, ainsi que les 17 et 31 mars 2021. La commission a rendu un rapport de ses travaux à la Municipalité le 16 avril dernier (rapport adopté à l'unanimité par les membres de la commission). Sur base de celui-ci, la Municipalité **a décidé de poursuivre les réflexions relatives à la vision de développement pour le secteur En Molliau dans le sens du rapport remis**, et a élaboré un programme d'action pour la suite des travaux à mener.

Dans la logique des amendements dont le préavis 08-2020 a fait l'objet, le présent préavis vise à accorder un crédit d'étude complémentaire permettant à la Municipalité de s'appuyer sur un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage afin de :

- **Stabiliser la vision de développement** pour le secteur et la concrétiser sous forme de concept d'aménagement
- **Poursuivre les consultations nécessaires** avec la commission, les autorités cantonales et avec les propriétaires permettant de s'assurer que la vision de développement s'inscrive dans une logique cohérente par rapport au cadre réglementaire et aux intérêts en présence
- **Formaliser un budget prévisionnel** pour l'établissement d'un plan d'affectation (PA) sur le secteur, et définir un **calendrier général des études**

Ces travaux se dérouleront entre le mois de mai et le mois d'août 2021, et **aboutiront au dépôt d'un nouveau préavis visant à accorder un crédit d'étude pour l'établissement du PA à proprement parler**. L'objectif est que ce nouveau préavis soit traité lors de la séance du Conseil communal d'octobre 2021

2. STABILISER DE LA VISION DE DÉVELOPPEMENT

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

Le périmètre du PA s'étendrait du nord au sud, entre l'autoroute et la route de la Petite Caroline, et d'est en ouest, entre la route du Molliau et le chemin des Noyers (périmètre correspondant au périmètre du PA "Sud Village", additionné de la parcelle n° 91 actuellement occupée par le centre de tri des déchets).

Les réflexions menées à ce jour permettent d'imaginer que **ce secteur a le potentiel de devenir un "projet modèle" de zone d'activités pour l'agglomération et au-delà**, notamment à travers une réflexion sur le développement durable, une gestion optimisée de la mobilité, sa bonne intégration dans le territoire communal, la mixité des fonctions accueillies sur le site et la mise à disposition de services et équipements ouverts à l'ensemble des habitant·e·s de la commune. Notons à ce titre que **le développement de logements sur le secteur est une hypothèse qui a été définitivement abandonnée à ce stade** par la Municipalité, sur recommandation de la commission, du Canton et en accord avec les propriétaires.

Cela dit, la Municipalité est d'avis qu'il est primordial de stabiliser un certain nombre de points-clés avant de formellement déposer une demande de crédit d'étude pour l'établissement du PA. En particulier, il s'agira de :

- **Établir un concept d'aménagement sur le secteur**, c'est à dire, un plan qui illustre la structure des espaces publics, les secteurs dédiés au développement, la logique d'accessibilité au secteur (en particulier pour les aspects logistiques), les principes de perméabilité piétonne, de même que dans l'axe Nord-Sud, et les principes de programmation (localisation de services accessibles au public, notamment).
- **Vérifier l'ampleur des droits à bâtir liés à la nouvelle vision de développement**. Pratiquement, si la Municipalité est d'avis que le futur PA ne doit pas aboutir à ce que les propriétaires perdent significativement de droits à bâtir par rapport à ceux dont ils jouissent à ce jour, le nouveau PA ne doit pas non plus leur permettre un gain significatif de ceux-ci à travers l'assouplissement des règles constructives.
- **Stabiliser la question des hauteurs maximales des bâtiments**, en relation avec la flexibilité d'usage des bâtiments futurs et les droits à bâtir globaux, tout en étant attentifs à préserver la vue depuis le village vers le lac et les Alpes et à assurer une bonne transition vers le quartier des Noyers

3. POURSUIVRE LES CONSULTATIONS EN COURS

La modification de l'affectation en vigueur sur le secteur, et le succès des procédures liées au PA **imposent un bon alignement des intérêts préalablement au lancement des études**. C'est d'ailleurs une condition essentielle à atteindre afin que le permis de construire qui a été déposé pour la première phase du "Pôle romand d'activités" sur le secteur situé à l'angle Sud du chemin du Saux et de la route du Molliau (bâtiment d'activités industrielles d'environ 60'000 m2 de surface de plancher) soit abandonné par les propriétaires au profit du futur PA.

