

N° 10/3.17

[PRÉAVIS N° 36/11.16](#)

**ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION PRAIRIE NORD – ÉGLANTINE, DE L'ACCESSIBILITÉ DU GIRATOIRE WARNERY, DE LA TAXE DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET DES INFRASTRUCTURES ET DE L'ÉCHANGE DE PARCELLES**

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

La commission chargée de se déterminer sur le préavis mentionné sous rubrique est composée de Mmes et MM Françoise ADLER, Laurent BEAUVERD, Brian CHASSOT, Patricia DA ROCHA, Jacques DUBOCHET, Béatrice GENOUD-MAURER, Laure JATON, présidente rapporteuse, Xavier LEPORI et Alain TROGER. Elle s'est réunie à trois reprises, les 14 novembre, 30 novembre 2016 et 10 janvier 2017.

Nous remercions M. Vincent JAQUES, Syndic, présent lors de la 1<sup>re</sup> séance de la commission, M. Eric ZÜGER, Municipal et Mme Anouk PALTANI BAUMANN, cheffe de service, présent-e-s aux deux premières séances, pour leur présentation du PPA, les réponses aux nombreuses questions, ainsi que pour leurs explications claires et complètes.

## **Table des matières**

<b>1 PRÉAMBULE – RAPPEL ET ENJEUX DU PREAVIS .....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLAN PARTIEL D'AFFECTATION .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 DISCUSSION GÉNÉRALE .....</b>	<b>2</b>
A. <i>Qualité paysagère.....</i>	2
B. <i>Constructions.....</i>	2
C. <i>Espaces non construits dans la zone de forte densité.....</i>	3
D. <i>Stationnement .....</i>	3
E. <i>Développement de Prairie Nord .....</i>	4
<b>2.2 ZONAGE – DEZONAGE .....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 RÈGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
Art. 7 – <i>Distances (article 10).....</i>	5
Art. 10 - <i>Aire de la place à caractère public.....</i>	5
Art. 13 - <i>Circulations et accès véhicules .....</i>	6
<b>3 ÉCHANGE DE TERRAINS ENTRE LA MUNICIPALITÉ ET L'HOIRE DE GOUMOËNS.....</b>	<b>6</b>
<b>4 GIRATOIRE.....</b>	<b>7</b>
<b>5 RÈGLEMENT SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES.....</b>	<b>7</b>
<b>6 CONCLUSION .....</b>	<b>8</b>

## 1 PRÉAMBULE – RAPPEL ET ENJEUX DU PREAVIS

Pour la bonne compréhension du préavis et du rapport de la commission, il est nécessaire de se rappeler que celui-ci est le résultat d'un long processus, entamé en 1996 et parcouru par de nombreuses étapes, tant au niveau de l'affectation du sol que des discussions avec les propriétaires du secteur Prairie Nord, la famille de Goumoëns.

Lors de la 1<sup>re</sup> séance de commission, le Syndic a rappelé l'enjeu majeur que représente ce préavis pour la Commune, puisqu'il permet de rendre constructible un large périmètre au centre-ville pour l'affecter, d'une part, à la construction de logements et, d'autre part, à l'aménagement d'équipements scolaires et d'un parc public. Dans les grandes lignes, ce PPA permet de développer le secteur de l'Eglantine en un quartier dense, en prolongement du quartier de Prellionnaz, avec des immeubles de 5 à 7 étages, tout en préservant la très grande qualité paysagère du site. Le secteur Prairie Nord, affecté en zone de verdure et zone d'équipements scolaires, permet de rendre public cet espace d'une grande valeur écologique, tout en maintenant sa faune, sa flore et l'allée cavalière existante, par la création d'espaces publics de qualité et de cheminements de mobilité douce.

Les discussions entre la famille de Goumoëns, propriétaire du secteur Prairie Nord, et la Ville, propriétaire de l'Eglantine, se sont dès le départ orientées vers un échange de surfaces. Dans ce but, et pour éviter une quelconque soule, la Commune restera propriétaire d'une partie d'Eglantine, ce qui lui permettra d'y aménager des logements à loyers contrôlés.

