

N° 54/12.12

**ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION LES FONDERIES ET DU RÈGLEMENT AD HOC SELON
ART. 4B, C, D ET E DE LA LOI SUR LES IMPÔTS COMMUNAUX**

Direction de l'aménagement du territoire et développement durable

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 12 décembre 2012

Première séance de commission : jeudi 10 janvier 2013, à 18 h30, à la salle des Pas perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville.

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
2	INTRODUCTION.....	3
3	LES ÉLÉMENTS-CLEFS DU PROJET	4
4	ENJEUX ET OBJECTIFS DU PPA LES FONDERIES.....	4
5	PROCEDURE ET DEMARCHE	4
	5.1 Cession au domaine public	5
	5.2 Servitude de passage public	5
	5.3 Taxe relative au financement de l'équipement communautaire	5
	5.4 Motion André Bucher et Laurent Pellegrino	5
6	CONCLUSION	5

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le Plan partiel d'affectation (PPA) "Les Fonderies" s'intègre dans une réflexion de requalification des zones industrielles et artisanales du Sud-Est morgien. L'élaboration de ce PPA s'avère essentielle afin de garantir une affectation qui réponde aux enjeux de cette entrée de ville, en garantissant des possibilités de développement de logements et d'activités tertiaires conformes aux besoins de la Ville de Morges à long terme.

La proximité du centre-ville et du lac confère au site des qualités intéressantes pour son développement. En outre, le site du PPA se situe dans le périmètre stratégique du PALM et bénéficie d'une excellente desserte en transport collectif.

Le périmètre du PPA "Les Fonderies" était initialement intégré au PPA "Sud-Est morgien". Pour rappel, le préavis N° 35/6.10 pour l'adoption du PPA "Sud-Est morgien" avait été retiré par la Municipalité en novembre 2010. Cette décision faisait suite aux difficultés de coordination rencontrées avec le projet de requalification de la Route cantonale (RC1a), le retard pris par la planification de ce dernier et les exigences formulées par le Canton à cet effet.

Suite à cette décision et d'entente avec le Service du développement territorial (SDT), il a été possible de trouver une issue pour le périmètre dit des "Fonderies" où des intentions de développement étaient déjà clairement formulées par les propriétaires. La procédure d'un nouveau PPA a donc été initiée sur ce périmètre en début d'année 2011.

Les enjeux du projet de requalification de la RC1a et de la construction des futures 3^e et 4^e voies ferroviaires ont notamment pu être clarifiés et coordonnés à l'étude du PPA.

2 INTRODUCTION

Le dossier du Plan partiel d'affectation (PPA) "Les Fonderies", 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 (au format A3 – les exemplaires à l'échelle 1:500 seront distribués aux membres de la commission);
- Le rapport d'aménagement 47 OAT.

Les démarches liées devant également assurer la faisabilité du PPA et étant également soumises au Conseil communal pour adoption sont les suivantes :

- Règlement ad hoc selon art. 4 b, c, d et e de la loi sur les impôts communaux;

Les caractéristiques du PPA "Les Fonderies", dont l'étude a été menée par le Bureau Urbaplan à Lausanne, sont en grande partie similaires à celles du PPA "Sud-Est morgien". Toutefois, plusieurs éléments ont pu être ajustés et améliorés sur la base des discussions engagées avec les services de l'Etat, les CFF et les propriétaires. En outre, les demandes de modifications qui avaient été formulées par la Commission du Conseil communal chargée du préavis N° 35/6.10 pour l'adoption du PPA "Sud-Est morgien" ont été prises en compte. Ainsi, une liaison mixte vélo-piétons (et non plus uniquement piétons) ainsi que l'obligation de végétaliser les toitures plates ont été intégrées au PPA "Les Fonderies".

Concernant la procédure règlementaire du PPA, celui-ci a été soumis pour examen préalable auprès du SDT en juin 2011 puis pour un examen complémentaire en mai 2012. Le PPA ayant été jugé conforme par les services de l'Etat, il a été soumis à l'enquête publique du 22 septembre au 21 octobre 2012. Le PPA n'a fait l'objet d'aucune opposition.

