

N° 33/9.12

**DEMANDE D'UN CRÉDIT DE CHF 310'000.00 POUR LA RÉVISION DU PLAN GÉNÉRAL
D'AFFECTATION**

Aménagement du territoire et développement durable

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 5 septembre 2012

**Première séance de commission : mercredi 26 septembre 2012, à 18 h 30, à la salle
des Pas perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville**

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
2	CONTENU DU PGA ET OBJECTIFS DE SA RÉVISION.....	3
	2.1 Contenu du PGA	3
	2.2 Objectifs	3
3	CONTENU DE L'ÉTUDE	4
	3.1 Démarche	4
	3.2 Les aspects à traiter dans le cadre de l'étude	4
	3.3 Mandataires	5
	3.4 Consultation	6
4	COÛT DE L'ÉTUDE	6
5	CALENDRIER	6
6	CONCLUSION	7

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le Plan général d'affectation (PGA) est la suite logique et le dispositif réglementaire du plan directeur communal (PDComm), approuvé par le Conseil communal le 7 mars 2012. En effet, si le plan directeur communal est un document de référence donnant les orientations et les priorités, sans contrainte réglementaire, le PGA, à l'image des plans partiels d'affectation, est un outil légal, opposable aux tiers, qui définit strictement les droits relatifs à l'utilisation du sol sur les parcelles privées (aussi bien celles appartenant à des particuliers que celles inscrites au chapitre privé de la Commune ou du Canton). Il assure une répartition du sol communal aussi équitable que possible, fixe le mode et le degré d'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit. Ce contenu détermine ainsi les droits à bâtir de tous les propriétaires fonciers sur le territoire communal dans son entier.

Le Règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions actuellement en vigueur date de 1990¹. Depuis, le contexte territorial morgien, régional et cantonal s'est passablement modifié. Le plan directeur cantonal (PDCant) est entré en force, le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (2007 et 2012) ainsi que le Schéma directeur de la région morgienne (SDRM) et, bien sûr, le plan directeur communal, ont été adoptés. Les législations fédérale et cantonale ont également connu de nombreuses modifications (LATC, loi sur l'énergie, loi sur la protection de l'environnement, etc.). Conséquemment, le PGA actuel ne tient pas compte de ces évolutions, et se trouve même, sur certains aspects, en contradiction avec les objectifs cantonaux, régionaux et communaux, d'où la nécessité d'entreprendre sa révision.

Le PGA est l'instrument légal qui permet de traduire, sous forme de règles contraignantes s'appliquant à tout un chacun, les objectifs et principes de développement de la ville que les autorités se sont donnés en adoptant leur plan directeur communal. A cet égard, le PGA revêt donc une importance décisive puisque c'est bel et bien grâce à lui que les mesures propres à assurer la préservation et l'amélioration du cadre de vie pourront être concrétisées au fur et à mesure de la mise en œuvre des projets des particuliers et de la collectivité : délimitation des espaces nécessaires à la réalisation des équipements collectifs, densification de qualité, protection de l'environnement, de la nature et du paysage (bâti et non bâti), qualité des aménagements extérieurs, efficacité énergétique, par exemple.

2 CONTENU DU PGA ET OBJECTIFS DE SA RÉVISION

2.1 Contenu du PGA

Le Plan général d'affectation comprendra les plans proprement dits, d'une part (plan des zones, plan du degré de sensibilité au bruit, limites des constructions, secteurs de stationnement, lisières de forêts, etc.) et les dispositions réglementaires s'y rapportant d'autre part. Il comprendra également des figures précisant les modes de mesure et de calcul (hauteurs, largeurs, distances, etc.) ainsi que des illustrations de référence.