Le Syndic a également rappelé à la commission les contraintes liées à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, dans la mesure où les deux parcelles sont actuellement inconstructibles et constituent pour une grande part des surfaces d'assolement. En effet, toute création de zone à bâtir rend obligatoire une compensation m<sup>2</sup> par m<sup>2</sup>, via un dézonage de zones à bâtir en zones agricoles. Cet aspect a représenté un long travail en coulisse, réalisé avec l'aide du canton.

La commission propose de présenter les différents objets du préavis séparément, en fonction des conclusions qui devront être votées par le Conseil : PPA, échange de terrains, projet routier, règlement sur les équipements communautaires.

## 2 PLAN PARTIEL D'AFFECTION

### 2.1 *Discussion générale*

Lors de la 2<sup>e</sup> séance de commission, le contenu du préavis a été présenté en détail. La commission a analysé l'ensemble des documents avec beaucoup d'attention. Sont retranscrites ci-dessous les interrogations et discussions principales.

### A. *Qualité paysagère*

L'élaboration du PPA est partie de la prémisse qu'il est nécessaire de maintenir la grande qualité paysagère du site. Dès lors, les mandataires (équipe pluridisciplinaire avec comme chef de projet le Bureau In Situ, architectes paysagers) ont pris l'option urbanistique de "travailler d'abord sur les vides", soit de qualifier en premier lieu les périmètres non construits. Ainsi, sur le plan, on remarque que les cours collectives et la place publique sont clairement indiquées, tandis que les constructions s'insèrent toutes dans l'aire des espaces à fonction écologique. Cette option est saluée par la Commission.

### B. *Constructions*

Afin de correspondre aux exigences de densification des sites stratégiques posées par la planification directrice cantonale, le règlement prévoit une zone d'habitation à forte densité permettant des immeubles de 5 étages (16,50m) à 7 étages (22,50m), permettant environ 450 logements pour 700 habitants (chiffres théoriques).

Les périmètres de construction étant largement plus importants que les droits à bâtir, ce ne sera que lors du dépôt du permis de construire que l'emplacement et la hauteur exacts des constructions seront connus ainsi que le nombre exact de logements et leur type. L'hoirie, future propriétaire, a déjà mandaté un porteur de projet qui réalisera l'ensemble du site, pour ensuite fractionner le périmètre et mettre en vente les parcelles, pour y développer des propriétés par étages (PPE).

Les m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPD) dont la ville reste propriétaire seront regroupés sur une parcelle pour réaliser du logement en location. La parcelle, sans doute située au Sud-Ouest du périmètre, sera mise en droit de superficie au profit d'une coopérative, dans la mesure du possible morgienne. Les négociations sont en cours et le logement subventionné sera privilégié.

Une partie de la commission regrette que la Municipalité ne puisse pas intervenir dans le développement du quartier et que les appartements sur l'Eglantine soient vendus principalement en PPE et non en location. Cela va à l'encontre du développement durable, pourtant annoncé dans le préavis comme dans le rapport OAT, qui tend à garantir une mixité et une équité sociale ainsi que l'intégration de tous les groupes sociaux.

### C. *Espaces non-construits dans la zone de forte densité*

La commission s'est interrogée sur l'aménagement des espaces non-bâti à l'Eglantine et des possibilités de contrôle de la Commune, afin d'éviter les erreurs du passé concernant l'aménagement de parcs semi-publics.

Outre l'image directrice figurant dans le rapport OAT, Mme Paltani Baumann a transmis à la commission la Charte des aménagements extérieurs qui permet un développement de qualité. De plus, le règlement prévoit qu'un plan d'aménagement extérieur doit être joint à chaque demande de permis de construire. Cela permet à la Commune d'intervenir en amont. La Cheffe de service a encore précisé que, dans le périmètre de l'Eglantine, l'occupation des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du périmètre constructible. En outre, toutes ces surfaces, soit les places collectives et surfaces non construites intégrées à l'aire des espaces à fonction écologique, seront en propriété commune avec tous les propriétaires, comme "surfaces mutualisées". Ainsi, leur aménagement sera réalisé et géré par l'ensemble des propriétaires y compris la Commune. Cette condition figure comme annexe de l'acte notarié d'échange. La place ouverte sur le chemin de Tolochenaz sera financée à 50% par la Commune, vu son caractère public. Dans ce cadre, les services communaux seront impliqués dans sa réalisation.

