

**N° 31/6.15**

**POSTE DE CHEF DE PROJET URBAIN AFFECTÉ À LA RÉALISATION DE MORGES GARE-SUD**

---



**Municipalité en corps**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 3 juin 2015**

**Première séance de commission : le mercredi 10 juin 2015, à 18h30, à la salle Henri Perregaux**

**TABLE DES MATIERES**

<b>1</b>	<b>PRÉAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONTEXTE.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Morges, ville-centre secondaire du PALM : les enjeux.....	3
	2.2 De l'aménagement du territoire au projet urbain.....	4
	2.3 La place de la gare .....	4
	2.4 Nécessité de coordonner .....	4
<b>3</b>	<b>MORGES GARE-SUD .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Le projet .....	5
	3.2 Les projets d'affectation complémentaires .....	6
	3.3 Coordination.....	6
<b>4</b>	<b>RAPPEL DES AUTRES GRANDS CHANTIERS .....</b>	<b>6</b>
	4.1 Des activités soutenues dans tous les services .....	6
<b>5</b>	<b>RESSOURCES NÉCESSAIRES.....</b>	<b>7</b>
	5.1 Ressources humaines .....	7
	5.2 Ressources financières.....	7
<b>6</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>8</b>

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

## 1 PRÉAMBULE

Le développement du périmètre Morges Gare-Sud est un secteur important pour la Ville . C'est une nouvelle centralité qui se dessine, en ce sens, elle joue le rôle de carte de visite. En discussion depuis plus de 15 ans, l'avenir de ce nouveau quartier représente un intérêt stratégique majeur pour la Ville et ses habitants.

Les terrains du PPA Morges Gare-Sud, bien que situés près du centre-ville et à proximité immédiate de la gare, ont été laissés à l'état de friche. Suite à une initiative communale et à une concertation entre le Canton de Vaud, la Commune de Morges, les CFF ainsi que UBS-FMRE en représentation des propriétaires privés, la planification territoriale de ce quartier a été revue en tenant compte des objectifs de tous les acteurs.

Ce nouveau quartier assure la densification et la préservation de la qualité du territoire morgien tout en apportant une réponse au besoin aigu en logements que la Ville connaît, à l'instar de l'ensemble de l'Arc lémanique.

Ce site sera l'interface qui permettra d'articuler le Nord du territoire avec le centre-ville grâce aux différents franchissements actuels et futurs sous les infrastructures ferroviaires.

Grâce aux espaces publics de qualité qui seront créés et aux équipements publics prévus, le projet permettra d'accroître la qualité de vie des résidents du futur quartier et de l'ensemble de la population.

Durant l'année 2005, un plan directeur localisé (PDL) a été élaboré. Il a été adopté par le Canton et la Commune début 2010.

Sur cette base un PPA a été mis en œuvre. Il a été adopté par le Conseil d'Etat et est entré en vigueur le 19 décembre 2014.

Courant 2013, un concours d'architecture a été lancé sur la parcelle des CFF. Il a été remporté par le bureau genevois Aeby et Pernegger. Piloté par CFF Immobilier en collaboration avec la Ville, ce projet avance très vite. Il devrait être mis à l'enquête à la fin de cette année.

UBS-FMRE prévoit de lancer le concours pour l'aménagement de sa parcelle cet été. La Ville de Morges quant à elle doit assurer en parallèle aux projets privés tous les aménagements du domaine public pour le périmètre du PPA et ses abords.

Ce préavis d'urgence est motivé par la nécessité de conduire et de coordonner les études liées à la place de la gare et aux infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du quartier avec le projet des CFF. Le recrutement d'un poste de chef de projet urbain est désormais requis pour établir un lien de coordination privilégié et indispensable entre les différents services communaux impliqués dans la réalisation de Morges Gare-Sud, pour permettre à chaque équipe de travailler de façon efficace, optimale et cohérente.

Il s'agit, aussi, pour la Municipalité d'établir un lien direct entre son Autorité et les partenaires CFF et UBS-FMRE, afin de préserver ses intérêts et marges de manœuvre dans l'élaboration des projets d'ensemble, dans un souci de qualité et de respect des équilibres.

La création de ce poste de chef de projet est requise pour une durée limitée, soit une durée de 3 à 5 ans, correspondant à la réalisation du quartier Morges Gare-Sud.

