

COMMUNE DE RENNAZ

MUNICIPALITÉ



AU CONSEIL GENERAL

PRÉAVIS No 38 / 2021-2026

**Demande d'un crédit d'étude de
CHF 290'000.00, pour l'élaboration du plan
d'affectation « Rennaz Nord »**

Table des matières

1. Préambule	3
2. Contexte	4
3. Projet.....	5
4. Coût estimatif	6
5. Planning intentionnel	7
6. Implication pour les finances communales.....	7
7. Conclusions	8

Madame la Présidente,

Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le présent préavis concerne la demande d'un crédit d'étude de CHF 290'000.00 destiné à financer l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation « Rennaz Nord ».

La Municipalité de Rennaz entend développer un parc d'activités sur ce secteur, comprenant les périmètres de Praz-Riond, situés à l'ouest de la route cantonale, ainsi que du Pré-de-la Croix, à l'est de celle-ci. La superficie totale de ce secteur s'élève à 19'045 m².

Bénéficiant d'une proximité immédiate avec les principaux axes autoroutiers et ferroviaires, le site de Rennaz Nord occupe une position stratégique. Identifié comme un secteur prioritaire de développement et reconnu comme site d'importance régionale dans le cadre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA), il concentre des enjeux variés, notamment en matière de développement économique, de densification, d'accessibilité, de gestion du trafic, d'environnement, de qualité des espaces publics et d'intégration paysagère.



Actuellement caractérisé par une occupation peu dense, ce secteur est régi par des planifications de détail, dont certaines sont antérieures à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, 1980). Leurs dispositions, désormais obsolètes, ne répondent plus aux enjeux contemporains du développement économique et territorial. Afin d'assurer leur mise en conformité avec le cadre légal en vigueur ainsi qu'avec les besoins actuels de l'économie, la Municipalité de Rennaz entend élaborer un nouveau plan d'affectation « Rennaz Nord ».

Dans ce contexte, la Municipalité vise, à travers ce projet, une restructuration du tissu bâti existant et le développement d'un pôle d'activités attractif à l'échelle régionale, en cohérence avec les orientations du Plan directeur intercommunal (PDI) et de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA).

2. Contexte

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit le réexamen des plans d'affectation au minimum tous les 15 ans, ainsi qu'en cas de modification notable des circonstances (art. 27 LATC). Par ailleurs, l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), de son ordonnance d'application (OAT) ainsi que du Plan directeur cantonal (PDCn) a profondément fait évoluer le cadre juridique applicable au développement territorial. Or, les cinq plans généraux d'affectation (PGA) actuellement en vigueur sur le secteur Nord ont été adoptés il y a plus de 20 ans et ne répondent plus à ces nouvelles exigences :

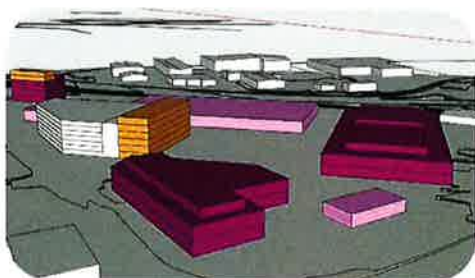
- Plan d'extension partiel créant une zone industrielle au lieu-dit « Pra Riond » du 25 juillet 1973 (parcelle 154) ;
- Plan de quartier « La Grange des Tilles » du 5 octobre 1973 (parcelles 401 et 402) ;
- Plan d'extension partiel créant une zone pour une industrie légère et pour le commerce au lieu-dit « Pra Riond » du 18 mai 1979 (parcelle 221) ;
- Plan partiel d'affectation créant une zone pour une industrie légère et pour le commerce au lieu-dit « Pra Riond » du 24 avril 1992 (parcelles 223, 451 et 636) ;
- Plan partiel intercommunal « Les Fourches » du 1^{er} mars 2006 (parcelle 403).

Par l'adoption du volet stratégique de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités Rivelac (SRGZA), dans le cadre du préavis n° 30 / 2021–2026, la Municipalité et le Conseil général se sont engagés à atteindre une densité cible de 75 emplois à plein temps (EPT) par hectare et à densifier le secteur en priorité par des activités secondaires.

Afin d'évaluer le potentiel de développement du site, la Municipalité a mandaté en 2020 le groupement Repetti – Transitec – B+C pour la réalisation d'une étude de faisabilité. Conduite en collaboration avec les propriétaires fonciers, cette démarche a permis d'identifier les capacités du secteur et de définir les objectifs du projet.

