

N° 23/6.09

ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION EN BONJEAN

Aménagement du territoire et développement durable

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 24 juin 2009.

Première séance de commission : mercredi 1^{er} juillet 2009, à 18 h 30, en salle de conférence, 2^e étage de l'Hôtel-de-Ville.

TABLE DES MATIERES

1	PREAMBULE	3
2	OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPA EN BONJEAN	3
	2.1 Objectifs	3
	2.2 Enjeux.....	3
	2.2.1 Un nouveau quartier dans un écrin de verdure	4
	2.2.2 Logement et développement économique	4
	2.2.3 Monuments, paysage et environnement	4
	2.2.4 Aménagements extérieurs et déplacements.....	4
3	LES ELEMENTS-CLES DU PROJET EN BREF.....	5
4	PROCEDURE ET DEMARCHE	5
5	CONCLUSION	6

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Le dossier du Plan d'affectation (PPA) En Bonjean, aujourd'hui soumis au Conseil communal pour adoption, contient les documents suivants :

- le règlement du PPA;
- le plan du PPA à l'échelle 1 : 500 (réduction au format A3);
- le rapport d'avant-projet des équipements et des aménagements du 2 février 2009;
- le plan de l'avant-projet des équipements et des aménagements du 2 février 2009 (document indicatif) à l'échelle 1 :500 (réduction au format A3);
- la convention établie entre la Commune de Morges et les propriétaires fonciers relative aux travaux et frais d'équipement généraux (version du 4 juin 2009).

Le plan et le règlement du PPA ont été approuvés par la Municipalité dans sa séance du 9 mars 2009.

Les études relatives au PPA En Bonjean, débutées en 2005, ont été confiées au Bureau Esplanade Aménagement SA à Lausanne.

Le périmètre d'étude concerne une surface d'environ 34'800 m². Il comprend les parcelles N^{os} 753, 3277, 754 (propriétaires privés), 1520, 1521 et 1522 (propriétés de la Commune de Morges).

Le financement des études a été assuré par l'ensemble des propriétaires concernés au prorata des surfaces de terrain leur appartenant. La Commune de Morges a ainsi pris en charge 13,15 % du coût total, soit un montant de CHF 23'263.55 TTC.

2 OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPA EN BONJEAN

2.1 Objectifs

Les objectifs de planification qui ont présidé à l'aménagement du quartier visent les buts suivants :

- Assurer une mixité entre le logement et les activités
- Garantir la qualité de l'habitat par une disposition adéquate des constructions et les mesures environnementales nécessaires
- Préserver le cadre naturel afin de créer un lieu favorable à l'habitat
- Assurer la conservation de la maison de maître
- Assurer les liaisons du quartier au réseau communal des routes et des chemins.

Ces objectifs ont été définis eu égard aux enjeux que revêt le développement du secteur "En Bonjean".

2.2 Enjeux

Les principaux enjeux du développement du secteur "En Bonjean" ainsi que la façon dont le projet de PPA leur donne réponse sont présentés ci-dessous.

2.2.1 Un nouveau quartier dans un écrin de verdure

Le site "En Bonjean" se trouve à l'entrée Sud-Ouest de la Ville de Morges. Il s'étire le long de la route cantonale et recouvre environ 35'200 m² de terrain. Il se trouve à proximité immédiate du Parc des Sports, de la gare, des transports publics et du centre historique. L'aménagement de ce site représente un enjeu important pour la Ville de Morges, il lui permet de créer des logements et des activités dans un cadre de grande qualité et proche de tout. Ce site, qui accueille une maison de maître classée, est à la fois richement arboré et reconnu pour sa biodiversité. Il est également fortement sollicité par les contraintes de proximité que sont les voies CFF et la route cantonale. La combinaison de ces deux facteurs représente un défi que la Municipalité a reconnu et pris en compte dans l'élaboration du PPA.

2.2.2 Logement et développement économique

La Ville de Morges, comme l'ensemble du bassin lémanique, connaît une forte pénurie en logements. Pour répondre à cette problématique, les autorités communales poursuivent une politique de densification et de création de logements, objectif également poursuivi au niveau régional et cantonal.

La Ville connaît une pression identique pour des activités tertiaires et la mise à disposition des surfaces correspondantes assure la bonne santé de l'économie locale.

La proximité entre logements et activités favorise le développement de quartiers animés. Le site "En Bonjean" offre toutes les conditions pour la création d'un quartier répondant aux exigences d'un développement durable. Il pourra accueillir environ 600 habitants-emplois.

2.2.3 Monuments, paysage et environnement

La maison de maître "Les Cèdres" est inscrite au recensement architectural cantonal avec la note 2. La Section monuments et sites de l'Etat de Vaud impose le maintien de ce bâtiment, en raison de sa valeur architecturale. Dans le projet, un large périmètre entourant ce bâtiment est protégé de toute construction, assurant ainsi sa valorisation.