Concernant les aménagements de détails, la commission souhaite favoriser un esprit convivial de quartier qui permet la mixité et les échanges entre population. La plantation d'arbres fruitiers, d'aménagement de noues paysagères et de petits ruisseaux non canalisés, propices à la diversité de la faune et aux jeux d'enfants, devraient être privilégiés. La commission a décidé à l'unanimité de déposer un vœu dans ce sens :

**Vœu N° 1 : La commission souhaite que, lors des aménagements extérieurs, la Municipalité favorise la plantation d'arbres fruitiers, l'aménagement de noues paysagères et de petits ruisseaux non canalisés, faisant office de bassin de rétention, propices à la diversité de la faune et aux jeux d'enfants.**

#### *D. Stationnement*

Le stationnement a également été largement discuté en commission et la Municipalité a répondu de façon très complète aux nombreuses questions posées sur ce sujet.

Le stationnement induit par le quartier sera en priorité assuré par le parking souterrain, avec un unique accès depuis le chemin de Tolochenaz. Seules les places nécessaires aux logements et aux commerces y sont prévues. Le nombre de places de parc est fixé en application de la norme VSS, soit 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de logement pour les véhicules motorisés et 1 place par pièce pour les vélos.

Les places de stationnement affectées aux logements peuvent être considérées comme moins génératrices de trafic, surtout si la desserte en transports publics et les cheminements mode doux du quartier sont de bonne qualité. Ainsi, la norme VSS préconise de réaliser une place par logement auquel on ajoute 10% pour les visiteurs. Cependant, la Municipalité a réduit ce stationnement à 80% du total, en tenant compte notamment de la mise à disposition de véhicules partagés et la réalisation de meilleures liaisons pour les piétons et les cycles. Concernant le stationnement dédié aux activités (commerces et emplois), la fourchette la plus basse a été retenue avec 40% de taux de satisfaction, au vu de la qualité des dessertes en transports publics et afin de se conformer au plan de mesures OPair.

Précisons encore qu'aucun stationnement public n'est prévu dans le quartier, notamment pour les manifestations liées à la patinoire, ce qu'un-e membre de la commission regrette. La Municipalité a répondu à la commission que le Canton n'entre pas en matière sur l'augmentation des places de stationnement public.

### *E. Développement de Prairie Nord*

Le parc public situé à l'Est de la Prairie, d'une grande surface, est affecté en zone de verdure afin de permettre la préservation paysagère du site et faire écho à la démarche participative. Cette surface est considérée comme une zone d'importance cantonale, qu'il n'aurait pas été possible de transformer en zone à bâtir. En outre, depuis plus de 30 ans, la Municipalité a la volonté de créer une zone verte publique dans le quartier au Nord-Ouest de la gare. Notons encore que cette affectation a permis une densité plus élevée dans les espaces constructibles de l'Eglantine.

Dans l'aire d'aménagements scolaires, des constructions de 4 à 6 étages (15,50 à 22,50 m) pourront être érigées. Ces surfaces seront développées dans une deuxième phase et la Municipalité n'a pas encore de projet à court terme. Néanmoins, il s'agira vraisemblablement d'un établissement scolaire primaire, avec tous les équipements nécessaires, notamment une bibliothèque, des salles de sport, etc. Dans cette zone, il ne sera par contre pas possible d'implanter une salle polyvalente pour remplacer les halles CFF, la parcelle ne répondant pas aux besoins d'une surface d'exposition. En effet, ce type d'installation doit se trouver dans une zone spécifique et être clairement annoncée en tant que telle, dans la mesure où il s'agit davantage d'une activité commerciale que d'un véritable équipement public.

Le sort de la Fraternité de Prellionnaz a été discuté en commission, puisque celle-ci sera vraisemblablement démolie. La Municipalité a indiqué sa volonté de préserver un espace associatif dans la Commune. Sa localisation pourrait se situer au Boiron, en lieu et place du stand de tir. La commission dépose un vœu dans ce sens.

