

# COMMUNE DE TOLOCHENAZ

## PLAN DE QUARTIER "SUD VILLAGE"

### ENQUÊTE PUBLIQUE

Rapport sur le processus  
d'aménagement selon l'article 47 OAT



**PARCELLES :**

92, 102, 103, 105, 106, 107, 192, 219, 388, 396, 571,  
702, 740

**PROPRIETAIRES :**

Medtronic Europe Sàrl  
Fondation Nicati-de-Luze  
Stadlin SA  
EPIC Seven Property Investment AG  
Bruce Stuart  
Romande Energie SA  
Figuat Technique Sàrl

---

**urbaplan sa**

Av. de Montchoisi 21 - CH 1006 Lausanne  
Tél. 021 619 90 90 Fax. 021 619 90 99  
E-mail : lausanne@urbaplan.ch

bureau auteur initial du PQ jusqu'à examen préalable :

**farra & zomboulakis** architectes  
Av. de l'Avant-Poste 5 - CH 1005 Lausanne  
Tél. 021 601 55 77 Fax. 021 601 55 76  
E-mail : info@farralakis.ch

BAMO pour la Commune de Tolochenaz :

**ABA partenaires SA**

Av. de Rumine 20 - CH 1005 Lausanne  
Tél. 021 721 26 26  
E-mail : info@aba-partenaires.ch

Lausanne, le 15 novembre 2017

# SOMMAIRE

---

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Contexte du projet</b>	<b>4</b>
1.1.1 Situation du site	4
1.1.2 Contexte de planification	5
1.1.3 Affectation actuelle du site	5
<b>1.2 Objectifs du PQ, intentions de la Commune</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs</b>	<b>8</b>
1.3.1 Plan directeur cantonal (PDCn)	8
1.3.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2016	12
1.3.3 Plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges 2005	14
1.3.4 Schéma directeur Région Morges (SDRM) (chantier 1,2,4 et 5), Etudes d'accessibilité multimodale du secteur H2 (2014)	15
1.3.5 Plan Directeur Communal PDCom (07.08.2014), fiche sectorielle En Molliau	16
1.3.6 Plan Général d'Affectation (PGA) de la commune de Tolochenaz (en cours de révision)	17
<b>1.4 Chronologie</b>	<b>18</b>
<b>1.5 Composition du dossier</b>	<b>20</b>
<b>2. RECEVABILITÉ DU PROJET</b>	<b>21</b>
<b>2.1 Acteurs du projet</b>	<b>21</b>
2.1.1 Initiation du projet et gouvernance	21
2.1.2 Élaboration par des personnes qualifiées	22
<b>2.2 Information, concertation, participation</b>	<b>22</b>
<b>2.3 État de l'équipement</b>	<b>24</b>
<b>2.4 Démarches liées</b>	<b>24</b>
<b>3. JUSTIFICATION</b>	<b>25</b>
<b>3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir</b>	<b>25</b>
3.1.1 Clause du besoin (art. 15 LAT)	25
3.1.2 Périmètre du plan de quartier	27
3.1.3 Contexte	28
3.1.4 Disponibilité du site	28
3.1.5 Caractéristiques du futur projet	29
3.1.6 PQ "Sud Village"	30
<b>4. CONFORMITÉ DU PROJET</b>	<b>34</b>
<b>4.1 Protection du milieu naturel</b>	<b>34</b>
<b>4.2 Création et maintien du milieu bâti</b>	<b>35</b>
4.2.1 Inscription territoriale	35
4.2.2 Urbanisation et transports publics	36
4.2.3 Principes généraux d'organisation spatiale	36
<b>4.3 Impacts sur l'environnement</b>	<b>38</b>
4.3.1 Mobilité	38
4.3.2 Environnement	40
4.3.3 Concept énergétique	41
<b>5. INTÉRÊTS ET COORDINATION</b>	<b>43</b>
<b>5.1 Coordination foncière</b>	<b>43</b>
5.1.1 Analyse foncière	43
5.1.2 Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers (en cours)	43
<b>5.2 Procédure</b>	<b>44</b>
5.2.1 Coordination et présentation	44
5.2.2 État de la procédure	44

## SOMMAIRE

---

<b>6. ANNEXES</b>	<b>45</b>
<b>A1 - Gabarits autorisés par le PQ</b>	<b>46</b>
a. Coupes de principe et coupe schématique sur le périmètre élargi	46
b. Altitudes autorisées et nombre de niveaux correspondants	47
<b>A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)</b>	<b>48</b>
<b>A3 - Préavis des entités consultées</b>	<b>77</b>
a. Préavis des CFF	77
b. Préavis de l'OFROU	81
<b>A4 - Courrier de confirmation de l'AIEB de mise à jour du PDDE</b>	<b>85</b>
<b>A5 - Convention cadre</b>	<b>86</b>

# 1. PRÉAMBULE

## 1.1 Contexte du projet

### 1.1.1 Situation du site

Au Sud de l'autoroute, le territoire Tolochinois se compose d'une vaste zone industrielle mais aussi d'un quartier d'habitation, Le Saux, accueillant 900 habitants soit la moitié de la population actuelle de la commune. Il se prolonge jusqu'au Lac au travers de terrains agricoles.

Le territoire d'étude du PQ "Sud Village" se situe dans le secteur *En Molliau* sur la commune de Tolochenaz. Il couvre un périmètre de 11,8 ha. et est réparti entre sept propriétaires. Il est situé entre deux voies de communications majeures, l'autoroute A1 et les voies CFF. Il est bordé en sa limite Ouest par un quartier résidentiel, et en sa limite Est par le campus de la société Medtronic.

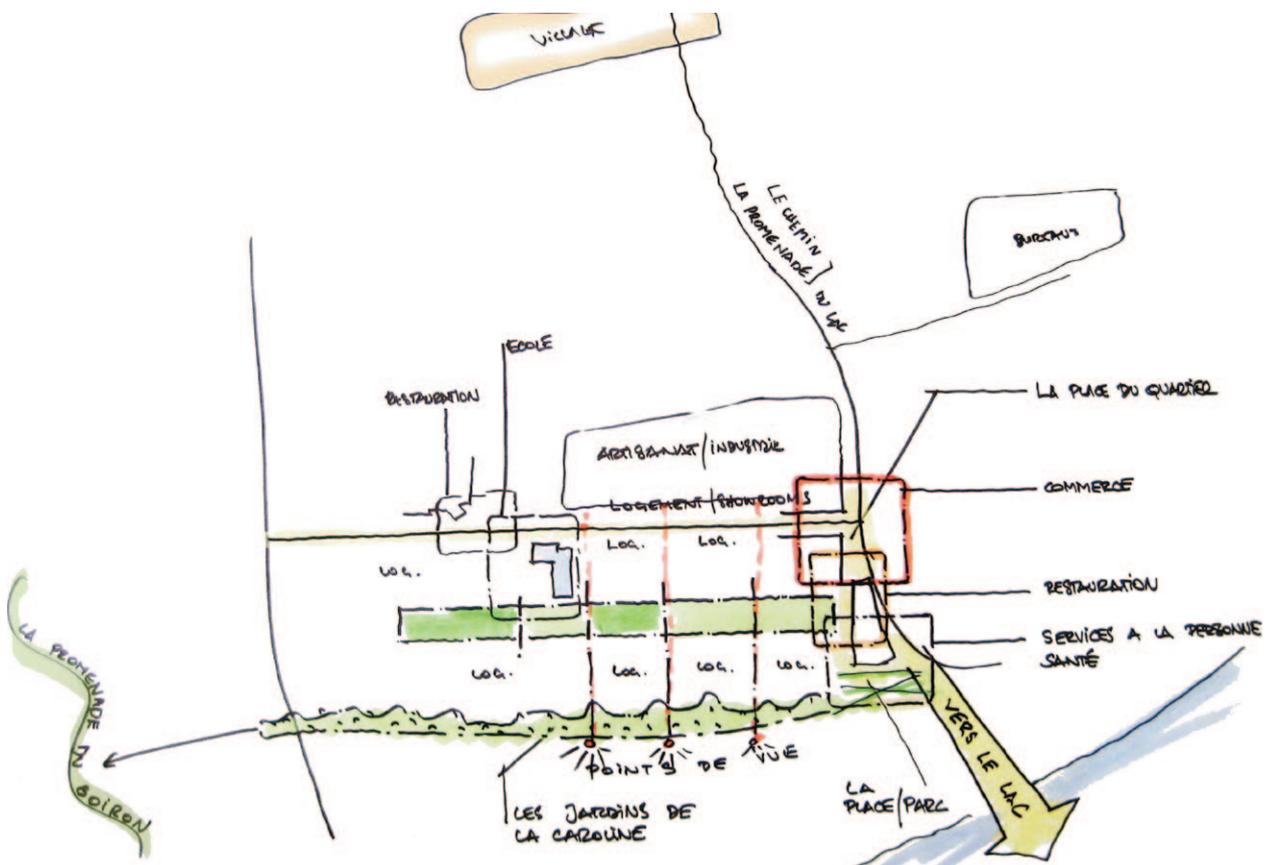
Autrefois humide et marécageux, le secteur *En Molliau* accueille depuis le début des années 60 de nombreuses activités industrielles. Sa proximité avec le centre de Morges, à l'Est, en fait un secteur de développement privilégié pour l'agglomération. Son réaménagement doit permettre de faire émerger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

Tolochenaz, de repenser en profondeur l'aménagement du Sud du village et de retisser les liens avec le Nord.

Le site est largement construit (bâtiments de dépôts, d'activités et surface de stationnement). Il se situe dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges PALM et à l'intérieur du site stratégique H.

Le périmètre de réflexion s'étend au-delà du périmètre du PQ. Dans ce périmètre élargi, il s'agit de prendre en compte les données fournies par le nouveau PDCOM et les diverses études de Région Morges, ainsi que des études spécifiques menées en parallèle au PQ.

L'accessibilité au secteur tire profit des réseaux de transport existants. En effet, le PQ s'insère dans un réseau de transports existant particulièrement efficace, gare de Morges (1500m), autoroute A1 (500m), lignes de bus (10 relations/h, lignes 702 et 703), réseau de pistes cyclables et 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".



Extrait de la Démarche qualitative des Équipements et Espaces Publics (DEEP), septembre 2015

# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.1 Contexte du projet

### 1.1.2 Contexte de planification

Le plan de quartier "Sud Village" vient préciser les intentions développées lors d'études-test (2013) et d'une étude foncière et financière (2014). Le développement du plan de quartier s'accompagne d'une Démarche Équipements et Espaces Publics intitulée DEEP.

### 1.1.3 Affectation actuelle du site

Le secteur du PQ "Sud Village" est actuellement affecté en Zone Industrielle (ZI) avec un degré de sensibilité au bruit de IV (DS IV). Il est caractérisé par l'absence de mixité fonctionnelle. En effet, aucun logement, commerce, ni service de proximité n'est présent dans le périmètre. Dynamiser le quartier apparaît donc comme un enjeu majeur.



Périmètres d'étude

# 1. PREAMBULE

---

## 1.2 Objectifs du PQ, intentions de la Commune

Le projet de PQ "Sud Village" émane de la volonté de la Commune de Tolochenaz, des propriétaires, de la Région et du Canton de permettre le développement d'un quartier mixte répondant aux critères du développement durable favorisant la qualité de vie des habitants et des employés.

Les objectifs spécifiques d'élaboration du PQ "Sud Village" sont les suivants :

- Mettre en valeur les potentiels de développement urbanistique du site en respectant les principes du développement urbain durable (équilibre financier global du projet, mixité fonctionnelle et sociale, écologie des espaces libres, concept énergétique, information et participation de la population, notamment pour la planification des espaces publics);
- Garantir la cohérence et la qualité urbaine de l'ensemble du quartier et lors de la réalisation par étape, sur la base des principes issus des études-test ;
- Définir un cadre légal pour le développement ;
- Répondre aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement (coordination avec la procédure d'étude d'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, tout en garantissant l'accessibilité au site durant toutes les phases du développement urbain;
- Garantir les relations du quartier au contexte proche et élargi ce qui a un impact direct sur la localisation des équipements publics et sur la définition des lieux centraux du quartier (parc central notamment);
- 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 et en tenant compte des contraintes foncières;
- Mettre en place un concept de mobilité multimodale adaptée, en faveur d'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, de l'état du bâti existant soit de sa transformation, démolition à plus ou moins long terme selon l'ancienneté et l'état des constructions ainsi que de contraintes de phasage des espaces et équipements publics;
- Relocaliser dans la mesure du possible les entreprises, soit sur ce site, soit hors de ce périmètre;
- Permettre l'implantation d'équipements publics et para-publics, notamment une école et les équipements y afférents;
- Déplacer au nord l'accès poids-lourds au site par la route Ignace Paderewski.

En outre, le PQ permet dans un périmètre plus large de "requalifier" certains secteurs adjacents, notamment les espaces extérieurs du quartier du Saux en prolongement du parc situé au centre du PQ.

# 1. PRÉAMBULE

## 1.2 Objectifs du PQ, intentions de la Commune



Périmètre du PQ



Vues du site

# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

Toutes les démarches entreprises dans le cadre du projet de PQ s'inscrivent dans le cadre et sont coordonnées avec les planifications supérieures, soit :

- Le plan directeur cantonal (PDCn).
- Le projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM) 2016 et ses annexes.
- Le plan de mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges.
- Le schéma directeur de la région morgienne (SDRM), 2007, et les chantiers d'études de Région Morges (cf. ci-dessous).
- Le projet du plan directeur Communal (fiche sectorielle En Molliau).
- Le projet du plan général d'affectation communal (de retour d'examen préalable)

Par ailleurs, les études suivantes sont également prises en considération :

- L'étude et la procédure du déplacement du gazoduc à haute pression.
- L'étude d'intégration urbaine des zones industrielles et artisanales en périmètre d'agglomération.

Selon les planifications supérieures et les potentiels identifiés lors des études-test, la reconversion de la zone industrielle de Molliau devrait permettre d'accueillir à terme 2'200 habitants-emplois au minimum.

### 1.3.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal a été adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017.

Le PQ "Sud Village" intègre et se conforme aux stratégies, lignes d'actions et mesures suivantes:

- *Stratégie A : Coordonner mobilité, urbanisation et environnement*

#### Lignes d'actions

##### **A1 LOCALISER L'URBANISATION DANS LES CENTRES**

*"Une densification adaptée au contexte est recherchée. La mixité et la flexibilité des usages sont encouragées. Ce développement doit s'accompagner d'une exigence marquée pour l'intégration du bâti et la création d'espaces publics. Ainsi la densification doit contribuer à une amélioration de la qualité de vie."*

Le PQ favorise une forte mixité avec une densité importante mais en conformité avec les objectifs de développement d'un tel site (conforme aux planifications régionales, notamment en matière de site stratégique).

##### **A2 DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ MULTIMODALE**

*"Le Canton favorise une mobilité multimodale afin de coordonner urbanisation, mobilité et environnement en assurant le développement de la mobilité douce et des transports publics afin de garantir à terme un meilleur équilibre entre les modes de déplacement. Il renforce substantiellement les lignes de transports publics sur les axes principaux en les coordonnant avec les transports publics urbains, les pays et les cantons voisins. Il promeut la mobilité douce, notamment pour les déplacements courts, et développe les interfaces de transport."*

Le PQ "Sud Village" optimise et coordonne les impacts sur le trafic individuel motorisé et les transports publics.

##### **A3 PROTÉGER L'HOMME ET L'ENVIRONNEMENT CONTRE LES RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS HUMAINES**

#### Mesures :

##### **A11 ZONES D'HABITATION ET MIXTES**

*"Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée. Cette dernière est limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal, soit pour le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges à +75'810 habitants (croissance totale maximale de 2015 à 2030).*

*"La densité des nouvelles zones d'habitation et mixtes ne peut être inférieure ,... à 250 habitants + emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixte, avec un IUS minimum de 1.25".*

##### **A13 MESURES FONCIÈRES**

*"Le canton encourage les autorités à utiliser plus systématiquement les instruments couplant aménagement du territoire et améliorations foncières et les assiste dans leur démarche."*

# 1. PRÉAMBULE

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### A14 PROJET D'INTÉRÊT PUBLIC

"Le Canton encourage les partenariats public-privé pour améliorer la qualité des espaces et équipements publics, ..."

Le PQ "Sud Village" est développé en étroite collaboration entre le Canton, la Commune et les propriétaires.

### A22 RÉSEAUX ROUTIERS

Le PQ prend en compte les planifications routières et les développements urbains en cours et à venir avec leur temporalité respective afin d'optimiser et coordonner les impacts sur le trafic privé et les transports publics.

### A23 MOBILITÉ DOUCE

"Le Canton encourage les déplacements à pied et en deux roues non motorisés, surtout à l'intérieur des agglomérations, à proximité des centres (...) Il s'agit d'offrir la possibilité d'utiliser les moyens de déplacement doux en toute sécurité et par des cheminements conviviaux."

Le PQ met l'accent sur la mobilité douce (piétonne et deux-roues) au travers des divers aménagements collectifs projetés en particulier par l'intégration de deux axes majeurs de mobilité douce Nord / Sud et Est/Ouest ce dernier traversant le futur parc du Saux. Différents itinéraires de "La Suisse à vélo" empruntent la route du Molliau. En application de la mesure A23, la continuité et la sécurité de ces tracés doivent être assurées, en particulier aux croisements et le long des routes à trafic important.

Le parcours SuisseMobile VTT correspond, pour le tronçon situé dans le cadrage ci-dessous, au tracé de la voie verte de l'agglomération.



 SuisseMobile - à vélo

 SuisseMobile - à VTT

### A32 NUISANCES SONORES

Le site est soumis à de contraintes importantes liées au bruit environnant (autoroute, voie ferrée). Une étude acoustique a été réalisée dans le cadre du RIE accompagnant le dossier de PQ. Les conclusions sont présentées au chapitre 4.3.2.

### A33 ACCIDENTS MAJEURS

Trois objets assujettis à l'OPAM sont recensés à proximité directe du PQ "Sud Village". Leur analyse a été établie dans le cadre du RIE accompagnant le PQ. Les conclusions sont présentées au chapitre 4.3.2 du présent rapport.

### A35 RAYONNEMENT NON IONISANT

"Les autorités ne définissent de nouvelles zones à bâtir que là où les valeurs limites de l'installation au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) sont respectées ou peuvent l'être grâce à des mesures de planification ou de construction. Sont à considérer les installations existantes ainsi que les projets établis conformément au droit de l'aménagement du territoire."

Le PQ prend en compte la présence d'une ligne à haute tension le long des voies CFF et définit l'implantation des aires de constructions conformément aux exigences de l'ORNI et de l'OLEI.

- Stratégie B : Renforcer la vitalité des centres

### Lignes d'actions

#### B1 CONSOLIDER LE RÉSEAU DE CENTRES DANS LES REGIONS

"Le Canton définit les agglomérations ainsi que les centres cantonaux et régionaux. ...."

Le PQ "Sud Village" fait partie des zones de centre définies, car situé à l'intérieur du périmètre compact du PALM.

#### B3 STIMULER LA CONSTRUCTION DE QUARTIERS ATTRACTIFS

"Il (le Canton) soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif (...), Il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale. Il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général (...)."

#### B4 OPTIMISER L'IMPLANTATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

"Les infrastructures sont implantées dans des lieux appropriés de manière à générer des synergies, à renforcer les centres et à limiter les effets négatifs sur le territoire et l'environnement."

# 1. PRÉAMBULE

---

## Mesures :

### *B11 AGGLOMÉRATIONS, CENTRES CANTONAUX ET RÉGIONAUX*

L'objectif de cette mesure est de renforcer le poids démographique des centres. Le PQ "Sud Village" fait partie du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. A l'intérieur de ce dernier, une croissance totale maximale de +75'810 habitants pour la période 2015-2030 a été fixée par le Grand Conseil.

### *B31 HABITAT COLLECTIF*

"Le Canton soutient la construction de logements en habitat collectif.."

### *B33 AFFECTATIONS MIXTES*

"Le Canton soutient la mixité des affectations dans les centres sur la base des principes suivants :

- associer le développement de l'habitat, des activités économiques compatibles et des équipements publics ;
- associer des affectations compatibles ayant une sensibilité au bruit différenciée"

Le projet permet de requalifier un secteur industriel en quartier privilégiant la mixité, répondant ainsi aux besoins en logements de la Commune et de l'agglomération. Il soutient le développement de l'économie régionale en offrant des surfaces d'activités attractives.

### *B34 ESPACES PUBLICS*

"Le Canton encourage la valorisation des espaces publics dans les centres sur la base des principes suivants :

- améliorer la multifonctionnalité et la sécurité des espaces publics (...);
- assurer la coordination des espaces publics avec les réseaux de cheminements piétonniers et cyclistes et les équipements publics ;
- favoriser les usages multifonctionnels favorables au dynamisme économique et social ; (...)
- valoriser et mettre en réseau les objets naturels existants localisés dans les espaces publics (par exemple parcs, ...), et faciliter l'accès aux espaces naturels proches des centres (...)."

Le PQ "Sud Village" aménage un important parc public et prévoit également l'aménagement d'un espace public sur la route du Molliau suivant en tous points les caractéristiques énumérées ci-dessus.

### *B44 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES*

"Les projets d'infrastructures publiques sont implantés dans un centre adapté au bassin de vie qu'ils des-

servent. .... Les communes se coordonnent de manière à favoriser une utilisation plus efficace des ressources disponibles en regroupant leur équipements et en favorisant les synergies."

Le concept énergétique du PQ "Sud Village" s'inscrit dans cette démarche.

- *Stratégie D : Valoriser le tissu économique*

## Lignes d'actions

### *D1 FACILITER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES ET SOUTENIR LE TISSU ÉCONOMIQUE EXISTANT*

## Mesures :

### *D11 PÔLES DE DÉVELOPPEMENT*

"Le Canton privilégie la création d'emplois dans les sites stratégiques de développement d'activités notamment par l'application de la Politique des pôles de développement (PPDE)."

Le périmètre du PQ fait partie du pôle de développement *Morges Ouest-Molliau*, pour le développement d'un site stratégique mixte activités-logements en cours d'actualisation.

Les activités industrielles et artisanales dans le cadre de reconversion en zone d'habitation de zone industrielles sont mises sous pression. Le PQ "Sud Village" propose le développement d'un quartier urbain mixte, qui laisse une place importante aux activités productrices.

### *D12 ZONES D'ACTIVITÉS*

"En complémentarité avec la Politique des pôles de développement, le Canton facilite le développement des zones d'activités destinées à l'accueil de PME et petits artisans, entre autres."

Conformément à cette mesure, le PQ "Sud Village" affecte une partie du périmètre en zone mixte. De plus, disposant d'une importante vitrine sur l'autoroute à terme, le secteur *En Molliau* représente un atout majeur pour l'implantation d'activités dans l'Ouest morgien.

Le PQ " Sud Village" offre une variété d'affectations (zone industrielle et artisanale et zones mixtes) afin de garantir les meilleures conditions d'accueil pour l'implantation de surfaces d'activités.

# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### *D13 INSTALLATIONS À FORTE FRÉQUENTATION*

*"Les IFF sont implantées en principe dans les centres cantonaux, régionaux et locaux, dans un site adapté à leurs caractéristiques selon le principe de la bonne activité au bon endroit.*

*La conformité des projets de planification et de construction d'ICFF à partir de 2'500m<sup>2</sup> de surface de vente est examinée sur la base des critères cantonaux d'exclusion et de préférence, définis notamment dans les domaines de l'urbanisation, des transports, de l'environnement, de l'économie et des besoins régionaux.*

*Les communes et, le cas échéant, les régions intègrent la thématique des ICF dans leur planification directrice en application des critères cantonaux."*

Le PQ Sud Village limite les surfaces commerciales à moins de 2'500m<sup>2</sup> de surface de vente au maximum pour l'ensemble du périmètre, soit en-deçà du seuil fixé par la mesure D13.

### *R11 AGGLOMERATION LAUSANNE-MORGES*

Le périmètre du PQ est compris à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. La conformité du PQ au PALM (projet d'agglomération Lausanne-Morges) est démontrée au chapitre 1.3.2 ci-après.

# 1. PRÉAMBULE

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.3.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2016

Le secteur *En Molliau* fait partie du secteur H2 Morges Ouest-Tolochenaz, site stratégique d'agglomération:

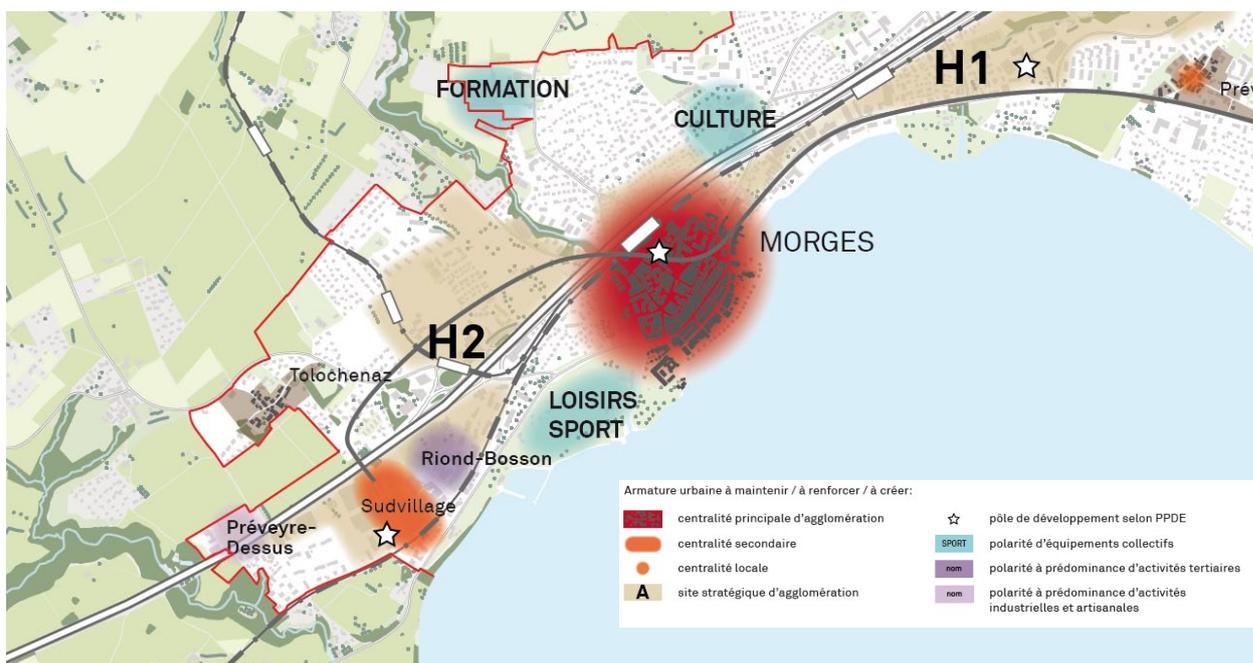
*"Proche de la gare de Morges et relié au centre-ville de Morges par les deux lignes structurantes TP de la région et la future voie verte d'agglomération, le site stratégique H2 est déjà très bien desservi. Un des enjeux majeurs de ce site est de maintenir une part importante d'activités secondaires tout en densifiant et la mixant avec du logement. En effet, composé par un vaste plateau industriel à l'ouest et des terrains agricoles à l'est, il est amené à accueillir près des 2/3 du développement de la région morgienne : éco quartier de la Longeraie, équipement parapublic à Prairie Sud, logements et équipements scolaires à Prairie Nord Eglantine, logements, commerces, activités secondaires et équipements à Molliau- Sudvillage."*

Le secteur *En Molliau* correspond à la centralité secondaire SudVillage présentée dans le PALM :

*"Dans la continuité de la Ville de Morges, la centralité secondaire du Molliau doit accueillir 2'500 habitants, plusieurs centaines d'emplois, des commerces et des services, ainsi qu'un espace multifonction, permettant l'organisation de manifestations régionales. Desservi par les deux lignes TP structurantes de la région morgienne, connectée à la future voie verte d'agglomération, cette future centralité sera également le site de nombreuses activités artisanales et industrielles. Lors de l'élaboration du projet, la Municipalité a tenu à recréer le même nombre d'emplois secondaires. Une démarche approfondie de conception des espaces publics a été mise en place avec de nombreux experts et également en collaboration avec la population tolochoinoise."*

*"Lors de l'élaboration du projet, la Municipalité a tenu à recréer le même nombre d'emplois secondaires. Une démarche approfondie de conception des espaces publics a été mise en place avec de nombreux experts et également en collaboration avec la population tolochoinoise."*

S'agissant de l'état de la mise en oeuvre par rapport au PALM 2007 et 2012, le périmètre SudVillage est conforme à la situation théorique. "L'objectif de légalisation du plan a été avancé à 2016-2017, grâce notamment à un partenariat entre la Commune, le SDRM et le Canton, auquel les acteurs privés ont été intégrés dans un deuxième temps."



Carte C1 du PALM 2016 (extrait) - Stratégie urbanisation

# 1. PRÉAMBULE

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs



Carte C6 du PALM 2016 (extrait) - Réseau cyclable d'agglomération planifié

Les mesures suivantes touchent ou bordent le périmètre du PQ Sud Village :

- 4c. Développement des réseaux de mobilité douce**
- 4c.RM.204 Tolochenaz, rte du Molliau, itinéraire MD / horizon de réalisation B 2023-2026**
- 4d. Franchissements dénivelés pour la mobilité douce**
- 4d.RM.200 Tolochenaz, rte du Molliau, élargissement du passage sous-voies / horizon de réalisation B 2023-2026**
- 18. Réseau TP/bus/trolleybus 2023-2030**
- 18.RM.01 Morges-Tolochenaz, Métrocâble-téléphérique urbain / horizon de réalisation C, dès 2027.**

### PALM 2007

#### 12. Développement du réseau de bus/trolleybus

- 12a.02.RM.11 Tolochenaz, aménagement de l'arrêt de bus "Molliau" Horizon de réalisation A1 2011-2014 (retard)

Le PQ "Sud Village" prend en considération les mesures présentées ci-avant avec lesquelles il est coordonné.

# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.3.3 Plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges 2005

La commune de Tolochenaz est comprise à l'intérieur du périmètre du plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges. Une coordination avec les mesures de ce plan doit donc être assurée.

Les différentes mesures d'assainissement de la qualité de l'air sont coordonnées avec le développement territorial présenté dans le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). Le périmètre « Sud-Village » est par ailleurs considéré comme une « centralité d'agglomération » dans le PALM 2016. Le développement de cette portion de territoire est ainsi conforme au PALM et est donc compatible avec les objectifs d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2005) et les mesures qui en découlent (mesure AT-1 – Coordination entre le projet d'agglomération et les objectifs d'assainissement de l'air).

Les mesures suivantes s'appliquent en particulier au périmètre du PQ :

#### *Aménagement du territoire*

- AT-1 Coordination entre le projet d'agglomération et les objectifs d'assainissement de l'air;
- AT-2 Affectation des sites en fonction de l'accessibilité multimodale;
- AT-3 Densification des zones desservies par des transports publics performants;
- AT-4 Mixité des activités;
- AT-5 Maîtrise du stationnement privé, en particulier, application de la fourchette basse des normes VSS pour le dimensionnement des besoins en parking.

#### *Mobilité – Transports individuels motorisés*

- MO-9 Plans de mobilité des entreprises, des collectivités publiques, des centres de formation et des Hautes Ecoles

#### *Mobilité – Mobilité douce*

- MO-21 Réalisation d'infrastructures de stationnement pour vélos

#### *Energie*

- EN-1 Densification et coordination des énergies de réseau
- EN-9 Recours aux énergies renouvelables à faibles émissions de NOx

# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.3.4 Schéma directeur Région Morges (SDRM) (chantier 1,2,4 et 5), Etudes d'accessibilité multimodale du secteur H2 (2014)

Le secteur *En Molliau* est inclus dans le site stratégique H2 du schéma directeur de la région morgienne, identifié dans le projet d'agglomération Lausanne Morges. Il fait partie des sites stratégiques d'intérêt cantonal de la politique des pôles de développement.

Chantier 1 "transports publics", vision 2030 (validé en avril 2017):

Cette étude propose un concept transports publics adapté aux développements prévus dans l'ensemble de la région. Une attention particulière est portée à la coordination entre l'étude d'accessibilité du secteur En Molliau et les réflexions sur un renforcement de la liaison TP et MD entre ce secteur et la gare de Morges.

Chantier 2, RC1, étude préliminaire de requalification de la RC1, tronçon Morges-St-Prex (validé en avril 2017):

Cette étude est déterminante pour l'amélioration de l'accessibilité du site En Molliau par l'intermédiaire du réaménagement de l'axe Nord-Sud, du giratoire RC1/Route du Molliau et du réaménagement du passage sous voie CFF (PI Molliau). Les procédures d'affectation et des projets routiers sont à coordonner.

Chantier 4 : urbanisation et paysage (validé en janvier 2016) :

Cette étude a pour objectif de définir un projet de territoire sur l'ensemble des dix communes de Région Morges permettant de densifier les périmètres de centre, tout en valorisant les structures paysagères de la région. Le volet B de l'étude propose des orientations d'aménagement et de valorisation paysagère des sites stratégiques de RM, notamment du site H2. Ces orientations ont été reprises et approfondies dans le cadre des études-test "En Molliau" et sont traduites dans le plan de quartier "Sud Village".

Chantier 5 : mobilité douce, espaces publics et paysage (validé en septembre 2016)

Cette étude définit le réseau structurant piéton et cyclable de Région Morges, horizon 2030, en mettant l'accent sur les fonctions loisir ou utilitaire. Elle propose également des principes d'aménagement en faveur des mobilités douces. Les itinéraires mobilité douce définis dans l'étude ont été intégrés dans l'étude de plan de quartier.

Le PQ "Sud Village" est donc coordonné avec le projet de voie verte régionale rejoignant St-Prex à la Venoge et le chantier 5 "mobilité douce", espaces publics et paysage.

L'étude d'accessibilité multimodale du secteur H2, 2014 :

Cette étude pose un diagnostic de l'accessibilité du secteur H2 (Tolochenaz, Morges Ouest) dans son ensemble à horizon 2030 et esquisse les mesures transports publics, mobilité douce et TIM. Les résultats de cette étude ont pu servir de base au concept d'accessibilité multimodale du secteur En Molliau développé dans l'étude d'accessibilité du PQ "Sud Village".

Il est toutefois à relever que les chiffres de l'étude ne sont plus à jour. Suite à la révision du PDCn, quatre projets ont été reportés après 2030 (Emetaux Tolochenaz, Emetaux Morges-Nord, La Longeraie 2 et Prairie-Sud), ce qui signifie une réduction du potentiel de développement de 2'780 habitants-emplois, correspondant à 2'870 véhicules/jour en moins dans le secteur.

# 1. PRÉAMBULE

## 1.3 Conformité avec les planifications de rangs supérieurs

### 1.3.5 Plan Directeur Communal PDCoM (07.08.2014), fiche sectorielle En Molliau

Le Plan directeur communal de Tolochenaz (PDCoM) du 07.08.2014 indique que le secteur En Molliau est le potentiel principal de densification de la commune. Un IUS minimal de 1.25 est préconisé, soit 200 habitants-emploi/hectare. Le PDCoM prévoit la réaffectation du secteur En Molliau en zone mixte.

Ce document est conforme aux objectifs fixés par le projet d'agglomération et Plan directeur cantonal (PDCn), plus particulièrement pour ce qui concerne la densification qualitative de l'habitat et le PQ "Sud Village" se calque sur ces principes.

- autoroute
- réseau principal (RC 1)
- réseau collecteur
- voies CFF
- franchissement existant
- itinéraires mobilité douce existants

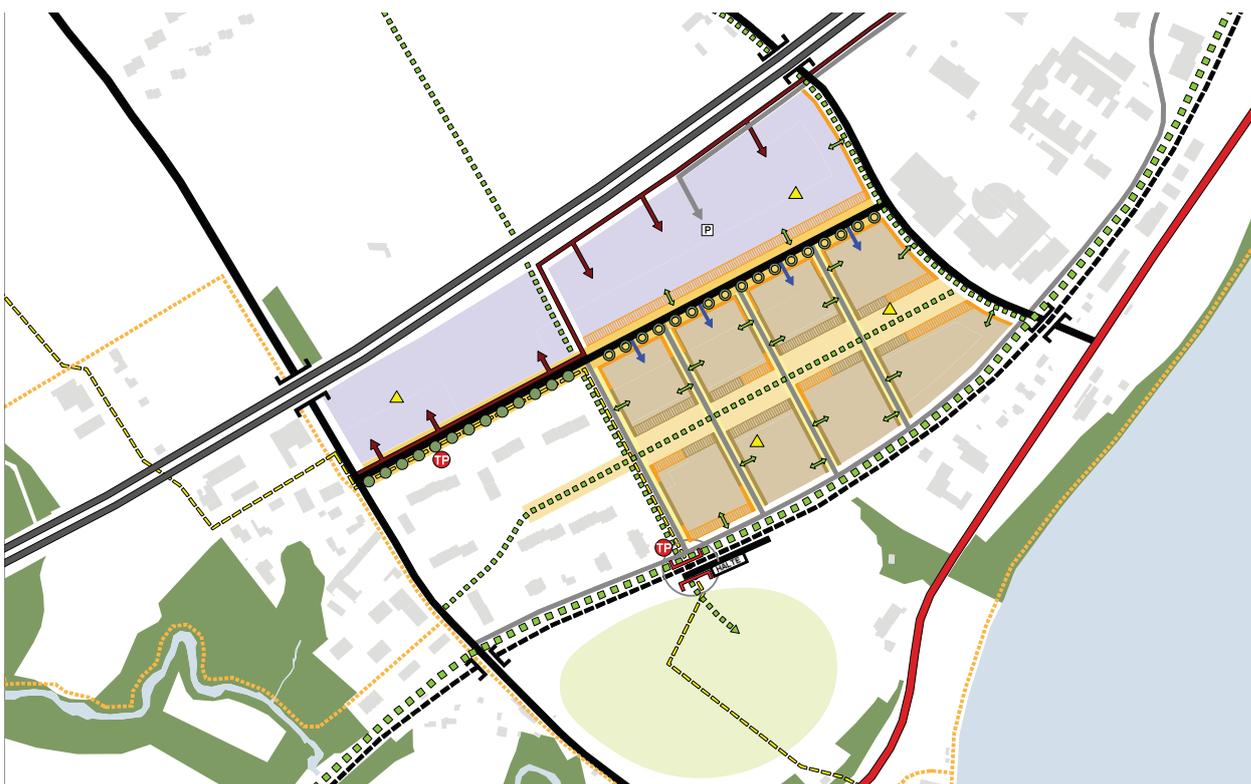
- aire forestière
- arbres existants
- nouvel espace de détente
- ▲ sites pollués à traiter
- gazoduc (OPAM) à déplacer
- mesures non cartographiables

#### Permettre un développement cohérent du futur quartier "En Molliau"

- ♦ Favoriser la mixité fonctionnelle
- favoriser les activités au nord du quartier
- implanter le logement au cœur du quartier
- /■ encourager des secteurs mixtes (rez-de-chaussée notamment)
- ♦ Favoriser l'aménagement d'espaces communs conviviaux par l'implantation des constructions
- / — assurer un front bâti continu logements/mixte
- / ■ autoriser une flexibilité dans l'alignement des façades de logements/mixtes (bande d'implantation)
- assurer la perméabilité des îlots, visuelle (césure) et/ou fonctionnelle (passage)
- ♦ Mettre en place un réseau d'espaces publics structurant de qualité
- aménager le chemin du Saux en rue de quartier
- favoriser un aménagement des rues secondaires de type "zone de rencontre"
- créer une succession d'espaces communautaires, supports d'équipements publics
- valoriser la nouvelle halte CFF et son interface
- poursuivre l'arborisation structurante
- maintenir des points de vue sur les Alpes et le lac

#### Assurer une desserte performante du futur quartier "En Molliau"

- ♦ Hiérarchiser le trafic individuel motorisé
- concentrer au nord du site la circulation et les accès poids-lourds
- permettre la desserte du quartier pour les véhicules légers
- ♦ Minimiser les impacts des TIM
- concentrer le stationnement automobile des visiteurs dans un/plusieurs parking(s) en silo
- gérer le stationnement automobile des habitants dans des parkings souterrains (emplacement indicatif)
- ♦ Optimiser la desserte du quartier par les TP
- créer de nouveaux arrêts de transports publics urbains en lien avec le réseau de mobilité douce (emplacement indicatif)
- réhabiliter la halte CFF
- ♦ Assurer la mise en réseau du quartier en matière de mobilité douce
- permettre la continuité de la voie verte régionale
- compléter le réseau de mobilité douce à l'échelle communale
- renforcer les liaisons en direction du lac



Fiche sectorielle En Molliau, principes directeurs et mesures d'aménagement



# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.4 Chronologie

- En 2007, la municipalité de Tolochenaz s'engage à collaborer étroitement avec les communes voisines, le Canton et la Confédération pour un aménagement plus cohérent de son territoire. Elle affirme ainsi sa volonté de prendre son avenir en main (**PALM**). Les objectifs poursuivis sont, entre autres, une densification maîtrisée, une meilleure gestion 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 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. Elle permet notamment de prévoir les aménagements nécessaires pour le connecter au réseau de mobilité douce régional, mettre en valeur l'importance d'un espace piétonnier traversant ou encore de maintenir une bande cyclable le long du chemin du Saux.
- En 2012, le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de 2<sup>ème</sup> génération est élaboré dans une dynamique partenariale. Canton, communes, Région, groupes techniques s'investissent pour assurer la faisabilité des projets stratégiques.
- En 2013, La municipalité de Tolochenaz, Région Morges et le service du développement territorial du Canton (SDT) s'engagent en signant un vaste partenariat public pour définir l'avenir du secteur En Molliau. Ce partenariat public, **accord Cadre I**, a débouché sur deux études concrètes.

D'une part, une démarche pour la planification d'affectation du périmètre est élaborée et présentée entre juin 2012 et février 2013 aux divers acteurs publics et privés susceptibles de participer au développement.

D'autre part, un partenariat entre la Commune, la Région et le Canton (accord cadre volet 1) a été engagé dès février 2013 pour la réalisation

d'études-test. Ces études ont participé à définir une image future du site et à préciser quelques grands principes d'urbanisation pour le secteur. La synthèse des **études-test** (septembre 2013) a servi de base pour l'élaboration du PQ et concerne principalement l'affectation et la programmation, la densification, les formes urbaines, l'organisation des espaces publics, l'accès et le stationnement, les opportunités d'intégration du site à son environnement.

Ce processus proposait à quatre bureaux d'urbanisme (urbaplan/Tribu Architecture, NuvolaB, Nor Architecture) de dessiner l'avenir du secteur "En Molliau". Les conclusions de ces différentes visions ont été confrontées et analysées par un collège d'experts. Une synthèse de ces discussions a permis de faire émerger les grandes orientations pour le développement du site. (juin-juillet 2013)

- Dans le cadre de ce partenariat institutionnel, des études foncières et financières sont réalisées en janvier et mai 2014, permettant de **vérifier la faisabilité financière générale** du projet et de proposer des pistes pour les conventions foncières et d'équipements à établir. Ces études ont permis d'évaluer la faisabilité du quartier d'un point de vue financier et proposer des pistes pour les conventions foncières et le financement des équipements futurs. Les propriétaires seront donc mis à contribution pour la réalisation des infrastructures et équipements, notamment l'école, la crèche et les aménagements routiers.
- A l'automne 2014, le premier partenariat 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" au sens de l'art. 64 LATC qui définira les droits à bâtir et la forme générale du projet. Il sera complété par un "cahier de recommandations" décrivant précisément les engagements des propriétaires en matière d'espaces publics.
- Débuté en janvier 2015, les études du plan de quartier s'accompagnent d'approches qualitatives sur les espaces publics, la mobilité et la protection de l'environnement. Une **démarche participative** est mise en place au travers d'un programme de réunions publiques, des "tables rondes" thématiques et d'information à la population.

# 1. PRÉAMBULE

---

Intitulée **DEEP** (Démarche Equipements et Espaces Publics), cette démarche novatrice débute en parallèle de l'élaboration du Plan de Quartier. Elle a pour but de préciser les contours du futur quartier du point de vue des espaces publics et équipements. La population de Tolochenaz et plusieurs représentants de son Conseil Communal sont intervenus dans le cadre d'ateliers préparatoires. Le résultat de ces séances est ensuite synthétisé par le travail de plusieurs experts dont l'objectif est de dégager les qualités attendues en matière d'espaces publics. Cette synthèse est présentée à la population lors d'une séance d'information le 5 juin 2015. Elle constitue le "cahier de recommandations" qui explicite le traitement des espaces publics. Ce cahier est joint au Plan de Quartier et ratifié par les différents partenaires.

- Des séances d'informations publiques sont organisées en cours de développement du projet, présentant notamment la démarche participative DEEP (20 avril et 14 septembre 2015).
- Les études et la concertation sur le PQ Sud Village ont été menées à bien et ont permis de déposer un dossier en examen préalable au début 2016.
- Une séance de présentation de l'avancement du dossier de PQ à la population a pris place en date du 22 juin 2016.
- En parallèle à l'examen préalable des services cantonaux, des études-tests ont été développées par différents bureaux d'architectes afin de tester les dispositions du PQ. La restitution a eu lieu en octobre 2016.
- Suite au retour d'examen préalable en décembre 2016, le dossier a été complété et adapté aux remarques des services cantonaux, avec un traitement des préavis de la DGE et de la DGMR en bilatéral. Le dossier adapté a été soumis pour ultime contrôle aux services cantonaux avant l'enquête publique.
- Evènement public du 26 août 2017 sur le site du Molliau présentant les tenants et aboutissants du projet de reconversion de la zone.
- Présentation du PQ au Conseil communal le 30 octobre 2017.
- Enquête publique du PQ du 17 novembre au 18

décembre 2017 et présentation publique le 23 novembre 2017.

- A la suite de l'enquête publique, le dossier sera soumis pour adoption au Conseil communal, avant l'approbation préalable et la mise en vigueur par le Département compétent.

# 1. PRÉAMBULE

---

## 1.5 Composition du dossier

Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- Le PQ "Sud Village"
  - le plan d'affectation au 1:4'000
  - le plan d'affectation de détail au 1:1'000
- Le règlement du PQ
- Le présent rapport 47 OAT et ses annexes :
  - A1 Gabarits autorisés par le PQ
    - a. Coupes de principe au 1:1'500 et coupe schématique sur le périmètre élargi
    - b. Altitudes autorisées et nombre de niveaux correspondants
  - A2 Présentation publique DEEP (sept.2015)
  - A3 Préavis des entités consultées :
    - a. préavis des CFF (consultation préalable du PQ, paroi antibruit, PI du Molliau) (18 décembre 2015)
    - b. préavis de l'OFROU (15 novembre 2016)
  - A4 Courrier de confirmation de l'AIEB de mise à jour du PDDE et calendrier
  - A5 Convention cadre

Il est accompagné des documents suivants :

- Rapport d'impacts sur l'environnement et ses annexes (mis en consultation en parallèle à l'enquête publique du PQ), bureau CSD.
- Etude de mobilité, bureau EBP.
- Guide des mesures constructives relatives aux contraintes liées à l'OPAM et au bruit, bureau CSD.
- Synthèse des recommandations DEEP (Démarche Equipements et Espaces Publics) de septembre 2015, bureaux urbaplan et Verzone-Woods.
- Recommandations pour les espaces et équipements publics, bureau Verzone-Woods.

## 2. RECEVABILITÉ DU PROJET

### 2.1 Acteurs du projet

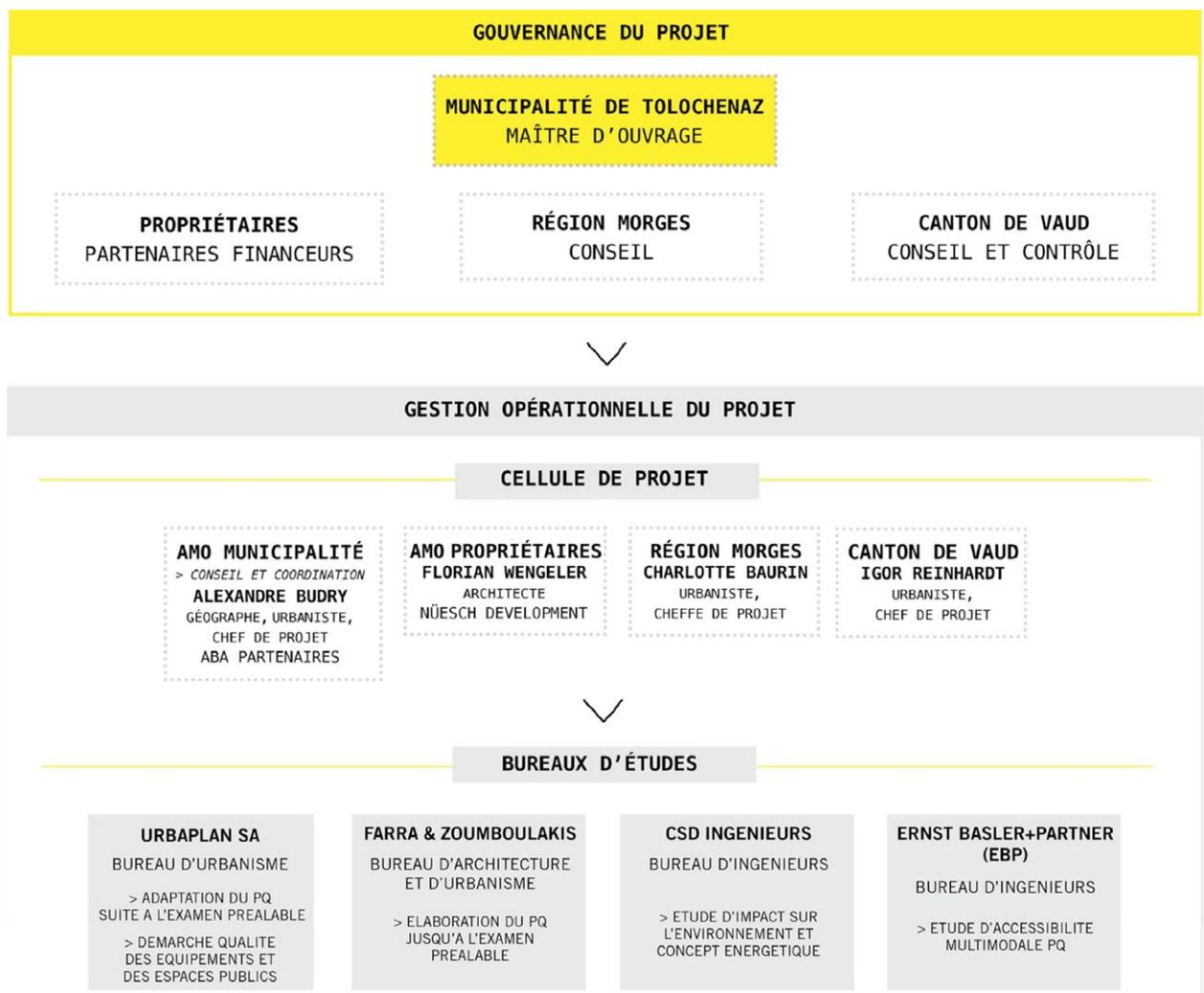
Le PQ "Sud Village" fait intervenir de nombreux acteurs : municipalité, collectivités publiques, propriétaires / investisseurs, architectes, urbanistes, bureaux d'études experts,... Chacun des acteurs du projet a un rôle spécifique.

Le projet de reconversion urbaine "Sud Village" a été initié par la commune de Tolochenaz en partenariat avec la Région et le Canton pour les études-test et l'étude de faisabilité foncière et financière (accord cadre 1). Ces réflexions ont servi de base pour l'élaboration du PQ et ont alimenté la révision du PDCOM et du PGA.

Pour l'élaboration du PQ et la démarche participative des équipements et espaces publics (DEEP), le partenariat a été étendu aux propriétaires fonciers (accord cadre 2)

#### 2.1.1 Initiation du projet et gouvernance

- La Municipalité pilote le processus. Elle prend toutes les décisions stratégiques en concertation avec les différents partenaires. Elle veille au respect des objectifs servant l'intérêt de la collectivité.
- Région Morges coordonne les acteurs publics. L'association veille à la prise en compte des enjeux régionaux et garantit la cohérence du projet avec ceux des communes voisines.
- Les services cantonaux soutiennent la démarche. Ils apportent une aide logistique et financière à la Commune, notamment pour la réalisation de diverses études. Ils veillent également à ce que la procédure soit en accord avec le cadre légal de l'aménagement du territoire.



## 2. RECEVABILITÉ DU PROJET

---

### 2.2 Information, concertation, participation

#### 2.1.2 Élaboration par des personnes qualifiées

Le dossier de PQ est établi par une équipe pluridisciplinaire regroupant les compétences dans les différents domaines requis : aménagement du territoire, mobilité, environnement, énergie. Une collaboration étroite a pris place entre les différents bureaux partenaires.

- Farra & Zoumboulakis, bureau d'architecture et d'urbanisme, a élaboré le document de plan de quartier pour l'examen préalable. Son travail a consisté à élaborer le document légal qui définit plusieurs éléments tels que l'emprise au sol des bâtiments ou encore le règlement d'affectation de la zone. Au retour de l'examen préalable, l'étude du PQ est poursuivie par le bureau Urbaplan, bureau actif dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme.
- CSD Ingénieurs travaille sur les questions relatives à l'environnement et à l'énergie. CSD est en charge de l'étude d'impact sur l'environnement et de la planification énergétique pour le quartier. Le résultat de ces travaux est intégré au Plan de Quartier.
- Ernst Basler & Partner (EBP), bureau d'ingénieurs transports, collabore pour les questions de mobilité transports. Son rôle est notamment de proposer des solutions pour une mobilité durable sur le site, de dimensionner les accès et de positionner les différentes infrastructures. Le résultat de ces réflexions est intégré au Plan de Quartier.
- Urbaplan est d'autre part en charge des études et de l'organisation de la démarche participative pour la Définition des Équipements et de Espaces Publics (ci-après DEEP). Cette démarche définit, dans le cadre d'un dialogue ouvert à la population, les attentes en matière d'espaces publics, de mobilité douce et de commerces et services de proximité. Le travail mené par Urbaplan est coordonné avec l'élaboration du Plan de Quartier et a donné lieu à l'élaboration d'un "cahier de recommandation".

Les mandats sont attribués par la Commune de Tolochenaz en qualité de Maître d'ouvrage dans le respect des marchés publics et d'entente avec le CoPil.

Avec la Cellule de Projet constituée d'un BAMO urbaniste pour la Commune (ABA Partenaires SA), de représentants de la Commune, de la Région, du Canton et des propriétaires, le projet a évolué lors des nombreuses séances qui ont rassemblé maître d'ouvrage et mandataires.

#### 2.2 Information, concertation, participation

A la suite des études-test qui ont permis de "calibrer" le projet, la volonté de coproduction du PQ "Sud Village" qui anime la Municipalité de Tolochenaz a impliqué la mise en place un dispositif de concertation avec la population. Site Internet ([www.Sudvillage.ch](http://www.Sudvillage.ch)), brochure d'information, exposition, réunions publiques et ateliers participatifs rythment la démarche d'élaboration du Plan de Quartier.

En 2015, la parole est donnée à la population pour permettre à tous d'exprimer ses attentes sur la requalification du secteur "En Molliau". La "Démarche Espaces et Équipements Publics" (DEEP), mise en place dans le cadre des études du PQ "Sud Village", offre à tous les citoyens de Tolochenaz une opportunité unique de prendre part au processus d'élaboration du Plan de Quartier. Encadrés par des urbanistes, ces derniers ont été invités à s'exprimer pour esquisser l'avenir du "Molliau". Le résultat de ces discussions a servi de base pour le travail des experts en charge de définir le contenu du cahier de recommandations et du plan de quartier.

## 2. RECEVABILITÉ DU PROJET

### 2.2 Information, concertation, participation

DATE	DESCRIPTION DE LA SEANCE	GROUPES DE PARTICIPANTS			
		population	conseil communal	municipalité et représentants du Canton et de la Région	propriétaires
15 septembre 2014	Première consultation des propriétaires par la Municipalité à l'occasion de la signature de l'accord cadre II public-privé (signé par tous les propriétaires) en vue de l'établissement du PQ, conformément à l'art. 68 al. 1 LATC Lancement du plan de quartier			X	X
20 avril 2015	Première réunion publique pour présenter le processus du plan de quartier et la démarche des espaces et équipements publics (DEEP) Lancement du site internet <a href="http://www.sudvillage.ch">www.sudvillage.ch</a>	X		X	X
20 mai 2015	Table-ronde I visant à approfondir la démarche (DEEP) à travers un travail par groupes et un débat en session plénière.	personnes inscrites	commission d'urbanisme	X	représentant
10-11 juin 2015	Ateliers créatifs DEEP entre experts		commission d'urbanisme	X	représentant
14 septembre 2015	2ème réunion publique / restitution des ateliers d'experts	X		X	X
22 juin 2015	Information du conseil communal sur la DEEP		X	X	
30 juin 2015	Table-ronde II: synthèse des ateliers participatifs	personnes inscrites	commission d'urbanisme	X	représentant
8 février 2016	Deuxième convocation et consultation des propriétaires			X	X
début 2016	Envoi du dossier à l'examen préalable des services de l'Etat				
22 juin 2016	Séance de présentation à la population	X		X	X
Octobre 2016	Restitution des études-tests des bureaux d'architectes			X	X
Juin 2017	Envoi du dossier à l'ultime contrôle des services cantonaux				
26 août 2017	Évènement public sur le site du Molliau	X		X	X
30 octobre 2017	Présentation du PQ au Conseil communal		X	X	
1 <sup>er</sup> novembre 2017	Troisième convocation et consultation des propriétaires			X	X
23 novembre 2017	Présentation publique du PQ	X		X	X

## 2. RECEVABILITÉ DU PROJET

### 2.3 État de l'équipement

D'après l'aperçu communal de l'état d'équipement (AEE), les terrains inclus dans le périmètre du PQ "Sud Village" sont affectés en zone artisanale/industrielle et sont équipés (1Ba ou 2Ba).

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux situés à l'aval d'un projet d'urbanisation doit être vérifié avant toute délivrance d'un permis de construire.

Le Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE) de l'Association intercommunale des eaux du Boiron (AIEB) est en cours de mise à jour. L'impact du projet étant important (+2'920 habitants), le PDDE doit apporter la démonstration que l'alimentation en eau potable sera possible à court et long terme (voir courrier en annexe A4).

### 2.4 Démarches liées

Compte tenu du nombre de places de stationnement projeté, la planification du PQ est soumise à Etude d'impact sur l'environnement (EIE). Celle-ci a été établie par le bureau CSD. Elle fait l'objet d'une consultation menée en parallèle à l'enquête publique du PQ.



Aperçu de l'Etat d'Equipement (AEE) de la Commune de Tolochenaz du 02.12.2004

## 3. JUSTIFICATION

---

### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

#### 3.1.1 Clause du besoin (art. 15 LAT)

Selon la nouvelle mesure A11 du PDCn4, à l'intérieur du périmètre compact du PALM, la zone à bâtir doit être dimensionnée pour une capacité d'accueil maximale de 75'810 nouveaux habitants entre 2015 et 2030. Afin de respecter ce principe, le PALM 2016 distingue les mesures engagées des mesures non engagées, catégorie à laquelle est rattaché le présent projet.

Le projet de PQ Sud Village pourra contribuer à atteindre l'objectif d'accueil. Le PQ "Sud Village" constitue une priorité au niveau communal, régional et cantonal. Il fait l'objet d'un accord-cadre liant la commune, la région, les services cantonaux et les propriétaires. Il répond efficacement aux objectifs du projet d'agglomération (amélioration de la densité humaine dans les secteurs stratégiques et densification de l'emploi). Il ne nécessite pas, pour ce faire, de recourir aux surfaces d'assolement, ni de compensation de zone à bâtir selon les dispositions transitoires (art. 52a OAT). Il répond ainsi efficacement aux contraintes fixées par la nouvelle LAT et le PDCn révisé.

#### *Emplois*

Le PQ porte une attention particulière à l'intégration de la majorité des entreprises existantes, leur extension potentielle et à l'accueil de nouvelles entreprises. Dans cet objectif, 40% des surfaces foncières constructibles (aires de constructions A, B et C) 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 à un champ plus large d'activités qui pourront être implantées dans des bâtiments plus flexibles et adaptés à leurs besoins.

Le développement et cette intégration des activités ont été étudiés bien en amont avec les études-test en 2013 et la démarche des espaces et équipements publics en 2015 (DEEP). 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. La phase de diagnostic a permis de qualifier par type chaque secteur et d'évaluer la compatibilité des activités en place avec l'affectation en vigueur, et planifiée le cas échéant. Le site de Molliau est qualifié comme "site mixte densifiable". Dans cette logique, le PQ organise judicieusement l'implantation d'activités artisanales et industrielles, d'activités administratives et de services et contribue ainsi à maintenir les activités en agglomération et d'en attirer de nouvelles. En effet, les projets de reconversion urbaine prévue dans le

cadre du PALM tendent à raréfier les surfaces disponibles pour les entreprises, notamment pour celles du secteur secondaire, raison pour laquelle le projet répond aux besoins de l'agglomération. Il s'agit en plus d'un des rares sites pouvant servir de laboratoire pour la mise en œuvre des outils à développer dans le cadre de cette étude ZIZA.

#### *Logements*

Les derniers chiffres de l'office des statistiques du Canton de Vaud sont sans appel. Le taux de vacance du Canton pour 2015 reste inchangé à 0,7% et donc en deçà du seuil de 1,5% qui qualifie la pénurie de logements. Pour la période 2010-14, environ 4'500 nouveaux logements ont été construits chaque année dans le canton, qui compensent en bonne partie la croissance démographique mais ne suffisent pas à lever significativement le taux de vacance. (source : [www.stat.vd.ch](http://www.stat.vd.ch))

Dans ce contexte, la commune de Tolochenaz est soucieuse de proposer suffisamment de logements aux futures générations.

#### *Equipements publics*

Avec l'arrivée de nouveaux habitants, le PQ anticipe les besoins futurs et réserve, dans son périmètre, les surfaces nécessaires à la réalisation d'un ou plusieurs bâtiments d'utilité publique ainsi que les installations qui y sont liées.

Le règlement du PQ est construit de manière à permettre la réalisation d'un large panel d'équipements publics pouvant répondre au besoin de la population. Il peut s'agir par exemple d'une école, de terrains de sport, de bâtiments para-scolaires, d'une maison de quartier, de logements médicalisés (EMS), d'une salle de spectacle, équipements socio-culturels, etc.

En termes de faisabilité, l'aire de constructions dévolue aux équipements et installations (para-)publics permet par exemple, selon les tests effectués, la réalisation d'un groupe scolaire d'une vingtaine de classes sous réserve du dimensionnement de la salle de gymnastique. Les installations extérieures liées à ces équipements publics peuvent également prendre place à l'intérieur de l'aire de parc située en contiguïté et constituer une séquence particulière de celui-ci.

#### *PDCom*

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

### 3. JUSTIFICATION

---

#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

##### ***PGA***

La légalisation du PQ "Sud Village" est conforme à la restructuration de ce territoire prévue par le PGA.

Ce dernier prévoit la mutation des terrains industriels en quartiers mixtes participant au renouvellement urbain communal. Il offre également une formidable opportunité de "recoudre" le territoire communal en tissant des liens forts entre des secteurs isolés les uns des autres tels qu'entre autres le village et les rives du lac.

##### ***Études-test et DEEP***

Le PQ "Sud Village" intègre les dimensions paysagères, de la mobilité et des espaces publics via les études-test de 2013 et le développement d'une démarche participative (DEEP) de 2015.

### 3. JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

##### 3.1.2 Périmètre du plan de quartier

Le périmètre du PQ "Sud Village" couvre une surface de 118'234 m<sup>2</sup>. Il comprend les parcelles suivantes:

Parcelles:	Propriétaires :	Surfaces :	Construction existante n° ECA :
• 106	Bruce Stuart	3'467 m <sup>2</sup>	n°260 bâtiment commercial
• 105, 107, 192, 219	EPIC Seven Property Investment AG	73'618 m <sup>2</sup>	n°647 bâtiment industriel n°494 garage n°330 bâtiment industriel n°331 bâtiment industriel n°571 bâtiment industriel n°572 garage
• 740	Figuet technique Sàrl	2'083 m <sup>2</sup>	
• 102	Fondation Nicati-de-Luze	15'090 m <sup>2</sup>	
• 92, 388, 702	Medtronic Europe Sàrl	17'191 m <sup>2</sup>	n°372 bâtiment industriel n°532 bâtiment industriel n°244 bâtiment industriel
• 396, 571	Romande Energie SA	44 m <sup>2</sup>	
• 103	Stadlin SA	6'741 m <sup>2</sup>	n°262 bâtiment industriel



Plan de situation avec le périmètre du PQ

### 3. JUSTIFICATION

#### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

##### 3.1.3 Contexte

Situé en limite Sud du territoire communal, entre deux voies de communications majeures, proche d'une gravière en exploitation et dans un tissu actuellement dominé par les activités artisanales et industrielles, le périmètre du PQ "Sud Village" s'inscrit dans un contexte où les contraintes sont de plusieurs natures :

- les contraintes urbanistiques liées aux infrastructures de transports (conformité au plan d'alignement à l'autoroute A1);
- l'intégration de l'axe majeur de mobilité douce Nord / Sud prévu par les planifications de rangs supérieurs;
- les contraintes aériennes représentées par la ligne à haute tension (HT 50 kV) qui longe la voie CFF. Afin de respecter l'OLEI et l'ORNI, la distance minimale pour la construction d'un bâtiment est de 7,5 m à l'axe de la ligne;
- Les nuisances sonores induites par l'autoroute A1 et les voies CFF, mais également par les activités présentes sur le site, constituent des contraintes (respect des dispositions légales fixées par l'OPB);
- D'autre part, bien que le secteur soit globalement bien desservi par les voies de circulation actuelles et par les transports publics, il souffre

d'être enclavé par rapport au reste du territoire communal et régional. Les coupures occasionnées par les infrastructures de transports mais également par les activités voisines, notamment par le site de Medtronic, contribuent à renforcer l'imperméabilité du secteur. Rattacher le secteur d'En Molliau au lac Léman et au cœur de la Commune constitue ainsi un des enjeux majeurs du PQ "Sud Village";

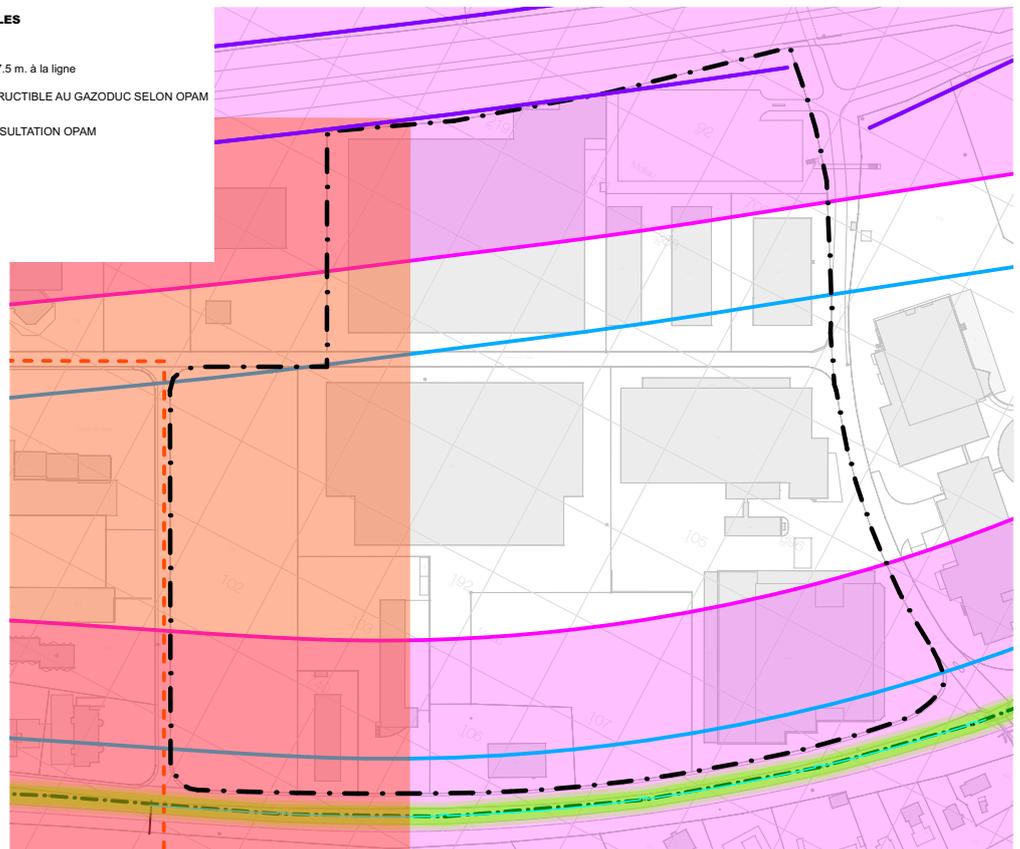
- La reconversion du secteur doit aussi tenir compte du risque OPAM lié à la voie de chemin de fer, à l'autoroute (transport de matériaux dangereux) et au gazoduc longeant les chemins du Saux et des Noyers. Le déplacement du gazoduc conditionne la réalisation de l'ensemble du PQ "Sud Village". Le cas échéant une distance inconstructible de 130m à cette infrastructure sera à respecter. Une convention entre les propriétaires du PQ et l'exploitant du gazoduc est en cours de finalisation.

##### 3.1.4 Disponibilité du site

La convention-cadre signée par la Commune et les propriétaires précise les moyens mis en oeuvre afin de garantir la disponibilité des terrains pour le redéveloppement du secteur (voir chapitre 5.1 et annexe A5).

##### CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

	ORNI OLEI LIGNE HT périmètre de sécurité 7.5 m. à la ligne
	DISTANCE INCONSTRUCTIBLE AU GAZODUC SELON OPAM 130 m.
	PERIMETRE DE CONSULTATION OPAM 100 m.
	OFROU
	OPB VLI DS III
	PAB



Plan des contraintes légales en vigueur et en cours de planification

## 3. JUSTIFICATION

---

### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

#### 3.1.5 Caractéristiques du futur projet

##### *Densification*

L'objectif de densification pour le secteur En Molliau est d'accueillir un minimum de 250 hab/empl/ha. Sa compatibilité avec une desserte multimodale de qualité est assurée. La densité proposée est étroitement associée aux qualités urbanistiques et paysagères attendues, ainsi qu'au programme d'équipement publics.

##### *Urbanisation*

Le projet de quartier Sud Village organise le périmètre en différentes entités :

- un secteur nord longeant l'autoroute présentant une dominante d'activités dans le secteur soumis aux nuisances sonores les plus importantes,
- un secteur sud présentant une urbanisation par îlots dévolus essentiellement à des logements organisée autour d'un parc central séquencé, comprenant en partie ouest une partie dédiée 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 accolé à la route du Molliau en entrée de site.

##### *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 le cas échéant 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 gabarit 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 co-working.

Des équipements publics ou para-publics dédiés à des activités socio-culturelles (espace polyvalent, maison de quartier, etc.) peuvent être prévus 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 de ces aires, les surfaces d'activités 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 et maison de quartier.

Les illustrations du bâti et des espaces publics en annexes présentent des variantes possibles pour l'implantation des volumes bâtis projetés ainsi que pour leur utilisation.

##### *Équipements et espaces publics*

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

##### *Route du Molliau*

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

##### *Place du Molliau*

Une place de quartier prend place en partie 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 extérieurs pour les commerces et activités. Elle est complétée par des aménagements situés dans son prolongement dédiés à des espaces extérieurs complémentaires formant la façade est du quartier sur la route du Molliau. Ces secteurs constituent les lieux d'accueil pour les acti-

## 3. JUSTIFICATION

### 3.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir

vités commerciales. Les constructions entourant la place et ses prolongements pourront accueillir une station de métro-câble.

