

PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

N° 37/9.05 - Direction de l'urbanisme et des nouvelles constructions

Objet : Plan partiel d'affectation (PPA) "Le Moulin" fixant la limite des constructions ainsi que la délimitation forestière.

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. PREAMBULE

Au printemps 2000, le propriétaire de la parcelle N° 652 située aux abords de l'avenue du Moulin et dont la desserte est assurée par le chemin des Terrasses, s'est adressé à la Direction du service de l'urbanisme et des nouvelles constructions de la Commune afin de connaître les droits à bâtir dont il disposait en vertu de la planification en vigueur (PQ "Sus le Moulin").

En effet, la parcelle N° 652 est occupée par des bâtiments relativement anciens qui ont abrité un atelier de menuiserie inactif depuis plusieurs années.

L'étude de la demande a abouti au constat que le PQ "Sus le Moulin", qui régit les droits à bâtir du quartier depuis 1963, n'attribue en réalité aucun droit à bâtir à la parcelle N° 652.

Il ressort de l'analyse effectuée, qu'aucune convention n'a été signée au moment de la légalisation du PQ, qui impose la réalisation de quatre bâtiments de six niveaux plus attique aux abords de la parcelle N° 652 sans que cette dernière soit touchée par ces réalisations.

De ce fait, aucun report des droits à bâtir entre les parcelles que le plan a rendues inconstructibles et les parcelles sur lesquelles il a concentré les droits à bâtir n'a jamais été ratifié.

Le droit applicable en l'état à la parcelle N° 652 découle de l'article 80 LATC, qui autorise l'entretien et la réparation de bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrée en force postérieurement, ainsi que les transformations dans les limites des volumes existants.

Suite à la demande formulée par le propriétaire de la parcelle N° 652 et l'analyse des droits à bâtir de sa parcelle, droits réservés par le règlement du PQ précité, approuvé par le Conseil d'Etat le 18 juin 1963, et suite à l'analyse effectuée par

la Direction de l'urbanisme et des nouvelles constructions, la Municipalité, dans sa séance du 30 octobre 2000, a décidé de procéder à la révision du plan de quartier "Sus Le Moulin " par le choix d'un mandataire effectué sur la base d'un appel d'offres préalable.

2. PROCEDURE

Le dossier du PPA "Le Moulin" a été modifié pour tenir compte des demandes et des souhaits exprimés par les services cantonaux lors de l'examen préalable du 30 janvier 2003.

Le retard dans sa mise au point est à attribuer aux nombreuses démarches effectuées en coordination avec la Direction de l'urbanisme et des nouvelles constructions (UC), entre les propriétaires des parcelles N° 190 (Retraites populaires), N° 650 et N° 562, dans le but de parvenir à un accord permettant de résoudre le problème de l'accès à la parcelle N° 650 depuis l'avenue du Moulin, ainsi qu'une meilleure répartition des droits à bâtir entre ces parcelles.

Vu la complexité du problème, les discussions se sont déroulées avec une certaine lenteur, ce qui a allongé la procédure.

La mise à l'enquête publique a ainsi eu lieu entre le 1^{er} mars et le 1^{er} avril 2005, suite à l'approbation du dossier par la Municipalité, effectuée le 15 novembre 2004.

3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

L'analyse du tissu urbain issue de la collaboration entre les services communaux et le bureau mandataire a permis de définir le périmètre du nouveau plan partiel d'affectation (PPA) "Le Moulin", élargi par rapport au PQ "Sus Le Moulin" par la prise en compte du secteur actuellement en "zone périphérique", compris de part et d'autre du chemin du Petit-Dézaley et entre l'avenue de Marcelin et celle du Delay.

En référence aux règles introduites dans les PPAs "Les Uttins" et "En Plan" visant à remédier aux inconvénients de la zone périphérique et à réduire à terme et au minimum le nombre d'immeubles non conformes à la législation, l'étude du PPA "Le Moulin" aboutit aux conclusions suivantes :

- les informations données par le plan se limitent à la définition de 4 aires dont chacune fait l'objet d'une réglementation particulière
- la dénomination des zones reprend la distinction entre aires "à implantation fixe" et aires "à implantation libre" faite par le PQ "Sus Le Moulin"
- la "zone d'habitat collectif à implantation fixe" conserve les règles du PQ en vigueur (PQ Sus Le Moulin)

- la "zone d'habitat collectif, groupé ou individuel à implantation libre" comprend l'actuelle zone périphérique ainsi que les secteurs du PQ Sus Le Moulin non couverts par les dispositions de la zone à implantation fixe.

Suite à l'analyse du tissu urbain compris dans le périmètre du PPA ainsi qu'à une étude détaillée de la structure parcellaire, la surface minimale des parcelles constructibles a été fixée à 500 m² et le seuil entre les parcelles destinées à l'habitat individuel ou groupé et celles destinées à l'habitat collectif à 1'200 m².

En règle générale, la surface bâtie ne peut excéder 1/5 de la surface de la parcelle, à l'exception des parcelles ayant une surface égale ou supérieure à 3'000 m², pour lesquelles une densification est admise (surface bâtie correspondant à ¼ de la surface de la parcelle) sous certaines conditions relatives à l'équipement et à la qualité de l'aménagement ainsi qu'à la présentation d'un plan d'implantation aux propriétaires et à la Municipalité pour approbation préalable.

Un logement principal et un petit logement secondaire sont autorisés sur les parcelles destinées à l'habitat individuel ou groupé par fraction de 400 m² de surface de parcelle.

Ainsi, par exemple, il est possible de construire 3 logements principaux et 3 logements secondaires sur une parcelle de 1'200 m² (art. 17 du règlement).

La réglementation de la hauteur et du nombre de niveaux des bâtiments est conçue de façon à minimiser les contrastes volumétriques trop importants entre les volumes destinés à l'habitat individuel ou groupé et ceux destinés à l'habitat collectif.

Sur les parcelles d'une surface égale ou supérieure à 1'200 m² sont admis un rez-de-chaussée, deux étages et des combles ou un attique.

Sur les parcelles d'une surface inférieure à 1'200 m² sont admis un rez-de-chaussée, un étage et des combles ou un attique.

La distance aux limites est fonction de la hauteur des bâtiments avec un minimum de 6 m pour les parcelles égales ou supérieures à 1'200 m² et un minimum de 4 m pour les parcelles de surface inférieure.

Des activités compatibles avec l'habitation sont autorisées dans les deux cas de figure.

La limite de l'éventail des activités compatibles est définie par le PPA. Elle tient compte du fait que le quartier du Moulin fait partie d'un environnement urbain.

4. MISE A L'ENQUETE – OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS

Le dossier a été adopté par la Municipalité le 7 février 2005 et mis à l'enquête publique du 1^{er} mars 2005 au 1^{er} avril 2005. Il a suscité trois oppositions et quatre observations et/ou remarques.

Trois oppositions ont été formulées et précisément, selon l'ordre d'envoi :

- 1) Mme Jacqueline Enderlin & M Christian Neidhart, copropriétaires, avenue des Reneveyres 10, 1110 Morges, datée du 29.03.2005
- 2) M. Didier Sandoz, ch. du Village 20, 1012 Lausanne, datée du 30.03.2005
- 3) M. Emmanuel Conod, ch. de Beausobre 13, 1110 Morges, datée du 01.04.2005

En ce qui concerne la première opposition, suite à la réponse de la Municipalité datée du 6 juin 2005 et à la rencontre avec le représentant des opposants, M. J.-C. Enderlin, **l'opposition a été levée par lettre du 6 juin 2005** (annexe N°1).

En ce qui concerne la deuxième opposition, après avoir analysé de manière complète l'argumentation de l'opposant et sur la base du rapport établi par Me Thévenaz, conseil juridique de la Commune, daté du 4 juillet 2005, **la Municipalité propose d'entrer en matière et d'effectuer la suppression de l'article 17 du projet de règlement, soit la suppression de la réglementation relative au nombre maximum de logements pour les parcelles d'une surface inférieure à 1'200 m²**, de cette décision découle la levée automatique de l'opposition, en référence à la lettre de M. Didier Sandoz du 2 août 2005 (annexe N°2).