A ce titre, la Municipalité compte poursuivre les consultations avec les organes suivants dans le cadre du crédit dont le présent préavis est l'objet :

- **Commission consultative "En Molliau"** : la Municipalité souhaite que la commission poursuive ses travaux d'ici à l'été 2021 avec pour objectif principal de stabiliser le concept d'aménagement du secteur, d'identifier des règles acceptables concernant le calcul des droits à bâtir futurs, et de cadrer la hauteur maximale des bâtiments.
- **Autorités cantonales** : des consultations doivent être menées avec les autorités cantonales dans la perspective d'assurer une bonne coordination avec les études actuellement en cours qui sont portées par celles-ci. On pense en particulier aux coordinations relatives à l'amélioration de l'accessibilité routière depuis la ZI de Riond-Bosson, ou encore de la coordination avec la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA).
- **Propriétaires** : étant donné que la vision de développement modifie significativement les projets en cours des propriétaires, il s'agira pour la Municipalité de consulter les propriétaires afin de s'assurer du bon alignement des intérêts entre parties.

Enfin, étant donné la période particulière de changement de législature, la Municipalité propose que ces travaux soient portés par une **délégation de la Municipalité actuelle** (composée d'un ou plusieurs membres qui poursuivent dans la nouvelle législature), et que **des membres de la nouvelle Municipalité y soient associés**, afin d'assurer une bonne continuité de la réflexion d'une législature à l'autre.

4. FORMALISER UN BUDGET PRÉVISIONNEL ET UN CALENDRIER

Afin de revenir vers le Conseil communal avec une **demande de crédit d'étude correctement calibrée par rapport à l'ampleur des travaux à mener**, il s'agit de préciser la nature et l'ampleur des études techniques nécessaires.

Parallèlement, un **calendrier général de déroulement du projet doit être établi**, permettant par ailleurs d'envisager les conditions auxquelles une première phase de développement pourrait être envisagée

Pratiquement, les études liées au présent préavis permettront de stabiliser les éléments suivants:

- **Enveloppe du crédit d'étude pour l'établissement du PA** : un plan d'affectation est un outil d'aménagement du territoire dont le contenu est cadré par le LATC. Il s'agira dans ce cadre de prévoir les budgets relatifs aux prestations suivantes (liste non-exhaustive) : PA (plan, règlement et rapport explicatif selon l'article 47 OAT), concept d'information et de participation, étude d'impact sur l'environnement, étude de mobilité, concept énergétique territorial, évaluation des équipements, conventions...
- **Calendrier général** : si les grandes étapes générales des procédures de PA sont connues, il s'agira de les définir avec plus de détail, en identifiant notamment les échéances-clés et l'imbrication des études menées en parallèle

5. BUDGET ET CALENDRIER

Comme indiqué en préambule, le présent préavis porte sur la libération d'un crédit permettant à la Municipalité d'engager les études techniques permettant de **stabiliser la vision de développement** pour le secteur et la concrétiser sous forme de concept d'aménagement, de **poursuivre les consultations nécessaires** avec la commission, les autorités cantonales et avec les propriétaires, et de **formaliser un budget prévisionnel** pour l'établissement d'un plan d'affectation (PA) sur le secteur, et définir un **calendrier général des études**.

Ce crédit d'étude permettra à la Municipalité d'**engager un bureau d'assistance à maîtrise d'ouvrage** qui pourra l'appuyer dans les différentes tâches qu'elle prévoit de mener d'ici la fin de cet été.

A l'issue de ces travaux, la Municipalité élaborera un nouveau préavis au Conseil communal afin de démarrer les études techniques formelles du PA et les autres prestations associées. La Municipalité prévoit d'adopter ce futur préavis fin août prochain, afin qu'il soit transmis dans les temps au Conseil communal pour qu'il puisse statuer lors de sa séance d'octobre 2021.

Le budget nécessaire à l'élaboration des prestations jusqu'à l'adoption de ce nouveau préavis par la Municipalité s'élève à CHF 71'000.-.

Il permet de couvrir la préparation, le pilotage et le bilan des **consultations** nécessaires (commission consultative, autorités cantonales, propriétaires), les études techniques permettant d'établir le **concept directeur du secteur** (plan général et principes de développement), de stabiliser les sujets liés à l'**ampleur des droits à bâtir** et à la **hauteur des bâtiments**, et enfin, d'évaluer le **budget nécessaire à l'établissement du PA** et des études annexes qui lui sont associées.

6. CONCLUSIONS

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

Le Conseil communal de Tolochenaz :

- vu le présent préavis de la Municipalité n° 04-2021,
- entendu le rapport de la commission ad'hoc chargée de l'étudier,
- entendu le rapport de la commission des finances chargée de l'étudier,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide :

1. D'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 71'000.- pour approfondissement de la vision de développement préalablement à l'établissement du plan d'affectation relatif au secteur « En Molliau ».
2. D'autoriser la Municipalité à contracter un emprunt bancaire de CHF 71'000.- aux meilleures conditions du marché.
3. D'amortir cette somme de CHF 71'000.- sur 5 ans.

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 mai 2021.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le Syndic

S. Guarna

La Secrétaire

S. Baruchet