

N° 12/3.13

[PREAVIS N°47/11.12](#)

ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION MORGES GARE-SUD , DES SERVITUDES DE PASSAGE PUBLIC LIEES AU PPA MORGES GARE-SUD ET DE LA MODIFICATION DU TRACE DE LA RUE CENTRALE ET DU PARVIS DE LA GARE LIEE AU PPA MORGES GARE-SUD

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La Commission de neuf membres chargée de l'étude de ce préavis, composée de Mmes et MM. Anne-Catherine AUBERT, Edith Magali BARBLAN, Laurent BEAUVERD, Mathieu BORNOZ, Stéphane DEWARRAT (excusé à la troisième séance), Cedric FAVRE, Yves MENETREY, Bastien MONNEY et Alain TROGER président-rapporteur, s'est réunis à trois reprises à l'Hôtel de Ville, les 14 novembre 2012, 21 novembre 2012 et 13 décembre 2012.

Nous remercions Mmes et MM. Vincent JAQUES, Syndic, Yves PACCAUD, Municipal, Lili MONTEVENTI WEBER, cheffe de service, Diane LAMON stagiaire, Daniel HURNI représentant de CFF-Immobilier et Yves BRUNSCHWEIG, représentant le Fonds SIMA d'UBS, pour leur présentation ainsi que pour les réponses fournies à nos questions.

1 PREAMBULE

Le Plan directeur localisé Morges Gare-Sud (PDL), entré en vigueur en 2010, a permis de définir l'ensemble des objectifs et principes d'aménagement du quartier, tant en ce qui concerne les parcelles privées que l'espace public alentours (place de la Gare, rue de la Gare, rue du Sablon, rue Centrale, etc.).

Suite aux amendements apportés par le Conseil communal au projet de PDL, une étude-test a été menée en concertation avec l'ensemble des associations et partis politiques morgiens. Elle a notamment permis de dégager un consensus quant aux gabarits admissibles dans le périmètre et d'adopter le Plan directeur localisé modifié en conséquence.

Le PPA Morges Gare-Sud représente la traduction réglementaire (un plan et un règlement opposable aux tiers) du PDL Morges Gare-Sud et des conclusions de l'étude-test menée sur le périmètre, tous deux précédemment adoptés par le Conseil communal.

2 CLARIFICATIONS RECUES

Lors de la constitution de la commission, il est apparu que deux de ses membres ont déposé des oppositions au projet soumis. M. Paccaud a confirmé qu'en l'état actuel de la législation, il n'existe pas d'incompatibilité pour ces deux membres à siéger dans la commission ad hoc.

Lors de la première séance, Mme Monteventi Weber nous a présenté les pièces du dossier comprenant la modification du tracé de la rue Centrale, la définition des servitudes, ainsi que les principes réglant les nombreux échanges fonciers nécessaires à sa réalisation.

Pour la première fois suite à la modification du règlement régissant les impôts communaux, nous avons la base légale pour nous prononcer sur l'adoption du règlement pour la taxe des équipements communautaires (règlement joint en annexe au préavis).

Les représentants des propriétaires nous ont rapporté qu'à leurs yeux, ce projet a été traité de manière exemplaire, dans un esprit de concertation et que tous les intervenants ont pris l'engagement de continuer à travailler ensemble.

Ce projet est une opportunité extraordinaire, en parfaite cohérence avec les objectifs de densification urbaine, de mixité des affectations et cela sur tous les aspects liés au développement durable.

3 QUESTIONS DE LA COMMISSION

Les premières questions ont porté sur le choix de ne proposer qu'un seul PPA pour l'ensemble du secteur. Les représentants des propriétaires nous ont transmis leurs intentions d'avoir une logique globale sur l'ensemble du secteur les concernant. Ils nous ont également confirmé que la mise au concours des futurs bâtiments se fera sur l'ensemble du périmètre du PPA afin d'en garantir la cohérence globale. Il nous a été encore précisé que les propriétaires fonciers vont garder l'ensemble des bâtiments dans leur giron.

La Commission a posé plusieurs questions aux services communaux, il nous a été répondu par écrit ce qui suit :

Position des CFF concernant le passage inférieur de la gare ?

Dès lors que la réalisation du passage inférieur de la gare, intégré aux mesures PALM, est cofinancée via le Fonds d'infrastructure de la Confédération et non imputée aux CFF, ils ne s'opposent pas à sa réalisation.

Dans quel paquet du PALM la mesure figure-t-elle et est-ce que les subventions sont déjà octroyées ?

Le passage inférieur de la gare fait partie du paquet de mesures 5586.004 "Franchissements en dénivelé (4d.RM.6) Morges sous voie existant" du PALM 2007.

Non la subvention n'est pas encore octroyée. La convention de cofinancement sera signée, avec mention du coût, lorsque le projet de détail sera disponible (actuellement seul un avant-projet sommaire existe). La subvention prévue s'élève à environ CHF 700'000.00 HT (valeur 2007, qui sera indexée), sur un coût estimé de CHF 2.67 millions.

Surface brutes de plancher (SBP) Sablon Gare-Rail et Sablon-Centre : est-ce le rapport 47 OAT ou le règlement qui indique la répartition correcte ?

Une erreur de transcription s'est malheureusement glissée dans le règlement (inversion des quantités entre Sablon Gare-Rail et Sablon-Centre), ainsi les données correctes sont : 27'000 m² de SBP pour Sablon Gare-Rail et 21'000 m² SBP pour Sablon-Centre. Ceci correspond d'ailleurs au PDL.