Sur la base de cette étude, la Municipalité a arrêté les objectifs suivants dans le cadre de la révision du plan d'affectation :

- atteindre une densité cible de 3,2 m³/m², avec une répartition équilibrée des surfaces d'activités au sein de chaque parcelle ;
- assurer, pour les nouvelles surfaces, une répartition des affectations selon une clé de 80 % d'activités du secteur secondaire et 20 % du secteur tertiaire administratif ;
- maintenir les surfaces commerciales existantes, sous réserve d'extensions limitées conformes à la mesure D13 du PDCn, et les intégrer dans les nouveaux volumes ;
- créer une place centrale offrant une diversité d'usages ;
- définir un projet d'implantation cohérent ;
- organiser les principes d'accès au site ;
- prévoir environ 700 places de stationnement ;
- garantir des aménagements extérieurs de qualité, intégrant une végétalisation du site.



Esquisse des volumétries sur le secteur du Prés-de-la-Croix

3. Projet

Le projet de plan d'affectation comprend : le plan, le règlement, le rapport d'aménagement ainsi que l'ensemble des annexes. Ces éléments constituent le dossier complet du projet.

En continuité avec les phases précédentes, certains aspects nécessitent l'intervention de spécialistes, notamment en urbanisme (mandataire du projet), mobilité, équipements, énergie et environnement. Ces expertises visent à effectuer des vérifications techniques susceptibles d'influencer les dispositions réglementaires détaillées, les autres thématiques ayant été traitées en amont.

Dans ce cadre, le processus d'élaboration du projet se déroule selon les étapes suivantes :

- **Coordination avec les études spécialisées** : le mandataire assure la coordination avec les spécialistes en mobilité, environnement et énergie, afin de traiter les aspects spécifiques à chaque domaine ;
- **Finalisation des orientations** : les orientations du projet sont arrêtées et validées par la Municipalité ;
- **Élaboration du projet de plan d'affectation** : le mandataire établit le plan, rédige le règlement et le rapport d'aménagement (art. 47 OAT) ;
- **Coordination avec les propriétaires** : des échanges préliminaires sont menés afin de vérifier leur adhésion au projet. Une séance du groupe de projet élargi (propriétaires fonciers et Municipalité) est organisée ;
- **Validation municipale et examen préalable** : le projet est validé par la Municipalité puis transmis aux services de l'État pour examen préalable (art. 56 LATC). Il est ensuite adapté en fonction des retours en vue de sa mise à l'enquête publique.

La procédure se poursuit par la phase de légalisation du plan d'affectation :

- **Enquête publique** : le projet est soumis à l'enquête publique par la Municipalité. Une séance d'information est organisée en début de procédure, au cours de laquelle le mandataire présente les aspects techniques du projet. À l'issue de l'enquête, la Municipalité traite les éventuelles oppositions et mène, le cas échéant, des séances de conciliation. Des modifications peuvent être apportées au projet ; les modifications substantielles font l'objet d'une enquête complémentaire.
- **Préavis au Conseil général** : après traitement des oppositions, la Municipalité soumet un préavis au Conseil général en vue de l'adoption du plan d'affectation et du rapport d'impact sur l'environnement, ainsi que de la levée des oppositions. Le mandataire contribue en principe à la rédaction du préavis et à la présentation du projet devant la commission compétente et, si nécessaire, devant le Conseil général.
- **Approbation finale** : le plan adopté est transmis au Département pour approbation et ouverture des voies de recours, avant son entrée en vigueur. Le mandataire assure généralement la production des fichiers informatiques normalisés (NORMAT) et la coordination associée.

En parallèle, des études spécifiques seront réalisées et intégrées au projet :

- Une étude de mobilité évalue l'accessibilité du site pour le trafic individuel motorisé, les transports publics, la mobilité douce et les déplacements de loisirs. Elle précise les besoins en stationnement, estime les charges de trafic supplémentaires et vérifie la capacité du réseau à les absorber. Elle définit également des accès sécurisés et propose des mesures visant à maîtriser le trafic et à favoriser les modes de déplacement durables, tant pour les usagers que pour le personnel. Ces éléments sont intégrés au plan d'affectation et peuvent se traduire par des servitudes ou par un projet routier coordonné.
- Un projet de réaménagement du DP 33 est en outre prévu afin d'adapter la voirie à la nouvelle organisation du site.