2.2 Objectifs

Concrètement, les principaux objectifs poursuivis par la révision du PGA sont de :

- Au-delà d'une mise à jour et d'une adaptation à l'évolution générale, traduire en termes réglementaires les principes et les objectifs retenus par le plan directeur communal ;

¹ Le PGA actuellement en vigueur est disponible sur le site internet de la Ville [Plans d'affectation - Ville de Morges](#)

- Uniformiser la réglementation sur le territoire morgien, notamment en supprimant les plans partiels d'affectation et les plans de quartier qui n'ont plus lieu d'être ; c'est par exemple le cas des PPA et PQ entièrement réalisés ou des PPA et PQ anciens pas ou très partiellement réalisés ;
- Simplifier la réglementation, et donc son utilisation ;
- Accorder davantage de place au principe de qualité ;
- Accorder davantage de place aux espaces extérieurs ;
- Intégrer les mesures adéquates pour assurer un développement durable.

Sous peine de devenir rapidement caduque, la réglementation du nouveau PGA, bien que précise, devra être suffisamment souple pour permettre de répondre aux nouveaux enjeux et aux changements rapides de la société.

3 CONTENU DE L'ÉTUDE

3.1 Démarche

L'étude s'articulera en 3 phases qui pourront partiellement être traitées simultanément :

- Diagnostic : analyse critique du PGA actuellement en vigueur ainsi que des autres documents règlementaires (PPA et PQ, plans d'alignement, etc.) ;
- Concept général du PGA : esquisse présentant les principes, la structuration et le contenu ;
- Formalisation du PGA : règlement, plans, illustrations.

3.2 Les aspects à traiter dans le cadre de l'étude

L'un des défis à relever consiste à élaborer un instrument concis, clair et précis qui offre simultanément la marge de manœuvre nécessaire à l'évolution du contexte. Un autre défi est de traduire la notion de qualité (qui revêt une part subjective évidente) dans un document à caractère normatif.

Il appartiendra à la phase de diagnostic d'identifier précisément les différents aspects qui doivent faire partie du PGA. Toutefois, l'application quotidienne du PGA en vigueur a permis de mettre en évidence la nécessité de revoir les problématiques suivantes :

- *Statut et rôle des commissions* : ceux-ci doivent être précisés et leur marge de manœuvre reconsidérée ; par ailleurs, la Commission consultative pour la Loi sur la Protection de la Nature des Monuments et des Sites (LPNMS) n'a plus lieu d'être dans le règlement puisqu'elle a été dissoute ;
- *Procédures d'approbation* : il s'agit notamment d'identifier de façon univoque les projets pouvant faire l'objet de dispense d'enquête publique tels que par exemple les dépendances, les constructions souterraines, les coffrets techniques, etc. ;
- *Documents à fournir pour les demandes d'autorisations de construire* : à des fins d'efficacité, les dossiers devraient également être fournis au format électronique, en relation avec l'évolution des législations fédérale et cantonale des pièces supplémentaires doivent être jointes aux dossiers (formulaire amiante, énergie, etc.), la nécessité de fournir un plan des aménagements extérieurs pour toute demande de permis de construire devrait apparaître plus clairement ;
- *Dérogations* : la marge de manœuvre de la Municipalité doit être élargie car la réglementation actuelle est trop restrictive ; en effet, à l'heure actuelle, seuls les bâtiments publics ou d'intérêt public peuvent faire l'objet de dérogations ;

- *Mesure d'utilisation du sol* : eu égard aux objectifs et principes édictés par le PDComm, les différentes zones devront être redéfinies et redélimitées, les règles relatives aux zones sont à clarifier et à simplifier, les disparités dans une même zone sont à proscrire, les possibilités d'octroyer des droits à bâtir supplémentaires lors de la création de logements d'utilité publique sera analysée ;
- *Installations techniques* : la prise en compte suffisante de ces installations fait souvent défaut dans les projets soumis; il en résulte notamment des problèmes d'intégration difficiles à résoudre car considérés trop tardivement ; ainsi il faudra introduire des règles liées à la téléphonie mobile, aux transformateurs, aux stations de signalisation, etc. ;
- *Enseignes* : la réglementation devra être revue et notamment distinguer les prescriptions relatives au bourg ancien et celles concernant le reste du territoire communal ;
- *Stationnement* : le calcul du nombre de places autorisées pour les véhicules motorisés et les vélos ne sont plus conformes aux normes cantonales en vigueur ni au Plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges ; les conditions d'accès sur le domaine public doivent être précisées ;
- *Plans d'alignement* : dans certains secteurs de la ville (par exemple à l'av. de Chanel) des plans d'alignement anciens prévoient la réservation de gabarits imposants pour les infrastructures routières qui n'ont plus de raison d'être dès lors que le quartier s'est développé en zone résidentielle ; ailleurs, les gabarits actuellement en vigueur ne permettent pas d'absorber le trafic existant ou prévu eu égard aux objectifs de développement ; ces plans d'alignement doivent donc être revus en profondeur et remplacés par des limites des constructions ;
- *Espaces non bâtis* : ces espaces qui se déclinent en espaces de transition entre domaine public et bâtiments, jardins, aires de dévestiture font office de « parent pauvre » dans les projets de construction qui sont déposés, l'essentiel de l'effort portant sur le bâtiment ; or, plus encore que la qualité architecturale du projet, ils participent à l'image de la ville ; il s'agira ainsi de leur accorder davantage d'importance en exigeant un plan des aménagements extérieurs et en définissant un coefficient de verdure, notamment;
- *Zones de verdure* : les utilisations possibles de ces zones doivent être reconsidérées ;
- *Lisières des forêts* : le Canton exige que les limites soient remises à jour lors de chaque révision du PGA ;
- *Energie* : la Ville s'est dotée d'une stratégie énergétique ambitieuse, dès lors une réglementation en adéquation avec la volonté politique doit être introduite dans le PGA.

Le cahier des charges sera articulé autour de ces aspects.

3.3 Mandataires

Le mandat principal sera adjugé à un bureau d'architecte-urbaniste à l'issue d'une procédure d'appel d'offre sur invitation, conformément à la loi sur les marchés publics (montant du marché inférieur à CHF 250'000.00, voir pts 1, 2, 5 du Chap.4). Le mandataire pourra cependant s'entourer d'autres spécialistes (juriste, par exemple).

Le levé des lisières forestières sera confié à un bureau de géomètre agréé.

Par ailleurs, la préparation de l'appel d'offre (cahier des charges, préparation des documents techniques, préparation de l'évaluation, rédaction du rapport d'évaluation, etc.) sera déléguée à un bureau spécialisé dans les marchés publics.

3.4 Consultation

En tant qu'instrument opposable aux tiers, on peut considérer que le PGA concerne l'ensemble de la population morgienne. Pour cette raison, la Municipalité constituera un groupe d'accompagnement pour suivre les travaux. Il aura pour rôle d'exprimer son avis sur les résultats à présenter à la Municipalité à différents moments de l'étude. Il réunira des représentants du Conseil communal et des groupes d'intérêts morgiens. Des communications de la Municipalité seront adressées au Conseil communal à l'issue de chacune des phases de l'étude. Par ailleurs, une soirée d'information publique sera organisée à la fin de la 2^e phase (Concept général du PGA).

4 COÛT DE L'ÉTUDE

Le montant de l'étude est estimé à CHF 310'000.00

1. Honoraires du mandataire jusqu'à l'examen préalable	CHF 195'000.00
2. Adaptation du projet en vue de l'enquête publique	CHF 25'000.00
3. Frais de géomètre pour le levé des lisières forestières	CHF 25'000.00
4. Procédure d'enquête publique, information du public, groupe d'accompagnement	CHF 15'000.00
5. Traitement des oppositions	CHF 10'000.00
6. Frais de dossier	CHF 10'000.00
7. Frais divers	CHF 10'000.00
8. Assistance à maîtrise d'ouvrage	CHF 20'000.00
TOTAL	CHF 310'000.00

Un montant de CHF 300'000.00 est inscrit au budget des investissements, en priorité A, depuis plusieurs années.

5 CALENDRIER

La révision du PGA représente un travail de longue haleine dont la durée minimum peut être estimée à environ 5 ans (y compris la procédure d'approbation) à partir de l'attribution du mandat.

6 CONCLUSION

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 la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 310'000.00 pour la révision du Plan général d'affectation;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 62'000.00 par année, à porter en compte dès le budget 2013.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 août 2012.

la vice-présidente

le secrétaire

Sylvie Podio

Giancarlo Stella