#### *Parc du Saux*

Au coeur du quartier, un parc constitué d'une succession d'espaces publics paysagers est destiné au délasserment et aux déplacements des modes doux. La définition des aires de constructions et bandes d'implantation assure un traitement séquencé de cet espace, qui peut également accueillir les installations extérieures du complexe scolaire prévu en partie ouest. Les entrées des immeubles peuvent s'ouvrir sur l'espace de parc.

#### *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. La porosité entre le Chemin du Saux et la Route de la Petite Caroline est assurée.

Outre leurs fonctions visuelles et de passage, les venelles assurent la transition entre l'espace public et la sphère privée.

#### *Îlots et coeurs d'îlots*

Les coeurs d'îlots sont des espaces de nature plus privative, 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. 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. Au Nord, les rez seront occupés par des activités. Au Sud, les rez accueilleront les entrées des immeubles qui seront occupés par des habitations surélevées d'un mètre par rapport au niveau de la rue ou des activités.

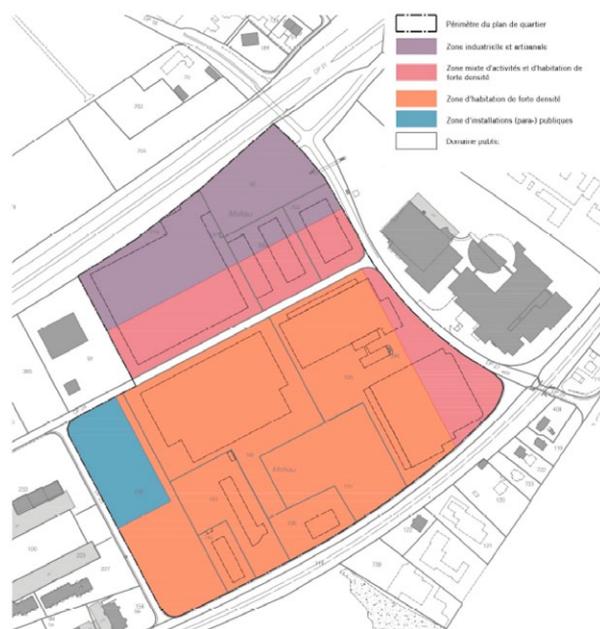
#### *DEEP*

Une démarche qualitative et participative pour les équipements et les espaces publics menée parallèlement à l'élaboration du PQ affine les caractéristiques de ces espaces (nature, usage, aménagement, etc.).

Les résultats de cette démarche sont intégrés dans le PQ et serviront de référence pour l'établissement des projets de réalisation de ces espaces.

#### 3.1.6 PQ "Sud Village"

Le développement du projet nécessite une modification de l'affectation actuelle des terrains, régis selon le PGA de la Commune de Tolochenaz. Le PQ "Sud Village" est destiné à accueillir un quartier mixte d'habitations et d'activités. Le nouveau programme de densification prévoit l'aménagement de quatre zones constructibles. Une zone d'activités industrielles et artisanales, une zone mixte d'activité et d'habitation de forte densité, une zone d'habitation de forte densité et une zone d'installations (para-) publiques.



Ces zones sont subdivisées en aires dédiées à l'implantation des constructions ou à l'aménagement d'espaces ouverts :

- les aires de constructions ;
- les aires de mouvements et d'accès public ;
- l'aire de parc public ;
- les aires de venelle publique ;
- l'aire de jardin à caractère collectif et privatif.

### 3. JUSTIFICATION

#### Mesure d'utilisation du sol

Le détail des volumes et surfaces autorisés est présenté dans le schéma ci-dessous. La répartition des capacités constructives est précisée sur le plan du PQ par aire et par parcelle, ainsi que dans le règlement pour ce qui est de la répartition des affectations.

Le PQ permet l'établissement d'un quartier mixte d'habitations et d'activités, à savoir (selon l'estimation présentée dans le schéma ci-dessous) :

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

Conformément au PDCn, la capacité d'accueil du PQ est calculée sur la base de 50m<sup>2</sup> de SPd par habitant. Sur le secteur sud, les SPd dédiées au logement permettent d'accueillir au maximum 2'920 habitants.

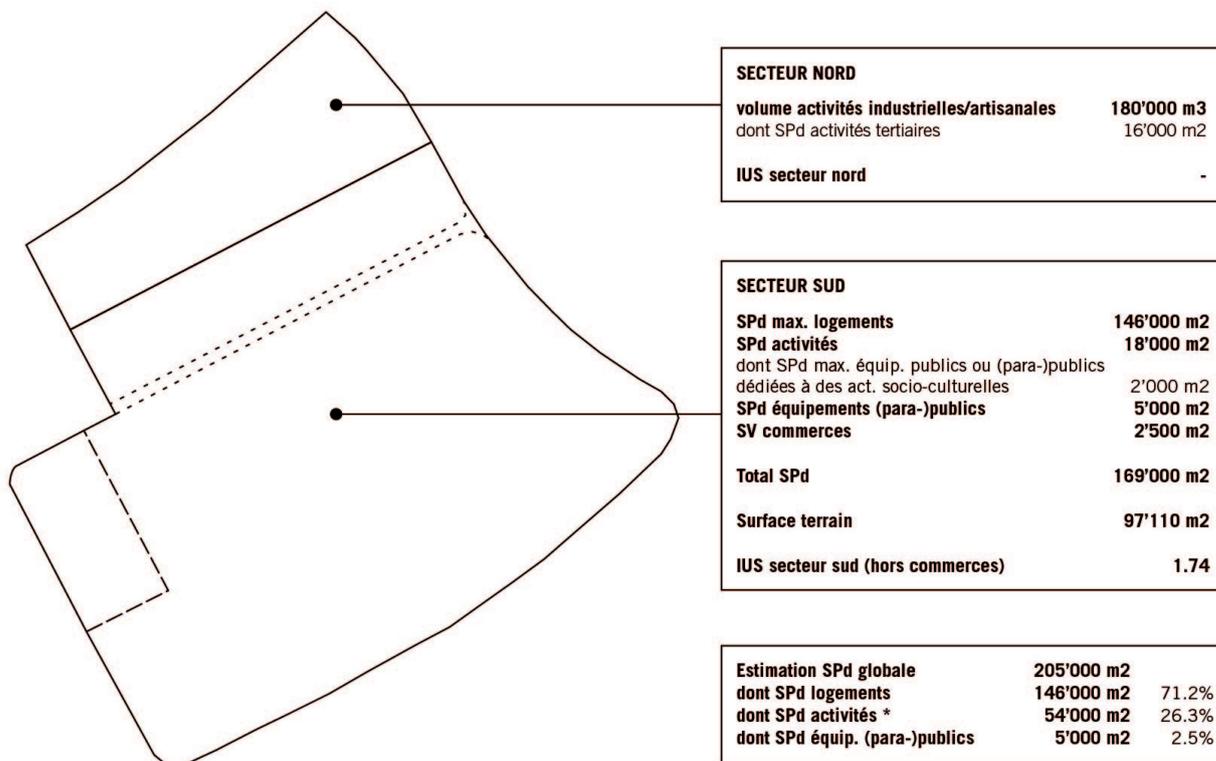
#### Implantation des constructions

A l'intérieur des aires de constructions, les constructions 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, la Place du Molliau en entrée Est du quartier.

Le plan d'alignement en vigueur "En Molliau" approuvé par le Conseil d'Etat en juillet 1964 est abrogé par la présente procédure de planification, à l'exclusion des limites des constructions relatives à la RN1 approuvées le 10 novembre 1961 qui sont reportées sur le plan à titre indicatif (art. 40 du règlement). La définition des aires de constructions en bordure de DP intègre les distances définies par la Loi sur les routes pour des routes communales de 2ème classe (limites à 7m à l'axe). La limite des constructions de la RN1 est établie à 25m à l'axe de l'autoroute. Le règlement du PQ précise que les accès à la zone industrielle et artisanale doivent se situer en-dehors de cet alignement.

L'aire de constructions H présente une limite de constructions du côté de l'aire de venelle afin d'assurer une largeur minimale à cet espace correspondant aux autres venelles définies dans le quartier.

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



\* L'estimation indicative des SPd activités pour le secteur nord est basée sur une hypothèse d'exploitation du volume avec des étages de 5m de hauteur (180'000 / 5 = 36'000).

### 3. JUSTIFICATION

---

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

#### **Gabarits**

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

Sont fixées sur le plan pour chaque aire :

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

Ces cotes d'altitudes sont mesurées à la tablette supérieure de l'acrotère ou au faite, les formes de toitures étant laissées libres pour l'ensemble du périmètre du PQ. Des coupes illustratives des gabarits fixés par le PQ sont présentées à l'annexe A1. Cette même annexe présente également le nombre de niveaux correspondant aux cotes d'altitude maximales fixées pour chacune des aires de constructions.

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 collectifs ou privatifs liés aux aires de constructions correspondantes. Ces espaces font l'objet d'un plan des aménagements extérieurs lors de la mise à l'enquête du premier bâtiment de l'aire de constructions. Ce plan figure les essences, la couverture végétale, les revêtements et matériaux utilisés, ainsi que les constructions de peu d'importance (mobilier, fontaine, jeux pour enfants, etc.).

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 réalisée 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.

S'agissant des mouvements de terre, ceux-ci ne sont pas limités par le PQ mais doivent garantir une insertion de qualité des projets bâtis et paysagers à l'intérieur du périmètre du PQ et avec le contexte (parcelles voisines, DP). En effet, compte tenu du contexte industriel actuellement en place, il est probable que les différentes planies créées dans ce cadre évoluent vers un nouveau modèle général du terrain tenant compte de l'ensemble du périmètre du PQ. De ce fait, il apparaît important que les mouvements de terre projetés assurent la continuité spatiale des espaces extérieurs avec leur contexte, et présentent le cas échéant des liaisons avec des pentes accessibles. En référence au nouveau terrain aménagé, la hauteur des murs de soutènement (hors rampes d'accès aux parkings souterrains) est limitée à 1.50m afin d'assurer la continuité spatiale des espaces ouverts, notamment le long des venelles.

Les dispositions relatives aux différentes aires d'espaces extérieurs sont basées sur le descriptif des différents espaces développés dans le cadre de la démarche DEEP et présentés au chapitre 4.1.

#### **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 aux occupants du quartier. Le phasage tiendra également compte de la coordination avec les procédures d'aménagements mobilité et le déplacement du gazoduc.

La définition des tranches opérationnelles tiendra compte de l'enjeu des relocalisations 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 des terrains sur la zone industrielle et artisanale du PQ (halles Planzer vides dès le mois de décembre 2017) présente une réelle opportunité de bâtir, dès l'entrée en vigueur du PQ, des constructions

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

destinées aux activités. Ces premières constructions réalisées, les entreprises actuellement sur le site et désireuses d'y rester pourront en profiter pour s'y relocaliser, libérant ainsi de nouveaux terrains.

La partie du PQ destinée principalement aux logements (zone mixte-aire de constructions C, zone d'habitation de forte densité et zone d'installations (para-) publiques) devrait quant à elle se développer d'est en ouest, la constructibilité de la partie ouest du PQ étant conditionnée au déplacement du gazoduc. Dès l'entrée en vigueur du PQ, un concours d'architecture permettra de définir le développement architectural de l'extrémité est de cette partie du PQ. Les premières constructions pourront apparaître dès 2020 dans ce secteur. Elles seront suivies par un développement progressif du site vers l'ouest. La réalisation complète du périmètre se fera sur une période estimée de 10 à 12 ans dès l'entrée en vigueur du PQ.

Enfin, en accord avec les autorités, le développement du quartier permettra, par un phasage adapté, de s'inscrire dans une marge de progression acceptable des nouveaux habitants.

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 4.1 Protection du milieu naturel

Comme mentionné au chapitre "2. RECEVABILITÉ DU PROJET", une démarche participative en vue de préciser la nature et la qualité des espaces et équipements publics a été engagée en parallèle de l'élaboration du plan de quartier. Cette initiative de la Commune de Tolochenaz permet de préciser les grands enjeux suivants :

- Définir la nature, le nombre et la localisation des équipements publics ;
- Préciser le fonctionnement du quartier en terme de mobilité, tous modes confondus ;
- Détailler la nature des types d'espaces publics et paysagers en spécifiant les principes d'aménagements et de mise en œuvre.

Cette étude a permis d'affiner ces enjeux aux 3 échelles suivantes :

- L'échelle des relations du quartier au contexte ;
- L'échelle propre du quartier ;
- L'échelle du piéton.

Par ailleurs, les objectifs suivants ont été définis à travers différentes typologies d'espaces et d'équipements publics :

- Renforcer la lisibilité de la proximité du lac, le lien piéton et les modes doux vers la Voie Verte et le centre du village ;
- Renforcer la perception du grand paysage, notamment l'espace agricole et l'ancienne carrière au delà des voies de chemin de fer et le Boiron ;
- Profiter de la proximité à Morges en créant des perméabilités à l'Est vers la zone de Riond-Bosson ;
- Intégrer le quartier résidentiel actuel et ses habitants comme usagers légitimes des nouveaux équipements.

Cette démarche a fait l'objet d'un rapport assorti de principes d'aménagement et de mesures de mise en œuvre par type d'espace. Les grands principes définis lors de cette étude sont rappelés ci-dessous.

#### 4.1.1 Parc du Saux

Ce parc est un élément emblématique du futur quartier. Il offre un espace de respiration urbaine intégré à la place centrale existante à l'Ouest du périmètre en bordure du Chemin des Noyers. Il est constitué d'une série de sous-espaces modulables, participant de la cohérence d'ensemble.

Il est destiné à assurer les fonctions de délasserment, de loisirs et d'activités de plein air (jardins communautaires, vergers, jeux d'eau et fontaines, terrains

de sport et place de jeux, bassins, promenade,...). Les déplacements en priorité réservés aux modes doux favoriseront des parcours de qualité d'Est en Ouest principalement. Des terrasses privatives et des dégagements de services ou de commerces pourront s'ouvrir sur le parc sans créer de sous-espaces fermés.

#### 4.1.2 Venelles

La distribution interne du quartier se fait au moyen de 3 venelles orientées Nord-Sud. Elles constituent également des percées visuelles ouvertes sur le grand paysage, renforçant ainsi le sentiment identitaire du nouveau quartier. Leur dimension de 16m permet également d'assurer la transition entre espace public et sphère privée.

Des aménagements visant à privatiser les pieds de façades sont prévus de manière à garantir la mise en place de filtres visuel et spatial ainsi qu'à absorber les différences de niveaux.

Ces venelles sont dédiées principalement à la circulation des modes doux mais pourront permettre également le passage des véhicules de service, de secours et de livraison.

#### 4.1.3 Place du Molliau

Une place de quartier s'implante en partie Est du site en terminaison du Parc du Saux. Cet espace sert de porte d'entrée à l'Est du quartier ayant pour vocation l'aménagement d'un espace collectif multifonctionnel associant la notion de place de rencontre, de terrasses et de prolongements extérieurs pour les commerces et les activités.

#### 4.1.4 Interface Ouest

Au croisement des chemins des Noyers et du Saux, prend place un espace à vocation mixte qui assure le confort et la sécurité des piétons transitant par cet endroit mais également le passage des véhicules motorisés. Un soin particulier doit être porté sur l'aménagement de cet espace en lien avec la future école située à l'angle Sud-Est de ces deux rues.

#### 4.1.5 Chemin du Saux

Cette rue fonctionne comme une interface entre la zone d'activités au Nord et les programmes de logements et d'équipements au Sud. Elle constitue également l'axe Est-Ouest principal de desserte TIM du quartier. Ce chemin sera réaménagé pour accueillir de part et d'autre de la chaussée, des places de stationnement visiteurs et une arborisation différenciée (alignement côté Sud de la rue et bande perméable côté Nord).

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 4.1 Protection du milieu naturel

Les rez-de-chaussée des logements donnant sur cette rue seront surélevés d'1m par rapport au niveau du Chemin du Saux, afin de garantir la privacité de cette affectation.

#### 4.1.6 Route de la Petite Caroline

Cette rue sera aménagée de manière à assurer la transition entre l'échelle du quartier et celle du grand paysage (Alpes et Léman). Des aménagements présents sur toute la longueur de la rue assureront la transition entre les logements et l'espace public et favoriseront des points de vue.

#### 4.1.7 Traitements paysagers

Les aménagements paysagers seront constitués d'essences d'arbres et d'arbustes indigènes en station afin de participer à l'écologie urbaine. L'utilisation de feuillus sera notamment encouragée pour sa capacité à absorber une plus grande quantité de CO2 ainsi qu'à rendre particulièrement lisible le cycle des saisons.

Une gestion extensive des surfaces végétales est encouragée, ainsi que l'intégration de la rétention et de l'infiltration des eaux de pluies dans les aménagements (noues, bassins, ...).

### 4.2 Création et maintien du milieu bâti

#### 4.2.1 Inscription territoriale

Durant la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, la structure urbaine des espaces de vie du Nord du Lac Léman a été fortement influencée par le développement des infrastructures de transports. Le résultat est patent : des villages coupés en deux par l'autoroute et le chemin de fer, des rives du Lac souvent délaissées parce que difficilement accessibles.

La construction de l'autoroute en 1964 a marqué un tournant historique pour l'urbanisation de la commune de Tolochenaz. Désormais facilement accessible, le village est devenu très attractif pour de nouveaux habitants en quête de calme, de vue sur le Lac et de liaisons rapides avec Lausanne ou Genève. De 600 habitants au début des années 70 la Commune est passée à 1'600 habitants vingt ans plus tard. Aujourd'hui Tolochenaz accueille 1'800 habitants.

L'autoroute a aussi créé un Nord et un Sud de la commune 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 ignoré. Au Sud de l'autoroute, le territoire Tolochinois se compose d'une vaste zone industrielle mais aussi d'un quartier d'habitation, Le Saux, accueillant 900 habitants soit la moitié de la population actuelle de la commune. Il se prolonge jusqu'au Lac au travers de terrains agricoles. Autrefois humide et marécageux, le secteur baptisé "En Molliou" 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. Il présente également une opportunité pour la Municipalité de Tolochenaz, de repenser en profondeur l'aménagement du Sud du village et de retisser les liens avec le Nord.

Avec le projet de réaménagement de la Zone Industrielle "En Molliou", la commune de Tolochenaz a l'opportunité de rééquilibrer son territoire et lui procurer de nouvelles fonctions de centralité, en particulier le commerce et les équipements publics, qui lui manquent cruellement.

Les coupures territoriales que les infrastructures représentent posent non seulement la question de l'enclavement du secteur du Molliou, mais plus généralement, contribuent à morceler le territoire communal, et en particulier, à séparer le cœur de la commune du lac Léman.

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 4.2 Création et maintien du milieu bâti

L'équilibre présenté entre logements et activités garantit la mixité et participe au dynamisme économique de la Commune et de la région. Cette mixité rend le quartier attractif et limite les déplacements en évitant le "zoning" spatial et fonctionnel.

#### 4.2.2 Urbanisation et transports publics

Grâce au PQ "Sud Village", la commune développe sa capacité d'accueil de nouveaux habitants tout en améliorant la qualité de ses espaces publics.

Le plan de quartier 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.

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 Molliou et la Route de la Gare depuis la RC1 (le trafic sur la Route du Molliou 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.

Les transports publics devront enfin être renforcés pour s'adapter à l'augmentation de la population et d'emplois attendus dans le quartier. Le tracé exact des lignes du bus ou de métro câble restent à définir, mais un arrêt principal sera à proximité de la place du Molliou pour garantir une bonne accessibilité aux commerces et services du quartier.

Le stationnement des véhicules privés est à réaliser en souterrain ou en parking silo pour les aires A, B et C. Les places de stationnement pour visiteurs ou clients sont admises en surface selon les principes de localisation figurés sur le plan.

L'estimation du besoin en places de stationnement du PQ fait état de quelques 2'000 places: environ 80% destinées aux logements (1'430 places habitants et 143 places visiteurs), le reste aux activités et commerces (323 places employés et 109 places visi-

teurs/clients, selon le besoin réduit/fourchette basse des normes VSS). Un calcul du nombre de places à prévoir sera effectué selon la norme en vigueur (VSS SN 640 281).

Le périmètre du PQ est entouré d'infrastructures de transports et à plus large échelle, s'insère dans un réseau de transports collectifs existant :

- gare de Morges (1500m)
- autoroute A1 (500m)
- 2 lignes de bus (10 relations/h), lignes 702 et 703, et ligne régionale MBC 724 avec un bus par heure
- réseau de pistes cyclables et mobilité douce
- un projet de métro câble (en suspens) pourrait relier en 8 minutes la gare de Morges au nouveau quartier "Sud Village". L'objectif de ce mode de transport novateur en milieu urbain est de désengorger le trafic routier.

#### 4.2.3 Principes généraux d'organisation spatiale

Le projet propose une urbanisation par îlots autour d'un parc central ainsi que la création d'une zone d'activités industrielles au Nord.

Ce PQ répond à un important enjeu en terme d'espace public, puisque la traversée de l'axe majeur de mobilité douce Nord / Sud prend en compte les objectifs de mobilité à l'échelle intercommunale.

#### **Activités**

Les bâtiments dédiés aux activités industrielles et artisanales prennent place le long de l'autoroute. Ils participent à protéger des nuisances sonores la zone mixte ainsi que tout le quartier.

Les activités autorisées dans ce secteur sont de type productrices ainsi qu'administratives directement dépendantes (par ex. commercialisation des produits, dpt. de recherche, etc...) d'une activité productrice sur le site. Afin de permettre cette flexibilité d'affectation, la cote d'altitude maximal déterminée pour les activités a été définie sur la base d'un gabarit de 18m de haut.

#### **Habitations**

Les logements se situent principalement au centre et au Sud du quartier afin de profiter d'un environnement plus calme et d'une orientation favorable.

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 4.2 Création et maintien du milieu bâti

Afin de bénéficier du dégagement au Sud vers le lac et les Alpes, le gabarit maximal autorisé prévoit la réalisation d'un niveau de moins pour les aires situées au sud le long de la route de la Petite Caroline.

Dans le but d'assurer l'insertion paysagère du projet, une attention particulière est à porter au traitement des toitures dont la forme, la pente et les matériaux sont laissés libres. Les dispositions suivantes sont intégrées au règlement :

- les toitures plates non-accessibles sont aménagées avec une végétalisation extensive,
- une réflexion doit être menée sur l'intégration des superstructures et des panneaux solaires en toiture afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions et harmoniser l'architecture de l'ensemble de la toiture,
- un plan des toitures est à remettre dans le cadre de la demande de permis de construire.

#### **Mixité**

Des constructions accueillant de l'habitation et de l'activité compatible avec l'habitation sont prévues au Nord du Chemin du Saux et à l'entrée Est du quartier.

#### **Activités hors de la zone dédiée spécifiquement à cet effet**

Les rez-de-chaussée des bâtiments situés dans la zone d'habitation de forte densité peuvent accueillir ponctuellement des activités moyennement gênantes. Celles-ci prennent place en priorité dans les aires de constructions D1 et D2.

#### **Commerces**

Les surfaces destinées aux commerces sont limitées (moins de 2'500 m<sup>2</sup>) et localisées en bordure de la place du Molliau et ses prolongements.

#### **Équipements publics et para-publics**

L'aire de constructions H est entièrement dédiée à l'accueil d'équipements publics et para-publics.

La réalisation d'équipements publics ou para-publics dédiés à des activités socio-culturelles (espace polyvalent, maison de quartier, etc.) est autorisée dans l'aire de constructions C de la zone mixte. Leur SPd est limitée à 2'000m<sup>2</sup> de la SPd de l'aire dévolue aux activités.

Des équipements de quartier (type APEMS, crèche, etc.) peuvent prendre place dans la zone d'habitation de forte densité, dans les rez-de-chaussée situés

en bordure de l'aire de parc public. Les dispositions relatives à la protection contre les accidents majeurs sont réservées.

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

### 4.3 Impacts sur l'environnement

#### 4.3.1 Mobilité

##### 4.3.1.1 Desserte

###### **Desserte TIM**

Le Chemin du Saux, la Route de la Petite Caroline, la Route du Molliau et le Chemin des Noyers tiennent lieu d'axes de raccordement principal du quartier "Sud Village" (réseau de distribution).

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 Route Cantonale (RC1) pour relier Morges / Lausanne ou Saint-Prex, accède de la manière la plus directe à la RC 1 par le passage souterrain CFF.

Afin que la gestion du trafic prévue puisse être mise en œuvre, plusieurs mesures s'imposent :

- Aménagement du passage sous-voies CFF ;
- Giratoire au croisement RC 1 / Route du Molliau ;
- Suppression du régime de sens unique sur la partie Ouest de la Route de la Petite Caroline.

###### **Transports publics**

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 avec un cadencement de dix minutes (6 relations par heure) rejoint la gare de Morges en près de 10 minutes. La ligne de bus 703 avec une cadence de quinze minutes (4 relations par heure) relie la gare de Morges en 6 minutes environ. De plus, une ligne de bus régionale parcourt l'avenue de Riond-Bosson, traverse le passage souterrain CFF et poursuit son itinéraire sur la RC 1 en direction de Saint-Prex. L'arrêt le plus proche du PQ "Sud Village" se situe directement au Sud du passage souterrain CFF. Entre autres, six trains directs par heure circulent à la gare de Morges en direction de Lausanne et cinq vers Genève.

Selon l'ARE (Office fédéral du développement territorial) le PQ "Sud Village" a le niveau de qualité de la desserte par les TP "C".

###### **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 pour la direction Nord-Sud. L'attractivité du PQ "Sud Village" aux modes doux est renforcée par des parcours relativement 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/Rte 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).

Le projet routier comprenant le giratoire le long de la RC1, le passage inférieur MD et les réaménagements de la chaussée existante sont en cours d'examen préalable par le service cantonal compétent (DGMR). Le projet pourrait être soumis à l'enquête publique dès le premier trimestre 2018.

S'agissant du parcours de MD de la route de la Petite Caroline, le gabarit actuel du DP présente 2 voies de circulation ainsi qu'un trottoir. Compte tenu des intentions pour la vocation future de cette route (éventuelle zone 30 ou mise à sens unique), ce gabarit est considéré comme suffisant pour permettre l'intégration des MD, d'autant que cette liaison peut être lue comme secondaire par rapport au cheminement de mobilité douce public qui sera aménagé en traversée du parc.



##### 4.3.1.2 Stationnement

###### **Trafic individuel motorisé**

En principe, le règlement de construction de la Municipalité est déterminant en premier lieu pour identifier les besoins de stationnement. Ce besoin pour les affectations résidentielles est de 40 % supérieur à celui de la norme SN 640 281 VSS pour les bâtiments résidentiels et peut être approprié compte tenu de

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

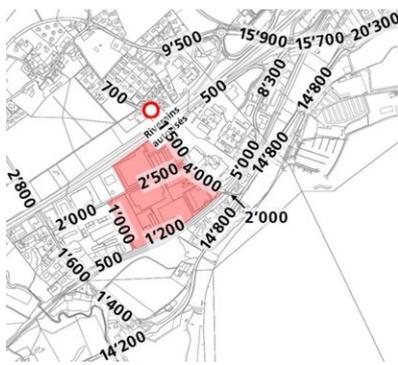
### 4.3 Impacts sur l'environnement

la structure urbaine jusqu'alors dominante, plutôt fragmentée et la faible densité de Tolochenaz. Le PQ "Sud Village" présente une échelle urbaine complètement différente, permettant de diminuer les besoins en places de stationnement par logement qui se rapprochent ainsi des valeurs de la norme VSS.

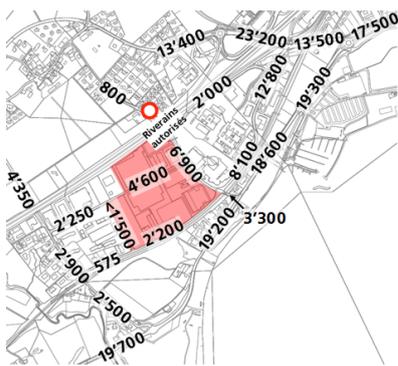
Selon la norme SN 640 281 VSS, le besoin réduit en places de stationnement est d'environ 2'000 places de stationnement. La fourchette basse de la norme a été appliquée pour les besoins réduits des activités, services et commerces (50% de satisfaction, type de localisation C). Les réductions éventuelles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

La plus grande partie des 2'000 places de stationnement qui sont à aménager dans le secteur, doit être réalisée en souterrain ou dans un parking-silo pour les secteurs d'activités (aires de constructions A, B et C). 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.

Le nombre de places de stationnement pour motos est compris entre 5% et 10 % des places pour voitures. Appliqué au PQ "Sud Village", cela signifie environ 150 à 200 places. Il est recommandé de réaliser la majorité de ces places en souterrain.



Densité du trafic actuel



Densité du trafic à l'horizon 2030 y compris trafic émis par le PQ "Sud Village" selon le nouveau plan de quartier

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

Afin d'optimiser l'infrastructure existante et améliorer l'attractivité des modes doux, il est proposé les mesures suivantes :

- Les places de stationnement devraient être aménagées en nombre suffisant ;
- Les places de stationnement sont à réaliser au plus proche des affectations résidentielles ;
- Les places de stationnement devraient être aménagées au plus proche des entrées d'immeubles ;
- Les places de stationnement 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.

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

#### 4.3.1.3 Génération des flux de trafic et densité du trafic du secteur En Molliau

Aujourd'hui env. 2'000 courses par jour pourraient être générées dans le PQ "Sud Village". En cas de réalisation complète du PQ "Sud Village", 5'200 courses, soit environ 3'200 courses de plus, seront générées par jour. Plus de 100 courses de poids lourds sont attendues uniquement sur le Chemin du Saux alors que sur les autres routes, la densité du trafic des poids lourds émise par le PQ "Sud Village" est faible.

Par rapport au trafic qui pourrait être généré selon le plan de zones actuellement en vigueur, la surcharge qui résulte du nouveau plan de quartier est de seulement 600 à 700 courses TIM par jour. Par ailleurs, selon le nouveau plan de quartier, la sollicitation du réseau par le trafic des poids lourds serait inférieure à celle découlant du plan de zones actuel.

La densité du trafic correspond plus ou moins à l'étude "Région Morges - Etude d'accessibilité mul-

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 4.3 Impacts sur l'environnement

timodale du secteur H2" de Christe & Gyax (2014). L'étude montre que la situation sera gérable dans le périmètre H2 (moyennant la mise en place des mesures proposées par l'étude).

#### 4.3.2 Environnement

Compte tenu du nombre de places de stationnement projeté, la planification du PQ est soumise à Etude d'impact sur l'environnement (EIE). Celle-ci a été établie par le bureau CSD. Les conclusions de l'EIE pour les différents domaines sont reprises ci-après. Pour le détail des analyses, il convient de se référer à l'EIE.

Le PQ Sud Village à Tolochenaz est situé en zone industrielle présentant un faible intérêt naturel et architectural dans l'état actuel.

Le périmètre du PQ d'environ 11.9 ha est bordé par la voie CFF Lausanne-Genève au Sud, par l'autoroute N01 au Nord et par le gazoduc Gazoduc GSR 300 à l'Ouest.

De cette situation découlent l'intérêt du PQ Sud Village et ses contraintes principales.

D'une manière générale, une nette amélioration des milieux naturels et des espaces de vie est attendue. Les domaines de l'étude d'impact sur l'environnement (EIE) sont brièvement résumés ci-après :

#### *Aménagement du territoire*

La zone du Molliau est actuellement affectée en zone industrielle avec un degré de sensibilité au bruit de IV (DS IV).

Le développement de cette zone nécessite la création d'un plan de quartier et une réaffectation en zones mixtes, d'habitation, d'installations (para-)publiques et d'activité. Un DS III sera attribué à l'ensemble du PQ.

#### *Dangers naturels*

Aucun danger naturel n'est recensé dans le périmètre du projet.

#### *Air*

La génération de trafic lié à la réalisation du PQ « Sud Village » 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 artisanale et industrielle, feront l'objet d'une évaluation au stade du permis de construire.

Des mesures visant à réduire les risques liés au radon sont à prévoir (cf : chapitre 4.1 du RIE).

#### *Bruit*

En ce qui concerne le respect des prescriptions prévues dans l'OPB, le projet de PQ « Sud Village » est conforme à l'art. 9 OPB s'agissant de l'utilisation accrue des voies de communications existantes. L'augmentation des charges de trafic généré par le PQ est en partie contrebalancée 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 N01 (bord Nord du périmètre) et la voie CFF (bord Sud), le site est également entouré par différents axes routiers locaux.

Les aires de constructions définies dans le projet de PQ offrent une certaine marge de manoeuvre pour l'implantation des bâtiments (gabarits définis par le plan et le règlement plus larges que les surfaces de plancher attribuées par aire de constructions). Cette marge de manoeuvre permet dès lors de répondre, en partie, à la problématique bruit par des options en matière d'implantation du bâti. La configuration et les gabarits des aires de bâti tels qu'envisagés dans l'illustration proposée favorisent autant que possible la protection contre les nuisances sonore. Un projet de paroi antibruit le long de la voie ferrée a été soumis en consultation préalable aux CFF. Malgré les mesures d'aménagement prise en compte dès la planification du PQ, certains fronts bâtis (cf : chapitre 4.2 du RIE) devront faire l'objet de mesures de détail de façon à respecter les exigences de l'art 31 OPB.

Par ailleurs, 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 oeuvre.

#### *Rayonnements non ionisants*

La zone du Molliau est en zone A été affectée en zone à bâtir avant l'entrée en vigueur de l'ORNI. Les valeurs à respecter sont les valeurs limites d'immissions par rapport à la ligne de transport Bussigny-Gland (132kV) des CFF et de la ligne d'alimentation de la voie des CFF. Les limitations de l'ORNI et de l'OLEI n'affectent pas le périmètre du PQ Sud Village.

Les trois antennes émettrices situées à l'intérieur du périmètre du PQ ou à proximité devront être déplacées.

#### *Eaux*

Le PQ Sud Village est situé en zone üB de protection des eaux souterraines.

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

### 4.3 Impacts sur l'environnement

Aucun cours d'eau ou surface d'eau superficielle ne se trouve dans le périmètre du PQ.

L'évacuation des eaux se fera conformément au 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 oeuvre. Le collecteur d'eaux pluviales traversant le quartier et actuellement en surcharge sera remplacé.

#### **Sols**

En raison de l'urbanisation du site, les sols sont en faible quantité dans le périmètre du PQ. En raison du caractère industriel du site, des mesures physico-chimiques des sols seront nécessaires pour exclure toute pollution.

Les sols non pollués présents sur le site devront être préservés durant la phase de chantier et réutilisés sur site en appliquant les mesures préconisées dans le RIE.

#### **Sites pollués**

Les trois sites pollués inventoriés sur le site du PQ Sud Village 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**

Une attention particulière devra être portée à la gestion des déchets de chantier et des matériaux d'excavation.

Aucun déchet particulier n'est attendu pour le PQ Sud Village en phase d'exploitation.

#### **Organismes dangereux pour l'environnement**

Plusieurs foyers de plantes néophytes invasives ont été recensés dans le périmètre du PQ. Des mesures d'éradication, prévention et contrôle sont prévues durant la phase de chantier et lors des 3 premières années d'exploitation.

#### **Accidents majeurs**

Trois objets assujettis à l'OPAM sont recensés en proximité directe du PQ Sud Village.

Les risques liés à l'autoroute N01 et à la ligne CFF Lausanne Genève sont situés dans le domaine 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 surpression et d'augmenter l'effet protecteur des bâtiments aux gaz inflammables ou toxiques.

Les risques liés au Gazoduc GSR 300 sont déjà actuellement dans de domaine intermédiaire. Le gazoduc sera déplacé sur un nouveau tracé évitant les zones peuplées. Si le PQ devait être construit avant le déplacement du gazoduc, une zone de 130 m serait inconstructible à proximité de celui-ci.

#### **Forêt**

Le périmètre ne comprend aucune surface forestière.

#### **Nature**

Le périmètre du PQ Sud Village ne comprend aucun biotope classé ni connexion biologique recensée. Aucune espèce protégée à l'exception de l'orchis pyramidal n'a été recensée dans le périmètre du PQ.

Actuellement la zone est peu propice à la nature. Une amélioration est attendue avec la construction du PQ. Des mesures sont proposées dans le RIE dans ce but.