Enfin, conformément à l'ordonnance relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OEIE), les projets comportant plus de 500 places de stationnement sont soumis à une étude d'impact sur l'environnement. Celle-ci doit démontrer que les effets du projet respectent les exigences légales, en s'appuyant notamment sur le Manuel EIE de l'Office fédéral de l'environnement.

4. Coût estimatif

1. Avant-projet PA	CHF	36' 100.00
2. Projet PA	CHF	61' 600.00
3. Légalisation PA	CHF	37' 000.00
4. Etude de mobilité	CHF	40' 000.00
5. Etude environnement	CHF	50' 000.00
6. Projet routier	CHF	20' 000.00
7. Géomètre	CHF	3' 000.00
8. Divers et imprévus	CHF	20' 000.00
<hr/>		
Total HT	CHF	267' 700.00
TVA 8.1%	CHF	21' 683.70
<hr/>		
Total	CHF	289' 383.70
Total TTC arrondi	CHF	290' 000.00
<hr/> <hr/>		

Dans le cadre du présent projet, la Municipalité examinera l'opportunité de solliciter un soutien financier auprès de l'État de Vaud. À cet égard, une demande pourrait être déposée, conformément à l'art. 24 de la loi sur l'appui au développement économique (LADE), sous réserve du respect des conditions d'octroi et de l'éligibilité du projet.

À ce stade, aucune contribution financière n'est garantie. Le cas échéant, tout subventionnement obtenu viendra en déduction du coût global du projet.

5. Planning intentionnel

Le planning intentionnel du projet figure ci-après. En raison de la complexité de l'élaboration d'un plan d'affectation, il n'est pas possible d'estimer précisément la durée de certaines étapes, telles que le traitement des oppositions et éventuels recours, qui dépendent fortement de leur nature et de leur nombre. Les délais figurant dans ce planning restent en conséquence des estimations basées sur l'expérience de projets similaires et sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'avancée du projet.

Trimestres	III 2026	IV	I 2027	II	III	IV	I 2028	II	III	IV	I 2029
Avant-projet	■										
Projet			■								
Examen préalable						■					
Légalisation							■				
Séances du groupe de travail	■	■			■			■		■	
Traitement au Conseil général										■	
Soirée d'information publique		■							■		

6. Implication pour les finances communales

La Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit d'étude de CHF 290'000.00 pour l'établissement d'un PA « Rennaz Nord ». Conformément aux principes applicables en la matière, le crédit demandé au Conseil général porte sur le montant brut de la dépense. Le soutien financier cité au point n°4, devrait diminuer le montant à charge.

La dépense sera amortie sur 10 ans, conformément à la modification du 29 novembre 2023 du Règlement sur la comptabilité des communes (RCCom) entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024. Les charges annuelles d'exploitation liées à cette demande de crédit s'élèvent à 1/10^{ème} de la somme totale de l'investissement, soit environ CHF 29'000.00.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL GÉNÉRAL DE RENNAZ

- vu le préavis municipal no 38 /2021-2026 ;
- ouï le rapport des commissions chargées d'étudier cet objet ;
- considérant que celui-ci a été porté à l'ordre du jour ;

PREND ACTE

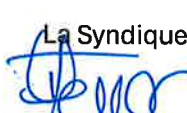
de l'amortissement du montant net sur une période de 10 ans,

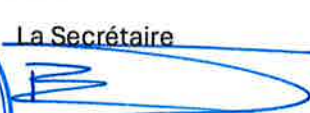
DÉCIDE :


1. **d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux nécessaires à l'élaboration du plan d'affectation « Rennaz Nord » ;**
2. **d'octroyer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 290'000.00 pour l'élaboration du plan d'affectation « Rennaz Nord » ;**
3. **de financer cette dépense par la trésorerie courante.**

Préavis adopté par la Municipalité lors de sa séance du 31 mars 2026.