## 2 CONTEXTE

### 2.1 *Morges, ville-centre secondaire du PALM : les enjeux*

La Ville de Lausanne est le cœur de l'agglomération Lausanne-Morges, qui compte aussi trois villes centres secondaires : Morges, Renens et Pully. À ce titre, Morges est un élément important de l'agglomération.

Selon les prévisions fixées dans le PALM, Morges pourrait accueillir, d'ici 2030, plus de 6'000 habitants-emplois. Ce développement nécessaire ne doit pas se réaliser au détriment de la qualité de vie. Le but est d'accueillir cette nouvelle population au moyen d'une restructuration urbaine et de développement de nouveaux quartiers tout en augmentant la qualité de vie dans le centre de la Ville.

Egalement confrontées à un développement urbain intense lié à la mise en œuvre du projet d'agglomération, la Ville de Pully s'est dotée depuis 2011 d'une cellule dévolue aux grands projets. La Ville de Renens a elle aussi augmenté son service d'urbanisme en engageant un chef de projet pour le projet de la gare. Morges, à son tour, souhaite ajuster ses ressources dans une configuration où la dimension du projet Morges Gare-Sud nécessite une conduite et une coordination renforcées.

## **2.2 De l'aménagement du territoire au projet urbain**

Liées à l'évolution de notre cadre de vie et de notre société, les questions d'aménagement portent sur des aspects complexes et interdépendants, qui peuvent sembler contradictoires : gestion de la demande de logements, d'espaces de loisir et de rencontre, évolution de la mobilité, préservation des sites, du patrimoine bâti et du paysage, lutte contre le bruit, accueil d'entreprises, reconversion d'anciens sites industriels, etc... La coordination nécessaire des multiples intérêts en présence est l'une des principales missions de l'aménagement du territoire

La notion de plan, autrefois largement employée par les acteurs est actuellement supplantée par la notion de projet urbain. Cette expression est principalement utilisée comme synonyme de "composition urbaine". Elle fait référence à l'idée d'un projet d'architecture "à grande échelle". Autrement dit, la notion de "projet" classique, processus technique du ressort de l'architecte, l'emportait sur celle, plus large, d'"urbain" qui se réfère à la ville et qui renvoie de ce fait à des compétences multiples et donc pas uniquement aux problèmes d'organisation spatiale.

## **2.3 La place de la gare**

Autour des gares, il est important de créer des espaces publics de grande qualité, d'accueillir des commerces, des cafés et tout ce qui permettra de faire de cette "place de la gare" un espace de vie convivial et un interface fonctionnel pour les utilisateurs des transports publics, mais aussi et surtout pour les habitants des quartiers environnants.

Les autorités souhaitent redonner à ce lieu son rôle de porte d'entrée et de carte de visite de la Ville. Elles souhaitent que cette place de transit devienne un véritable lieu de vie pour toutes les personnes qui vivent et se déplacent à Morges.

## **2.4 Nécessité de coordonner**

Dans un environnement complexe, il est essentiel de définir d'abord une stratégie d'ensemble intégrant les ambitions dans tous les domaines concernés. C'est pourquoi un plan directeur avait été développé. Il a précédé le plan partiel d'affectation aujourd'hui approuvé. Nous sommes à présent entrés dans une phase où une stratégie fine, plus détaillée et exigeante doit être mise en place conformément aux volontés exprimées dans le cadre des plans directeur et d'affectation. Chaque élément de construction sera développé pièce par pièce pour faire évoluer ce quartier dans le respect du territoire et de l'existant. Ainsi, la garantie d'un projet réussi réside dans la bonne collaboration et coordination des différents acteurs et projets.

### 3 MORGES GARE-SUD

#### 3.1 Le projet

Les enjeux liés au développement de ce quartier central de Morges sont conséquents. Il s'agit de conjuguer densification et développement durable permettant de créer à terme près de 400 logements (800 à 1'000 habitants) et 600 emplois. Le premier coup de pioche est prévu pour 2017.

D'un point de vue urbanistique, le secteur de la Gare représente le nœud central de l'équation morgienne.