#### **Paysage naturel et bâti**

La situation actuelle ne comporte que peu d'intérêt du point de vue du paysage naturel et bâti. Avec le concept architectural, une nette amélioration est attendue.

#### **Archéologie**

Le périmètre ne comprend aucune région archéologique ou bâtiment classé. Des mesures sont prévues dans le RIE en cas de découverte d'élément archéologique.

#### **4.3.3 Concept énergétique**

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

Les dispositions de la LVLEne et le RALVLEne doivent donc être respectées. Plus particulièrement, on prêtera une attention aux articles 28a, 28b et 30b de la

## 4. CONFORMITÉ DU PROJET

---

LVLÉne.

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.

D'un point de vue de l'approvisionnement en énergie, le concept énergétique territorial mené dans le cadre du projet du PQ "Sud Village" a permis de tester 3 scénarios et 5 variantes d'approvisionnement compatibles avec la Loi sur l'Énergie :

- 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. Ce scénario comporte deux variantes, une considérant la réalisation du projet par une proposition de contracting du consortium Romande-Energie-EWZ (scénario dit "EnerLac"), l'autre par l'investissement du Maître de l'Ouvrage (scénario dit "InvestLac") ;

L'analyse technico-économique menée dans le cadre de cette étude montre clairement que le scénario d'approvisionnement "Gaz 11 centimes" est le moins pertinent puisque, sur une période de temps de 50 ans, il est le plus onéreux et le moins écologique. Rappelons également que le scénario "Gaz 11 centimes" englobe 15% d'énergie primaire renouvelable sur le total de l'énergie mobilisée. Ce ratio est de seulement 5% si l'on considère uniquement les besoins de chaleur primaires, et de 36% si l'on considère les besoins utiles sans tenir compte de la qualité de l'électricité consommée par les PAC de récupération de chaleur sur les eaux usées. Quel que soit la méthode de calcul, le scénario gaz ne respecte donc pas le critère de couverture de 50% des besoins de chaleur par les éner-

gies renouvelables requis par le concept énergétique communal.

Le scénario "Géothermie" est le plus intéressant en terme de coût de revient et se situe par ailleurs au 2<sup>ème</sup> rang en terme de bilan environnemental, derrière le scénario "EnerLac" qui est le scénario de référence en la matière.

Le scénario "InvestLac" se place au second rang en terme de prix de revient mais reste très proche du scénario de référence (+9% seulement par rapport au scénario "Géothermie"). Notons qu'en terme de bilan environnemental, le scénario "InvestLac" se trouve au 3<sup>ème</sup> rang, juste derrière le scénario "Géothermie".

Enfin, le scénario "EnerLac" ne peut être directement comparé aux autres scénarios du point de vue économique. En effet, le chiffrage des scénarios "Géothermie" et "InvestLac" renvoient à des coûts de revient, alors que celui du scénario "EnerLac" est un prix de vente. Un contracting énergétique inclut en effet une rémunération du contractant pour les nombreux avantages qu'il apporte en terme de maîtrise du risque (garantie et gestion de l'approvisionnement et de la maintenance, couverture des risques bancaires et financiers, etc) ainsi que de confort et de sécurité d'exploitation à long terme. Dans ce contexte, la différence observée correspond tout à fait aux avantages apportés.

Notons pour finir que le scénario "EnerLac" possède un bilan écologique imbattable puisque le projet de contracting prévoit de couvrir l'intégralité de la consommation électrique nécessaire à la production de chaleur par de l'électricité certifiée 100% hydraulique.

Il est également intéressant de noter que la plus-value environnementale du scénario "EnerLac" s'accroît si l'on étend le périmètre d'étude, puisque sa mise en œuvre permettrait aux sociétés situées à l'Est du PQ de bénéficier de l'approvisionnement en chaleur et en froid grâce à la boucle d'eau du lac, ce qui n'est pas le cas actuellement. La collectivité a donc un avantage certain à promouvoir ce projet puisque, en plus de l'excellent bilan environnemental du périmètre du PQ, près de 2'700 tonnes d'équivalent CO2 pourraient être économisées compte tenu de l'approvisionnement actuel de Medtronic et de la FVE (mazout, gaz et électricité non certifiée).

## 5. INTÉRÊTS ET COORDINATION

---

### 5.1 Coordination foncière

#### 5.1.1 Analyse foncière

Le PQ "Sud Village" a été mis en place en tenant compte des limites des biens-fonds privés existants. Le règlement du PQ prévoit aux articles 10 et 36 la possibilité d'un morcellement parcellaire ultérieur ou la réalisation en étapes dans une même aire de construction. Aucune correction de limites parcellaires n'est donc nécessaire.

Trois statuts distincts seront définis selon les principes suivants :

- Un domaine privé à usage public avec un grand parc public transversal ainsi qu'une place de quartier en secteur Est, sera créé au cœur du quartier d'habitations. Des aires de mouvements et d'accès public ainsi que des aires de venelle publique viennent compléter ces surfaces ;
- Une zone d'installations (para-) publiques verra le jour à l'Ouest du site pour y accueillir des équipements scolaires et parascolaires ;
- Un domaine privé (aires de constructions) sur lequel sera développé le programme immobilier et ses prolongements extérieurs privatifs ou collectifs selon les affectations définies par le PQ.

Les propriétaires bénéficient ainsi de nouveaux droits à bâtir conformément à la densité définie par les planifications supérieures ainsi que par les études-test réalisées préalablement.

Au plus tard au moment du dépôt du préavis au Conseil communal, les documents suivants auront soit été signés par la Commune et les propriétaires ou soit validés par la Municipalité :

- Addenda au règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communal lié à des mesures d'aménagement du territoire (validation de la Municipalité et soumis à l'adoption du Conseil communal en même temps que le PQ) ;
- Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers du PQ comprenant notamment l'inscription d'une charge foncière destinée au financement des équipements du PQ (signée par la commune et les propriétaires) ;
- Plan officiel des assiettes minimales destinées à un usage public (validé par la Municipalité).

Conformément à l'art. 6 RLATC, les propriétaires ont été informés à plusieurs reprises de l'évolution du projet et de la nouvelle situation de leurs droits à bâtir (voir tableau au chapitre 2.2).

#### 5.1.2 Convention relative aux équipements et aux aspects fonciers (en cours)

Les aspects fonciers ainsi que les équipements engendrés par le PQ préfigureront dans une « convention relative aux équipements et aux aspects fonciers ». Celle-ci est en cours d'élaboration par la Commune. Sa signature par l'ensemble des propriétaires et la Commune devra intervenir au plus tard au moment du dépôt du préavis du PQ destiné au Conseil communal, cette convention constituant une pièce maîtresse dudit préavis.

La convention relative aux équipements et aux aspects fonciers fixera une charge foncière destinée à couvrir tout ou partie les investissements des divers équipements techniques et de quartier liés au développement de la zone, à savoir (regroupement d'après 3 catégories) :

- Equipements techniques au sens de l'art. 19 LAT (voies d'accès, énergie, réseau, fluides);
- Equipements de quartier hors équipements techniques au sens de l'art. 19 LAT (parcs publics, parois anti-bruit, ...);
- Equipements communautaires hors règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communal lié à des mesures d'aménagement du territoire (école, salle de gymnastique, garderie, maison de quartier, voirie, ...).

La part d'investissement de chaque propriétaire pour les équipements susmentionnés sera, sauf accord contraire, proportionnelle aux droits à bâtir logement de chacun d'entre eux.

Au surplus, la convention règlera le mécanisme de mise en œuvre des équipements, à savoir :

- Leur phasage opérationnel en distinguant les équipements réalisés au fur et à mesure du développement du quartier (parc, venelles, place, ...) de ceux réalisés lorsqu'un seuil de développement sera atteint (école par exemple).
- Leur réalisation en distinguant les équipements construits par la Commune et/ou les tiers mais financés entièrement ou partiellement par les propriétaires (école, passage inférieur CFF, paroi antibruit, ...) des équipements réalisés directement par les propriétaires (parc, venelle, place, ...).

## 5. INTÉRÊTS ET COORDINATION

---

### 5.2 Procédure

#### 5.2.1 Coordination et présentation

S'inscrivant dans la continuité des objectifs du PGA communal, le projet de plan de quartier "Sud Village" a été établi en coordination avec :

- la Municipalité de la Commune de Tolochenaz;
- la Commission du Conseil communal de Tolochenaz;
- la population de Tolochenaz;
- les propriétaires;
- Région Morges;
- le service du développement territorial (SDT), le service des routes (DGMR) et le service environnement & énergie (DGE-ARC);
- les mandataires de la DEEP;
- l'ensemble des mandataires du présent PQ.

Ce projet a pris en compte les planifications en cours dans un secteur élargi, permettant de coordonner les problématiques liées à la mobilité et à l'accessibilité du secteur.

Son avancement a fait l'objet de nombreuses présentations et échanges cités au point "2.2 Information, concertation, participation".

Pour assurer une réalisation conforme et cohérente aux objectifs de ce PQ, les éléments de coordination et de mise en oeuvre suivants seront assurés par les autorités compétentes :

- Mise en place des servitudes publiques et conventions entre la Commune et les propriétaires permettant d'assurer la faisabilité foncière du PQ.
- Construction d'une paroi antibruit le long de la voie ferrée et ponctuelle le long de l'autoroute.
- Projet routier comprenant la création d'un passage inférieur aux voies CFF destiné à la MD, la réalisation d'un giratoire le long de la RC1 au débouché de la Rte du Molliau et les aménagements liés.
- Garantie de la qualité des espaces paysagers et espaces publics, dans les traitements, les perspectives, la matérialité des fronts (façades) et le choix des essences, telle que définie dans les mesures du chapitre espaces publics et paysage correspondant au cahier de recommandations DEEP. Ces aspects seront vérifiés par la Commune lors des demandes de permis de construire.

En outre, les entités suivantes ont été consultées dans le cadre de la procédure de planification :

- les CFF (18 décembre 2015),
- l'OFROU (15 novembre 2016).

#### 5.2.2 État de la procédure

Le dossier de PQ Sud Village a fait l'objet d'un examen préalable des services cantonaux entre février et décembre 2016.

Le dossier complété et adapté aux remarques a été soumis pour ultime contrôle aux services cantonaux entre juin et octobre 2017.

Le présent dossier adapté aux dernières demandes est soumis à l'enquête publique du vendredi 17 novembre au lundi 18 décembre 2017.

## 6. ANNEXES

---

# 6. ANNEXES

## A1 - Gabarits autorisés par le PQ

### a. Coupes de principe et coupe schématique sur le périmètre élargi



Canton de Vaud  
Commune de Tolochenaz

## PLAN DE QUARTIER SUD VILLAGE

Auteurs initial des plans  
jusqu'à examen préalable du  
projet:

Farra & Zouboulakis architectes  
info@farralakis.ch

BAMO pour la Commune e Tolochenaz:

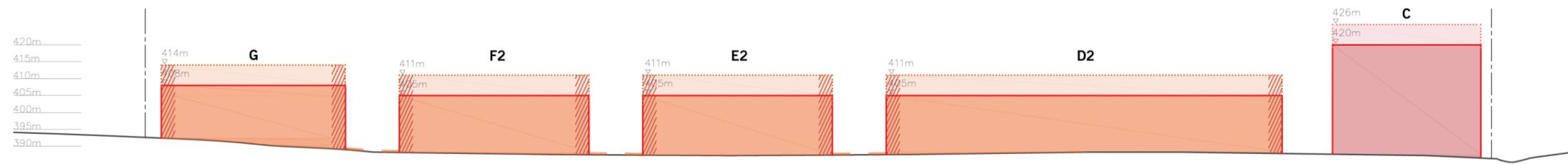
ABA partenaires SA  
www.aba-partenaires.ch

Juin 2017

17062\_PO\_Sud\_Village\_Coupes-1000-170607-MZU-aho

urbaplan

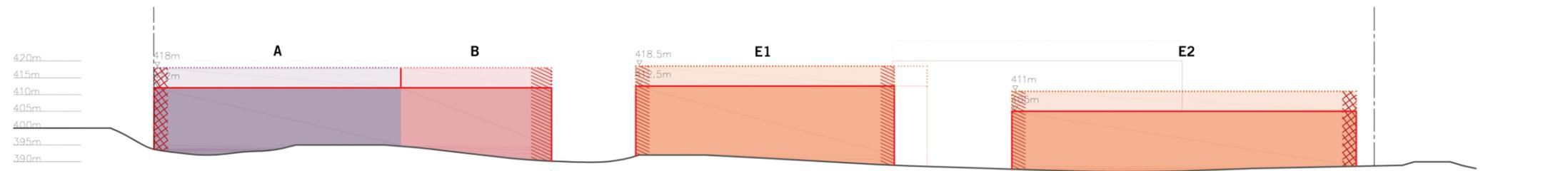
ECHELLE 1/1500



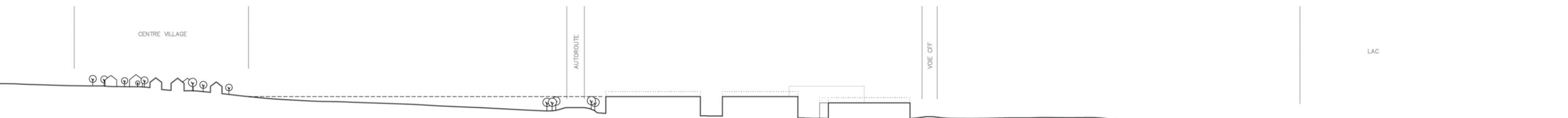
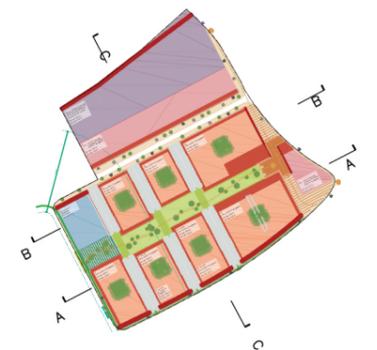
COUPE A



COUPE B



COUPE C



COUPE SCHEMATIQUE - VISION ELARGIE

**A1 - Gabarits autorisés par le PQ**

**b. Altitudes autorisées et  
nombre de niveaux correspondants**



Altitudes village de Tolochenaz

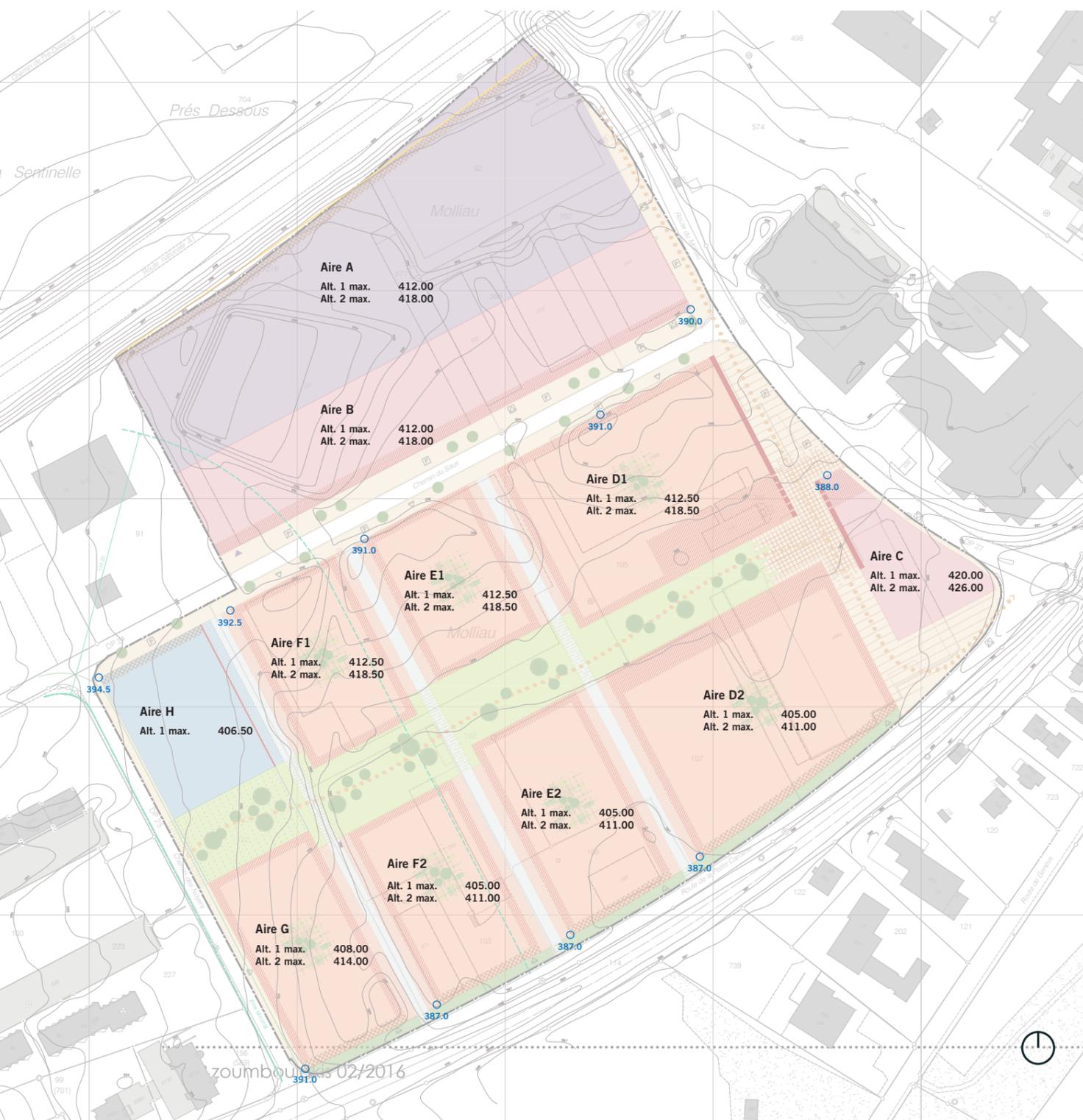
**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PQ**

**Alt. 1 max.** altitude maximale des constructions (hors surélévations)

**Alt. 2 max.** altitude maximale des surélévations

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.

Par ailleurs, une certaine homogénéité des altitudes par secteur a été recherchée.



<b>Aire A</b>			
Alt. max. 1	412.00	Alt. max. 2	418.00
Alt. réf terrain	394.00	Alt. réf terrain	394.00
Δ hauteur	18.0m	Δ hauteur	24.0m
<b>Aire B</b>			
Alt. max. 1	412.00	Alt. max. 2	418.00
Alt. réf terrain	391.00	Alt. réf terrain	391.00
Δ hauteur	21.0m	Δ hauteur	27.0m
soit R+5	rez activités de 4.0m 2 étages activités de 3.5m 3 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m = 21.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+7</b> (30% SBâtie)	rez activités de 4.0m 2 étages activités de 3.5m <b>5 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m = 27.0m
<b>Aire C</b>			
Alt. max. 1	420.00	Alt. max. 2	426.00
Alt. réf terrain	388.00	Alt. réf terrain	388.00
Δ hauteur	32.0m	Δ hauteur	38.0m
soit R+8	rez activités de 5.0m 4 étages activités de 3.5m 4 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m = 32.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+10</b> (30% SBâtie)	rez activités de 5.0m 4 étages activités de 3.5m <b>6 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m = 38.0m
<b>Aire D1</b>			
Alt. max. 1	412.50	Alt. max. 2	418.50
Alt. réf terrain	391.00	Alt. réf terrain	391.00
Δ hauteur	21.5m	Δ hauteur	27.5m
soit R+5	rez activités de 5.0m 1 étage activités de 3.5m 4 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m = 21.5m	surélévation ponctuelle à <b>R+7</b> (30% SBâtie)	rez activités de 5.0m 1 étage activités de 3.5m <b>6 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m = 27.5m
<b>Aire E1</b>			
Alt. max. 1	412.50	Alt. max. 2	418.50
Alt. réf terrain	391.00	Alt. réf terrain	391.00
Δ hauteur	21.5m	Δ hauteur	27.5m
soit R+5	rez surélevé soit 4.0m 5 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m marge de 1.5m = 21.5m	surélévation ponctuelle à <b>R+7</b> (30% SBâtie)	rez surélevé soit 4.0m <b>7 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m marge de 1.5m = 27.5m
<b>Aire F1</b>			
Alt. max. 1	412.50	Alt. max. 2	418.50
Alt. réf terrain	392.50	Alt. réf terrain	392.50
Δ hauteur	20.0m	Δ hauteur	26.0m
soit R+5	rez surélevé soit 4.0m 5 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m = 20.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+7</b> (30% SBâtie)	rez surélevé soit 4.0m <b>7 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m = 26.0m
<b>Aire H</b>			
Alt. max. 1	406.50	Alt. max. 2	414.00
Alt. réf terrain	394.50	Alt. réf terrain	391.00
Δ hauteur	12.0m	Δ hauteur	23.0m
soit R+2	rez polyvalent de 4.0m 2 étages école de 3.5m toit végétalisé de 1.0m = 12.0m		

**METHODE D'ESTIMATION DES HAUTEURS**

**Alt. réf terrain** altitude de référence du terrain pour l'aire de construction correspondante prise côté DP au point le plus haut (figurée sur le plan ci-contre)

**Δ hauteur** différence mesurée entre ces 2 cotes d'altitude

**R+X** nombre de niveaux réalisables et hypothèses de hauteurs d'étages retenues en fonction des affectations autorisées

=> ponctuellement des rez inférieurs peuvent être aménagés compte tenu de la topographie du site

<b>Aire D2</b>			
Alt. max. 1	405.00	Alt. max. 2	411.00
Alt. réf terrain	387.00	Alt. réf terrain	387.00
Δ hauteur	18.0m	Δ hauteur	24.0m
soit R+4	rez activités de 4.0m 1 étage activités de 3.5m 3 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m marge de 0.5m = 18.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+6</b> (30% SBâtie)	rez activités de 4.0m 1 étage activités de 3.5m <b>5 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m marge de 0.5m = 24.0m
<b>Aire E2</b>			
Alt. max. 1	405.00	Alt. max. 2	411.00
Alt. réf terrain	387.00	Alt. réf terrain	387.00
Δ hauteur	18.0m	Δ hauteur	24.0m
soit R+4	rez surélevé soit 4.0m 4 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m marge de 1.0m = 18.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+6</b> (30% SBâtie)	rez surélevé soit 4.0m <b>6 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m marge de 1.0m = 24.0m
<b>Aire F2</b>			
Alt. max. 1	405.00	Alt. max. 2	411.00
Alt. réf terrain	387.00	Alt. réf terrain	387.00
Δ hauteur	18.0m	Δ hauteur	24.0m
soit R+4	rez surélevé soit 4.0m 4 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m marge de 1.0m = 18.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+6</b> (30% SBâtie)	rez surélevé soit 4.0m <b>6 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m marge de 1.0m = 24.0m
<b>Aire G</b>			
Alt. max. 1	408.00	Alt. max. 2	414.00
Alt. réf terrain	391.00	Alt. réf terrain	391.00
Δ hauteur	17.0m	Δ hauteur	23.0m
soit R+4	rez surélevé soit 4.0m 4 étages logement de 3.0m toit végétalisé de 1.0m = 17.0m	surélévation ponctuelle à <b>R+6</b> (30% SBâtie)	rez surélevé soit 4.0m <b>6 étages logement de 3.0m</b> toit végétalisé de 1.0m = 23.0m

## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Commune de Tolothenaz  
**SUDVILLAGE**  
HABITER ET INNOVER EN MOLLIU

Lundi 14 septembre 2015

**RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION**

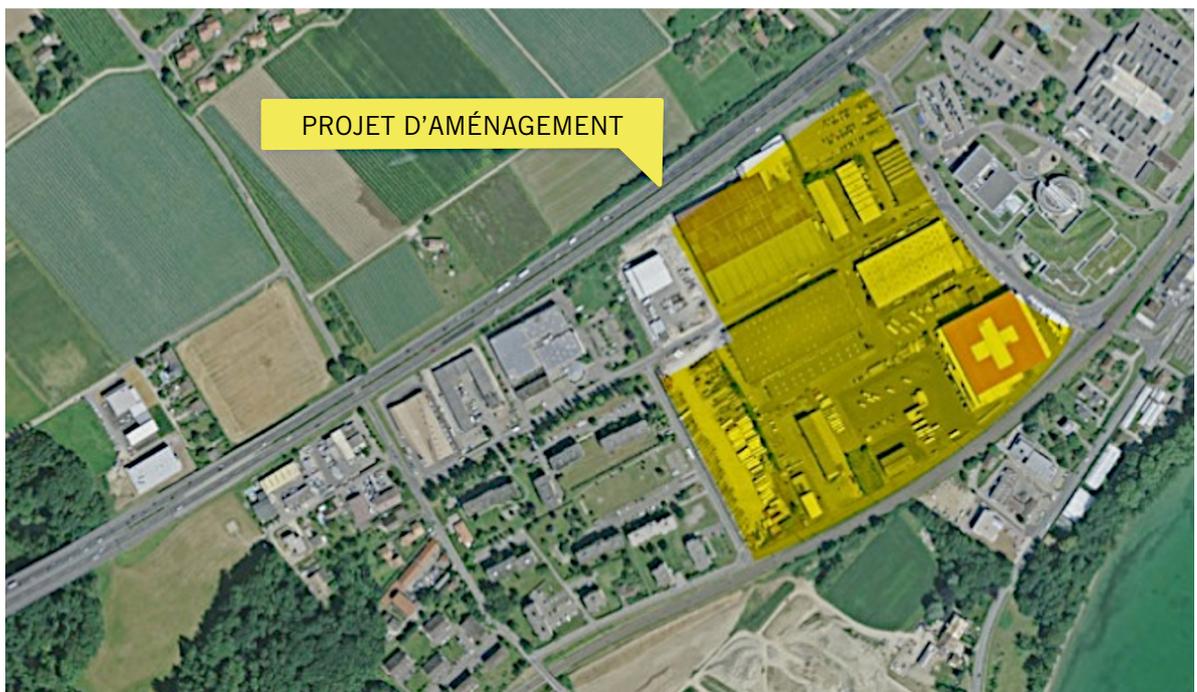
**TRAVAILLONS ENSEMBLE**

Tolothenaz

Bienvenue

 **SUDVILLAGE**

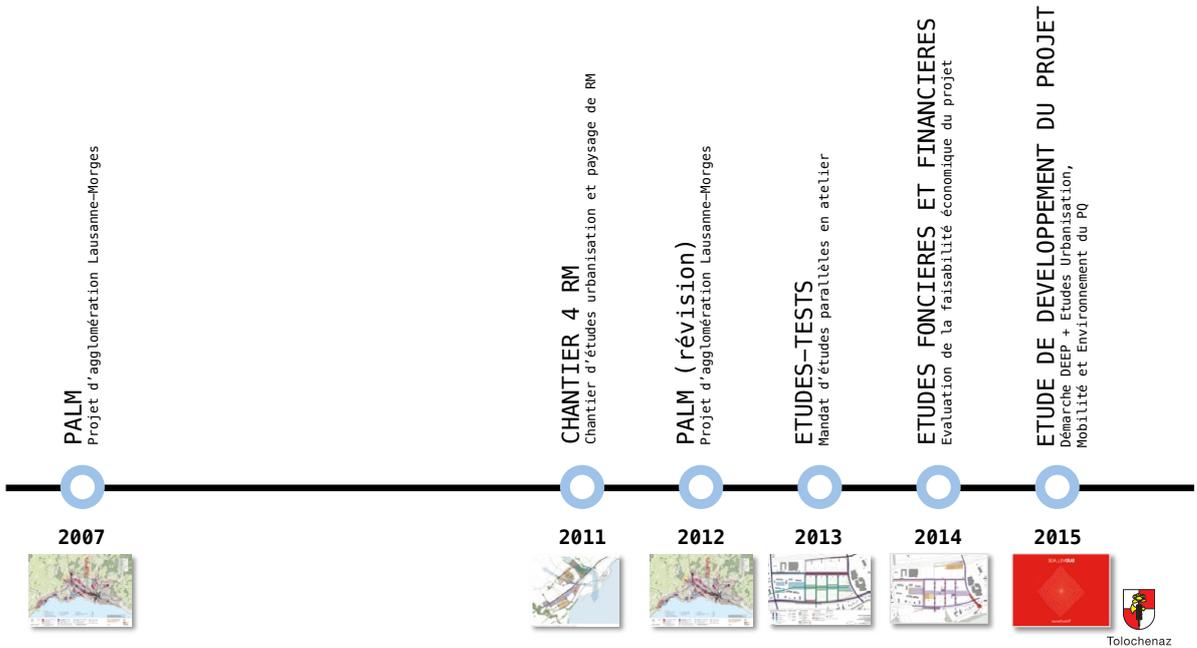
- SudVillage notre projet



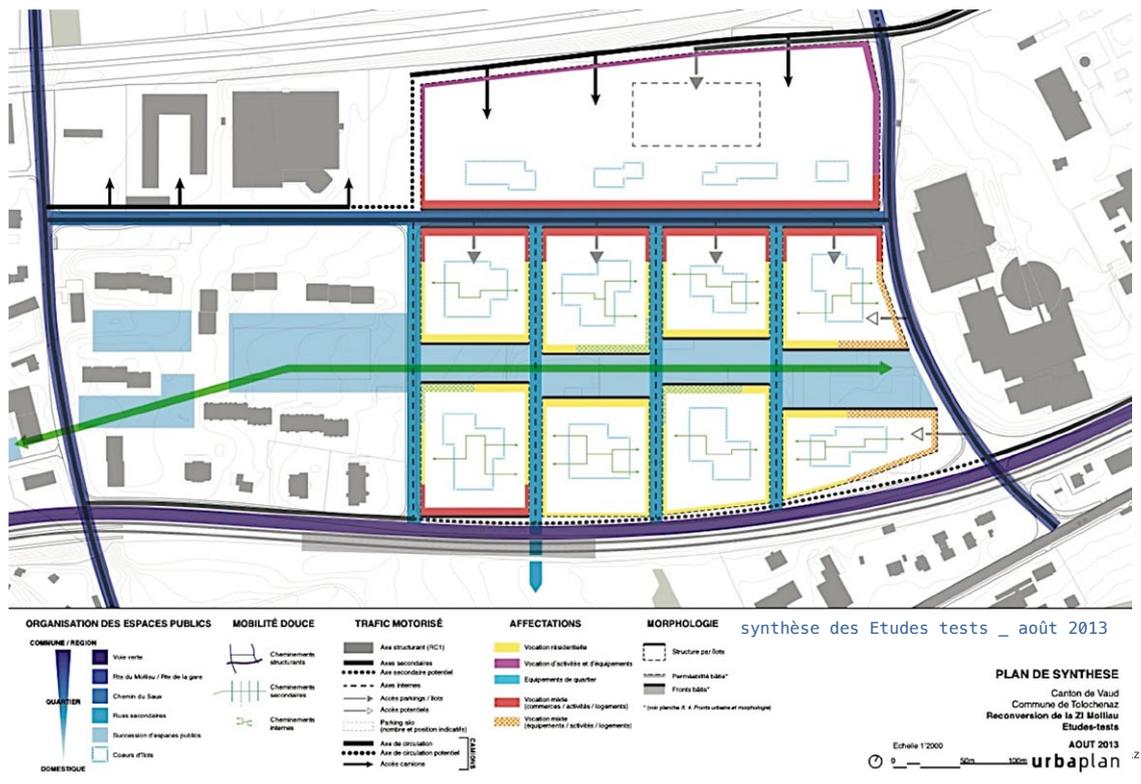
# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

### Contexte de l'étude SUDVILLAGE



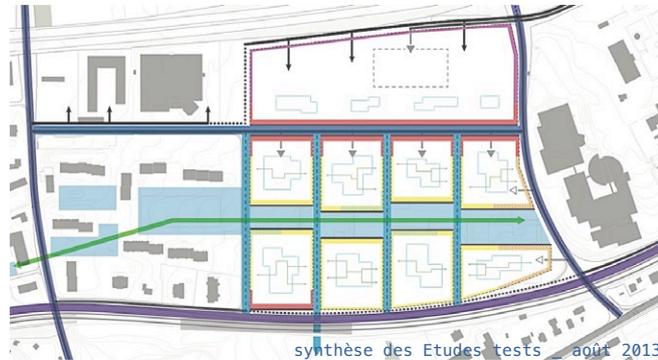
### Les études tests – base de projet à approfondir SUDVILLAGE



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Les études tests – base de projet à approfondir



#### LE PROGRAMME

Quantité et localisation des **commerces**  
Localisation de l'**école** et des autres équipements publics

#### LA MOBILITÉ

Intégration du quartier dans les réseaux de mobilité de l'Ouest Morgien  
Les accès au quartier (Poids Lourds, Transport Individuel, Transport Public)  
Quantité et localisation du stationnement (privé, visiteurs, commerces...)