La troisième opposition, suite à divers contacts téléphoniques entre l'opposant et la Direction UC, est maintenue par son auteur et le dossier est agrémenté par des esquisses explicatives.

Cette opposition, à laquelle la Municipalité a répondu en date du 6 juin 2005, ainsi que les éléments d'explication remis ultérieurement par l'opposant, ne sont pas de nature à justifier une réflexion supplémentaire pouvant provoquer une quelconque modification du PPA et de son règlement.

La Municipalité propose donc au Conseil Communal de lever cette opposition et de se tenir à la réponse formulée en date du 6 juin 2005 (annexe N° 3).

Parmi les observations, deux d'entre elles (MM. André Gaudin et Paul Sigris) traitent des difficultés de circulation sur le chemin du Petit-Dézaley tout en souhaitant que les principes admis dans le PPA concernant le positionnement des accès sur l'avenue du Moulin soient respectés.

Réponse :

La zone d'affectation du Moulin est régie par les articles 21 et 22 du règlement du PPA.

La troisième (M. Pierre-Yves Tribolet) :

- 1) se réfère aux pages 21 à 36 du rapport explicatif 47 OAT prévoyant des "villas accolées" sur la parcelle N° 652 de 704 m² et, en référence au règlement du PPA qui précise (art 17.1) que "un logement principal ainsi qu'un petit appartement de 2 pièces habitables au maximum, destiné à un deuxième ménage ou à une activité, sont autorisés par fraction de 400 m² de surface de parcelle" considère le texte du rapport 47 OAT comme erroné.

Réponse :

Le texte du rapport 47 OAT sera adapté en fonction du règlement du PPA. L'art 17 sera supprimé (voir proposition de la Municipalité ci-dessus).

- 2) précise qu'en cas d'agrandissement de la parcelle N° 652 dépassant globalement les 1'200 m², les accès actuellement effectués par le chemin des Terrasses, devront ensuite être conçus depuis l'avenue du Moulin, vu l'exiguïté du chemin précité.

Réponse :

Les articles 21 à 22 du règlement du PPA précisent la destination de la zone d'affectation de l'avenue du Moulin "principalement destinée à assurer la desserte des parcelles adjacentes" (art 21.1).

- 3) relève une erreur dans l'annexe 5 du rapport 47 OAT concernant les données relatives à la parcelle N° 653.

Réponse :

Cette information relève d'une liste à usage interne du Service de l'urbanisme qui sera corrigée.

La quatrième et dernière (M. Philibert Muret) relève une erreur dans la teinte sur plan de la parcelle N° 697, qui apparaît comme étant dans la "zone d'affectation du chemin du Petit-Dézaley et de l'avenue du Moulin" affectée à la circulation publique.

Réponse :

La parcelle fait partie de la "zone de l'habitat collectif à implantation fixe" selon les principes du PPA. Le plan sera corrigé en conséquence.

5. CONCLUSIONS

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,

d é c i d e :

1. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), le plan partiel d'affectation (PPA) "Le Moulin" et son règlement selon le projet soumis à l'enquête publique du 1^{er} mars au 1^{er} avril 2005 ;
2. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département des institutions et des relations extérieures, les limites des constructions du chemin du Petit-Dézaley et de l'avenue de Marcelin telles que définies dans le plan ;
3. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de la sécurité et de l'environnement (DSE), la délimitation forestière telle que définie dans le plan ;
4. d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions formulées lors de l'enquête publique ;
5. 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 22 août 2005.

le syndic

le secrétaire

E. Voruz

G. Stella

Annexes : ment.

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 7 septembre 2005.

Première séance de la commission : mercredi 21 septembre 2005, à 18 h 30, en salle de conférence du Service de l'urbanisme et des nouvelles constructions, 2^e étage du Bâtiment administratif de l'Hôtel de Ville