La Ville, les propriétaires fonciers et le Canton se sont mis d'accord sur les objectifs-clés :

- Intégrer ce secteur au centre-ville en supprimant le remblai ferroviaire actuel.
- Densifier dans la logique du développement durable en facilitant la desserte en transports publics et assurant la mixité des affectations et des types de logement. Conjointement aux logements, il est prévu d'accueillir des activités telles que des commerces et des bureaux.
- Relocaliser la gare routière pour les bus régionaux aux abords immédiats du périmètre, conformément à l'amendement du Conseil communal. Dans un premier temps, et jusqu'à ce qu'une solution soit adoptée, elle sera installée en première étape.
- Réaliser les équipements nécessaires au bon fonctionnement et à l'animation du nouveau quartier. La Ville de Morges a obtenu des propriétaires fonciers 5'250 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher lui permettant de garantir un programme d'utilité publique : une vingtaine d'appartements protégés, un lieu d'accueil parascolaire, une crèche et une école primaire, un espace polyvalent et un poste de police. Un crédit a, d'ores et déjà, été octroyé pour l'étude de l'avant-projet de ce programme d'utilité publique (préavis N° 6/2.15, voté par le Conseil communal le 1<sup>er</sup> avril 2015).
- Réorganiser les circulations dans ce périmètre ainsi que les emplacements des parkings privés et publics et de leurs accès, et rechercher des synergies d'occupation. Le P+Rail de Sablon-Rail aura une capacité de 310 places environ, auxquelles s'ajoutent 50 places publiques en souterrain vers la place de la Gare. Une vélo station au Sud de la gare devrait permettre d'accueillir jusqu'à 400 places supplémentaires pour les vélos (selon projet PALM) et des places pour les deux routes seront également installées.
- Augmenter et réaménager les espaces publics. Ainsi, ce nouveau quartier offrira des surfaces supplémentaires au domaine public, comprenant des aires arborisées et végétalisées. La place de la Gare sera agrandie et la rue Centrale réalignée (démolition du bâtiment UCAR) et un Mail (rue arborisée) pour les piétons sera créé d'Est en Ouest. Ces différents projets feront l'objet de plans d'aménagement distincts soumis à l'enquête publique puis au Conseil communal.
- Déplacer, remplacer et renforcer les réseaux souterrains (eau potable, gaz naturel, eaux claires etc.).
- Renforcer les franchissements Nord-Sud par la création de passages sous-voies pour la mobilité douce.
- Echelonner la réalisation et planifier les investissements publics nécessaires dans le temps. Dans l'ordre des réalisations, sur les terrains des CFF, la priorité est donnée au secteur Sablon-Rail puis à celui de Sablon-Centre quasi simultanément. Le secteur Sablon-Gare sera réalisé ultérieurement, dans le cadre d'une réflexion élargie menée par les CFF, laquelle intègre l'ensemble des gares entre Lausanne et Genève à l'horizon 2030. Quant à l'îlot-Sud, géré par le Fonds d'investissements SIMA, il sera entièrement reconstruit, son état de vétusté n'autorisant aucune autre alternative. Informés depuis 2008, les locataires bénéficieront d'une priorité pour leur relogement dans le cadre du parc immobilier dont dispose le propriétaire.



### 3.2 **Les projets d'affectation complémentaires**

Certains projets doivent être entrepris prochainement.

#### **Addenda PQ Sablon-Nord**

Un addenda sur la partie Sablon-Nord doit être mise en œuvre rapidement. Il s'agira d'une adaptation du programme, des gabarits, des aménagements et des droits à bâtir. Il se justifie en regard de l'évolution prévue de ce secteur. Ce site doit contribuer au bon fonctionnement du quartier "Morges Gare-Sud".

#### **PPA Gare-Nord**

Une réflexion sur ce site situé au Nord de la gare doit être entreprise. Il accueille aujourd'hui la caserne des pompiers qui nécessite d'être agrandie et déplacée pour des raisons de capacité d'accueil du site. À terme, la gare routière pourrait y être aménagée.

### 3.3 **Coordination**

Pour assurer un développement harmonieux de ce secteur, une collaboration étroite est assurée entre la Ville, les CFF et UBS-FMRE.

Cet esprit de concertation est appelé à perdurer même si les trois partenaires construisent sur leurs parcelles respectives et le domaine public selon des procédures et des calendriers distincts.

Une plateforme de coordination regroupant la Ville et les propriétaires a été mise en place pour assurer la continuité et la coordination des études et des réalisations. La Ville en assume le pilotage.

Après quelques mois de collaboration, nous constatons que le projet des CFF avance très vite. Bénéficiant d'une équipe complète et composée d'un chef de projet, d'architectes et d'ingénieurs, les CFF bénéficient d'une grande force de travail propre à leur structure. Afin de pouvoir assurer et collaborer avec nos partenaires sans péjorer le rythme de travail, la Ville doit renforcer son partenariat par un chef de projet urbain affecté à la réalisation de ce quartier.