#### LES ESPACES PUBLICS

L'intégration aux quartiers voisins, au centre du village, au lac et au Boiron  
Les lieux plus animés et les plus calmes  
La qualité des espaces ouverts



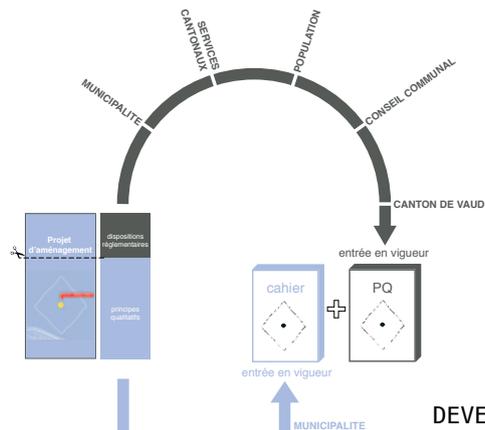
Tolochenaz

Le PQ et le cahier des recommandations



- **PLAN DE QUARTIER**  
Etude mobilité  
Etude urbanisation  
Etude environnement

- **CAHIER DES RECOMMANDATIONS**  
pour la qualité des équipements et des espaces publics du quartier



**ETUDE DE DEVELOPPEMENT DU PROJET**  
Démarche DEEP  
+  
Etudes PQ :  
Urbanisation /  
Mobilité /  
Environnement



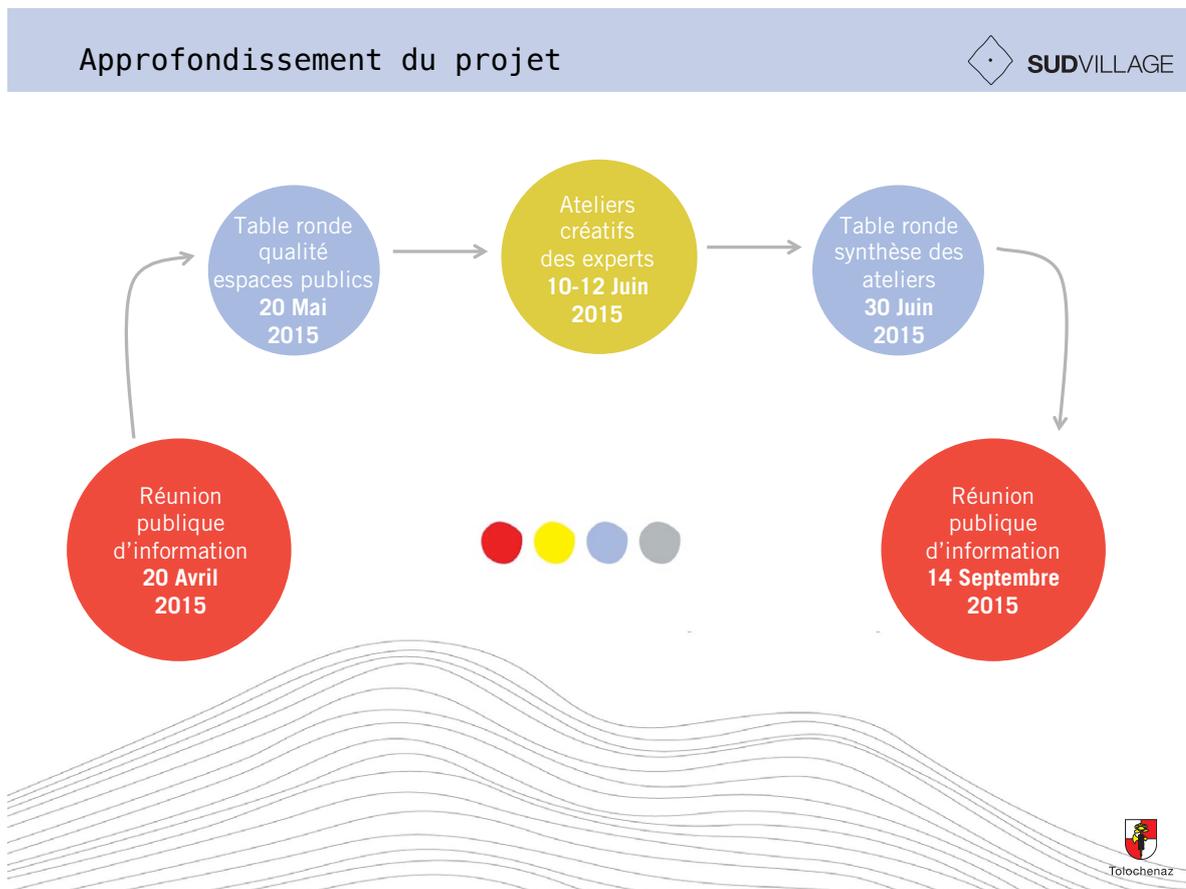
2015



Tolochenaz

## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Table ronde 'qualité de quartier' du 20 mai 2015



Table ronde 'qualité de quartier' du 20 mai 2015



STATUTS DE CLASSEUR PUBLIC	TRANSITION ENTRE LES DIFFÉRENTS STATUTS	OPPORTUNITÉS ET CONTRAINTES DES PROJETS	ACCÈS AUX BIENS ET SERVICES DE QUARTIER	FAÇONS DE VIVRE : INTÉGRATION AU QUARTIER
<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont les caractéristiques principales des espaces concernés ?</li> <li>Quelles sont les valeurs des lieux de proximité ?</li> <li>Quel est le rôle de la commune dans le développement de ces espaces ?</li> <li>Quelles sont les attentes des habitants ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont les opportunités de développement ?</li> <li>Quelles sont les contraintes ?</li> <li>Quel est le rôle de la commune dans le développement de ces espaces ?</li> <li>Quelles sont les attentes des habitants ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont les opportunités de développement ?</li> <li>Quelles sont les contraintes ?</li> <li>Quel est le rôle de la commune dans le développement de ces espaces ?</li> <li>Quelles sont les attentes des habitants ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont les opportunités de développement ?</li> <li>Quelles sont les contraintes ?</li> <li>Quel est le rôle de la commune dans le développement de ces espaces ?</li> <li>Quelles sont les attentes des habitants ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quelles sont les opportunités de développement ?</li> <li>Quelles sont les contraintes ?</li> <li>Quel est le rôle de la commune dans le développement de ces espaces ?</li> <li>Quelles sont les attentes des habitants ?</li> </ul>

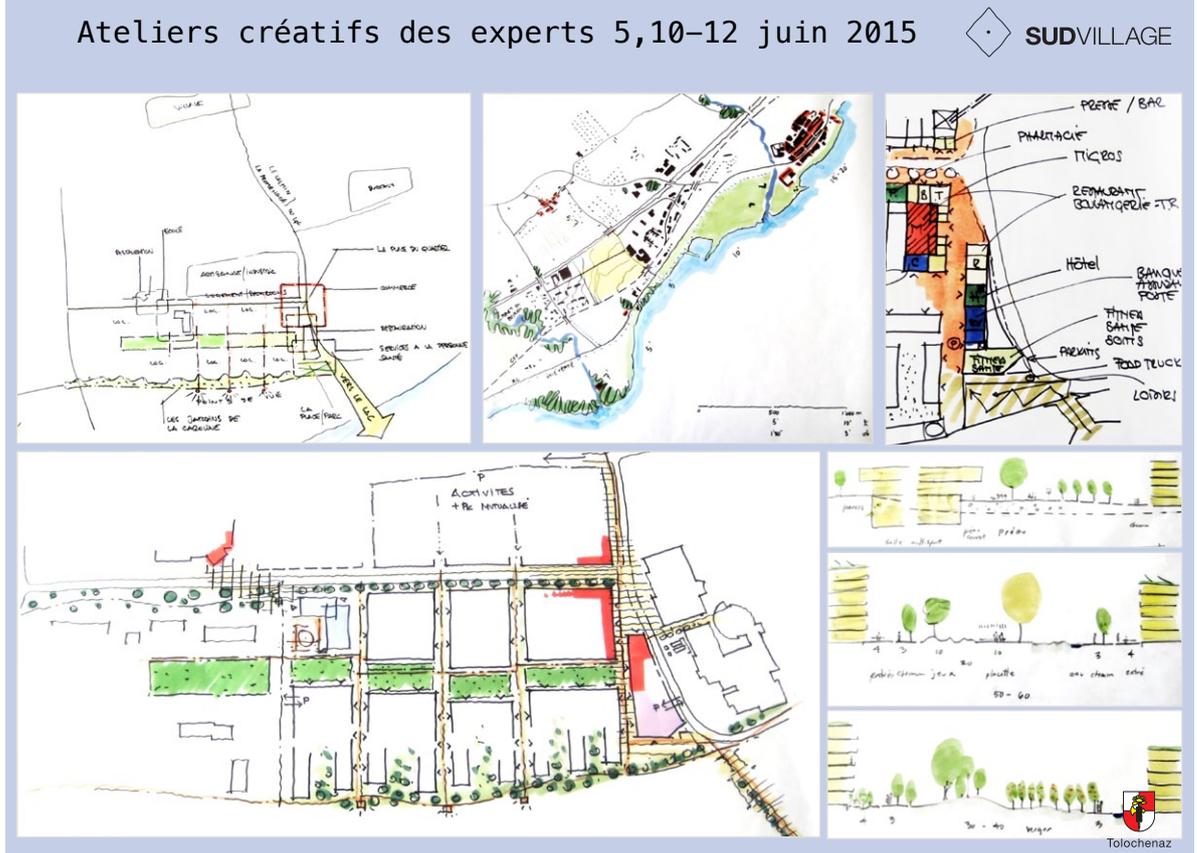
### Centre-ville, Morges



Tolochenaz

## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Table ronde 'usages et aménagements'\_30 juin 2015  SUDVILLAGE



les associations  
les habitants  
les utilisateurs engagés  
la commission du Conseil Communal  
la commission d'Urbanisme  
les propriétaires  
la Cellule de Projet

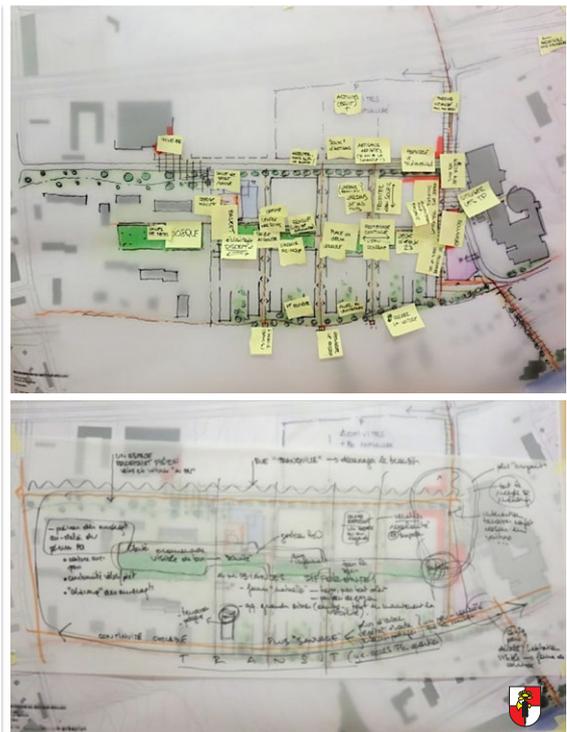


Table ronde 'usages et aménagements'\_30 juin 2015  SUDVILLAGE

FLUX & ÉCHELLES	ACTIVITÉS & USAGES	AMBIANCE & AMÉNAGEMENT	CONFORT	TRANSITION PUBLIQUE
<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Qui sont les acteurs privilégiés de cet espace ?</li> <li>/ Quels flux sont privilégiés dans cet espace : piétons, vélos, véhicules ?</li> <li>/ Quelles sont les actions des élus locaux : aménagements, équipements, confort, environnement ?</li> <li>/ Quelles sont les actions des élus régionaux / fédéraux : aménagements, équipements, confort, environnement ?</li> <li>/ Quelles sont les actions des élus nationaux : aménagements, équipements, confort, environnement ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Quels sont les usages possibles ?</li> <li>/ Quel genre d'activités y a-t-il ou y a-t-il eu ?</li> <li>/ Quelles sont les activités, équipements, confort, environnement ?</li> <li>/ Quelles sont les actions des élus locaux : aménagements, équipements, confort, environnement ?</li> <li>/ Quelles sont les actions des élus régionaux / fédéraux : aménagements, équipements, confort, environnement ?</li> <li>/ Quelles sont les actions des élus nationaux : aménagements, équipements, confort, environnement ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Quels types de matériaux et de végétation utilisent-ils ? (matériaux de ce pays ?)</li> <li>/ Quelles formes et qualités visuelles utilisent-ils ? (formes de ce pays ?)</li> <li>/ Quel support ou paysage sont-ils ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Quels éléments accoustiques sont utilisés ? (matériaux de ce pays ?)</li> <li>/ Est-ce un espace calme ou bruyant ?</li> <li>/ Comment est gérée la perception de la sécurité ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>/ Quel niveau d'ouverture au public est attendu ?</li> <li>/ Comment est gérée la transition de l'espace public à l'espace privé ?</li> <li>/ Quelle distance d'un regard à l'autre ?</li> </ul>

Section • en Médias • alternative qualité des espaces et équipements publics

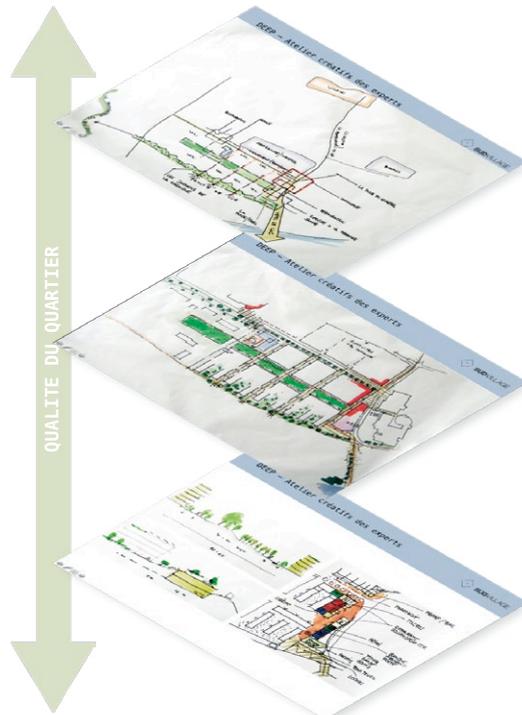
juin 2015 urbaplan



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Un travail d'approfondissement à trois échelles



**Les relations du quartier au contexte...**

... et leur impact sur la localisation des équipements publics

**Les relations des espaces publics les uns par rapport aux autres...**

... et leurs dimensions respectives

**Le détail de l'aménagement...**

... et la transition public-privé



Tolochenaz

Le Quartier dans sa Commune



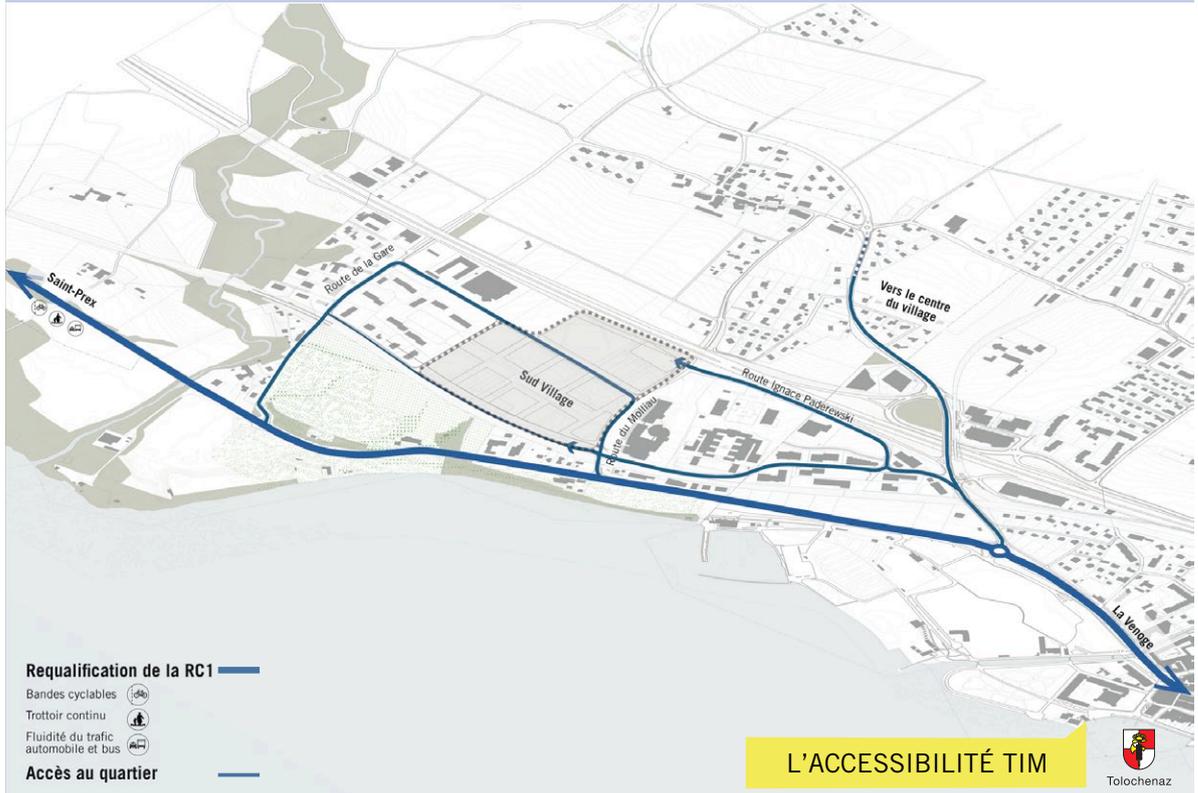
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

#### Le Quartier dans sa Commune

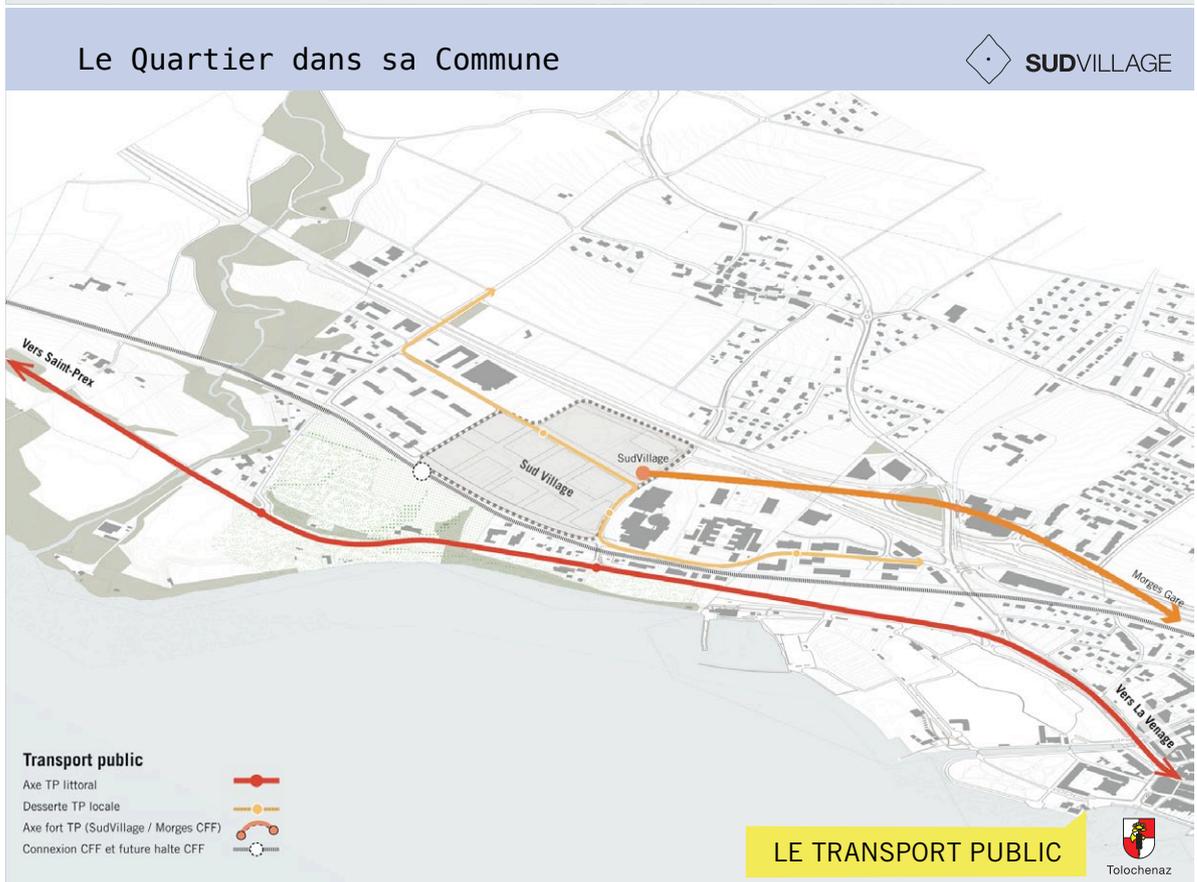


#### Le Quartier dans sa Commune



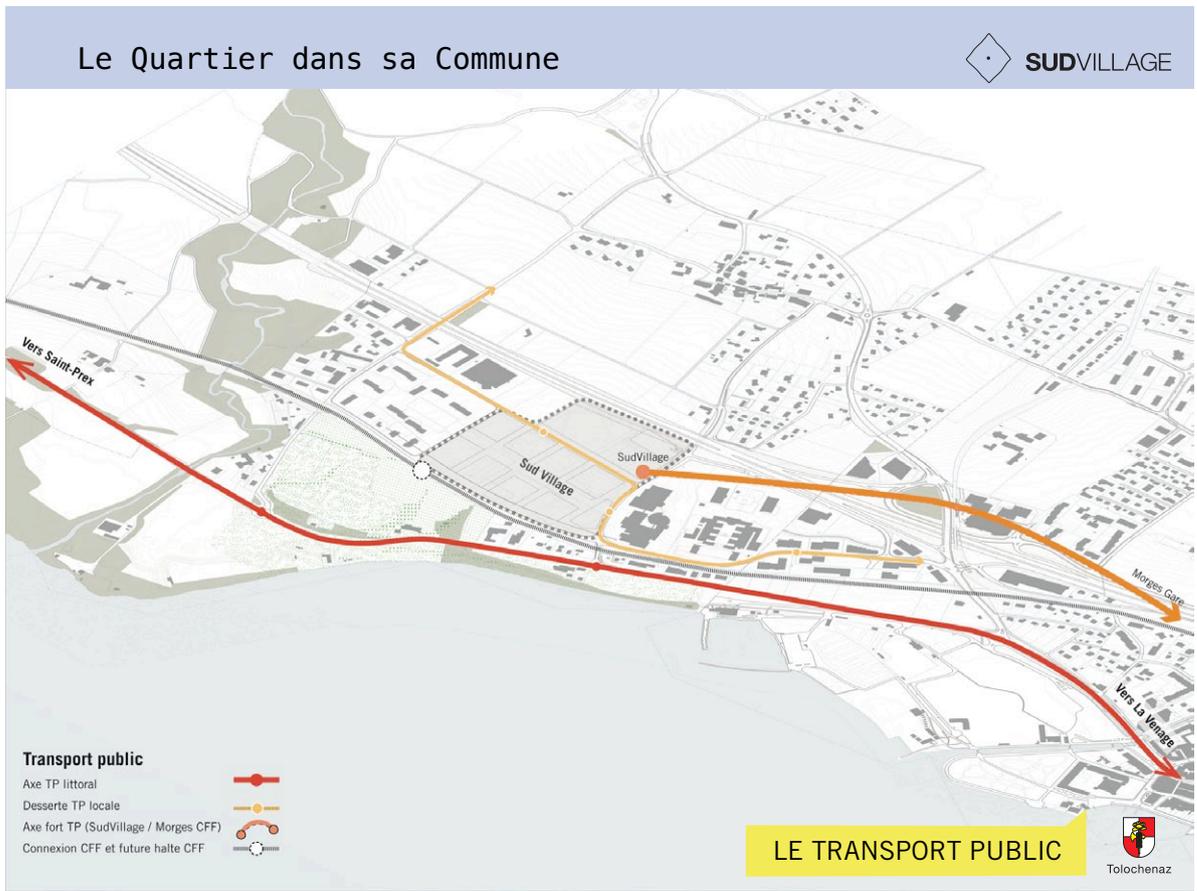
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



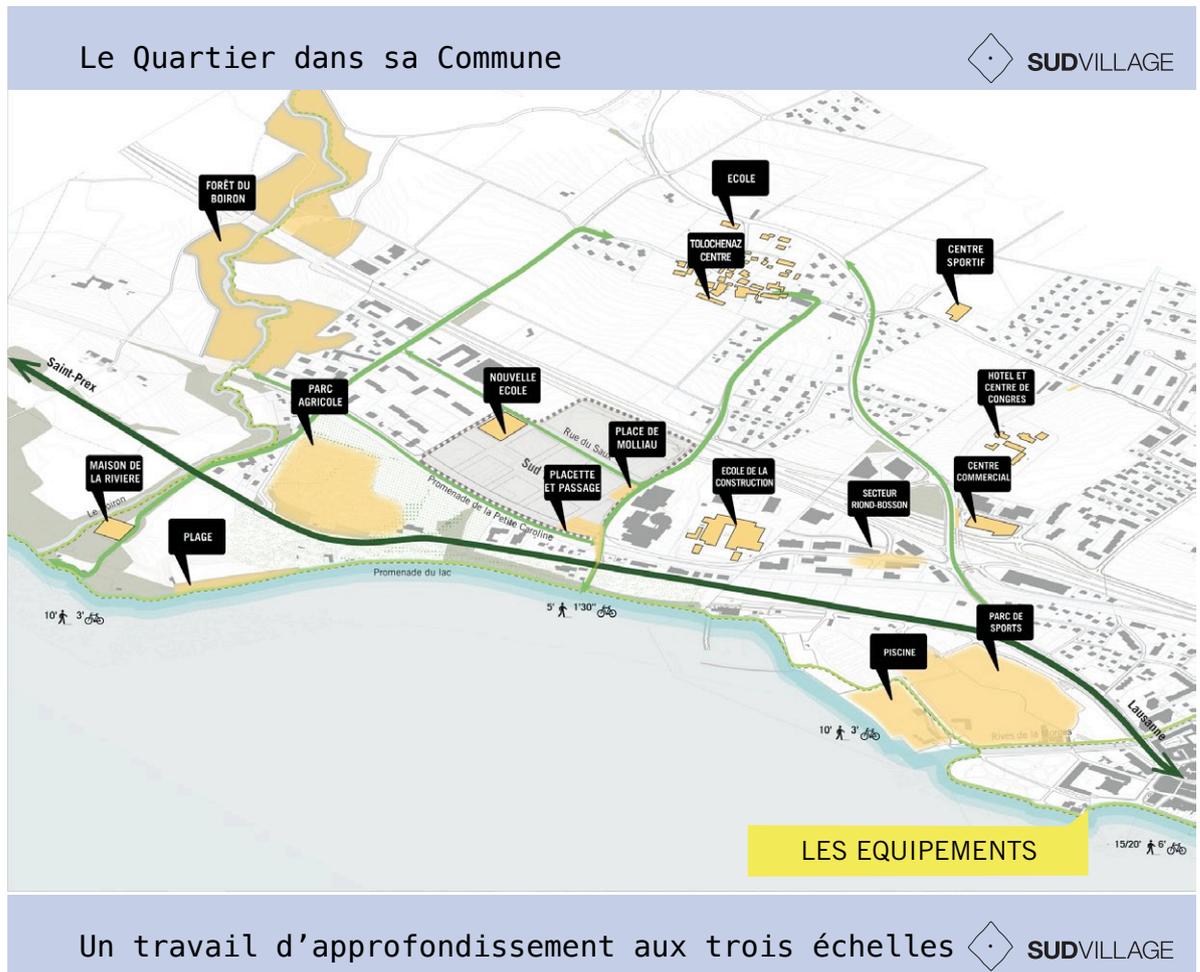
# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



Les relations du quartier au contexte...

... et leur impact sur la localisation des équipements publics

Les relations des espaces publics les uns par rapport aux autres...

... et leurs dimensions respectives

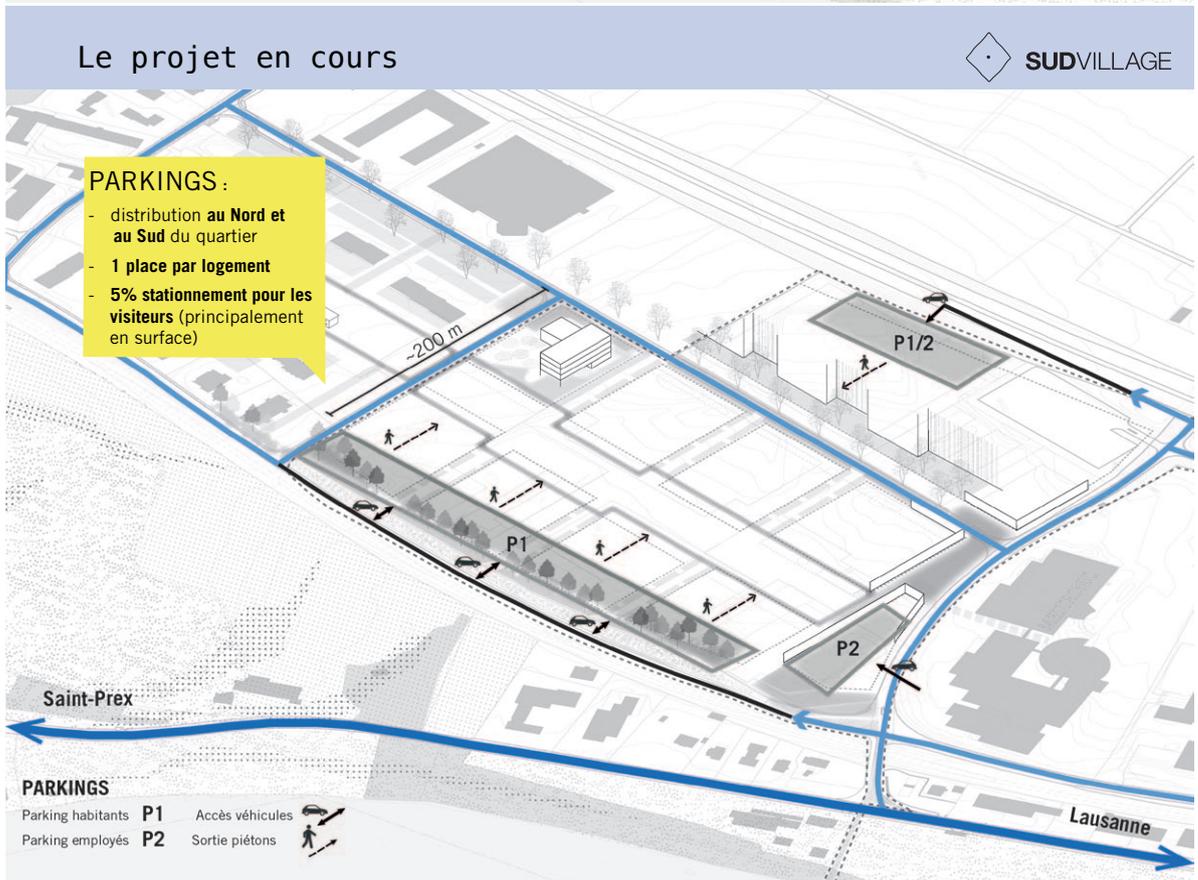
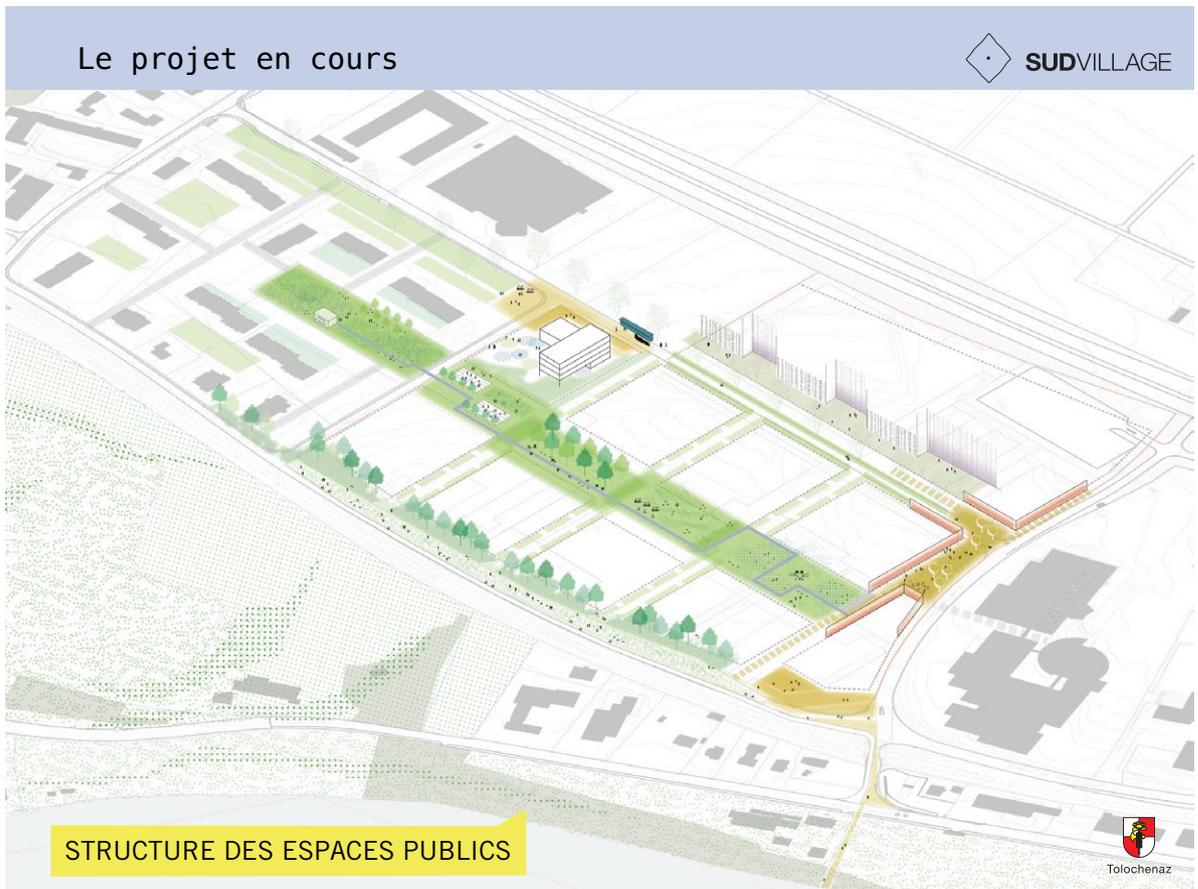
Le détail de l'aménagement...

... et la transition public-privé



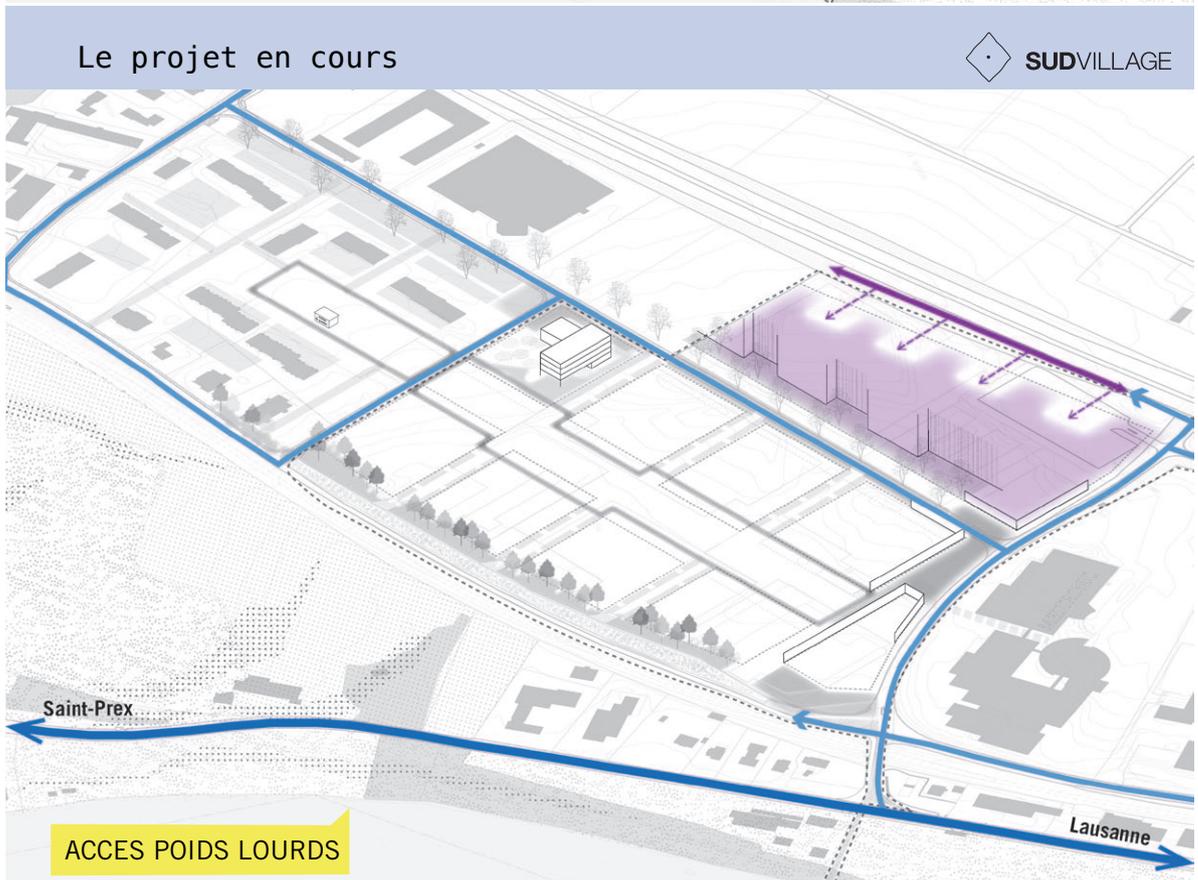
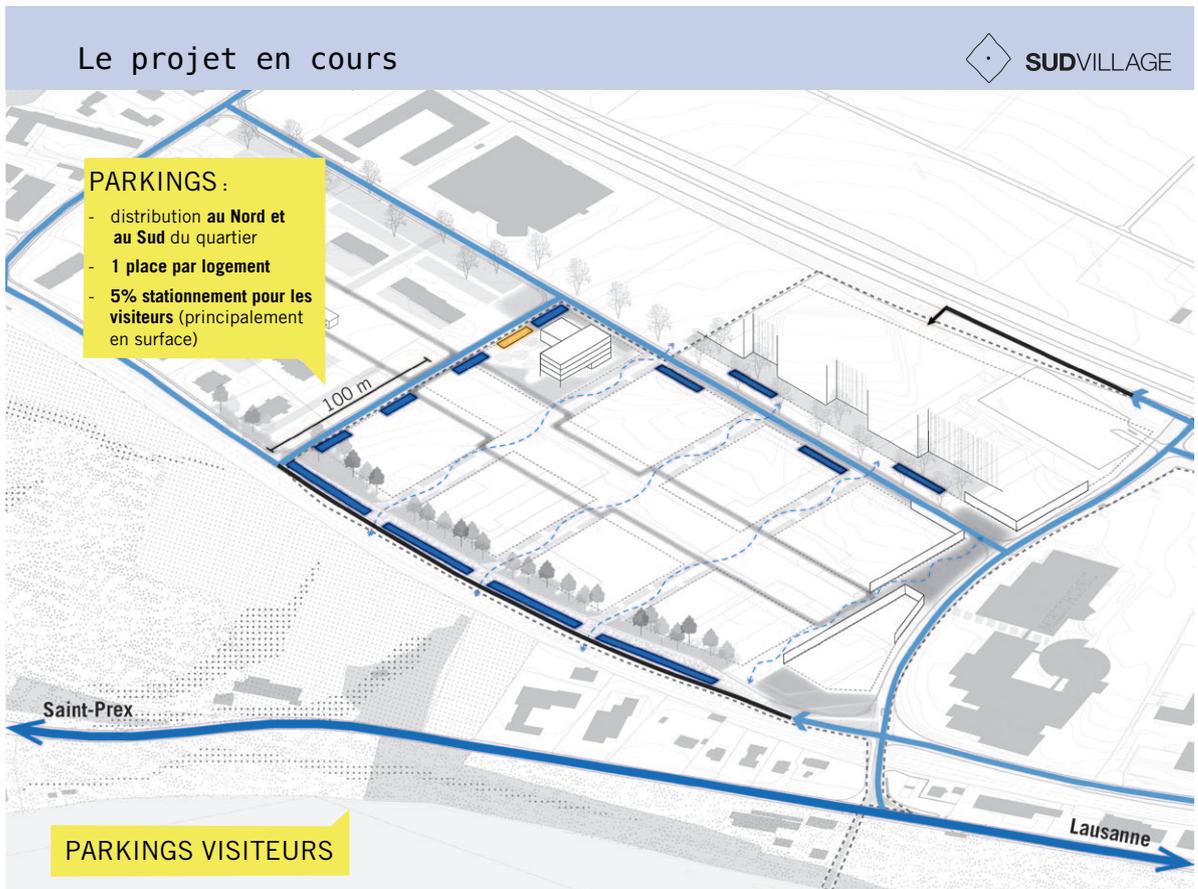
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



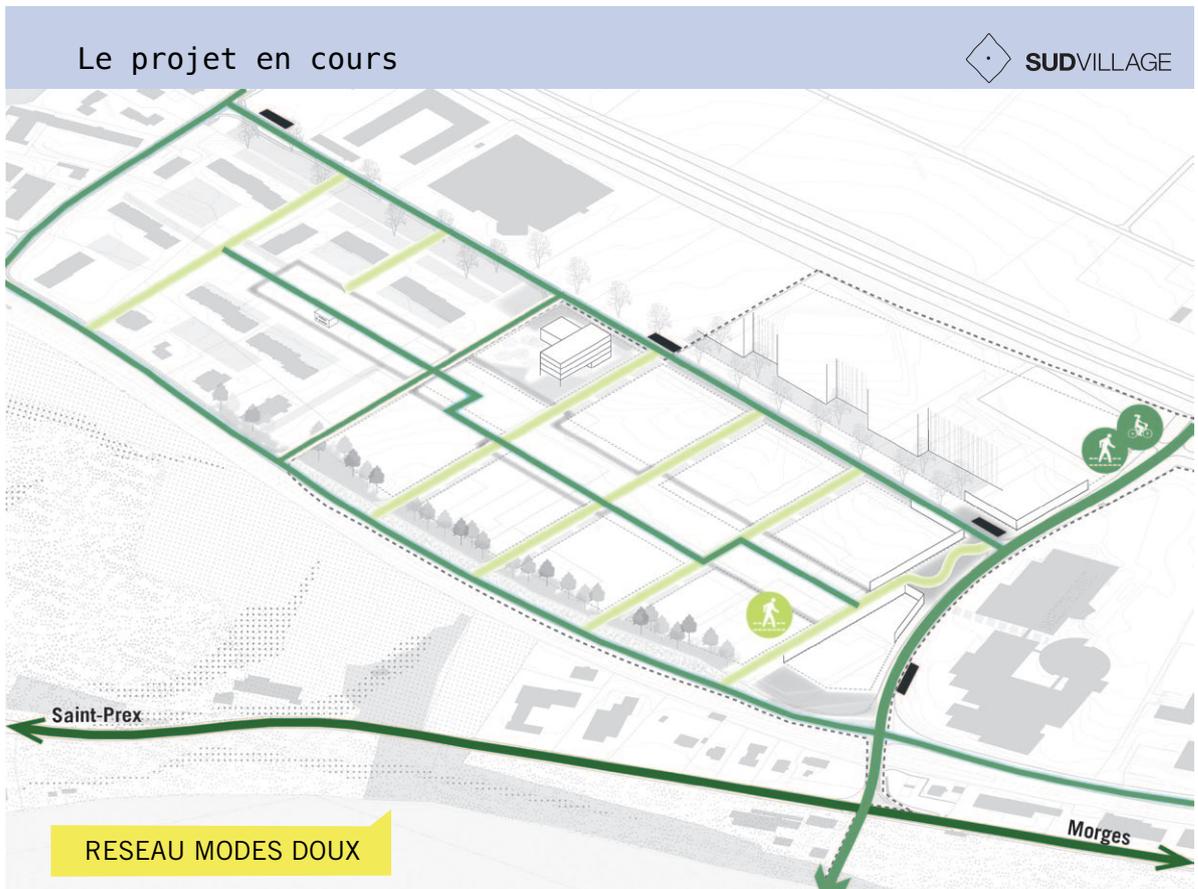
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



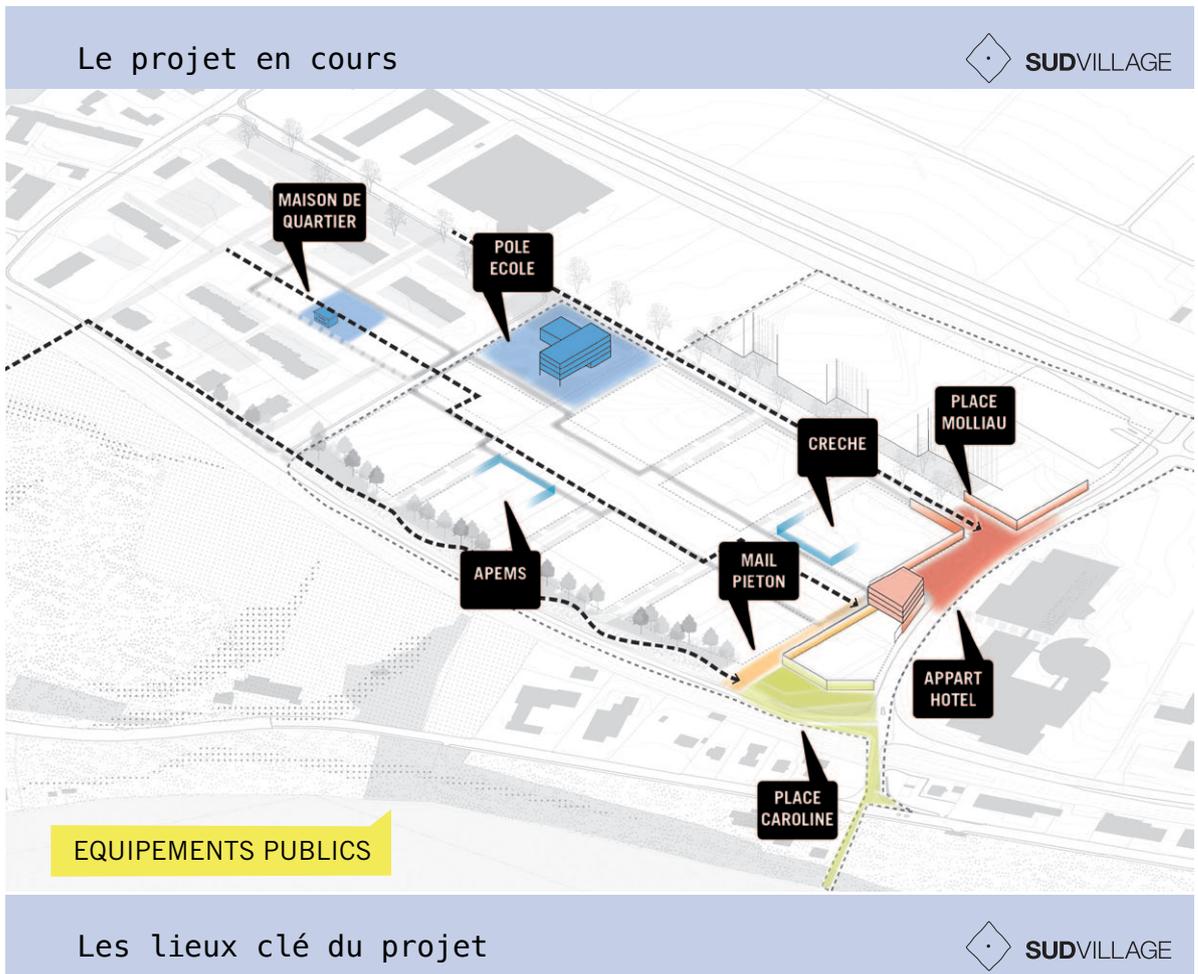
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



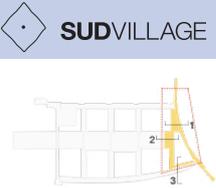
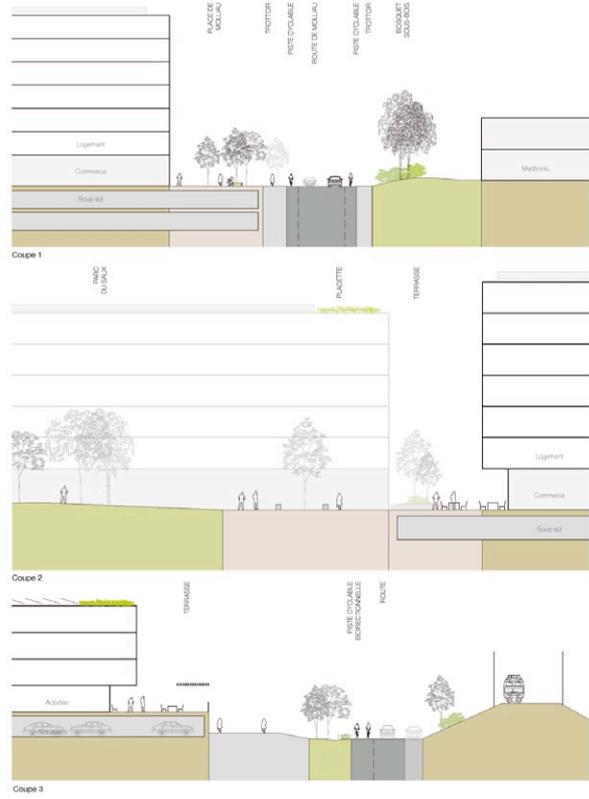
La Place Molliau



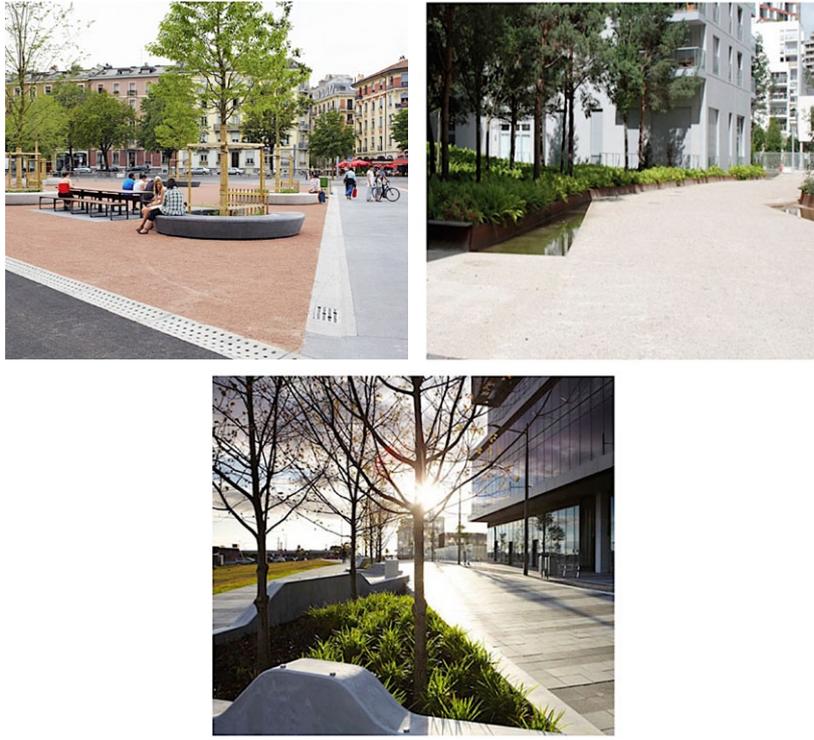
# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

### Les lieux clé du projet SUDVILLAGE



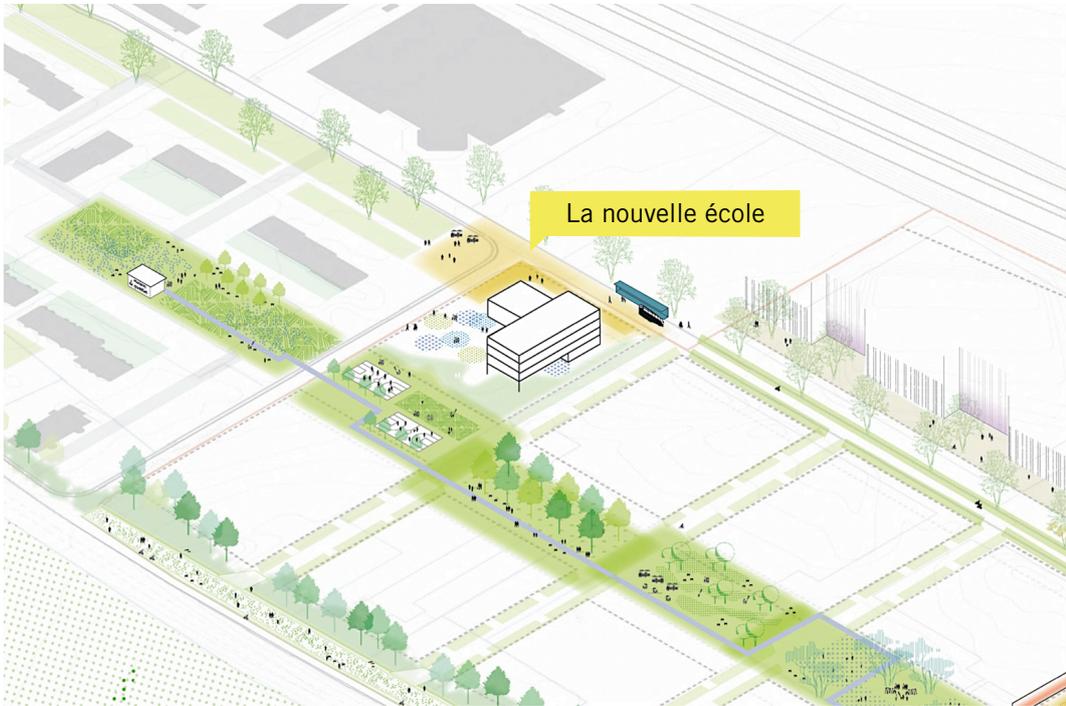
### Les lieux clé du projet SUDVILLAGE



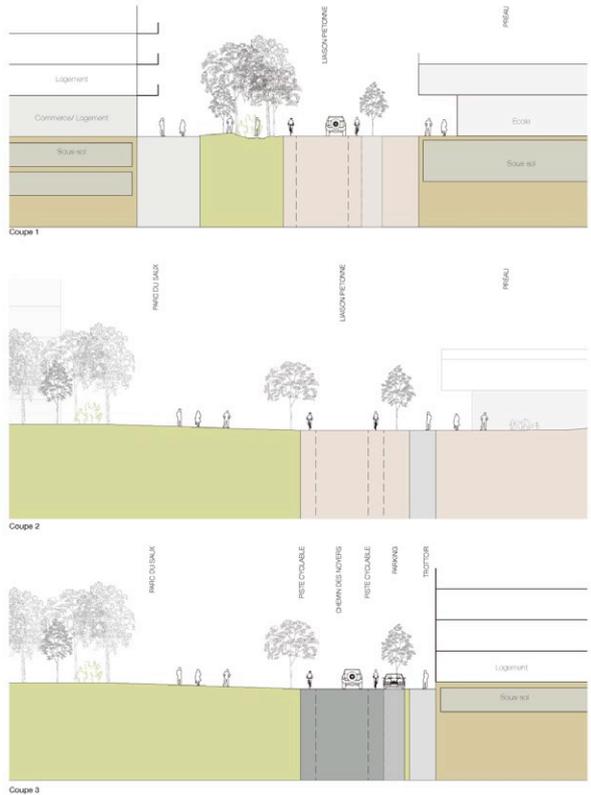
# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

### Les lieux clé du projet SUDVILLAGE



### Les lieux clé du projet SUDVILLAGE



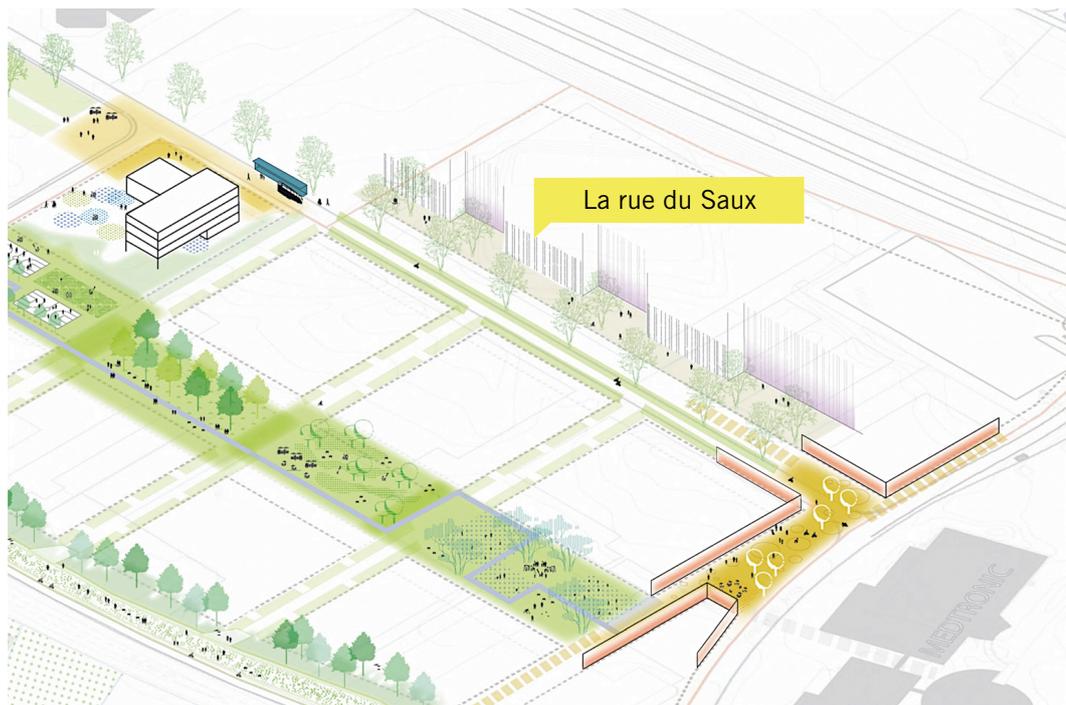
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Les lieux clé du projet

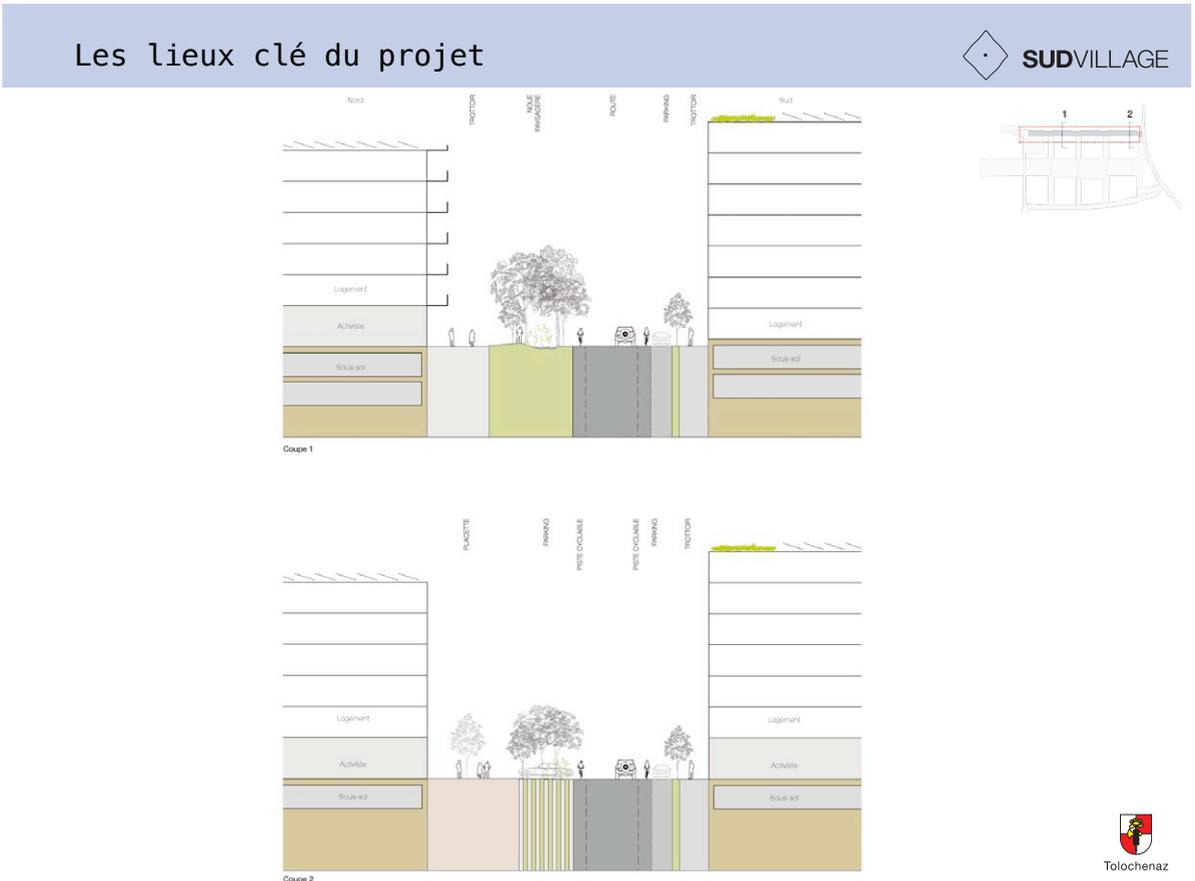


Les lieux clé du projet



# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



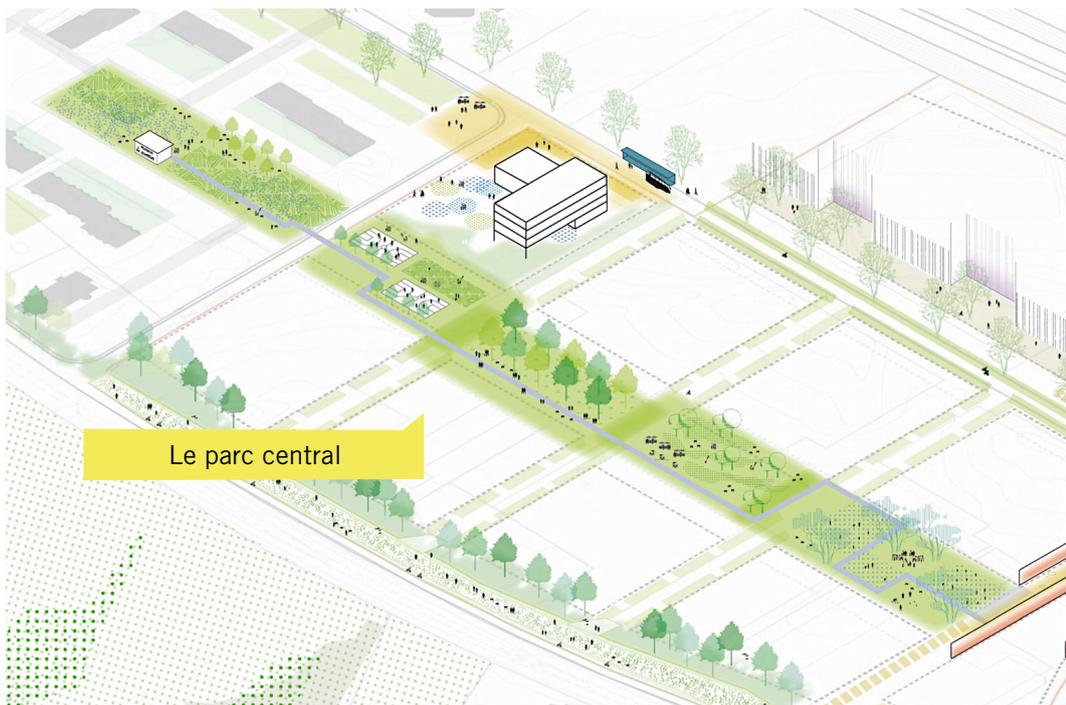
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Les lieux clé du projet



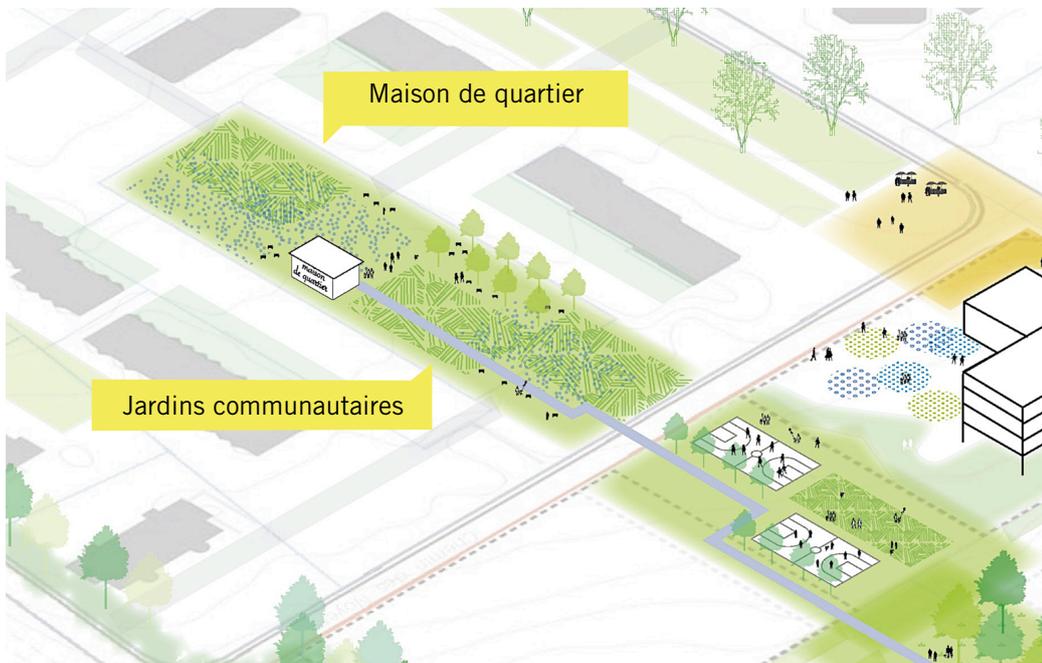
Les lieux clé du projet



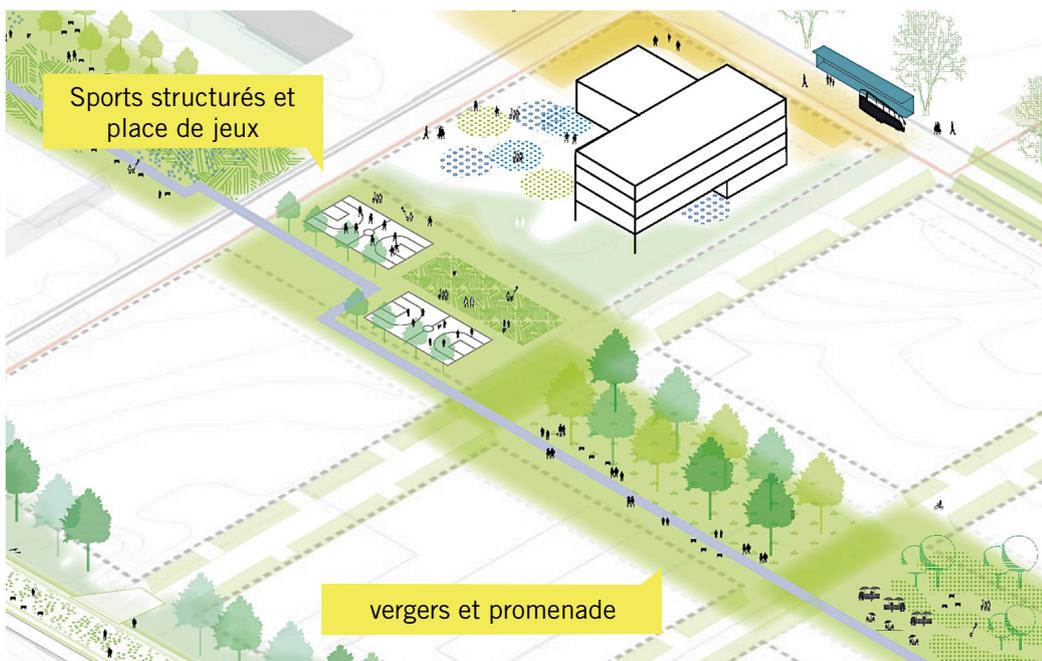
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

#### Les lieux clé du projet



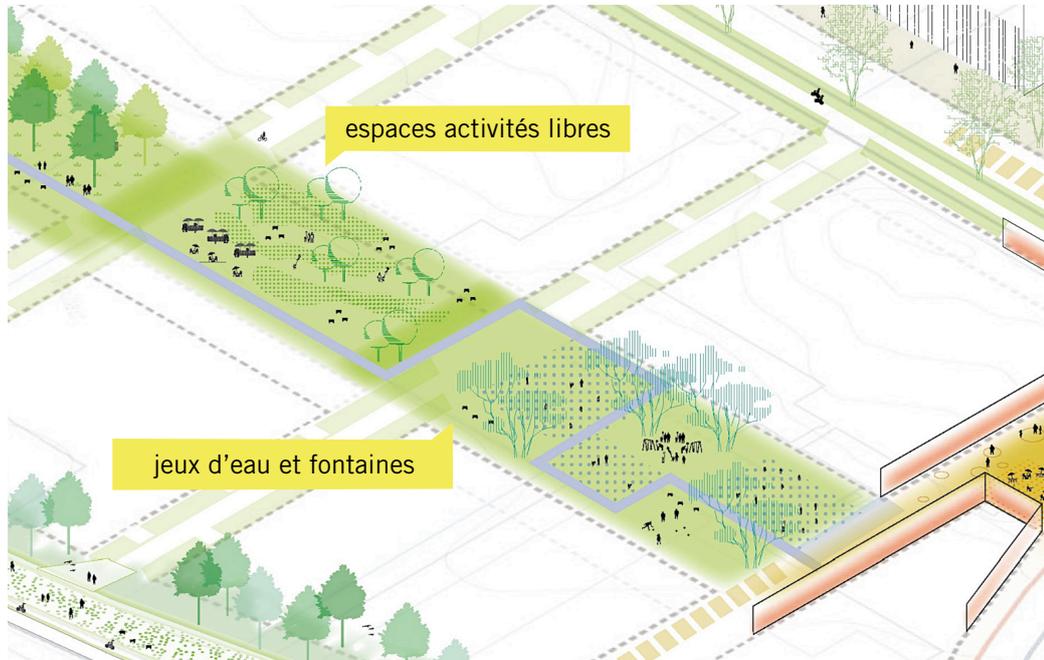
#### Les lieux clé du projet



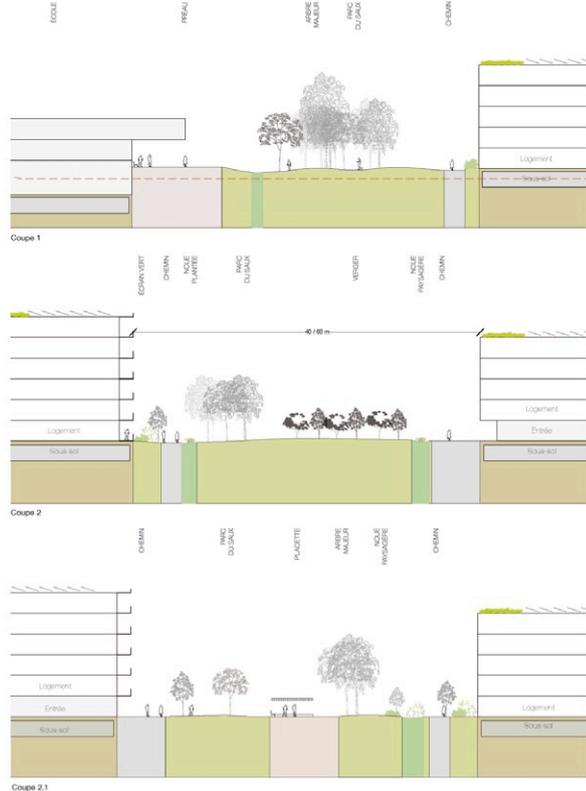
# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Les lieux clé du projet SUDVILLAGE



Les lieux clé du projet SUDVILLAGE



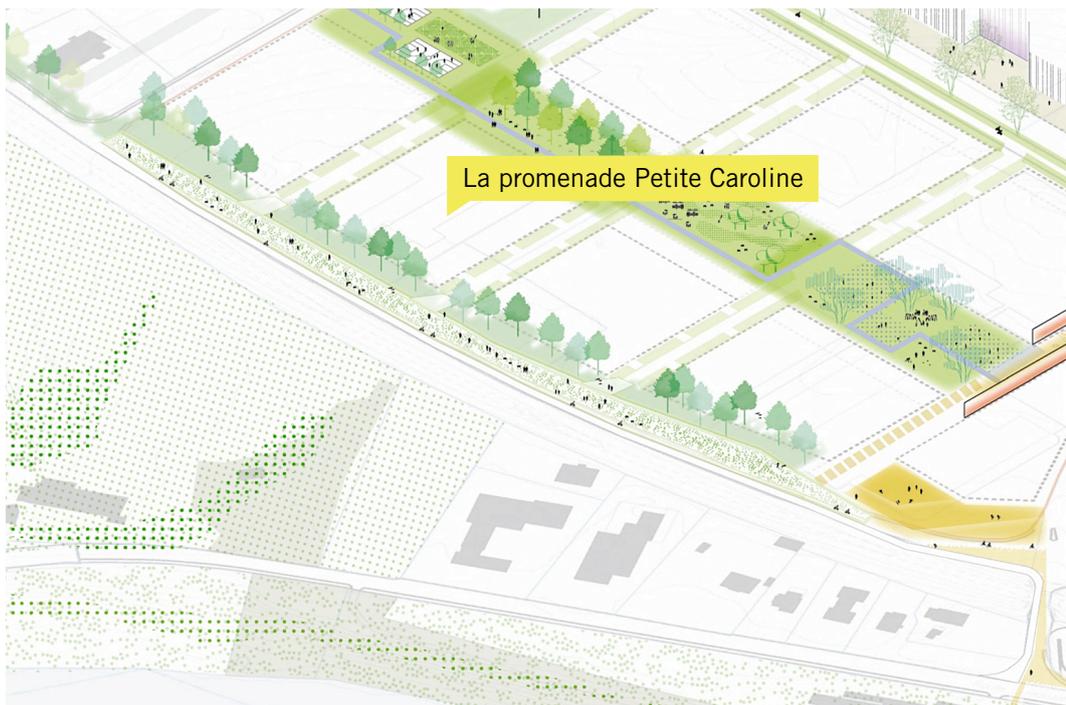
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Les lieux clé du projet

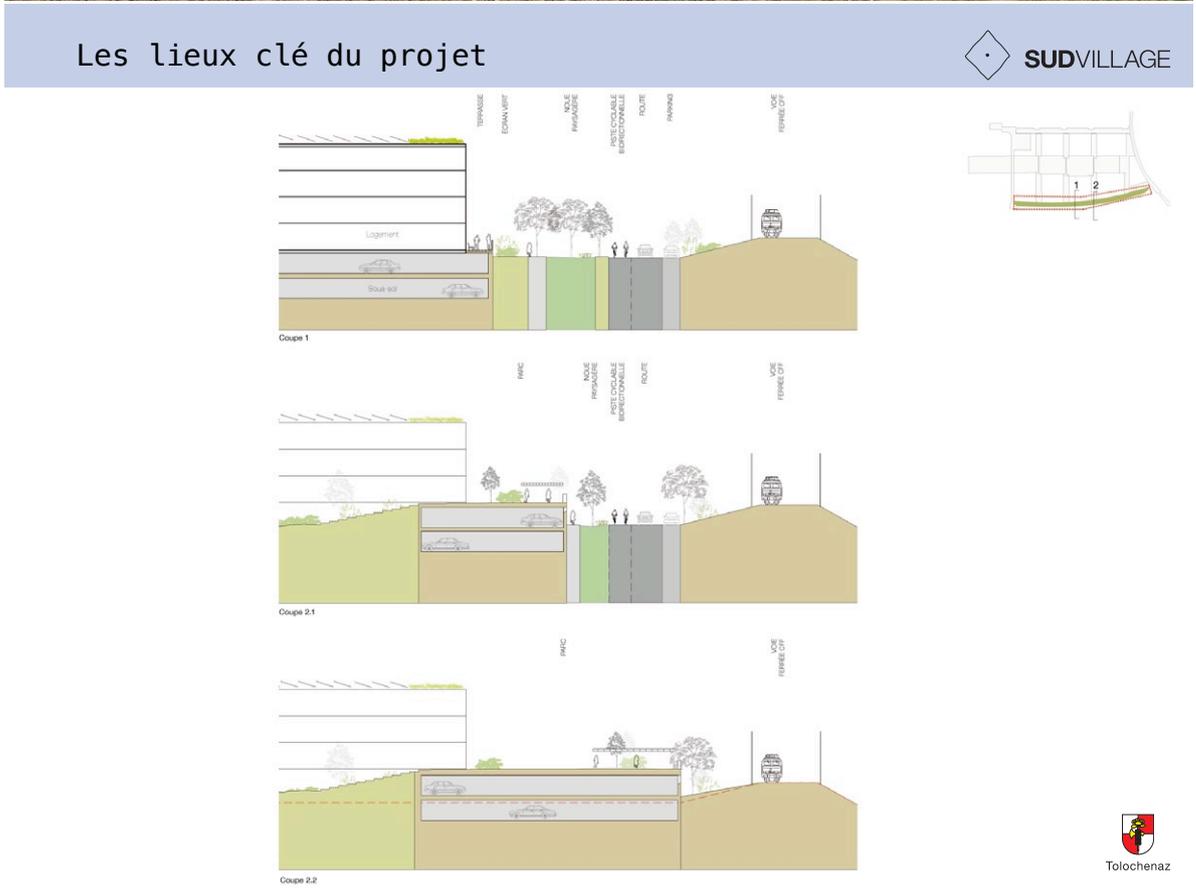


Les lieux clé du projet



# 6. ANNEXES

## A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



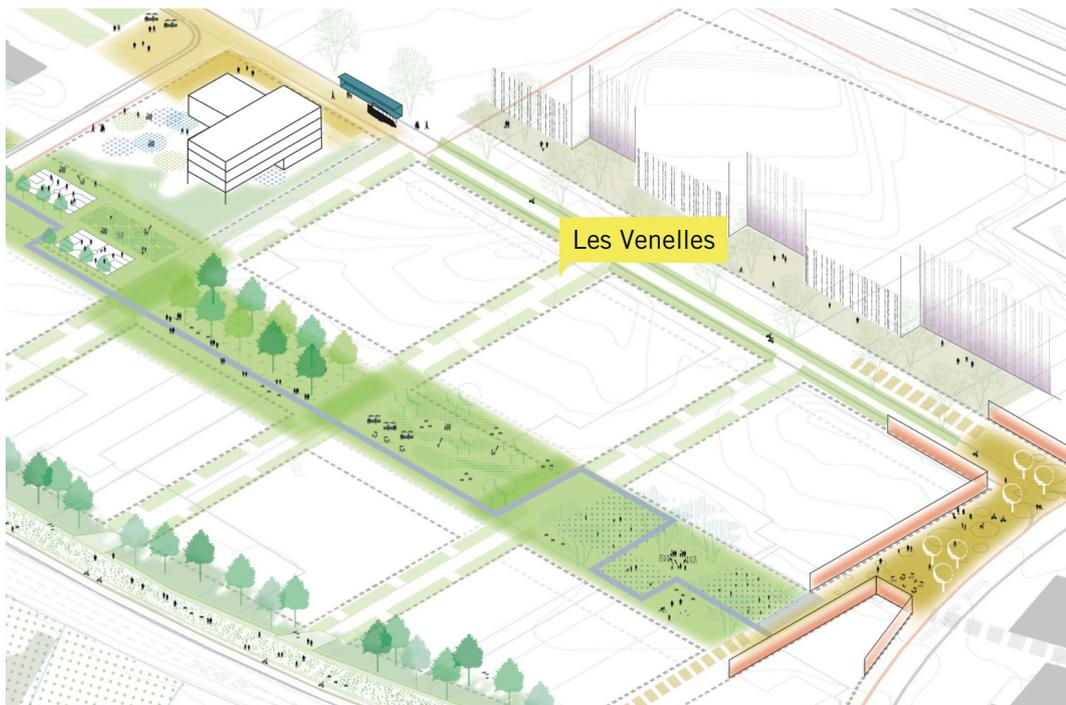
## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

Les lieux clé du projet



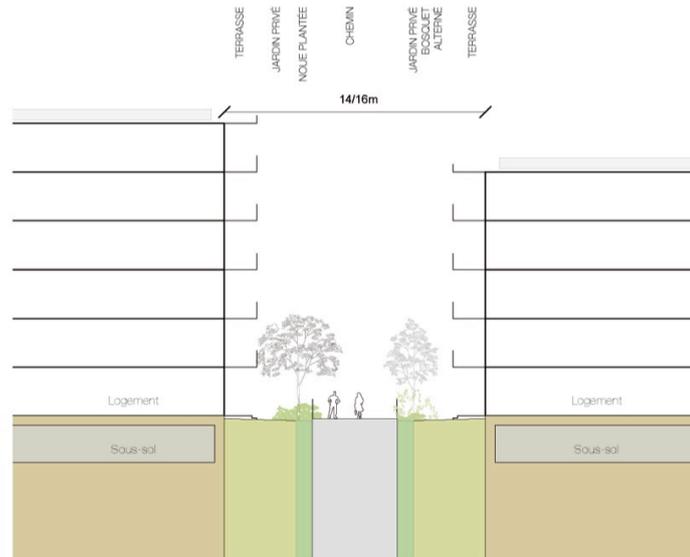
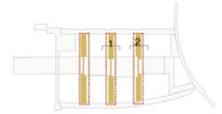
Les lieux clé du projet



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

#### Les lieux clé du projet



Coupe 1



#### Les lieux clé du projet



## 6. ANNEXES

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)

#### Approfondissements techniques en cours d'étude



SUDVILLAGE

- Urbanisme : calcul de la densité, étude des formes urbaines et des hauteurs définitives des bâtiments, phasage ...
- Mobilité : dimensionnement du stationnement, test de capacité du réseau, détail de l'accès, analyse de fluidité des carrefours,...
- Environnement : conformité à l'OPB, à l'OPAM, ...

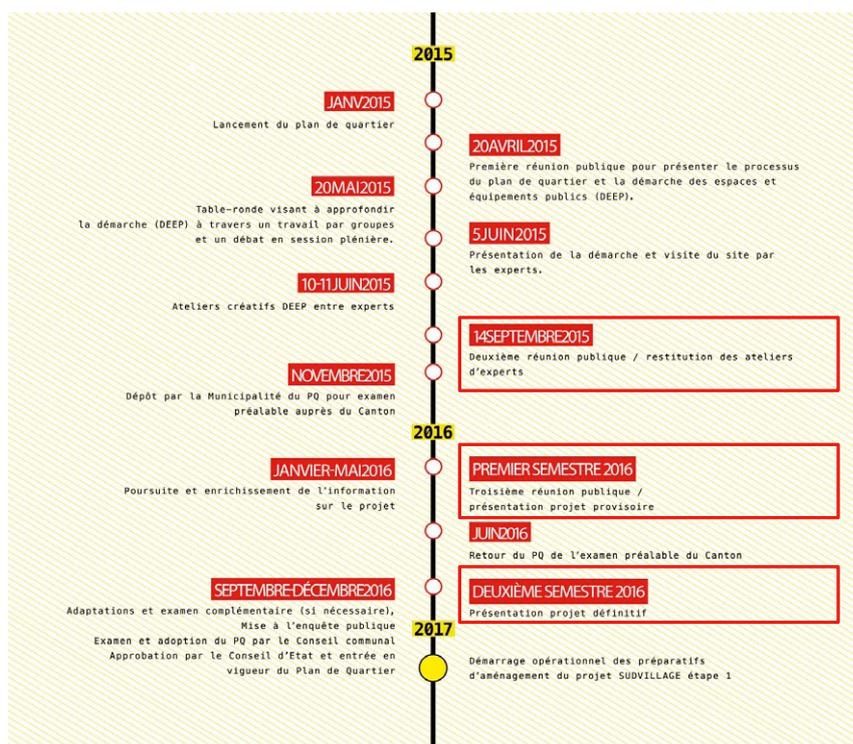


Tolochenaz

#### Etapas à venir



SUDVILLAGE

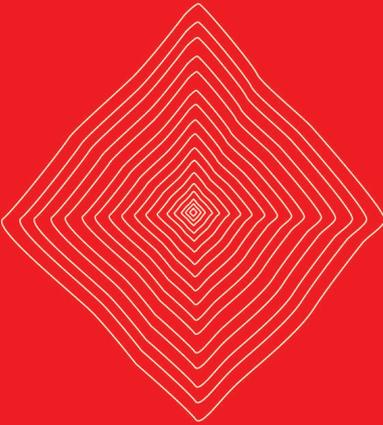


Tolochenaz

## 6. ANNEXES

---

### A2 - Présentation publique DEEP (sept.2015)



SUDVILLAGE

Tolochenaz

Commune de Tolochenaz  
**SUDVILLAGE**

HABITER ET INNOVER EN MOLLI AU

**TRAVAILLONS ENSEMBLE**

Retrouvez toute l'information  
du projet sur  
**sudvillage.ch**



## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### a. Préavis des CFF



CFF Droits fonciers /CT CP 345 1001 Lausanne

Municipalité de Tolochenaz  
Rue du Centre 29  
Case postale 97  
1131 Tolochenaz

Lausanne, le 18 décembre 2015 / CT

**Tolochenaz – Diverses parcelles**  
**Plan de quartier « Sud Village », consultation préalable**  
*N° réf. : IR 141 739*  
*Ligne 150 Lausanne – Genève-Aéroport / km 14.000 – 14.400*

Madame, Monsieur,

Nous nous référons à votre courrier reçu le 25 novembre dernier concernant l'affaire susmentionnée.

**L'examen du dossier soumis à notre attention nous suggère les remarques suivantes que nous vous prions de prendre en considération dans le cadre de l'élaboration du Plan de quartier « Sud Village » :**

**UL 140 132 kV Ss Bussigny - Ss Gland - Ss Genève, mâts n° 74 - 79 (ligne à haute tension)**

- Au moins deux semaines avant le début des travaux, le maître d'ouvrage doit prendre contact avec le service mandaté par les CFF afin que la mise en œuvre des mesures de surveillance et de sécurité puisse être ordonnée.

Ci-après, le nom et les coordonnées du service susmentionné:

Groupe IED  
Herr Reto Spadini  
Kantonstrasse 73 / Postfach 528  
3930 Visp

Tél. : 027 948 10 33  
Mobile: 079 540 20 27  
E-Mail: [reto.spadini@salzmannag.ch](mailto:reto.spadini@salzmannag.ch)

- Il est impératif de respecter les directives de la suva en cas d'utilisation de grues et de machines de chantier à proximité de lignes aériennes électriques. Pour ce faire, il convient de signaler ces machines (grues, pelles mécaniques, engins de démolition,

Chemins de fer fédéraux suisses CFF  
Droits fonciers – Région Ouest  
Av. de la Gare 43, CP 345, 1001 Lausanne  
Téléphone +41 (0)51 285 09 75 · Téléfax +41 (0)51 224 26 22 ·  
[cindy.tabozzi@sbb.ch](mailto:cindy.tabozzi@sbb.ch) [www.cff.ch](http://www.cff.ch)

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### a. Préavis des CFF



etc.). Un plan de montage de grue, assorti des données relatives au site, à la longueur de la flèche et à la hauteur au-dessus du terrain, doit être déposé pour approbation. Le service mandaté par les CFF est chargé de contrôler la grue avant sa mise en service. Le procès-verbal doit être signé.

- La ligne de transport précitée est en service et sous tension.
- Le projet de construction, son infrastructure et les équipements nécessaires sur le chantier ne doivent pas nuire à l'environnement, à la sécurité et à l'exploitation de la ligne.
- Aucun arbre susceptible de pousser à moins de cinq mètres du conducteur le plus bas, ne doit être planté sous la ligne de transport.
- L'aménagement de la paroi anti bruit plan « AnnexeB2\_VD06458.300 du 20.11.2015 » ne doit pas utiliser comme bases les fondations de notre installation, soit pas d'appui de soutènement et de décapage de terre autour de celle-ci. Un périmètre de 4 mètres depuis l'axe du fût est à respecter. Les supports doivent être toujours et facilement accessibles à tout moment pour les interventions et l'entretien. La paroi anti bruit doit être posée / installée entre notre support et la voie ferrée. Si ce n'est pas possible, une porte d'accès doit être installée vers chaque support afin de garantir l'accès.
- Le projet ne doit pas avoir d'influence sur la stabilité et la statique de notre installation. L'attestation doit être fournie avant le début des travaux.
- Les mâts doivent être protégés des véhicules au moyen d'un system adéquat préalablement validé par le propriétaire de l'installation afin d'éviter tout dommage pendant la phase de chantier.
- La mise à la terre de la paroi anti bruit doit être exécutée selon le « Manuel des mises à terre » D RTE 27900. Chapitre 11.2 page 148. Le maître d'œuvre fournira à la fin des travaux une attestation de mise en conformité entre l'installation et l'ouvrage réalisé. Seul un spécialiste des mises à terre pourra établir une attestation. (*liste de spécialistes à disposition*).
- Toutes les éventuelles prestations des CFF nécessaires à l'étude ainsi qu'à la réalisation du plan de quartier et de la paroi anti bruit seront à charge du maître de l'ouvrage.

#### Exploitation ferroviaire

- Vibrations et sons solidiens :  
Nous vous informons que les dispositions légales actuelles ne prévoient pas d'assainissement du réseau. Seuls les nouveaux projets ferroviaires ou la modification des installations ferroviaires existantes impliquent, le cas échéant, des mesures dans ce domaine. Dès lors, le maître de l'ouvrage prendra toutes les dispositions constructives nécessaires afin d'éviter tout risque d'immission de vibrations et de sons solidiens dans les constructions projetées à proximité des installations ferroviaires.

Chemins de fer fédéraux suisses CFF  
Droits fonciers – Région Ouest  
Av. de la Gare 43, CP 345, 1001 Lausanne  
Téléphone +41 (0)51 285 09 75 · Téléfax +41 (0)51 224 26 22 ·  
[cindy.tabozzi@sbb.ch](mailto:cindy.tabozzi@sbb.ch) [www.cff.ch](http://www.cff.ch)

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### a. Préavis des CFF



- **Bruit :**  
La construction de la future paroi sur le domaine ferroviaire et liée au plan de quartier. Le prolongement de la PAB3, devra être faite de manière indépendante des travaux CFF qui débutent eux, selon la planification actuelle, à fin 2016. Une coordination n'est donc pas possible avec le programme PAB-Tolochenaz (projet déjà approuvé par l'OFT). Toutefois, une prise de contact avec Mme Laura Vigne de CFF Infrastructure (tél. 076 541 13 27, [laura.vigne@sbb.ch](mailto:laura.vigne@sbb.ch)) devra être entreprise par le maître de l'ouvrage afin de coordonner les détails techniques constructifs de l'extrémité de la paroi CFF en vue de sa réalisation future dans le cadre du plan de quartier. Le maître de l'ouvrage devra s'enquérir de la nécessité de suivre une procédure fédérale d'approbation des plans (également à coordonner avec la réalisation de l'élargissement du PI). Les standards constructifs CFF/OFT devront être respectés pour cette paroi.
- **ORNI :**  
Contrairement à ce qui est écrit dans la note technique PAB CFF de CSD du 23.11.2015 en pages 8 et 9, la valeur limite d'installation de 1microT doit être respectée dans les locaux à usage sensible (en relation avec la ligne de transport et la ligne de contact). Le plan de quartier a la particularité de changer fondamentalement l'usage et le type d'occupation de la zone et il est nécessaire de prévoir l'aménagement spatial de la zone en tenant compte des principes de l'ORNI, ceci au nom des grands principes de planification de la LAT (voir guide cantonal y relatif). A cette fin, une modélisation ORNI doit être réalisée.
- **OPAM :**  
La courbe actuelle du screening 2014 doit être mise à jour en fonction du nombre futur d'habitants dans la zone tout en tenant compte des projections du trafic ferroviaire futur. Par ailleurs, le maître de l'ouvrage tiendra également compte du guide de planification "Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs" (oct. 2013).
- L'élargissement du passage inférieur devra faire l'objet d'une consultation spécifique selon l'article 18m de la loi sur les Chemins de Fer. Nous recommandons au maître de l'ouvrage de prendre contact au préalable avec M. Jean-Jacques Reber de CFF Infrastructure (tél. 079 172 35 05, [jean-jacques.reber@sbb.ch](mailto:jean-jacques.reber@sbb.ch)) afin de tenir compte de nos exigences concernant les ponts-rails. M. Reber assurera la coordination des prestations CFF.
- Etant donné la vitesse de ligne à garantir sur les ponts provisoires (80 ou 100 km/h), nous émettons des réserves sur le schéma proposé pour la construction du nouveau passage inférieur. En effet, il se peut qu'il faille augmenter la hauteur nécessaire pour le système ponts provisoires / appui supérieur de la palée intermédiaire.

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### a. Préavis des CFF



- Le passage inférieur à la Rte du Molliau (km CFF 13.954) fait l'objet de la convention n° 18'377 du 8 août 1955 entre les CFF et la Commune de Tolochenaz. Les CFF ont construit le PI en remplacement d'un passage à niveau. Ils en sont propriétaires, la commune étant elle propriétaire du revêtement de la route et des installations de canalisations. Pour le futur ouvrage, une, voire des conventions devront être établies entre les partenaires avant le début des travaux (convention de financement si besoin, et convention d'ouvrage).
- Concernant la paroi anti bruit, une convention devra être établie avant le début des travaux. Elle règlera notamment de la propriété de la paroi et de son entretien.
- Le service CFF Contrats région Ouest établira ces conventions sur la base des projets d'exécution approuvés par les services CFF spécialisés.
- Tous les projets de construction dans le périmètre du présent plan de quartier devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m LCdf.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement supplémentaire que vous jugeriez utile et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Martin Baudois  
Collaborateur Droits fonciers

Cindy Tabozzi  
Assistante Droits fonciers

**Copies :** I-ET-EN-AMM-UL  
I-AT-PA  
I-AT-UEW-RWT-STK-BNB  
I-PJ-RWT-ENB-UMW1  
I-PJ-RWT-PJM-PB1

I-FN-VT-VER-RWT  
I-FN  
IM-DV  
IM-BW

Chemins de fer fédéraux suisses CFF  
Droits fonciers – Région Ouest  
Av. de la Gare 43, CP 345, 1001 Lausanne  
Téléphone +41 (0)51 285 09 75 · Téléfax +41 (0)51 224 26 22  
[cindy.tabozzi@sbb.ch](mailto:cindy.tabozzi@sbb.ch) [www.cff.ch](http://www.cff.ch)

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### b. Préavis de l'OFROU



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement,  
des transports, de l'énergie et de la communication DETEC  
**Office fédéral des routes OFROU**

CH-1470 Estavayer-le-Lac, OFROU

Direction générale de la mobilité  
et des routes DGMR  
Coordination et administration - Routes  
Place de la Riponne 10  
1014 Lausanne

Votre réf. :  
Notre réf. : P465-0248/Chp/2016-N01-208  
Collaborateur/trice : Pascal Chardonens  
Estavayer-le-Lac, le 15 novembre 2016

**N 01 - Dossier Direction générale de la mobilité et des routes DGMR - Commune de Tolochenaz  
- Plan de quartier PQ « Sud Village » - Parcelles n° 92, 219**

**Prise de position de l'Office fédéral des routes (OFROU)**

**Examen préalable**

Mesdames, Messieurs,

Par lettre du 21 juin 2016, vous nous avez soumis la demande de préavis relative à l'objet cité en référence. Sur la base des plans et des documents figurant dans le présent dossier, nous avons examiné ce projet au sein de notre Office, conformément à la loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (LRN ; RS 725.11), et vous faisons part des conditions et des remarques suivantes :

#### **1 En fait**

La Commune de Tolochenaz prévoit le développement d'un quartier mixte « PQ Sud Village » situé le long de la route nationale N 01.

#### **2 Bases juridiques**

- 2.1 A teneur de l'article 23 LRN, il est interdit d'élever, sans autorisation, de nouvelles constructions entre les alignements et d'y transformer des immeubles existants, même s'ils ne débordent que partiellement sur les alignements. Les travaux nécessités par l'entretien d'un immeuble ne sont pas considérés comme des transformations au sens de la présente disposition. Les cantons peuvent prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.

Office fédéral des routes OFROU  
Pascal Chardonens  
Place de la gare 7, 1470 Estavayer-le-Lac  
Tél. +41 58 461 87 13  
pascal.chardonens@astra.admin.ch  
www.astra.admin.ch

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### b. Préavis de l'OFROU

P465-0248

2.2 A teneur de l'article 24 al. 1 et 2 LRN, des travaux de construction situés à l'intérieur des alignements doivent être autorisés par les autorités désignées par les cantons. L'autorité cantonale entend l'Office fédéral des routes (OFROU) avant de délivrer l'autorisation. Ce dernier est habilité à user de toutes les voies de recours prévues par le droit fédéral et le droit cantonal contre les décisions rendues par les autorités cantonales en application de la présente loi ou de ses dispositions.

### 3 Appréciation du projet

#### Alignements de construction

Le projet du « PQ Sud Village » se situe partiellement à l'intérieur des alignements fédéraux de construction de la route nationale N 01, fixés à 25,00 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute (berme centrale), notamment les espaces de circulations (aire de mouvement) prévus autour des futurs bâtiments industriels et artisanaux dans la partie Nord du PQ Sud Village.

En premier lieu, nous constatons que les plans et documents figurant dans le présent dossier ne mentionnent pas les alignements fédéraux de construction de la route nationale N 01. Ces derniers devront clairement figurer sur les plans du projet définitif.

A ce titre, nous rendons attentif le Requéant que les constructions situées à l'intérieur des alignements fédéraux de construction des routes nationales **sont autorisées à bien plaie** et doivent, sur demande de l'OFROU, être déplacées au frais du requérant et sans droit à réparation, si des travaux de modification ou d'extension de l'infrastructure autoroutière ou des raisons de sécurité des RN l'exigent.

Dans le cas présent, les circulations (aire de mouvement) prévues autour des futurs bâtiments industriels et artisanaux pourraient clairement être remis en cause à moyen terme dans le cadre d'un projet de modification des infrastructures autoroutières, notamment celui de l'élargissement de l'autoroute - réalisation d'une 3<sup>ème</sup> voie de circulation, et mettre ainsi en péril l'exploitation des entreprises situées dans la partie Nord du PQ Sud Village. Dès lors, nous prions le Requéant et l'auteur du projet de prévoir des voies de circulations (aire de mouvement) dans la partie Nord du PQ Sud Village à l'extérieur des alignements fédéraux de construction de la route nationale N 01, soit au-delà des 25,00 m fixés depuis l'axe de l'autoroute.

#### Evacuation des eaux superficielles des RN

Les eaux superficielles de la route nationale N 01 sont actuellement évacuées dans le collecteur d'eaux claires EC existant « Friderici » situé au milieu du PQ Sud Village, en direction du lac.

Si d'aventure ce collecteur EC devait être remplacé ou déplacé pour permettre la construction des futurs bâtiments du PQ Sud Village, le Requéant et l'auteur devront prendre toutes les mesures nécessaires et utiles afin d'assurer et de garantir le maintien de l'évacuation des eaux superficielles de la route nationale N 01.

#### Circulation - Mobilité

Selon les informations mentionnées dans l'Etude de mobilité établie en janvier 2016 par le bureau Ernst Basler+Partner dans le cadre du projet cité en titre, le carrefour situé au Sud de la jonction autoroutière de Morges-Ouest est déjà saturé aujourd'hui avec 8'300 véh/jour sur l'Avenue Riend-Bosson.

Au vu des charges de trafic annoncées sur l'Avenue Riend-Bosson à l'horizon 2030, soit env. 12'800 véh/jour, l'OFROU pourra délivrer un préavis positif lors de l'examen final de ce dossier pour autant que le Canton de Vaud et/ou la Commune de Tolochenaz démontre que des mesures concrètes (aménagement et financement) seront prises dans le carrefour situé au Sud de la jonction autoroutière Morges-Ouest, afin de fluidifier le trafic sur ces axes routiers et éviter tout refoulement de véhicules sur l'ensemble de la jonction autoroutière de Morges-Ouest, et par conséquent sur l'autoroute.

2/4

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### b. Préavis de l'OFROU

P465-0248

##### Bruit

L'OFROU a pris connaissance du rapport d'impact sur l'environnement, chapitre 4.2 *Protection contre le bruit*, établi en février 2016 par le bureau CSD Ingénieurs SA dans le cadre du projet cité en titre. Ce rapport indique que le projet prévoit pour la zone concernée par le PQ Sud Village un classement à futur de degré de sensibilité DS III, alors que cette zone se situe actuellement en degré de sensibilité DS IV.

Dans le cas présent, cela implique que le Requérant et l'auteur du projet prévoient des mesures de protection contre le bruit sur les façades des bâtiments projetés le long de la route nationale N 01.

En conclusion, l'étude acoustique du projet définitif devra démontrer que le projet cité en titre respecte les prescriptions de l'Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41). Cette étude devra être présentée à l'OFROU pour contrôle et validation.

##### Conditions générales

- Les ouvrages, propriété de la Confédération suisse, ne devront subir aucune déprédation. Le Requérant ou ses mandataires veilleront à ne pas mettre à mal les éléments propriétés de la Confédération, et leurs fondations. A aucun moment, même de très courte durée, le Requérant ou ses mandataires ne pourront utiliser l'espace et le sol au-delà de la limite de propriété.
- L'OFROU décline toute responsabilité en cas de dégâts causés aux ouvrages appartenant au domaine des routes nationales. Cette règle s'applique également, dans la mesure où la loi le permet, aux dommages corporels.
- Aucun engin ni ouvrier ne doivent par leur action ou leur présence perturber de quelque façon que ce soit, l'attention et la sécurité des usagers de la route nationale.
- Les grues de chantier et autres engins spécialisés qui pourraient survoler la route nationale dans le cadre des travaux projetés doivent le faire avec la plus grande précaution. Un système limitant le mouvement du chariot sur le bras de la grue doit être prévu, empêchant ainsi le transport des charges dans le rayon situé au-dessus de la route nationale. Avant le début des travaux, l'auteur du projet et/ou l'entreprise de construction devront transmettre à notre Office le plan de survol des grues de chantier pour validation. Le protocole de contrôle des grues de chantier devra être validé par l'Unité territoriale II, avec copie à notre Office.
- Les installations d'éclairage ou de chantier seront placées de manière à ne pas éblouir ou gêner de quelconque manière les usagers de la route nationale.
- Les éventuelles installations solaires photovoltaïques prévues dans le cadre du projet devront être installées et orientées de manière à ne pas créer des problèmes d'éblouissement (effet miroir) aux usagers de la route nationale N 01.
- Le Requérant est conscient des émissions de bruit existantes et ne pourra pas s'en prévaloir dans le secteur concerné pour solliciter à l'avenir une mesure d'assainissement quelconque de la part de l'OFROU pour convenir aux exigences de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41).
- Le Requérant et le responsable des travaux sont rendus attentif aux articles de lois régissant la réclame routière en bordure des routes nationales, conformément aux articles 95 à 99 de l'ordonnance du 5 septembre 1979 sur la signalisation routière (OSR ; RS 741.21).  
Dans le cas des constructions, les réclames routières à titre provisoire, notamment durant un chantier, **sont interdites et ne doivent pas être perceptibles par les usagers des routes nationales.**
- L'OFROU, représentée par l'Unité Territoriale II, p.a DGMR, Division entretien des routes nationales, Région Ouest, En Mély, 1183 Bursins, sera informée suffisamment à l'avance du programme des travaux, et devra être conviée à la réception des travaux une fois ceux-ci achevés. Les documents relatifs aux travaux réalisés, notamment les plans conformes à l'exécution, seront également remis au représentant de l'OFROU.

##### 4 Emoluments

Aucun émoulement ne sera perçu pour l'établissement du présent préavis.

3/4

## 6. ANNEXES

---

### A3 - Préavis des entités consultées

#### b. Préavis de l'OFROU

P465-0248

D'avance, nous vous remercions de prendre bonne note de ce qui précède et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

**Division Infrastructure routière Ouest**  
**Filiale Estavayer-le-Lac**



Pascal Chardonens  
Support  
Spécialiste Police des constructions

Annexe(s) :  
1 dossier en retour

Copie(s) à :

- Unité Territoriale II, p.a DGMR, Division entretien des routes nationales, Région Ouest, En Mély, 1183 Bursins
- OFROU, D. Gastaldi, D. Papastergiou, M. Franco

## 6. ANNEXES

### A4 - Courrier de confirmation de l'AIEB de mise à jour du PDDE



Association intercommunale des eaux du Boiron  
DENENS, LULLY, LUSSY, TOLOCHENAZ,  
VILLARS-SOUS-YENS

Case postale  
1132 Lully  
Tél. & fax : 021 803 40 84  
www.aieb.ch

Municipalité de Tolochenaz  
Monsieur  
Salvatore Guarna, Syndic  
Case postale 97  
**1131 Tolochenaz**

Le 15 juin 2017

N/réf : CHO/mjd

#### PDDE

Monsieur le Syndic,  
Messieurs les municipaux,

Pour faire suite à vos entretiens avec le bureau d'ingénieurs Miaz & Weisser, ainsi qu'à leur courrier du 13 juin 2017 concernant l'objet cité en titre, dont le Codir a pris connaissance dans sa séance du 13 juin 2017, nous vous confirmons que ce dernier mettra tout en œuvre pour que le délai soit respecté.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les municipaux, l'expression de nos salutations distinguées.

Au nom du Comité de direction

Le Président

Christophe Ormond



La Secrétaire

Mary-J. Distretti

CASE POSTALE 116 – 1132 LULLY [AIEB@BLUEWIN.CH](mailto:AIEB@BLUEWIN.CH)

## 6. ANNEXES

---

### A5 - Convention cadre

# COMMUNE DE TOLOCHENAZ



## SECTEUR « EN MOLLIAU »

## PROJET DE RECONVERSION

## ACCORD CADRE VOLET 2

ENTRE

- LA COMMUNE DE TOLOCHENAZ ;
- LE CANTON DE VAUD ;
- LA REGION MORGES ;
- LES PROPRIETAIRES DES PARCELLES.

Ci-après désignées individuellement et/ou conjointement par les « parties »



---

BAMO	Bureau d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
CdC	Cahier des charges
CE	Collège d'experts
CoPil	Comité de pilotage
CP	Cellule de Projet
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
GOP	Groupe opérationnel des pôles
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
MD	Mobilité douce
MO	Maître d'ouvrage
OEIE	Ordonnance fédérale sur l'étude d'impact sur l'environnement
OFEN	Office fédéral de l'énergie
OFEV	Office fédéral de l'environnement
OPAM	Ordonnance sur les accidents majeurs
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PPA	Plan partiel d'affectation
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal de Tolochenaz
PQ	Plan de quartier
RC	Route cantonale
RM	Région Morges
SPd	Surface de plancher déterminante
SCL	Services des communes et du logement
SDRM	Schéma Directeur Région Morgienne
SDT	Service du développement territorial
SPECo	Service de la promotion économique et du commerce
TIM	Transports individuels motorisés
TP	Transports publics
TTC	Toutes taxes comprises

**TABLE DES MATIERES**

<b>1. INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJET DE L'ACCORD CADRE VOLET 2 .....</b>	<b>4</b>
<b>3. ENGAGEMENT DES PARTIES.....</b>	<b>4</b>
<b>4. VISION DE LA COMMUNE .....</b>	<b>4</b>
<b>5. LE PLAN DE QUARTIER .....</b>	<b>5</b>
5.1 Périmètre du PQ.....	5
5.2 Objectifs des études dans le cadre du PQ.....	6
5.3 Enjeux du développement.....	6
5.4 Eléments clés du futur plan de quartier.....	7
5.5 Equipements.....	8
5.6 Planning cible .....	9
<b>6. ORGANISATION.....</b>	<b>9</b>
6.1 Compétences des parties .....	9
6.2 Comité de pilotage (CoPIL) .....	10
6.3 Cellule de projet (CP) .....	10
<b>7. DEMARCHES ET MANDATS.....</b>	<b>11</b>
<b>8. BUDGET ET FINANCEMENT DES ETUDES.....</b>	<b>12</b>
8.1 Budget des études .....	12
8.2 Concept des équipements et espaces publics.....	12
8.3 Financement.....	13
<b>9. CONVENTIONS FUTURES .....</b>	<b>13</b>
9.1 Aspects fonciers et financiers .....	13
9.2 Convention foncière et d'équipement.....	13
9.3 Syndicat d'améliorations foncières .....	14
<b>10. DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>14</b>
10.1 Transfert de la propriété.....	14
10.2 Adoption du PQ et autorisation de construire.....	14
10.3 Lois et règlements en vigueur .....	14
10.4 Validité de l'accord-cadre .....	14
<b>11. APPROBATION .....</b>	<b>16</b>

**ANNEXES**

Annexe 1 : Accord cadre volet 1

Annexe 2 : Synthèse des études tests

Annexe 3 : Fiche sectorielle « En Molliau » du PDCOM

Annexe 4 : Coordination des procédures légales dans le cadre du PQ

## 1. INTRODUCTION

Les planifications du PALM 2<sup>ème</sup> génération ainsi que les conclusions du chantier « Urbanisation et Paysage » du SDRM projettent une densification et un changement d'affectation du secteur industriel « En Molliau » (site stratégique H2 du PALM). A cet effet, la commune de Tolochenaz a démarré une réflexion sur ce secteur en l'intégrant dans la révision de son Plan directeur communal et en s'engageant dans une réflexion préliminaire avec les propriétaires fonciers, les membres du Conseil Communal, ainsi que de représentants de la population.

Une démarche pour la planification d'affectation du périmètre a été élaborée et présentée entre juin 2012 et février 2013 aux divers acteurs publics et privés susceptibles de participer au développement. Un partenariat entre la Commune, la Région et le Canton (accord cadre volet 1) a été engagé dès février 2013 pour la réalisation d'études tests. Ces études ont participé à définir une image future du site et à pointer quelques grands principes d'urbanisation pour le secteur. Dans le cadre de ce partenariat institutionnel, des études foncières et financières ont été réalisées de janvier à mai 2014, permettant de vérifier la faisabilité financière générale du projet et de proposer des pistes pour les conventions foncières et d'équipements à établir.

Les parties - propriétaires et Commune - doivent désormais convenir d'étudier un Plan de quartier (ci-après PQ) au sens de l'art. 64 LATC sur le secteur « En Molliau ».