**Vœu N° 2 : La commission souhaite qu'en cas de démolition du bâtiment de la Fraternité de Prellionnaz, la Municipalité garantisse l'implantation d'un lieu semblable, permettant l'aménagement d'un espace collectif, par exemple sur le site de l'actuel stand de tir du Boiron.**

## **2.2 Zonage - Dézonage**

Dans la mesure où le PPA se situe dans une zone de développement stratégique cantonal, le Service cantonal du développement territorial (SDT) a accompagné les démarches afin de trouver une commune pouvant offrir des terrains à compenser, par dézonage de surfaces à bâtir excédentaires et compensation de surfaces d'assolement.

Dans la mesure où zonage et dézonage doivent impérativement être coordonnés, cette commune, dont l'identité est connue de la commission, attend l'adoption du PPA par le Conseil communal pour poursuivre ses propres démarches. A noter que cet échange n'engendre aucun frais pour la Commune de Morges.

Afin de s'assurer que l'Office fédéral du développement territorial ne fera pas recours contre le PPA (comme il l'a fait à Payerne), des échanges ont eu lieu entre le Canton, la Commune et la Confédération. Un différentiel minime de m<sup>2</sup> d'échange a été constaté mais celui-ci sera géré par le canton qui s'est engagé à ne pas retarder l'entrée en vigueur du PPA.

## **2.3 Règlement**

La commission a analysé avec attention tous les articles du règlement. Des discussions fructueuses à l'interne de la commission et avec les représentant·e·s de la Commune ont permis de comprendre le fonctionnement du PPA. Suite à ces discussions, la commission propose quelques amendements au Conseil; la Municipalité fait de même afin de corriger une erreur de chiffre.

Néanmoins, la commission ne souhaite pas freiner l'adoption de ce PPA stratégique pour la Ville. Elle a par conséquent interrogé la Municipalité sur la portée des amendements discutés, afin que l'acceptation de ceux-ci par le Conseil communal n'engendre pas une enquête complémentaire en application de l'article 58 al 4 LATC. Une réponse positive lui a été fournie.

Art. 7 – Distances (article 10)

La référence à l'article 10 entre parenthèse dans le titre est une erreur, comme l'a confirmé la Municipalité. Un amendement technique est proposé par la commission.

**Amendement N° 1 : dans le titre de l'article 7 – *Distances*, enlever la référence à l'article 10**

Art. 10 - Aire de la place à caractère public

*Alinéa 1 : L'aire de la place à caractère public est destinée à assurer l'accès au quartier tout en participant à la vie sociale et conviviale des quartiers avoisinants. Elle comprend les surfaces d'activités extérieures, de rencontre, de place et de stationnement. La place doit être dotée d'une végétation structurante qualifiant durablement le site et faisant partie intégrante du Plan d'Aménagement Paysager décrit à l'art. 31 al 1.*

La commission s'est interrogée sur la signification et la portée de l'expression *participant à la vie sociale et conviviale*, notamment en lien avec le parking prévu dans cet espace. La Municipalité a clairement indiqué à la commission qu'une limitation du stationnement pouvait être indiquée dans le règlement, afin de garantir la convivialité de la place, tout en tenant compte de la viabilité du tissu d'activités souhaité.

La commission à l'unanimité propose l'amendement suivant :

**Amendement N° 2 :** ajouter une phrase selon le texte ci-dessous :

*L'aire de la place à caractère public est destinée à assurer l'accès au quartier tout en participant à la vie sociale et conviviale des quartiers avoisinants. Elle comprend les surfaces d'activités extérieures, de rencontre, de place et de stationnement. **Le stationnement est limité au strict minimum, il est clairement séparé de la surface de rencontre.** La place doit être dotée d'une végétation structurante qualifiant durablement le site et faisant partie intégrante du Plan d'Aménagement Paysager décrit à l'art. 31 al 1.*

Article 10 alinéa 3, dernière puce : *Les surfaces de plancher destinées aux activités seront prioritairement situées au rez-de-chaussée des bâtiments structurant la place.* La commission a souhaité que soit précisé le type d'activités situées au rez-de-chaussée. La Municipalité a indiqué que des activités de type cafés et commerces de détail avaient été imaginées.