## 4 **RAPPEL DES AUTRES GRANDS CHANTIERS**

### 4.1 **Des activités soutenues dans tous les services**

Morges a lancé depuis quelques années de grands projets de développement urbain qui impactent durablement l'activité des services communaux, et plus particulièrement ceux de l'aménagement du territoire, des infrastructures et du patrimoine. Sans être exhaustifs, nous pouvons toutefois citer les projets majeurs (outre Morges Gare-Sud) qui mobilisent en parallèle de nombreuses ressources

**Le secteur Prairie-Nord/L'Eglantine** : destiné à la construction d'un éco quartier pouvant accueillir 976 habitants-emplois, une école et des installations sportives.. Les réflexions sur la partie Prairie Nord sont à mener de façon transversale.

**Le Parc des Sports** : destiné à l'aménagement d'installations sportives, d'un parking souterrain et d'un centre aquatique. Une réflexion paysagère doit être menée conjointement aux études d'avant-projets.

**La révision du Plan Général d'Affectation (PGA)** : lancée en 2013, elle doit être finalisée dans le courant de l'année.

**L'avenue de Marcelin et le carrefour de la Tour** : requalification routière et création d'un giratoire afin d'améliorer la fluidité des déplacements des transports individuels et publics ainsi que la sécurité de la mobilité douce.

**Le périmètre Yersin Pâquis** : renforcement des infrastructures souterraines et réalisation des aménagements routiers depuis l'avenue de Peyrolaz jusqu'au lac.

**L'évolution du site de Beausobre** : l'étude préliminaire démarrée en fin 2013 a permis de mettre en perspective différents aménagements à réaliser à court, moyen et long terme. Un rapport-préavis complet sera déposé au Conseil communal de septembre prochain.

## 5 RESSOURCES NÉCESSAIRES

### 5.1 Ressources humaines

Au vu des enjeux et des délais énoncés plus haut, le développement du site Morges Gare-Sud demande à doter en première urgence la Commune d'un chef de projet urbain. Véritable chef d'orchestre du projet pour la Ville, il sera appelé à agir à plusieurs niveaux au sein de la plateforme de coordination mise en place pour suivre le projet d'aménagement de Morges Gare-Sud.

Les principales tâches attribuées à ce chef de projet sont, entre autres :

- Assurer la coordination technique des chantiers sectoriels
- Coordonner les études, puis les travaux, des aménagements des espaces publics, des infrastructures, ainsi que du programme d'utilité publique
- Gérer et mettre à jour le planning général
- Coordonner les cahiers des charges des différents projets, lancer les appels d'offres et établir les propositions d'adjudication par la Ville
- Gérer la plateforme documentaire pour la Ville de Morges
- Tenir à jour le suivi financier consolidé
- Représenter la Ville et ses intérêts auprès des différents partenaires (CFF, UBS-FMRE, mandataires...)

Ainsi, le profil recherché est :

- Ingénieur-e ou architecte, titulaire d'un diplôme supérieur d'une école polytechnique ou d'une formation des Hautes études spécialisées (HES)
- expérience confirmée dans la conduite de projets complexes
- aisance relationnelle et sens du service au public
- date d'entrée en fonction : dès que possible

### 5.2 Ressources financières

Le salaire dépendant de l'âge, des compétences et de l'expérience, la fourchette du salaire annuel se situe entre CHF 100'000.00 et CHF 152'000.00 (classe 8 de la CCT) pour un taux d'activité de 100%, sans les charges sociales, et sera porté au budget de fonctionnement dès l'année 2016 pour une durée envisagée de 3 à 5 ans.

Selon la date d'entrée en fonction, les charges salariales et patronales seront portées au compte de fonctionnement 2015.

Par ailleurs, un montant compris entre CHF 6'000.00 et CHF 10'000.00, pour l'aménagement du nouveau poste de travail (achat du mobilier, du matériel informatique et des licences) sera pris dans le budget de fonctionnement 2015.

## 6 CONCLUSION

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. d'accorder un poste (taux d'occupation à 100%) de chef de projet urbain affecté à la réalisation de Morges Gare-Sud;
2. de dire que le montant du salaire, charges sociales comprises, sera porté aux comptes de fonctionnement dès l'année 2016, pour une durée de 3 à 5 ans;
3. de dire que, selon la date d'entrée en fonction en 2015, les charges sociales et patronales sont portées au compte de fonctionnement 2015.

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 mai 2015.**

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella