



**Municipalité de la
Commune de Duillier**

**Préavis N° 09/2019
au Conseil communal**

**Demande de crédit extrabudgétaire de CHF 57'719.—
pour l'établissement d'une étude de faisabilité de densification
de la zone industrielle et artisanale**

Délégué municipal
M. Jacques Mugnier, Syndic

Monsieur le Président,

Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour but de solliciter un crédit extrabudgétaire pour l'établissement d'une étude de faisabilité de densification de la zone industrielle de Duillier

2. CONTEXTE

Début 2019, la Municipalité a été approchée par l'entreprise Synova. Cette dernière souhaite s'agrandir. Après une brève analyse de site, plusieurs aspects essentiels pour garantir la faisabilité de l'opération doivent être traités en amont du fait du cadre légal actuel (LAT et LATC) :

- > Analyser les possibilités de densification dans les territoires bâtis constitués sans extension de zone à bâtir (utilisation rationnelle du sol) ;
- > Apporter une justification du besoin d'extension d'une zone d'activités par l'organe de gestion régional des zones d'activités (dimensionnement des zones d'activités) ;
- > Travailler à l'amélioration qualitative des quartiers d'activités ;
- > Étant entourée de zone agricole recensée en surface d'assolement (SDA) en zone S2 de protection des eaux, démontrer l'intérêt cantonal du projet si une extension de la zone est inévitable.

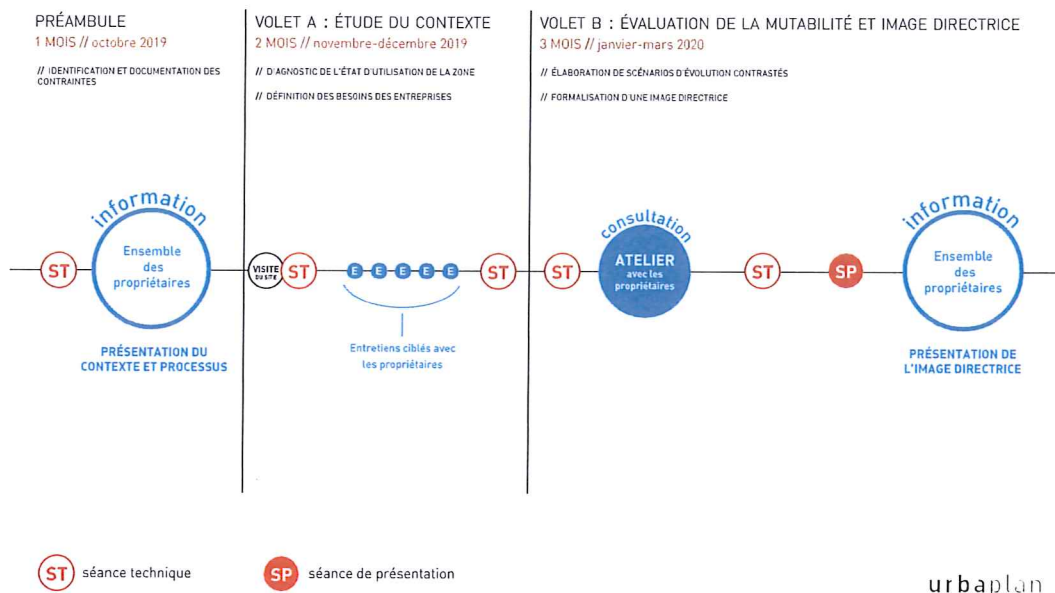
Pour répondre à ces exigences, une étude de faisabilité de densification de la zone industrielle de Duillier doit ainsi être préalablement réalisée.

3. DÉMARCHE DE REVISION

L'étude de faisabilité permettra d'identifier les contraintes et limites – légales ou physiques - à la densification de la zone, de clarifier les potentiels de développement du secteur, de définir les principes de structuration du bâti et des espaces libres et finalement de proposer des actions à mettre en œuvre pour permettre l'évolution de la zone industrielle (études techniques complémentaires à effectuer, procédures d'affectation à engager, règlement à modifier, association à constituer, maîtrise foncière à engager...).

Pour ce faire, une démarche structurée en deux volets initiés par un préambule est proposée.

ÉTUDE DE FAISABILITÉ DE DENSIFICATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE // COMMUNE DE DUILLIER
PROCESSUS DE TRAVAIL



Remarque : étant donné que cette étude est un projet-pilote de densification de zone d'activités locale, il est attendu que le Canton participe à hauteur de 50%. De fait, l'étude sera pilotée par la Commune et suivie par le Canton.