Néanmoins, au vu du texte du règlement, rien n'empêcherait qu'une succursale bancaire, qu'une régie, ou que des bureaux s'implantent au rez-de-chaussée. Or, la place publique doit assurer une vie de quartier animée, comme cela a d'ailleurs été clairement exprimé par la population lors des ateliers participatifs.

La question de l'ouverture vers l'extérieur s'est également posée à la commission afin d'éviter les commerces dont l'activité est totalement tournée vers l'intérieur, avec des vitrines opacifiées. Pour éviter ces différents écueils et pour assurer une vraie vie de quartier, la commission estime nécessaire d'apporter des précisions dans le règlement.

La commission, à l'unanimité, propose l'amendement suivant :

**Amendement N° 3 :** ajouter une 2<sup>e</sup> phrase selon le texte ci-dessus :

*Les surfaces de plancher destinées aux activités seront prioritairement situées au rez-de-chaussée des bâtiments structurant la place. Les activités créatrices d'animation seront privilégiées (établissement public, commerce de détail avec échange de marchandises, etc.). Les vitrines doivent être ouvertes sur l'extérieur en transparence sur au minimum 50% des façades.*

Art. 13 - Circulations et accès véhicules

*Alinéa 3 : Sur les dessertes, priorité est donnée à la mobilité douce. Toutefois, des véhicules motorisés sont admis pour le bon fonctionnement du quartier.*

La 2<sup>e</sup> phrase fait craindre à la commission une véritable circulation motorisée dans le périmètre, en référence notamment à certaines rues du centre-ville pourtant en zone piétonne. La commission propose, à l'unanimité, de préciser que seule la circulation en lien avec les livraisons, les véhicules de services et l'accès aux personnes à mobilité réduite est autorisée.

**Amendement N° 4 :** ~~Sur les dessertes, priorité est donnée à la mobilité douce. Toutefois des véhicules motorisés sont admis pour le bon fonctionnement du quartier~~ **seule la mobilité douce est autorisée, à l'exception des véhicules de services (ambulances, service du feu, voirie), des livraisons et accès pour les personnes à mobilité réduite.**

### 3 ECHANGE DE TERRAINS ENTRE LA MUNICIPALITÉ ET L'HOIRE DE GOUMOËNS

L'échange sans soulte "donnant-donnant" est une donnée de base qui a toujours été souhaitée par les deux parties. Néanmoins, M. Züger a précisé à la commission que, contrairement aux termes du préavis, il ne s'agit pas d'un échange m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup>, les surfaces n'étant pas exactement identiques. C'est d'ailleurs ce différentiel qui permet à la Commune de conserver un certain nombre de m<sup>2</sup> sur l'Eglantine.

La commission s'est penchée avec acuité sur la valeur de cet échange. Elle a eu à sa disposition l'expertise de 2001, puis sa mise à jour de 2012 effectuée par la cheffe du Service des finances. Les deux expertises arrivent à la conclusion que l'échange peut se faire sans soulte, à condition que la Commune puisse acquérir 4'455 m<sup>2</sup> de SPD dans le périmètre de l'Eglantine. La commission s'est interrogée sur le fait que le terrain échangé à l'hoirie va pouvoir être largement rentabilisé tandis que le terrain cédé à la Ville n'a pas de rendement financier. A ce titre, la Municipalité a rappelé qu'elle a un besoin avéré de terrains en zone d'utilité publique pour répondre à ses obligations de collectivité publique vis-à-vis de sa population. Ce n'est qu'en second lieu qu'elle peut disposer, à titre accessoire, de terrains pour des activités économiques. Dans le PPA Prairie Nord - Eglantine, la Municipalité a la possibilité de répondre à ses obligations pour des infrastructures publiques. Ces arguments ont convaincu la commission.

Suite au dépôt du préavis et après que les calculs de surface ont été affinés, un différentiel de 600 m<sup>2</sup> de SPD a été constaté entre la convention d'échange et les chiffres mentionnés dans le texte du règlement (art. 5). Afin de se conformer au texte de la Convention d'échange, il est dès lors nécessaire d'amender ledit article.