Le secteur "En Bonjean" recèle une généreuse végétation, sous la forme de cordons boisés, bosquets, haies, arbres isolés, ronciers et prairies diverses. Le projet prévoit en priorité la préservation de ces éléments et la compensation de ceux devant disparaître.

Ce secteur représente certes un cadre idyllique. Il est néanmoins fortement contraint par la proximité du rail et de la route. Pour pallier les nuisances engendrées, la mise en œuvre de diverses mesures est exigée en termes d'implantation des bâtiments, d'architecture, de choix de matériaux, et de performances thermiques.

2.2.4 Aménagements extérieurs et déplacements

Le quartier doit pouvoir accueillir des familles. Des places de jeux et autres lieux de rencontre seront réalisés. Un soin particulier est accordé aux cheminements piétonniers au sein du quartier qui se prolongent et se connectent au Parc des Sports, à Riond-Bosson et au centre ville. Le projet garantit la limitation du trafic automobile à l'intérieur du périmètre.

3 LES ELEMENTS-CLES DU PROJET EN BREF

- Surface cadastrale : 34'800 m²
- Coefficient d'utilisation du sol : 0,7 (CUS)
- Affectation : logement, activités non gênantes, activités moyennement gênantes
- Potentiel d'accueil d'habitants et d'emplois : 600 équivalents habitants-emplois
- Accès automobile au secteur : par création d'un giratoire
- Stationnement : env. 270 places
- Etablissement d'un plan des aménagements extérieurs pour assurer la préservation de la qualité écologique et paysagère du site
- Réalisation d'une étude acoustique
- Signature d'une convention entre la Commune de Morges et les propriétaires relative aux travaux et frais d'équipement généraux (annexée). Sur un total estimé de CHF 2'838'437.00 pour les frais d'équipement, la Commune de Morges supportera un coût de CHF 324'603.00 en tant que propriétaire foncier privé et de CHF 568'244.00 en tant que collectivité publique.

4 PROCEDURE ET DEMARCHE

Au cours de son élaboration, le projet de Plan partiel d'affectation a fait l'objet de nombreuses séances de travail et de coordination avec les services cantonaux, les services communaux et les propriétaires, ainsi qu'avec les CFF. Il a également été présenté à deux reprises à Région Morges (anciennement SDRM) qui a préavisé favorablement.

La problématique de la maison de maître a été abordée dès le début; la Section Monuments et Sites a été consultée dès le début des travaux de planification par la Direction de l'Aménagement du territoire et développement durable (anciennement Direction de l'urbanisme et des nouvelles constructions).

Il a été approuvé par la Municipalité puis soumis aux Services de l'Etat le 14 mars 2006 pour examen préalable.

Suite à l'examen préalable, le projet de PPA a été modifié de concert avec les propriétaires fonciers, en tenant compte des exigences des services cantonaux. Cette phase a également fait l'objet de plusieurs séances de coordination avec les services cantonaux concernés (Section monuments et sites, Service de l'environnement et de l'énergie, Service du développement territorial) ainsi qu'avec les CFF. Durant cette période, les représentants de la Commune et les propriétaires ont établi une convention réglant la répartition de la prise en charge des travaux et frais liés aux équipements généraux du secteur.

Enfin, le projet de Plan partiel d'affectation a pris en compte l'Evaluation environnementale stratégique du centre et de l'ouest morgien réalisée en 2007 par le Bureau CSD.

Au début juillet 2008, le dossier a été adressé aux services cantonaux pour examen complémentaire. Leur préavis positif est parvenu à la Municipalité à fin janvier 2009.

Le dossier de PPA a été soumis à l'enquête publique du 21 mars 2009 au 20 avril 2009. Il n'a fait l'objet d'aucune opposition et seules deux observations ont été recueillies :

- Suggestion de créer des passages à faune sous la RC1 et de mettre en place des dispositifs pour la canaliser vers ces passages.

Réponse apportée : l'aménagement de passages pour la faune nécessite l'installation de dispositifs pour la canaliser, tels que des clôtures infranchissables. Ces dispositifs sont difficilement conciliables avec le projet des aménagement extérieurs du PPA. Par ailleurs les services cantonaux Environnement et Forêts-faune-nature ont examiné ce dossier en détail et n'ont pas estimé utile de prendre de telles mesures.

- Le plan du PPA et son règlement sont bien documentés et étudiés afin de permettre un développement harmonieux du site. Le suivi du respect de ce règlement lors de la mise en œuvre est essentiel.

Réponse apportée : les législations en vigueur et le règlement du PPA donnent les outils nécessaires à la Municipalité et à ses services pour assurer une mise en œuvre conforme aux objectifs poursuivis. Les services communaux prennent très au sérieux leur mission de faire respecter les dispositions prises.

5 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'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'économie (DEC), le Plan partiel d'affectation En Bonjean et son règlement selon le projet soumis à l'enquête publique du 21 mars au 20 avril 2009;
2. d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux observations formulées lors de l'enquête publique;
3. 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.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 8 juin 2009.

la syndique

le secrétaire

N. Gorrite

G. Stella

Annexes : ment.