3 LES ÉLÉMENTS-CLEFS DU PROJET

Le PPA "Les Fonderies" est jugé conforme au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), au Schéma directeur de la région morgienne (SDRM) ainsi qu'au Plan directeur communal (PDComm).

Les éléments du projet sont les suivants :

- Surface cadastrale : 12'199 m²;
- Parcelles privées N^{os} 458, 2905, 2904, 457, 461 et 2903;
- Surface de plancher déterminante possible : 21'349 m²;
- Densité : 350 habitants/emplois à l'hectare;
- Indice d'utilisation du sol (IUS) : 1.75;
- Potentiel total d'accueil d'habitants et emplois : 430 habitants/emplois;
- Affectations : logements, activités tertiaires, activités moyennement gênantes;
- Stationnement : des parkings souterrains ou semi-enterrés seront réalisés, dont le nombre de places est soumis aux normes VSS en vigueur.
- Cession de terrain du propriétaire au domaine public de la Commune et servitudes de passage public pour la mobilité douce.

4 ENJEUX ET OBJECTIFS DU PPA LES FONDERIES

Outre les qualités du site explicitées précédemment, sa visibilité en entrée de ville induit un potentiel d'attractivité supplémentaire qui sera d'autant plus important avec la requalification de la rue de Lausanne.

Si la création de nouveaux logements reste une priorité pour la Ville de Morges, le quartier offre un avantage spécifique pour l'implantation d'activités économiques tertiaires. C'est dans une optique de développement à long terme qu'il est proposé une mixité d'affectation pour le PPA "Les Fonderies" avec une part de 50% à 70% dédiée à de l'habitation collective et de 30% à 50% dédiée à des activités tertiaires. En outre, des équipements de quartier et de services (surface de vente n'excédant pas 500 m², activités administratives, institution culturelle, etc.) peuvent venir compléter ces affectations.

Le PPA propose un total de 21'349 m² de surface de plancher déterminante (IUS de 1.75) qui correspond à l'accueil d'environ 430 habitants/emplois.

La Fonderie Neeser n'étant plus en activité depuis quelques années, les propriétaires ont clairement formulé leur intention de développer dans les meilleurs délais un projet immobilier permettant de valoriser le site. Le propriétaire s'est d'ores et déjà engagé à procéder par voie de concours architectural pour assurer la qualité des réalisations. Il s'est également engagé à réaliser 1'000 m² de surface de plancher à destination de logements de type conventionné, à loyer modéré.

Les options d'aménagement du PPA répondent au contexte urbain de cette entrée de ville en assurant notamment la création d'un front bâti le long de la rue de Lausanne, l'implantation de bâtiments écrans le long des voies CFF et des constructions transversales au cœur du site. En outre, il est prévu qu'au minimum 80% des surfaces non bâties des parcelles soient végétalisées.

5 PROCEDURE ET DEMARCHE

Comme indiqué en introduction, aucune opposition ni observation n'a été formulée au terme de l'enquête publique.

Dans le cadre de la procédure du PPA, des procédures parallèles sont menées afin de garantir la réalisation d'une liaison Nord-Sud de mobilité douce ainsi que la réalisation des aménagements prévus dans le cadre de la requalification de la RC1a. En outre le Conseil communal est amené à se prononcer sur l'adoption du règlement ad hoc selon la loi sur les impôts communaux, relatif au financement de l'équipement communautaire.

5.1 Cession au domaine public

L'élaboration de ce PPA a été entreprise en étroite collaboration avec Région Morges et le Service des routes dans le cadre du projet de requalification de la RC1a. Ceci a permis au projet du PPA de considérer de manière précise les emprises futures de la route (zone de rebroussement), tout en tenant compte des intérêts des propriétaires. Ces derniers céderont gratuitement à la Commune de Morges les surfaces nécessaires à la réalisation de la RC1a. Dans le cadre de la cession, les droits à bâtir sont reportés dans les aires de constructions.

La cession fait l'objet d'une convention, signée entre les propriétaires et la Municipalité, qui devra être instrumentalisée devant notaire avant l'adoption du PPA par le Conseil communal.