Le SDT a confirmé à la Municipalité que cette modification pouvait être considérée comme "mineure" et n'engendrerait pas une nouvelle enquête publique (art. 58 al 4 LATC). Par conséquent et sur demande de la Municipalité, la commission à l'unanimité présente l'amendement suivant :

**Amendement N° 5 :** article 5 Données quantitatives, 2<sup>e</sup> paragraphe :

**La somme des surfaces de plancher déterminante (SPD) pour le secteur Eglantine périmètre d'évolution (B) équivaut à 44'450 m<sup>2</sup>.**

Concernant les m<sup>2</sup> de surface de terrain à échanger entre l'hoirie et la Commune, le préavis mentionne 38'023 m<sup>2</sup> de terrain à céder à l'hoirie (p. 15 ligne 2) alors que le chiffre 7 des conclusions indique 34'358 m<sup>2</sup>. Or, le chiffre exact du terrain à céder à l'hoirie ne peut pas être connu avec exactitude puisque la Commune restera propriétaire d'une surface permettant la construction de 4'455 m<sup>2</sup> de SPD. Dès lors, la conclusion y relative devra être modifiée dans ce sens :

**Amendement N° 6 à la conclusion N° 7 relative à l'échange de parcelles :**

"Autoriser la Municipalité à échanger, sans soulte, la parcelle communale N° 2486 de 34'358 m<sup>2</sup>, **dont il faut soustraire une surface de terrain non encore définie permettant la construction 4'455 m<sup>2</sup> de SPD**, contre la parcelle N° 828 de 46'305 m<sup>2</sup> propriété de l'Hoirie de Goumoëns"

#### 4 GIRATOIRE

La commission, en référence au préavis (p. 13), a souhaité connaître la solution technique proposée par la Municipalité en réponse à l'opposition de Pro Vélo. Le plan, prévoyant le sas en sortie du parking vélo, lui a été soumis. En outre, la Municipalité a indiqué que l'opposant a approuvé. Cependant, Pro Vélo n'a pas formellement retiré son opposition, mais a indiqué à la Commune que l'association ne fera pas recours. Suite aux discussions, la commission s'est montrée favorable à l'unanimité au projet routier ainsi qu'à la réponse apportée à l'opposant.

#### 5 REGLEMENT SUR LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

La commission rappelle que le texte du règlement aurait dû être transmis avec le préavis à l'ensemble des membres du Conseil communal. En effet, ce texte ayant une portée juridique évidente, il doit être joint au préavis comme en faisant partie intégrante, au contraire du rapport OAT ou de la notice d'impact sur l'environnement.

Le contenu du règlement, semblable aux règlements de ce type déjà votés par le Conseil communal, n'emporte pas de commentaires particuliers. La Convention sur les modalités de paiement de la taxe, signée par les propriétaires et la Commune au mois de février 2017, prévoit un paiement de la moitié de la taxe au moment de l'entrée en force du premier permis de construire délivré en application du PPA et la seconde moitié avant le début des travaux mais au plus tard 18 mois après l'entrée en force du permis.

La commission a constaté une erreur formelle dans la rédaction de la conclusion relative au règlement. En effet, le nom complet du règlement doit y figurer et non pas les articles de la loi cantonale sur lesquels il se base (art. 4 b et suivants de la loi sur les impôts communaux).

**Amendement N° 7 à la conclusion N° 4 relative au règlement sur l'équipement communautaire :**  
*D'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur, le **Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation "Prairie Nord – Eglantine"**, sur le territoire de la Commune de Morges.*



## 6 CONCLUSION

Le Plan partiel d'affectation Prairie Nord – Eglantine représente un projet majeur pour notre ville. Il permet de développer dans un premier temps un quartier de logements au centre-ville dans un cadre de verdure de grande qualité et bien desservi en transports publics puis, dans un deuxième temps, une structure scolaire et ses équipements annexes ainsi que la création d'un parc public important. La commission a été particulièrement sensible au soin apporté aux espaces publics et à la préservation de la faune et la flore existantes, offrant un cadre de vie de qualité aux futures habitant·e·s du quartier et à la population morgienne en général.