- La Commission va déposer un amendement technique pour corriger cette erreur.

Données financières essentielles des conventions

Au titre de contribution au financement des équipements techniques et communautaires, les propriétaires versent un montant important à la Commune (somme connue de la commission mais soumis au devoir de réserve par les propriétaires). En outre, environ 2'000 m² de terrain permettant la réalisation d'environ 5'000 m² de SBP dévolus à la réalisation d'équipements d'intérêt public (équipement scolaire, poste de police, appartements protégés, etc.) sont mis à disposition de la Commune dans les secteurs Sablon Gare-Rail et Sablon-Centre.

Les montants versés permettront de cofinancer, notamment :

- La démolition du bâtiment UCAR ;
- Les aménagements du réseau routier, et autre domaine public, liés au développement du secteur (rue Centrale, place de la Gare, rue du Sablon, etc.) ;
- La réalisation et l'extension des différents réseaux techniques nécessaires ;
- La réalisation d'un parking vélo couvert de 340 places ainsi que du stationnement deux-roues motorisés.

Quelle sera la forme juridique de la mise à disposition des 5'000 m² de SPB des propriétaires à la Commune (droit de superficie, don du terrain, location, etc.) ?

Probablement sous forme d'une PPE.

Lors de notre seconde réunion, l'ensemble de la commission s'est attachée à vérifier la pertinence d'une approche globale du site. La notion d'enveloppe constructible et les hauteurs maximales ont été étudiées, elles sont en tous points conformes au PDL.

Il faut rappeler que les gabarits ne représentent en aucune façon les contours des bâtiments futurs, mais des limites maximales constructibles.

La commission est unanime à définir que ce projet est remarquable quant à sa cohérence, la mixité proposée et l'attractivité du site.

Concernant les craintes quant aux "tours", la commission est également unanime à inviter la Municipalité à être attentive au principe que la construction en hauteur doit être un outil maîtrisé, mais pas un but en soi (points marquants, prestige, etc.).

La commission s'est soumise à un vote de principe sur cet objet. L'acceptation de ce PPA a été presque unanime. En effet, un commissaire s'est opposé à suivre la proposition municipale et, dans un souci en ses termes choisis : "d'éviter un éventuel référendum en relation avec les tours et crains l'exemple de Bussigny". Sa volonté de scinder le PPA en deux nous a amenés à faire de même avec notre commission. M. Dewarrat se sépare de la Commission et présentera un rapport de minorité selon l'art. 46 de notre règlement du Conseil communal.

La majorité de la commission a poursuivi donc ses délibérations avec 8 membres.

Nous avons également regretté que la problématique de la gare routière ne soit toujours pas abordée par ce PPA.

La majorité de la commission, lors de sa dernière séance, s'est attachée à l'étude des réponses proposées par la Municipalité aux observations et oppositions survenues lors de la mise à l'enquête publique. La majorité de la commission valide ces réponses, tout en relevant que l'impact visuel des bâtiments projetés doit être traité de manière particulièrement attentive par la Municipalité. Elle lui propose d'utiliser sa position dans le futur collège d'experts devant juger le concours d'architecture afin de le garantir. **Ce point devrait même faire l'objet d'un critère sélectif du concours.**

4 CONCLUSION

Le préavis soumis à notre conseil reprend in extenso les éléments du PDL Morges Gare-Sud. Le PDL a fait l'objet d'un très important travail de conciliation, le débat de fond a déjà eu lieu. Le PPA présenté ne fait que définir la suite réglementaire du projet.

La majorité de la commission soutient les conclusions du préavis municipal et pense que c'est une grande chance pour notre Commune de pouvoir conduire un projet de cette importance de manière globale et cohérente.

Elle émet le vœu que l'impact visuel des futurs bâtiments soit traité très attentivement et que ce point précis fasse l'objet d'un des critères de sélection du concours qui donnera "corps" au quartier Morges Gare-Sud.

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, 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 majorité et du rapport de minorité de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'amender le règlement du plan partiel d'affectation "Morges Gare-Sud" à son article 4, alinéa 3 :
 - modifier **la répartition des surfaces de plancher maximales comme suit, afin de les rendre conformes au PDL :**
 - aire "Sablon Gare-Rail" 27'000 m²;
 - aire "Sablon- Centre" 21'000 m²;
 - aire "Ilot Sud" inchangé à 22'000 m²;
2. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur, le Plan partiel d'affectation Morges Gare-Sud, selon le projet ainsi amendé soumis à l'enquête publique du 9 juin au 12 août 2012;
3. d'adopter les servitudes de passage public liées au Plan partiel d'affectation Morges Gare-Sud, selon le projet soumis à l'enquête publique du 9 juin au 12 août 2012;
4. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département des infrastructures et des ressources humaines, la modification du tracé de la rue Centrale et du parvis de la gare liée au Plan partiel d'affectation Morges Gare-Sud, selon le projet soumis à l'enquête publique du 9 juin au 12 août 2012 ;
5. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur concerné, le règlement ad hoc selon art. 4 b) c) d) e) de la loi sur les impôts communaux;
6. d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux observations et oppositions formulées lors de l'enquête publique;
7. 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 majorité de la commission
Le président-rapporteur

Alain Troger