3.1 Préambule

Dans un premier temps, les différentes contraintes (découlant du cadre légal ou du contexte physique) devront être identifiées et documentées, afin de définir les aspects à prendre en compte pour la réorganisation de la zone. Notamment, la zone industrielle de Duillier est comprise dans des secteurs de protection des eaux (S2 et S3) et dans le périmètre de coordination OPAM (Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs) lié à la conduite de gaz traversant le territoire communal.

De fait, la faisabilité d'une densification de la zone doit être évaluée selon ces aspects, en plus d'être cohérente avec les exigences découlant des planifications directrices supérieures (LAT et PDCn 4^e particulièrement) qui exigent que la planification et la gestion des zones d'activités s'établissent à l'échelon régional.

Cette première étape permettra de faire un screening des différentes contraintes et de dresser un tableau des restrictions et exigences qui en découlent. Des coordinations avec les services cantonaux concernés et Région Nyon seront nécessaires.

Afin d'informer les propriétaires et les entreprises exploitantes de la zone industrielle de Duillier de la démarche entreprise par la commune et du cadre dans lequel elle s'insère, une séance

d'information sera organisée. Elle permettra de présenter la réflexion engagée et de sensibiliser une première fois les propriétaires, afin qu'une dynamique collective s'engage.

3.2 Volet A : Étude du contexte

Ensuite, un diagnostic de l'état d'utilisation de la zone industrielle sera établi et les besoins des entreprises identifiés grâce à une visite de site et à des entretiens ciblés avec les entreprises implantées sur site et les propriétaires des parcelles.

Deux séances techniques seront organisées, la première aura pour but notamment la préparation des entretiens. Lors de la deuxième, le diagnostic établi sera présenté et mis en discussion, afin d'engager le volet B.

3.3 Volet B: Évaluation de la mutabilité et image directrice

Grâce aux données récoltées dans le volet A, les potentiels d'évolution (mutabilité) de la zone pourront être étudiés et des scénarios contrastés d'évolution future de la zone industrielle – basés sur des postulats de départ différenciés, d'une logique à la parcelle au « tout mutualisé » - seront élaborés, proposant notamment :

- > l'utilisation des droits à bâtir restants et/ou la réorganisation des volumes existants ;
- > l'évolution de certaines règles constructives ;
- > la mutualisation de certains équipements, services et/ou accès.

Ces scénarios seront présentés et retravaillés lors d'un atelier avec les propriétaires.

Sur la base des scénarios retenus, une image directrice synthétique (plan commenté) sera formalisée proposant également une série de mesures de mises en œuvre de l'image à mettre en place :

- > par la commune (modification des règles, élaboration d'un PA spécifique, constitution d'une cellule de gestion de la zone...)
- > et/ou par les propriétaires (mutualisation de surfaces, vente de parcelles, élaboration d'un PA spécifique...)

Cette image directrice aura pour objectif d'aider la Commune à orienter la vision de développement du secteur, de donner l'impulsion nécessaire à son évolution factuelle et d'identifier les études complémentaires nécessaires aux vellétés d'extension des entreprises.

4. ESTIMATION DES COUTS

Le budget ci-dessous est une estimation fondée sur la connaissance actuelle du dossier et des procédures à suivre.

Prestations	Coûts
Préambule	Fr. 4'930
Volet A : étude du contexte (y.c. entretiens)	Fr. 14'065
Volet B : évaluation de la mutabilité et image directrice (y.c. atelier)	Fr. 32'045
<u>TOTAL (HT)</u>	<u>Fr. 51'040</u>
Frais (5% estimation)	Fr. 2'552
TVA (7.7%)	Fr. 4'127
<u>TOTAL (TTC) soumis au Conseil communal</u>	<u>Fr. 57'719</u>

Pour rappel, s'agissant d'un projet soutenu par le Service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI), 50 % du total TTC figuré ci-dessus (correspondant à un montant de Fr. 28'859.50 TTC) sera pris en charge par le canton de Vaud.

5. CONCLUSION

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

- vu le préavis municipal n° 09/2019 relatif à une demande de crédit extrabudgétaire de CHF 57'719.— pour l'établissement d'une étude de faisabilité de densification de la zone industrielle et artisanale
- vu le rapport de la commission d'urbanisme élargie,
- vu le rapport de la commission gestion et finances,
- ouï les conclusions des rapports des deux commissions précitées,
- attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Le Conseil communal de Duillier décide

1. d'adopter la demande de crédit extrabudgétaire d'un montant TTC de 57'719.- pour l'établissement d'une étude de faisabilité de densification de la zone industrielle de Duillier,
2. de financer cette opération par la trésorerie,
3. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du crédit pour l'établissement d'une étude de faisabilité de densification de la zone industrielle de Duillier,
4. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Ainsi approuvé par la Municipalité dans sa séance du 29 juillet 2019 pour être soumis à l'adoption du Conseil communal.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

Le Syndic



Jacques Mugnier



La Secrétaire



Laurence Bodenmann