Après un examen approfondi du projet, la commission a accepté le préavis à l'unanimité. Elle dépose néanmoins deux vœux et plusieurs amendements au règlement du PPA, afin de reprendre notamment des souhaits exprimés lors des ateliers participatifs et d'apporter des précisions nécessaires sur des sujets d'importance.

Le 1<sup>er</sup> vœu concerne l'aménagement des espaces extérieurs autour des futurs bâtiments de logement à l'Eglantine. **Vœu N° 1** : *La Commission souhaite que, lors des aménagements extérieurs, la Municipalité veille à favoriser la plantation d'arbres fruitiers, l'aménagement de noues paysagères et de petits ruisseaux non canalisés, faisant office de bassin de rétention, propices à la diversité de la faune et aux jeux d'enfants.*

Le 2<sup>e</sup> vœu concerne la Fraternité de Prellionnaz qui devrait selon toute vraisemblance être démolie lors de l'aménagement des bâtiments scolaires sur le périmètre de la Prairie Nord. **Vœu N° 2** : *La Commission souhaite qu'en cas de démolition du bâtiment de la Fraternité de Prellionnaz, la Municipalité garantisse l'implantation d'un lieu semblable, permettant l'aménagement d'un espace collectif, par exemple sur le site de l'actuel stand de tir du Boiron.*

La commission a également décidé, à l'unanimité, de déposer plusieurs amendements au Règlement du plan partiel d'affectation : un amendement technique et trois amendements de fond, dont l'un est issu de la Municipalité. La commission précise que ces amendements, comme précisé en page 5 du rapport (pt 2.3), peuvent être considérés comme "mineurs". Ils ne nécessiteront pas de nouvelle enquête publique et pourront être directement approuvés par le Département compétent, si, bien évidemment, notre Conseil les accepte :

- Le 1<sup>er</sup> amendement est un amendement technique de pure forme, à l'article 7 : dans le titre "Distances", la référence à l'article 10 figurant entre parenthèse doit être enlevée;
- Le 2<sup>e</sup> amendement concerne l'article 10 alinéa 1 consacré à la Place publique devant le chemin de Tolochenaz et plus particulièrement le stationnement sur la Place. La commission propose d'ajouter la 3<sup>e</sup> phrase suivante : *Le stationnement est limité au strict minimum, il est clairement séparé de la surface de rencontre;*
- Le 3<sup>e</sup> amendement concerne le même article mais au 3<sup>e</sup> alinéa consacré aux activités au rez des bâtiments bordant la place publique. La commission propose d'ajouter la 2<sup>e</sup> phrase : *Les activités créatrices d'animation seront privilégiées (établissement public, commerce de détail avec échange de marchandises, etc.). Les vitrines doivent être ouvertes sur l'extérieur en transparence sur au minimum 50% des façades;*
- Le 4<sup>e</sup> amendement concerne l'article 13 alinéa 3 qui traite des dessertes au sein de L'Eglantine. Il s'agit de préciser que *seule la mobilité douce est autorisée, à l'exception des véhicules de services (ambulances, service du feu, voirie), des livraisons et accès pour les personnes à mobilité réduite;*

- Le 5<sup>e</sup> amendement concerne l'article 5, 2<sup>e</sup> paragraphe sur les données quantitatives. Il s'agit de la modification demandée par la Municipalité pour que le règlement soit conforme à la Convention d'échange entre les propriétaires. La somme des surfaces de plancher déterminante (SPD) pour le secteur Eglantine doit être augmentée de 600 m<sup>2</sup>, soit passer de 43'850 m<sup>2</sup> à 44'450 m<sup>2</sup>.

La commission doit encore amender deux conclusions du préavis, afin que celles-ci soient formellement exactes.

- Le 6<sup>e</sup> amendement concerne la conclusion N° 7 traitant de l'échange de parcelle. Cet échange ne peut pas être qualifié de *m<sup>2</sup> pour m<sup>2</sup>* puisque les surfaces des parcelles ne sont pas identiques. La commission propose donc de modifier la conclusion dans ce sens : *Autoriser la Municipalité à échanger, sans soulte, la parcelle communale N° 2486 de 34'358 m<sup>2</sup>, dont il faut soustraire une surface de terrain non encore définie permettant la construction 4'455 m<sup>2</sup> de SPD, contre la parcelle N° 828 de 46'305 m<sup>2</sup> propriété de l'Hoirie de Goumoëns;*
- Le 7<sup>e</sup> amendement concerne la conclusion N° 4 relative au règlement sur l'équipement communautaire, dont le titre n'a pas été retranscrit correctement. La commission propose donc de modifier la conclusion dans ce sens : *D'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur, le Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation "Prairie Nord – Eglantine", sur le territoire de la Commune de Morges.*

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### décide :

1. Le titre de l'article 7 est modifié comme suit : *Distances,*
2. L'article 10 alinéa 1 du règlement est modifié comme suit : *L'aire de la place à caractère public est destinée à assurer l'accès au quartier tout en participant à la vie sociale et conviviale des quartiers avoisinants. Elle comprend les surfaces d'activités extérieures, de rencontre, de place et de stationnement. Le stationnement est limité au strict minimum, il est clairement séparé de la surface de rencontre. La place doit être dotée d'une végétation structurante qualifiant durablement le site et faisant partie intégrante du Plan d'Aménagement Paysager décrit à l'art. 31 al 1.*
3. L'article 10 alinéa 3, dernière puce du règlement est modifié comme suit : *Les surfaces de plancher destinées aux activités seront prioritairement situées au rez-de-chaussée des bâtiments structurant la place. Les activités créatrices d'animation seront privilégiées (établissement public, commerce de détail avec échange de marchandises, etc.). Les vitrines doivent être ouvertes sur l'extérieur en transparence sur au minimum 50% des façades.*

4. L'article 13 alinéa 3 du règlement est modifié comme suit : *Les dessertes reliant la place à caractère public et les cours collectives sont au nombre de deux et sont situées de part et d'autre de l'échappée visuelle Nord-Ouest et Sud-Est.*  
*Sur les dessertes, seule la mobilité douce est autorisée, à l'exception des véhicules de services (ambulances, service du feu, voirie), des livraisons et accès pour les personnes à mobilité réduite. Sur les dessertes, priorité est donnée à la mobilité douce. Toutefois des véhicules motorisés sont admis pour le bon fonctionnement du quartier.*  
*Le traitement des surfaces des dessertes s'apparente à celui des cours collectives, se référer à l'art. 11 al 2..*
5. L'article 5, 2<sup>e</sup> phrase est modifié comme suit : *La somme des surfaces de plancher déterminante (SPD) pour le secteur Eglantine périmètre d'évolution [B] équivaut à 44'450 m<sup>2</sup>.*
6. d'adopter, sous réserve de la ratification par le département compétent, le Plan partiel d'affectation Prairie Nord - Églantine, selon le projet soumis à l'enquête publique du 11 mai 2016 au 9 juin 2016 et son règlement;
7. d'adopter, sous réserve de la ratification par le département compétent, la limite de l'aire forestière, selon le projet soumis à l'enquête publique du 11 mai 2016 au 9 juin 2016;
8. d'adopter, sous réserve de la ratification par le département compétent, le projet de giratoire Warnery, selon le projet soumis à l'enquête publique du 11 mai 2016 au 9 juin 2016;
9. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur, le *Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation "Prairie Nord – Eglantine", sur le territoire de la Commune de Morges.*
10. d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux observations formulées lors de l'enquête publique du PPA;
11. de lever les oppositions et d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux observations et oppositions formulées lors de l'enquête publique du giratoire Warnery;
12. d'autoriser la Municipalité à échanger, sans soulte, la parcelle communale N° 2486 de 34'358 m<sup>2</sup>, dont il faut soustraire une surface de terrain non encore définie permettant la construction 4'455 m<sup>2</sup> de SPD, contre la parcelle N° 828 de 46'305 m<sup>2</sup> propriété de l'Hoirie de Goumoëns;
13. d'accorder d'ores et déjà à la Municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui pourraient être intentées à la Commune et de l'autoriser à plaider devant toutes instances, à recourir, à exproprier et à transiger.

au nom de la commission  
La présidente-rapporteuse

Laure Jatton

**Rapport présenté au Conseil communal en séance du 1<sup>er</sup> mars 2017.**