5.2 Servitude de passage public

Le PPA prévoit également un cheminement pour la mobilité douce entre la rue de Lausanne et l'avenue des Pâquis. A cet effet, une servitude de passage public pour piétons et vélos a également fait l'objet d'une convention entre les propriétaires et la Municipalité. Cette servitude a été mise à l'enquête publique simultanément au PPA et n'a pas suscité d'opposition. L'inscription de cette servitude au Registre foncier sera effectuée dès l'approbation du PPA par le Département de l'intérieur.

Des discussions sont actuellement en cours avec le propriétaire des parcelles voisines afin d'assurer, par voie de servitude, le prolongement de ce cheminement pour la mobilité douce jusqu'à la contre-allée de l'avenue des Pâquis.

5.3 Taxe relative au financement de l'équipement communautaire

La taxe prévue dans le règlement ad hoc relatif au financement de l'équipement communautaire sera affectée à la réalisation des équipements publics nécessaires induits par le développement du PPA.

La convention définissant les modalités concrètes de mise en œuvre du règlement ad hoc est en voie de signature par les parties concernées. Cette convention sera présentée à la commission ad hoc chargée de l'étude du préavis.

5.4 Motion André Bucher et Laurent Pellegrino

La motion "*Etude pour l'intégration d'un passage sous-voies CFF, d'une nouvelle voie de circulation couverte sur le site de la friche industrielle de l'ancienne fonderie Neeser et d'un giratoire sur le site de la Blancherie*" a été déposée au Conseil communal le 3 octobre 2012.

Les propriétaires des parcelles concernées ont, par la voix de leur conseil M^c Bovay, formellement signifié leur refus quant à la réalisation sur leurs parcelles de l'infrastructure proposée par la motion. Ils ont la ferme intention de développer leur bien-fonds à court-moyen terme, conformément au PPA "Les Fonderies". Les prises de position d'ingénieurs spécialisés, du Canton et de l'OFROU sont attendues et permettront à la Municipalité de présenter une détermination complète en février 2013.

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'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur, le Plan partiel d'affectation "Les Fonderies", selon le projet soumis à l'enquête publique du 22 septembre au 21 octobre 2012;
2. d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'intérieur, le règlement ad hoc selon art. 4 b) c) d) e) de la loi sur les impôts communaux ;

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 décembre 2012.

la vice-présidente

le secrétaire

Sylvie Podio

Giancarlo Stella

RÈGLEMENT

concernant

la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation « Les Fonderies », sur le territoire de la Commune de Morges

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux ;

L'article 70 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux ;

Objet

ARTICLE PREMIER

Le présent règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire selon estimation de la Municipalité basée sur des données techniques et financières, taxe prévue aux articles 4b à 4e de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux (LICom).

Assujettis et convention

ARTICLE 2

Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force du plan partiel d'affectation « Les Fonderies ».

Par voie conventionnelle, la commune peut différer la perception de la taxe ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard.

Montant de la taxe

ARTICLE 3

La taxe est destinée à couvrir le 50% de l'équipement communautaire. Celui-ci comprend notamment :

- école et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, bibliothèque de quartier, etc.), UAPE, APEMS (accueil pour en milieu scolaire);
- maison de quartier, centres d'animation et centres socioculturels ;
- équipement des places de jeux et de détente ;
- places publiques ;

- places de quartier ;
- équipements sportifs de quartier ;
- transports publics (extension de lignes locales, aménagement des arrêts, interventions sur le domaine public).

Le montant de la taxe est fixé à CHF 93,70.- par mètre carré de surface de plancher habitable octroyé par le plan partiel d'affectation « Les Fonderies ».

Elle est répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces de plancher habitables qu'ils ont obtenues.

Décision
et voie de
droit

ARTICLE 4

Les décisions rendues en application du présent règlement incombent à la Municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôt. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à la Municipalité dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt.

Le prononcé de la Commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours dès sa notification, conformément aux articles 92 et suivants de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

Entrée en
vigueur

ARTICLE 5

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le département en charge des relations avec les communes.

Ainsi adopté par le Conseil communal, le

La Présidente :

La Secrétaire :

Approuvé par le département en charge des relations avec les communes, le

La Cheffe du département :