## 2. OBJET DE L'ACCORD CADRE VOLET 2

Le présent accord cadre court jusqu'à la légalisation du PQ et définit principalement :

- les compétences des parties (Commune, Canton, Région Morges et propriétaires) ;
- le périmètre du PQ et les enjeux du développement urbanistique sur le site ;
- la démarche globale, le type d'études et leur financement ;
- les principes fonciers et financiers liés à la concrétisation du PQ ;
- les types de conventions à établir dans le cadre du PQ.

## 3. ENGAGEMENT DES PARTIES

Afin de poursuivre les actions déjà entreprises et de mettre en œuvre ce plan de changement du secteur, la Commune de Tolochenaz, Région Morges, le Canton et les propriétaires fonciers s'engagent en tant que partenaires dans le but d'établir un PQ pour la reconversion de la zone industrielle « En Molliau » en secteur mixte d'habitations et d'activités.

La commune de Tolochenaz s'engage à soutenir le changement d'affectation du site.

Les partenaires s'engagent pour la mise en œuvre exemplaire des objectifs issus des études tests à chaque phase de développement du site.

## 4. VISION DE LA COMMUNE

La reconversion de la zone industrielle « En Molliau » en zone mixte est une opportunité de qualifier une portion du territoire communal actuellement peu accueillante. En effet, le potentiel de développement que représente ce secteur permettrait l'accueil de nouveaux habitants et de nouveaux emplois, le développement de commerces de proximité, de services et d'équipements publics. La reconversion du secteur permet également la diversification de l'offre de logements sur la commune (par exemple : logements à loyer abordable, PPE, logements protégés, etc.) tout en favorisant la mixité sociale.

Le développement du quartier « En Molliau » est l'occasion de trouver des solutions pour améliorer la cohabitation entre habitations et activités secondaires, sources de nuisances sonores et visuelles.

L'articulation de cette portion de territoire communal avec le nord et le sud du village permettra de répondre aux objectifs-cadres fixés par la stratégie générale d'aménagement de la Commune, entre autre :

- en créant un axe de mobilité douce principal et structurant pour la commune entre le village et le lac ;
- en aménageant l'interface de l'éventuelle nouvelle halte CFF à la jonction des quartiers existants et futurs ;

- en coordonnant l'implantation du passage sous-voies, nécessaire à l'accès aux quais de la future halte CFF, en lien avec une des rues secondaires planifiées et le futur parc projeté au sud, au niveau de l'actuelle gravière ;
- en favorisant des rez-de-chaussée mixtes le long des axes structurants pour qu'ils concourent à l'animation du quartier.

En matière d'environnement et de développement, au-delà de la prise en compte des inventaires de protection et des bases légales, l'ambition est de développer un quartier durable. La prise en compte détaillée de ces aspects sera étudiée lors de la procédure d'affectation du périmètre.

## 5. LE PLAN DE QUARTIER (PQ)

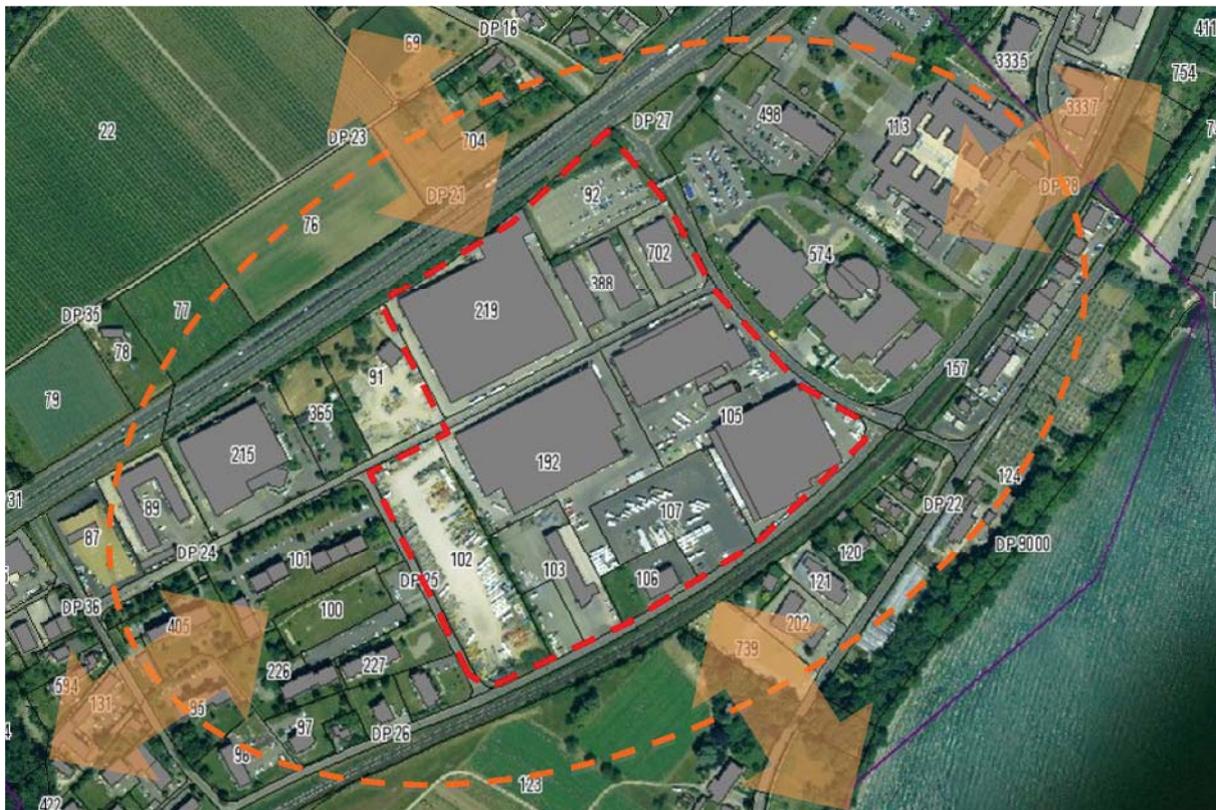
### 5.1. Périmètre du PQ

La surface totale du **périmètre du futur PQ** est d'environ 11,8 ha entièrement située sur le territoire de la Commune de Tolochenaz et répartie entre 6 propriétaires.

Les propriétaires signataires de cet accord définissent le périmètre des propriétaires partenaires de la reconversion. Ce dernier doit correspondre au **périmètre du PQ**.

Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Total
92/ 388/ 702	Medtronic Europe Sàrl	4'353 m <sup>2</sup> / 7'271 m <sup>2</sup> / 5'567 m <sup>2</sup>	17'191 m <sup>2</sup>
102	Fondation Nicati-de-Luze	15'090 m <sup>2</sup>	15'090 m <sup>2</sup>
103	Stadlin SA	6'741 m <sup>2</sup>	6'741 m <sup>2</sup>
105/ 107/ 192/ 219	EPIC Seven Property Investment AG	19'825 m <sup>2</sup> / 9'513 m <sup>2</sup> / 25'781 m <sup>2</sup> / 18'499 m <sup>2</sup>	73'618 m <sup>2</sup>
106	Stuart Bruce	3'467 m <sup>2</sup>	3'467 m <sup>2</sup>
740	Dominique Figuet	2'083 m <sup>2</sup>	2'083 m <sup>2</sup>
	<b>Total</b>		<b>118'190 m<sup>2</sup></b>

Le périmètre de réflexion s'étendra par ailleurs à un **périmètre élargi**. Dans ce périmètre, il s'agira de prendre en compte les données fournies par le nouveau PDCOM et les diverses études de Région Morges.



Légende :  Périmètre du PQ  Périmètre de réflexion élargi (limites indicatives)

## 5.2. Objectifs des études dans le cadre du PQ

Le PQ a pour objectif de :

- mettre en valeur les potentiels de développement urbanistique du site en respectant les principes actuels de développement urbain durable ;
- définir un cadre légal pour le développement ;
- concrétiser le concept global issu des études tests ;
- intégrer les contraintes territoriales et environnementales telles que le bruit, le rayonnement non ionisant et la prévention des accidents majeurs.

Le projet de planification (PQ et études parallèles) doit permettre de garantir l'accessibilité multimodale au quartier durant toutes les phases de réalisation (coordination avec les projets routiers internes et externes au site et coordination entre les procédures LATC et LRou) et répondre aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement (coordination avec la procédure d'étude d'impact sur l'environnement, EIE).

Le concept des équipements et des espaces publics, à élaborer dans le cadre d'une démarche qualitative et participative à établir (cf. Chapitre 7), a pour objectif de :

- donner une image concrète des espaces publics ;
- garantir la viabilisation du site (services de base) ;
- estimer le coût des équipements et espaces publics ;
- anticiper les phases de réalisation ;
- définir les responsabilités de financement et d'entretien ;
- alimenter les conventions futures.

## 5.3. Enjeux du développement

### Enjeux généraux

Les parcelles 92, 388, 702, 102, 103, 105, 107, 192, 219, 106 et 740 sont prises dans le site stratégique H2 du SDRM, identifié dans le projet d'agglomération Lausanne Morges. Ce site a pour vocation d'accueillir un nombre important d'habitants et d'emplois (minimum 2'200 habitants-emplois). En effet ce site bénéficie d'une très bonne desserte actuelle en transports publics et individuels motorisés et beaucoup d'études sont en cours pour encore l'améliorer. Le secteur fait par ailleurs partie des sites stratégiques d'intérêt cantonal de la politique des pôles de développement.

La connectivité du site reste cependant un enjeu majeur du fait d'une situation géographique difficile. Le site entouré par l'autoroute et les voies ferrées est fortement enclavé. Le projet développé devra prendre en compte cette difficulté et proposer des solutions innovantes pour la contourner. Sa proximité avec le lac, les vergers, le centre villageois de Tolochenaz et avec la gare de Morges sont en effet autant d'atouts qu'il faudra valoriser.

Les principes décrits dans la synthèse des études tests concernent principalement l'affectation et la programmation, la densification, les formes urbaines, l'organisation des espaces publics, l'accès et le stationnement, les opportunités d'intégration du site à son environnement.

### Enjeux ciblés

Les enjeux spécifiques à l'aménagement du site « En Molliau » sont les suivants :

- la mise en conformité des affectations et des densités avec les objectifs du PALM, du chantier 4 « urbanisation et paysage » de Région Morges et les résultats des études tests en Molliau, soit 200 hab/empl/ha minimum ;
- le développement de programmes d'urbanisme et d'architecture de qualité reflétant la nouvelle identité du lieu ;
- la concrétisation coordonnée des espaces publics avec les étapes de développement et avec les parcelles foncières voisines ;

- la mise en place d'un concept de mobilité multimodale adaptée, en faveur d'un report modal envers les transports publics et les mobilités douces ;
- la mise en place d'un projet appliquant les principes du développement et de l'urbanisme durable (mixité, quartier interrelationnel, quartier solidaire, etc.) ;
- la validation par les acteurs locaux, notamment la population et les élus ;
- la relocalisation des entreprises, soit sur le site, soit hors de ce périmètre.

Les objectifs en termes d'aménagements et de produits ciblés seront notamment repris des documents suivants :

- Synthèse des études tests, septembre 2013 (Annexe 2).
- Fiche sectorielle « En Molliau » du PDCOM de Tolochenaz, version de juin 2014 pour examen préalable (Annexe 3).

### **Enjeux des planifications supérieures**

Toutes les démarches entreprises dans le cadre du projet de PQ devront s'inscrire et être coordonnées avec les planifications supérieures, soit :

- Le plan directeur cantonal (PDCn).
- Le projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM).
- Le schéma directeur de la région morgienne (SDRM).
- Le projet du plan directeur Communal (fiche sectorielle En Molliau).

Elles prendront plus particulièrement en compte les études régionales suivantes :

- Le chantier 4 Urbanisation et paysage, 2014.
- Le chantier 5 Mobilité douce, espaces publics et paysage, phases 1&2, 2014.
- Le chantier 6 Environnement.
- L'étude d'accessibilité multimodale du secteur H2, 2014.

Elles devront également se coordonner avec les démarches en cours :

- Chantier 1 transports publics, visions 2030.
- Chantier 2, RC1, étude préliminaire de requalification de la RC1, tronçon Morges-St-Prex.
- L'étude et la procédure du déplacement du gazoduc à haute pression.
- Etude d'intégration urbaine des zones industrielles et artisanales.
- Le plan d'assainissement de l'air de l'agglomération Lausanne-Morges (Plan OPAIR).

## **5.4. Eléments clés du futur plan de quartier**

### **Affectations et densité**

Le développement du projet nécessite un changement de l'affectation actuelle des terrains régis selon le PGA de la commune de Tolochenaz approuvé le 30 août 2000. Cette modification d'affectation fera l'objet d'un PQ qui visera un ratio en termes de surface de plancher déterminantes (SPd) de 15 à 20 % d'activités, dont une part significative d'activités secondaires, et de 80% à 85% de logements. Seront également prévues des zones d'utilité publique pour l'école et autres équipements en plus, non comptabilisés dans le ratio des SPd.

L'objectif de densification pour le site « En Molliau » est un minimum de 200 hab/empl/ha. La densité globale du projet doit cependant être compatible avec une desserte multimodale de qualité.

### **Composition urbaine**

Le projet s'organisera autour d'un réseau d'espaces publics structurants :

- un ensemble central d'espaces publics successifs, dénommés « la traverse » dédié à la mobilité douce ;
- le chemin du Saux, dont les rez-de-chaussée accueilleront des commerces, showrooms et activités artisanales ;

- le chemin de la Petite-Caroline qui favorisera la mobilité douce et les transports publics.

Les bâtiments d'activités seront situés au nord, vers l'autoroute et réfléchis dans une optique d'écran de protection contre les nuisances sonores liées à l'autoroute. Le développement du site par phasage devra impérativement en tenir compte. Au besoin, d'autres solutions devront être aménagées.

Les bâtiments de logements s'organiseront autour de la « traverse ».

Les équipements et les espaces publics seront intégrés dans le quartier. Leur nature sera définie par le « concept des équipements et espaces publics » (cf. chapitre 7). Le PQ contiendra des règles destinées à garantir la qualité de leur conception, de leur réalisation et de leur gestion.

### **Mobilité**

Un concept d'accessibilité multimodale, basé sur les résultats de l'étude d'accessibilité multimodale H2, devra favoriser l'usage des transports publics et des mobilités douces.

L'utilisation des modes doux sera favorisée par des mesures visant à réduire l'usage des TIM telles que le regroupement du stationnement et l'offre en transports publics.

Au niveau des transports publics, deux tracés de ligne de bus existants pourront être exploités et améliorés : celui de la ligne 703 passant par Riond-Bosson et de la 702 passant par le village de Tolothenaz.

L'axe de la RC1 devra également être étudié comme axe TP-bus structurant (ligne 724 existante), en coordination avec le chantier transports publics de RM et l'étude préliminaire de requalification de la RC1.

Le projet devrait tenir compte de l'éventualité d'un axe fort de transports publics (tramway aérien, bus en site propre le long de la RC1) entre la gare de Morges et le futur quartier.

Au niveau de la mobilité douce, le chemin du Molliau Sud et la route de la Petite-Caroline auront un rôle majeur dans l'accessibilité du quartier en MD. Le projet devra être coordonné avec le projet de voie verte régionale rejoignant St-Prex à la Venoge et le chantier 5 « mobilité douce », espaces publics et paysage.

### **Environnement et énergie**

Le projet définira un concept énergétique à l'échelle du quartier en coordination avec le concept énergétique mis en place sur la Commune. Le PQ visera notamment à limiter l'impact sur l'environnement en coordination avec le chantier 6 du SDRM. Il devra permettre de concilier les objectifs parfois divergents dans le domaine de l'environnement.

S'agissant des possibilités d'approvisionnement énergétique, le PQ s'inscrit dans un périmètre ayant déjà fait l'objet de réflexions. Un projet de réseau thermique semble se dégager. Dans le cadre de l'étude de planification énergétique, il s'agit en premier lieu d'analyser les possibilités de raccordement à ce réseau de même que les mesures conservatoires à prévoir dans le cas où le réseau est réalisé à posteriori. L'implantation des bâtiments dédiés aux activités doivent notamment tenir compte du fait que le réseau thermique projeté dans le périmètre permettrait de fournir à la fois de la chaleur et du froid. Une proximité immédiate de ces bâtiments au réseau est à privilégier.

Le futur PQ « En Molliau » tiendra compte du risque lié à la présence du gazoduc (en l'état inacceptable au sens de l'OPAM, compte tenu des droits à bâtir existants). La réalisation d'une partie du PQ est en effet subordonnée au déplacement dudit gazoduc. La coordination entre les études pour la nouvelle planification du site et la procédure de déplacement du gazoduc devront permettre à terme le développement de l'ensemble du périmètre d'étude. Un phasage doit être envisagé sur ce point garantissant la cohérence urbanistique entre les futurs développements et les quartiers qui les jouxtent.

## 5.5. Equipements

### Equipements collectifs

Les équipements collectifs au sens de la LAT sont indispensables et accompagneront le développement du site « En Molliau ». Il s'agit notamment de l'évacuation des eaux usées et eaux claires, eaux potables, accès routiers et énergies.

### Equipements communautaires

L'implantation d'un établissement scolaire est planifiée dans le secteur. D'autres équipements communautaires sont envisagés tels qu'une maison de quartier et une crèche. Selon l'ampleur du développement du quartier, d'autres équipements pourraient s'avérer nécessaires.

### Espaces publics

La réalisation du concept des espaces publics fera l'objet d'un cahier des charges défini sur la base des études menées lors de l'élaboration du PQ (phase étude de composition urbaine) (cf. chapitre 7).

Les espaces publics constituent un ensemble cohérent. Ils se composent de :

- La voie verte : Cette voie vient se rattacher au sud du quartier et connecter les secteurs limitrophes les uns aux autres le long de cette future infrastructure de mobilité douce régionale.
- Chemin du Saux : Il prendra un caractère de rue. Il sera le support principal à l'activité commerciale du quartier. Le chemin garantira également la transition entre les secteurs à vocation principalement résidentielle et ceux dédiés principalement aux activités.
- Les rues secondaires : Ces rues verticales reliant le chemin du Saux à la voie verte viendront desservir chaque îlot. Ces derniers seront quant à eux mis en relation d'est en ouest suivant une succession d'espaces publics liés les uns aux autres, support d'équipements publics à usage du quartier.
- Les cœurs d'îlots : Ils seront des espaces de nature plus privative, principalement à destination des habitants qui les entourent.

## 5.6. Planning cible

Le planning intentionnel est le suivant :

- Dépôt au canton du PQ pour examen préalable : 2<sup>ème</sup> trimestre 2015.
- Enquête publique du PQ : 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.
- Mise en vigueur du PQ : 2<sup>ème</sup> trimestre 2016.

## 6. ORGANISATION

### 6.1. Compétences des parties

#### Commune

La commune de Tolochenaz conduit la procédure de planification, en concertation avec les propriétaires. Elle est l'interlocuteur des mandataires, de l'Etat, du Conseil communal et des éventuels opposants. Elle veille à la prise en compte de l'intérêt public et au respect du cadre légal.

#### Canton et Région Morges

Le Canton et Régions Morges accompagnent la démarche et garantissent le lien avec les politiques régionales et cantonales. Le Canton contribue à inscrire la démarche dans le cadre légal.

#### Propriétaires

Les propriétaires conduisent les démarches foncières de gré à gré indispensables à la faisabilité du PQ et assistent la Commune dans l'ensemble des démarches de planification du PQ dans une recherche de valorisation qualitative optimale du projet.

## 6.2. Comité de pilotage (CoPil)

Le CoPil a pour mission de favoriser le développement du secteur. A ce titre, il intervient pour la validation d'options à des phases clefs du projet (cahier des charges, conventions, validation de phase). Cependant il ne se substitue en aucun cas à la Municipalité et au Conseil Communal qui gardent la compétence décisionnelle finale, sous réserve des procédures LATC et OEIE.

Présidence : Syndic de Tolochenaz

Membres :

- Exécutif de Tolochenaz
  - 2 municipaux
- Région Morges
  - 1 représentant
- Canton
  - 2 représentants (SDT + SPECo/SCL)
- Propriétaires
  - 2 à 4 propriétaires signataires de cet accord ou leur représentant qui devront au minimum représenter 80% de la surface totale du périmètre d'étude

La planification étant de compétence publique, les représentants des autorités publiques doivent être majoritaires. Les délibérations du CoPil viseront à une prise de décision portée par l'ensemble des parties.

Les membres s'engagent à :

- prendre part aux séances ;
- tenir compte des objectifs du PQ et s'adapter aux planifications supérieures (cf. chapitre 5.3) ;
- respecter le plan de communication du PQ et les règles de parole en termes de communication.

Des invités, politiques ou techniques, peuvent être associés aux séances en fonctions des sujets traités. Les membres peuvent se faire accompagner d'un assistant technique.

## 6.3. Cellule de projet (CP)

La cellule de projet aura pour mission de suivre et coordonner l'élaboration du PQ, de ses études (mandats) et des documents annexes. Elle assurera également la coordination avec d'autres études en cours. Elle sera en charge de rencontrer et coordonner les acteurs publics et privés ayant une interaction sur le projet (séances bilatérales). Elle sera l'interlocuteur des mandataires.

Membres :

- Exécutif de Tolochenaz
  - 1 municipal ou son représentant (BAMO)
- Région Morges
  - 1 représentant
- Canton
  - 1 représentant
- Propriétaires
  - 1 représentant

Cette cellule de projet permet de proposer une expertise technique exhaustive, tout en gardant une taille suffisamment restreinte pour garder un maximum de souplesse. Elle pourra se réunir selon les besoins.

Elle devra également :

- établir toutes propositions à l'intention du CoPil (ordres du jour, cahier des charges, etc.) ;
- lancer et suivre les démarches selon les décisions du CoPil ;
- organiser la démarche d'information et de participation selon les décisions de la Commune.

Des invités techniques peuvent être associés aux séances en fonctions des sujets traités. Les membres peuvent se faire accompagner d'un assistant technique.

## 7. DEMARCHES ET MANDATS

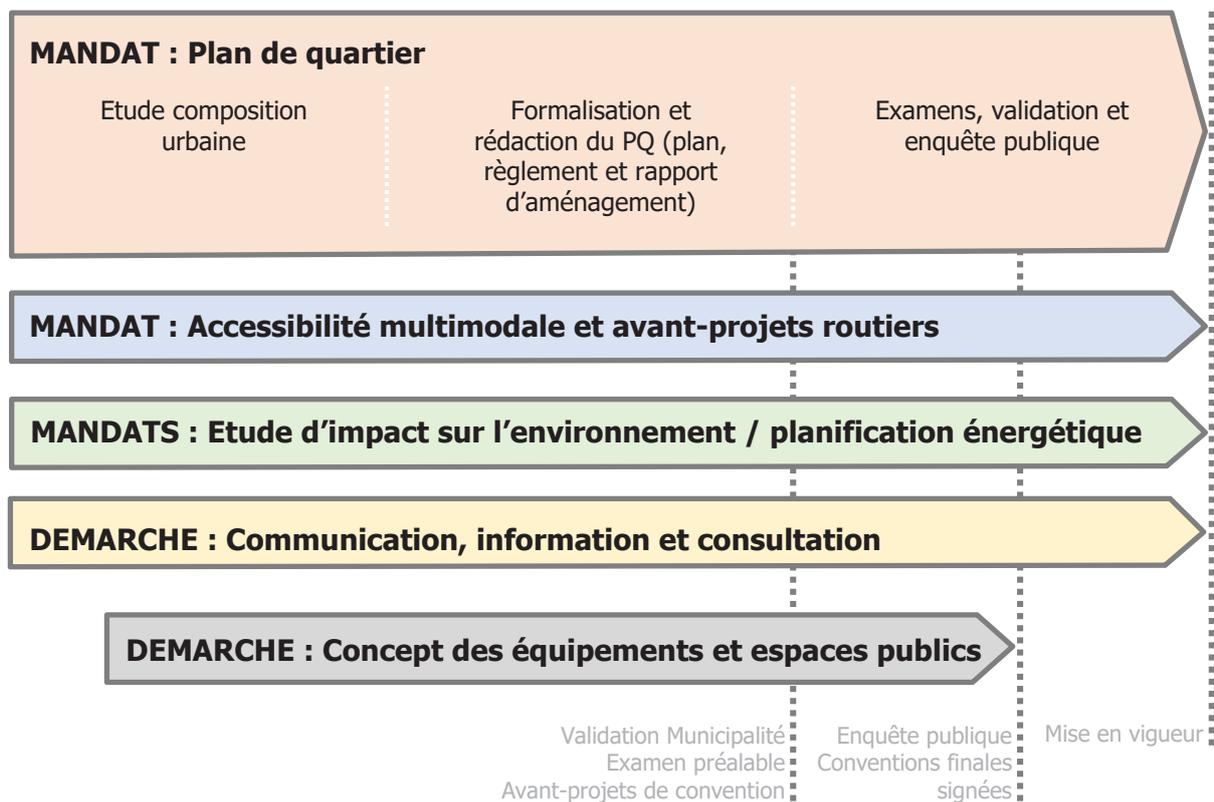
L'établissement du PQ implique de mener plusieurs procédures légales en parallèle, qui feront l'objet de mandats distincts, à coordonner par le mandataire du PQ. Il s'agit :

- de la conception du plan de quartier ;
- de l'étude d'impact sur l'environnement et la planification énergétique ;
- des avant-projets routiers (interne et externe au site, permettant de garantir son accessibilité multimodale). Les infrastructures routières concernées seront identifiées dans le cadre de l'étude d'accessibilité multimodale à mener.

L'ensemble des procédures susmentionnées participant à la reconversion du site « En Molliau » s'intégrera dans une stratégie globale de communication, d'information et de consultation. Cette dernière sera mise en œuvre tout au long du processus de requalification du secteur en partenariat avec la commune de Tolochenaz et le SDRM.

Les mandats seront attribués par la Commune de Tolochenaz en qualité de Maître d'Ouvrage dans le respect des marchés publics et d'entente avec le CoPil.

L'établissement du concept des équipements et espaces publics fera l'objet d'une démarche qualitative et participative sur la base de l'étude de composition urbaine du plan de quartier (addenda au présent accord cadre). Des concours sont notamment envisagés pour la matérialisation et la réalisation des espaces publics.



## 8. BUDGET ET FINANCEMENT DES ETUDES

### 8.1. Budget des études fixées dans le présent accord cadre

Les coûts des mandats et démarches liés à l'établissement du plan de quartier sont estimés ci-dessous.

#### Mandats :

Etudes	Budget estimatif TTC	Description	Financement :	
			acteurs privés	acteurs publics

#### Plan de quartier

Composition urbaine	CHF Fr. 60'000.-	-	X	
Formalisation et rédaction du PQ	CHF Fr. 80'000.-	-	X	
Suivi jusqu'à validation du PQ	CHF Fr. 50'000.-	-	X	
<b>TOTAL</b>	<b>CHF Fr. 190'000.-</b>			

#### Accessibilité multimodale et avant-projets routiers

Interne PQ	CHF Fr. 140'000.-	-	X	
Externe PQ (accès)	CHF Fr. 300'000.-	-		X*
<b>TOTAL</b>	<b>CHF Fr. 440'000.-</b>			

\* Financement déjà engagé par RM et la DGMR dans le cadre du PALM.

#### Etude d'impact sur l'environnement / planification énergétique

EIE	CHF Fr. 85'000.-	-	X	
Planification énergétique	CHF Fr. 30'000.-	-	X	X*
<b>TOTAL</b>	<b>CHF Fr. 115'000.-</b>			

\* Répartition entre acteurs privés et commune uniquement (50/50).

#### Démarche :

##### Concept communication

Actions immédiates	CHF Fr. 20'000.-	Site web, etc.	X	
Long terme	CHF Fr. 100'000.-	Divers	X	
<b>TOTAL</b>	<b>CHF Fr. 120'000.-</b>			

#### Divers et imprévus :

Juristes, notaires	CHF Fr. 60'000.-	Convention, etc.	X	
Réserves env. 10% du global	CHF Fr. 100'000.-	Imprévus	X	
<b>TOTAL</b>	<b>CHF Fr. 160'000.-</b>			

#### Total des études fixées dans le présent accord cadre :

		<i>acteurs privés</i>	<i>acteurs publics</i>
<b>TOTAL</b>	<b>CHF 1'025'000.-</b>	<b>CHF 710'000</b>	<b>CHF 315'000</b>

### 8.2. Concept des équipements et espaces publics (addenda au présent accord cadre) :

Concernant le concept des équipements et espaces publics, la définition des démarches à suivre et l'affinement des mandats dépendront des premiers résultats des études susmentionnées, notamment celle du Plan de quartier (composition urbaine).

Le budget d'étude, son financement et la répartition éventuelle entre les acteurs privés et publics pourront donc être fixés uniquement une fois ces résultats connus.

Les estimations actuelles laissent présager un budget d'étude d'environ **CHF Fr. 260'000.-**

### 8.3. Financement :

Les coûts des études seront entièrement pris en charge par les propriétaires selon la répartition des surfaces des parcelles, à l'exception :

- des coûts d'études pour les avant-projets routiers à l'extérieur du périmètre,
- des coûts pour l'établissement du concept des équipements et espaces publics, pour lesquels la clé de répartition reste à définir entre partenaires publics et privés (addenda au présent accord cadre). Les propriétaires s'engagent à ce stade pour une contribution de CHF 66'000 à cette démarche.

Sur la base des prévisions budgétaires, les contributions des propriétaires aux études sont estimées à :

Parcelles	Propriétaires	Surfaces	Budget estimatif (arrondi au 1000)	Parts
92, 388, 702	Medtronic Europe Sàrl	17'191 m <sup>2</sup>	CHF Fr. 113'000,-	14,5%
102	Fondation Nicati-de-Luze	15'090 m <sup>2</sup>	CHF Fr. 99'000,-	12,8%
103	Stadlin SA	6'741 m <sup>2</sup>	CHF Fr. 44'000,-	5,7%
105, 107, 192, 219	EPIC Seven Property Investment AG	73'618 m <sup>2</sup>	CHF Fr. 483'000,-	62,3%
106	Stuart Bruce	3'467 m <sup>2</sup>	CHF Fr. 23'000,-	2,9%
740	Dominique Figuet	2'083 m <sup>2</sup>	CHF Fr. 14'000,-	1,8%
	<b>Total</b>	<b>118'190 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF Fr. 776'000,- *</b>	<b>100%</b>

*\* Budget arrêté en considérant les études fixées dans le présent accord cadre (CHF 710'000.-) et la participation au concept des équipements et espaces publics (CHF 66'000.-).*

Le paiement des acomptes des propriétaires à la Commune s'effectuera en fonction de l'avancement des études. A titre indicatif, il s'agira :

- dans le mois qui suit la signature du présent accord cadre : 10%
- 6 mois après la signature du présent accord cadre : 30%
- dans le mois qui suit le dépôt à l'examen préalable : 30%
- dans le mois qui suit le dépôt à l'enquête publique : 20%
- dans le mois qui suit l'approbation préalable du Département : 10%

Un décompte final sera établi à la fin de la procédure.

## 9. CONVENTIONS FUTURES

### 9.1. Aspects fonciers et financiers

#### Faisabilité foncière et financière

La faisabilité foncière du PQ, de ses équipements et de la péréquation financière (répartition entre Canton, Commune, propriétaires, autre) liée à ces éléments devra être garantie au plus tard avant la mise à l'enquête publique du plan par des conventions signées.

Les projets de conventions foncières et d'équipement (voir plus bas) seront élaborés avant le dépôt pour examen préalable du PQ et présentés aux parties. Ils leur permettront notamment de prendre connaissance des principes de répartition des frais de réalisation des équipements et constitueront une base solide pour la suite des procédures de mise en œuvre du PQ.

### 9.2. Convention foncière et d'équipement

#### Convention foncière

La Convention foncière sous sa forme finale définira la clé de répartition financière des droits à bâtir, les affectations de logements et d'activités, le(s) remaniement(s) parcellaire(s) éventuel(s), des étapes de réalisation et les diverses participations financières. Cette convention est signée entre les propriétaires.

Le remaniement parcellaire éventuel devra être formellement approuvé par la Municipalité de Tolochenaz.

### **Convention d'équipement**

La Convention d'équipements dressera une liste exhaustive des équipements et infrastructures engendrés et impactés par le PQ. Les propriétaires s'engageront à assurer la qualité globale de ces équipements. La répartition des coûts d'étude définitive et de construction sera définie dans la convention.

Elle sera signée par l'ensemble des propriétaires et la Commune et consistera en un acte d'engagement entre les deux parties.

La convention sera éventuellement assortie d'une charge foncière en la forme authentique afin de garantir la participation aux frais d'équipement de terrains. Dans le cadre de cette convention, sera fixé un délai pour la réalisation des équipements collectifs.

### **9.3. Syndicat d'améliorations foncières**

En cas de désaccord entre les propriétaires, la Commune pourra engager une étude préliminaire en améliorations foncières (art. 85a LAF) en vue de proposer la constitution d'un syndicat d'améliorations foncières (art. 25 et 85k LAF).

Le syndicat serait créé en vue de définir :

- l'avant-projet des travaux collectifs et l'estimation des coûts ;
- les principes d'estimation des immeubles ;
- le nouvel état foncier ;
- les principes de répartition des frais.

L'ensemble des études relatives aux aspects fonciers, financiers et techniques est mené par une commission de classification, organe neutre et indépendant élu par les membres du syndicat, à savoir les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre du PQ.

### **Plan cadastral**

En cas de remaniement parcellaire, le fond cadastral du PQ correspond au projet de nouvel état parcellaire (art. 12 RLATC).

## **10. DISPOSITIONS FINALES**

### **10.1. Transfert de la propriété**

Les propriétaires s'engagent, en cas de vente de leur bien-fonds en tout ou partie, à transférer les droits et obligations qui découlent du présent accord cadre au nouveau propriétaire ou à ses ayant droits.

Les propriétaires s'engagent à en informer les parties préalablement au transfert de propriété.

Chaque propriétaire répond envers la Commune et les autres propriétaires des dommages résultant de la violation de ces obligations.

### **10.2. Adoption du PQ et autorisation de construire**

Le présent accord cadre ne garantit ni l'adoption du PQ, ni la délivrance des permis de construire en découlant.

### **10.3. Lois et règlements en vigueur**

Les études décrites dans cet accord cadre sont menées dans le respect du droit communal, cantonal et fédéral.

### **10.4. Validité de l'accord cadre**

L'accord cadre est réputé valable dès la signature par toutes les parties, lesquelles s'engagent à participer à la démarche décrite dans ce document et en particulier à :

- respecter le périmètre et les hypothèses du PQ (fiche Molliau PDCOM) ;
- faire leur possible pour le bon avancement du projet ;

- respecter l'organisation mise en place ;
- ne pas communiquer vers l'extérieur sans concertation avec la cellule de projet et la Commune ;
- tenir leurs engagements financiers ;
- ne pas faire opposition au PQ.

**11. APPROBATION**

Les soussignés, ainsi que leurs représentants, déclarent avoir lu, compris et accepté le contenu du présent accord cadre.

Le présent document est établi en 15 exemplaires.

Tolochenaz, le \_\_\_\_\_ 2014.

**Pour le canton de Vaud**

Cheffe du SCL

Chef du SDT

Chef SPECo

**Corinne Martin****Philippe Gmür****Lionel Eperon****Pour Région Morges**

Présidente

Vice-président

Cheffe de projet

**Claire Richard****Vincent Jaques****Charlotte Baurin****Pour la Commune de Tolochenaz**

Syndic

Secrétaire Communale

**Salvatore Guarna****Sylvie Baruchet****Pour les propriétaires et leurs représentants****Medtronic Europe Sàrl**

Représenté avec pleins pouvoir par M. Patrick Rosset

.....

**Stadlin SA**

Représenté avec pleins pouvoir par M. Blaise Stadlin

.....

**Fondation Nicati-de-Luze**

Représentée avec pleins pouvoir par Mme. Marguerite Florio

.....

Représenté avec pleins pouvoir par M. René Kesselring

.....

**M. Dominique Figuet**

.....

**EPIC Seven Property Investment AG**

Représentée avec pleins pouvoir par M. Arik Parizer

.....

**M. Stuart Bruce**

.....