Au nom de la Municipalité

La Syndique

Muriel Ferrara

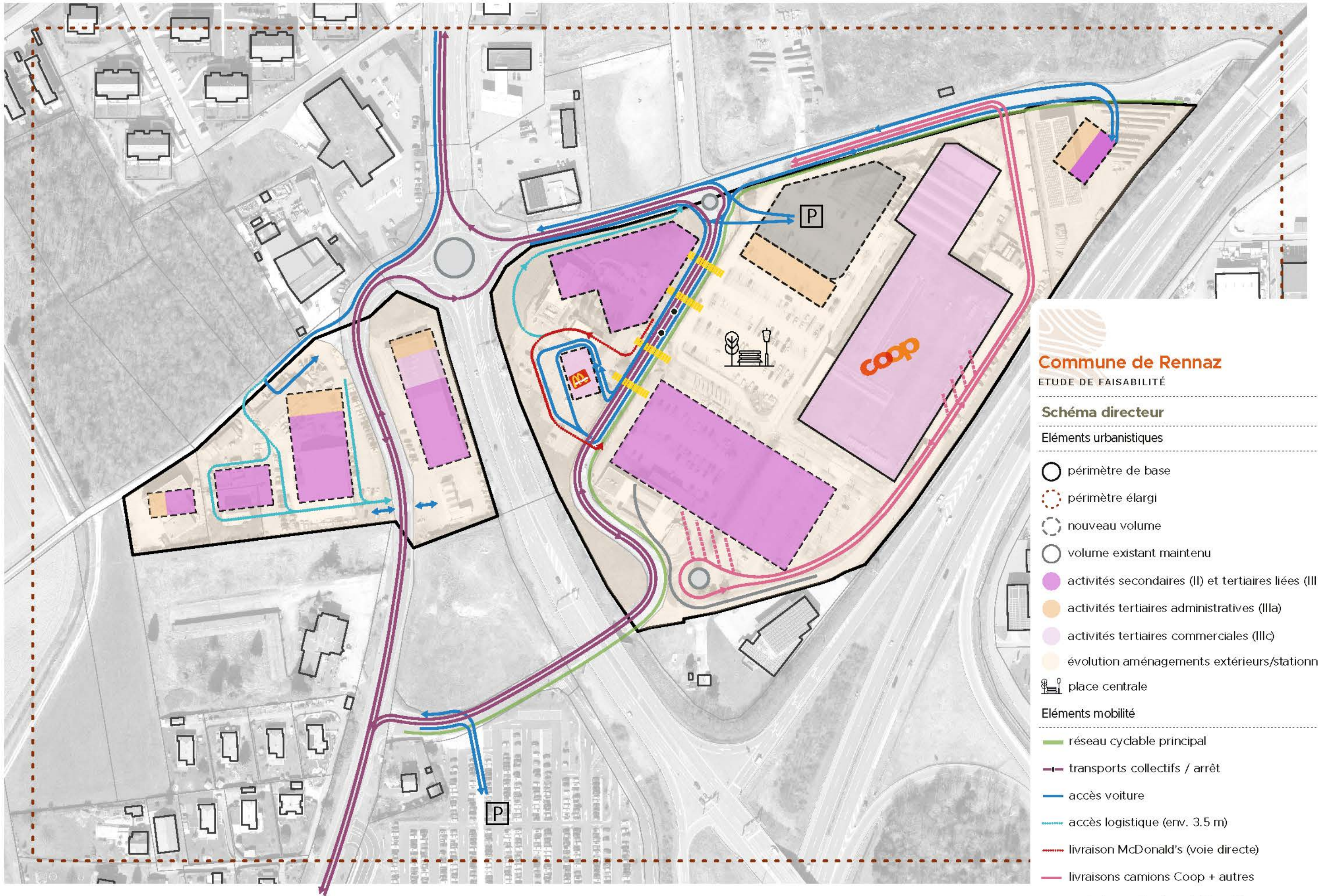
La Secrétaire

Sacha Brun



MUNICIPALITÉ
DE RENNAZ

Annexes :

- ✓ plans et résultats de l'étude de faisabilité



Commune de Rennaz

ETUDE DE FAISABILITÉ

Schéma directeur

Eléments urbanistiques

- périmètre de base
- ⊘ périmètre élargi
- ⊘ nouveau volume
- volume existant maintenu
- activités secondaires (II) et tertiaires liées (III lié)
- activités tertiaires administratives (IIIa)
- activités tertiaires commerciales (IIIc)
- évolution aménagements extérieurs/stationnement

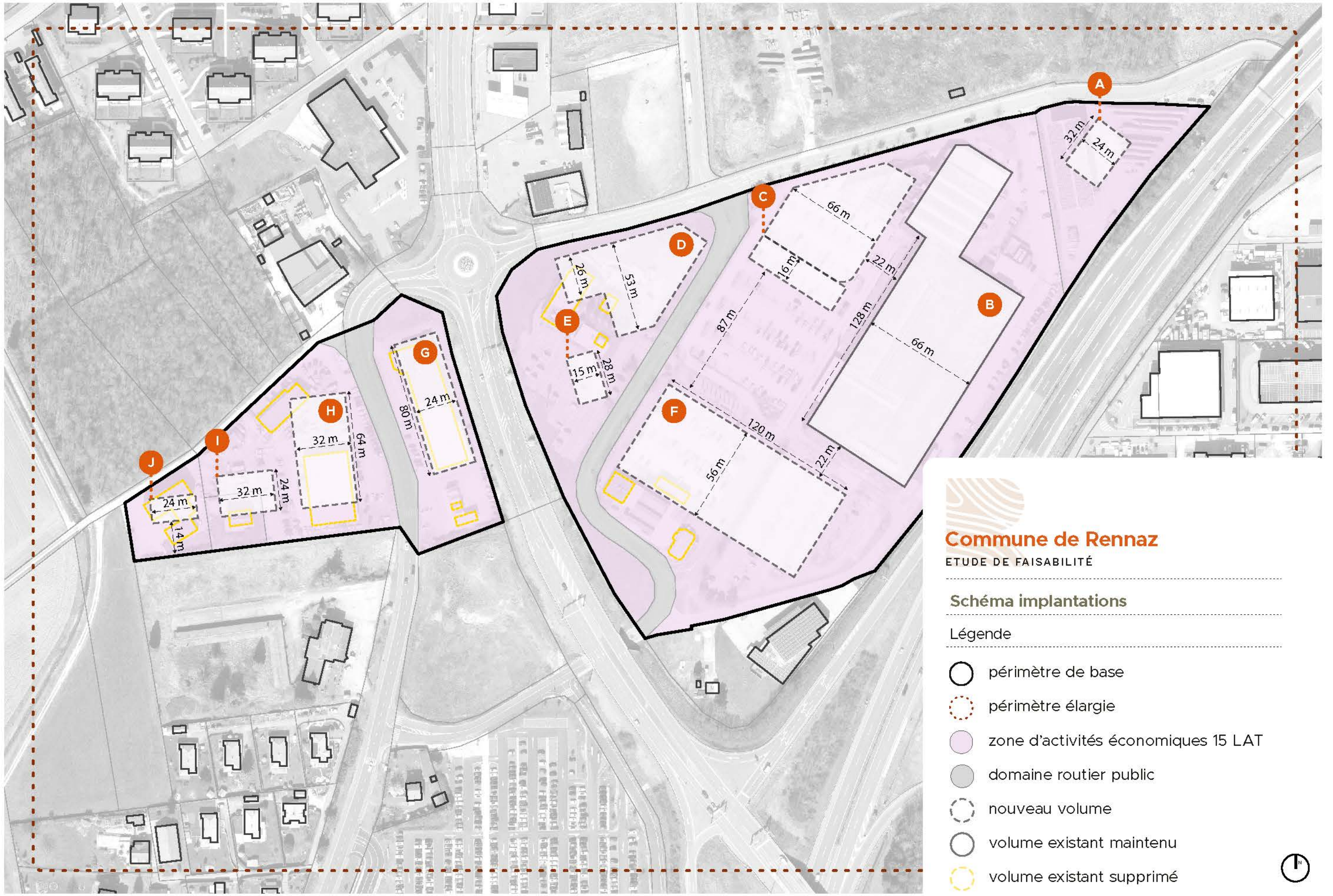
place centrale

Eléments mobilité

- réseau cyclable principal
- transports collectifs / arrêt
- accès voiture
- accès logistique (env. 3.5 m)
- livraison McDonald's (voie directe)
- livraisons camions Coop + autres
- quais (en partie dans bâtiments)

[P] parking












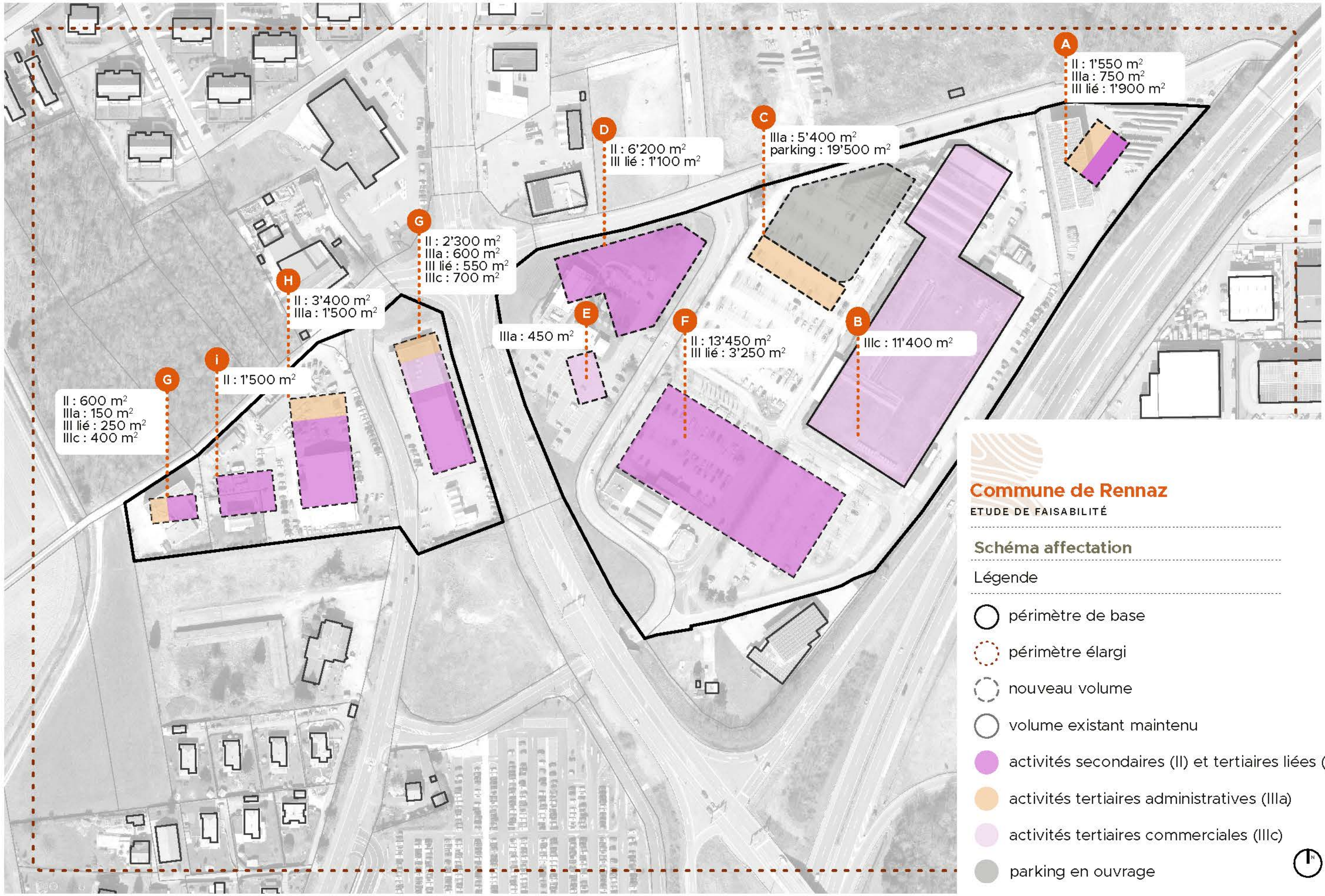
Commune de Rennaz
 ETUDE DE FAISABILITÉ

Schéma implantations

Légende

-  périmètre de base
-  périmètre élargie
-  zone d'activités économiques 15 LAT
-  domaine routier public
-  nouveau volume
-  volume existant maintenu
-  volume existant supprimé













Commune de Rennaz

ETUDE DE FAISABILITÉ

Schéma affectation

Légende

-  périmètre de base
-  périmètre élargi
-  nouveau volume
-  volume existant maintenu
-  activités secondaires (II) et tertiaires liées (III lié)
-  activités tertiaires administratives (IIIa)
-  activités tertiaires commerciales (IIIc)
-  parking en ouvrage



II : 600 m²
IIIa : 150 m²
III lié : 250 m²
IIIc : 400 m²

II : 1'500 m²

II : 3'400 m²
IIIa : 1'500 m²

II : 2'300 m²
IIIa : 600 m²
III lié : 550 m²
IIIc : 700 m²

IIIa : 450 m²

II : 6'200 m²
III lié : 1'100 m²

II : 13'450 m²
III lié : 3'250 m²

IIIa : 5'400 m²
parking : 19'500 m²

IIIc : 11'400 m²

II : 1'550 m²
IIIa : 750 m²
III lié : 1'900 m²