

N° 41/10.10

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 150'000.00 POUR LA REALISATION D'UN PLAN PARTIEL
D'AFFECTATION POUR LE SECTEUR DIT DE LA LONGERAIE**

Direction de l'aménagement du territoire et développement durable

Préavis présenté au Conseil communal en séance 6 octobre 2010

**Première séance de commission : jeudi 14 octobre 2010, à 18 h 30, en salle des Pas
perdus, 1^{er} étage de l'Hôtel de Ville**

TABLE DES MATIERES

1	PRÉAMBULE	3
2	CONTEXTE	3
3	OBJECTIFS ET DEMARCHES	3
	3.1 Données de base.....	3
	3.2 Éléments clés du futur PPA	4
	3.3 Mandataires	5
	3.4 Consultation	5
4	CONCLUSION.....	6

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

Le crédit d'étude sollicité par le biais de ce préavis a pour but d'élaborer un Plan partiel d'affectation (PPA) pour le site de La Longeraie. Cette demande intervient dans la continuité des différents projets d'urbanisation de la Ville de Morges visant à développer et à valoriser les terrains en zone à bâtir non construits sur son territoire.

2 CONTEXTE

La planification régionale et cantonale en matière d'aménagement, définie notamment par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et par le Schéma directeur de la région morgienne (SDRM), précise les zones non bâties à urbaniser en priorité. Le site de La Longeraie est, selon la typologie du PALM, répertorié comme zone stratégique. Cette qualification est liée, d'une part, au fait que ce secteur est imbriqué dans un tissu bâti relativement continu, situation garantissant que les constructions futures s'inséreront de manière cohérente dans la trame urbaine existante et, d'autre part, à la qualité et la proximité des transports publics. Indépendamment de la planification territoriale, le développement de cette zone répond à une demande croissante en logements et en activités sur l'arc lémanique.

Depuis les années 1990, plusieurs intentions de développement ont eu lieu concernant les terrains situés dans l'Ouest de la Commune. En 2001, la Direction de l'aménagement du territoire a entrepris les démarches pour la mise en place d'un Plan directeur localisé (PDL) afin de se doter d'un document urbanistique cohérent et permettant la légalisation ultérieure des terrains. Etant donné que plusieurs projets sont sur le point de démarrer dans ce secteur et qu'un mandat pour la réalisation d'un concept énergétique sur l'ensemble du périmètre a d'ores et déjà débuté, il est devenu nécessaire que les différents bureaux d'architecture approchés par les propriétaires fonciers puissent disposer d'une base de travail finalisée et de qualité. La Municipalité, en accord avec le service de l'Etat compétent, a donc entériné, dans sa séance du 12 juillet 2010, la conversion de ce PDL en Schéma directeur de l'Ouest Morgien (SDOM) et a, de fait, renoncé à la procédure de légalisation du PDL qui était susceptible de se prolonger encore pendant plusieurs mois.

N'oublions pas, en outre, qu'une motion déposée au Conseil communal le 1^{er} décembre 2004 par M. le Conseiller communal Eric Bauer et consorts demande un projet de développement urbain durable sur les parcelles de La Longeraie et que l'étude du PPA La Longeraie était prévue au plan des investissements 2010.

Le crédit demandé dans le cadre du présent préavis doit permettre la réalisation d'un Plan partiel d'affectation par un bureau d'urbanisme. Ce document rendra possible la légalisation des terrains en respectant les critères définis par le SDOM, le Plan directeur communal (PDComm) et par les différentes études déjà réalisées pour le périmètre dont il est question.

3 OBJECTIFS ET DEMARCHES

L'élaboration du PPA La Longeraie vise à permettre la réalisation d'un écoquartier aux affectations mixtes (logements, activités, commerces, équipements) sur les parcelles concernées.

3.1 Données de base

Le secteur de La Longeraie est situé au Nord de la zone commerciale de la Gottaz. Les terrains en question sont actuellement colloqués en zone intermédiaire et sont utilisés, d'une part, par la Fondation de La Longeraie et, d'autre part, à des fins agricoles.

Données de base

- Surface totale : 90'808 m²
- Propriétaires fonciers :
 - Commune de Morges (parcelle N° 3085, 64'348 m²)
 - Association Paroissiale Catholique de Morges (parcelle N° 3469, 7'604 m²)
 - Fondation des Constructions Paroissiales Catholiques (parcelle N° 824, 18'856 m²)
- Une promesse de vente de 10'000 m² de terrain a été faite à l'Association paroissiale par la Commune de Morges

Périmètre du PPA La Longeraie**3.2 Eléments clés du futur PPA**

L'élaboration du PPA devra suivre précisément les principes énoncés dans le rapport explicatif et le cahier des charges du SDOM¹. Le site de La Longeraie étant répertorié comme zone stratégique par le PALM, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) entre 0.8 et 1 est prévu pour l'ensemble du PPA.

Le site de La Longeraie est divisé en plusieurs secteurs. Ces derniers doivent être urbanisés selon des critères garantissant une haute valeur environnementale et une bonne qualité paysagère du site. Ces objectifs seront intégrés dans le PPA sous la forme de mesures d'aménagement et de gestion du site dont les plus importantes sont :

- l'instauration de hauts standards énergétiques pour les différentes constructions et un approvisionnement énergétique durable;
- un quartier sans voiture offrant des parkings souterrains aux extrémités Nord et Sud du site et en favorisant au maximum les mobilités douces;
- la mise en place de mesures permettant la préservation de la biodiversité;
- la récupération et le traitement des eaux de pluie;
- une gestion efficace des déchets;
- le respect des trames vertes prévues par le SDOM;
- l'instauration d'une charte paysagère afin de garantir une cohérence dans les aménagements des espaces publics et privés.

Les constructions à venir devront s'intégrer de manière cohérente dans l'environnement naturel et bâti atenant au site. Ce dernier est en effet entouré de zones commerciales et résidentielles ainsi que de champs agricoles exigeant une réflexion du point de vue des aires d'implantations et de l'architecture des bâtiments afin de limiter l'impact paysager du futur quartier.

Des cheminements et des accès pour les mobilités douces sont prévus à travers le site et vers l'extérieur, notamment en direction des lieux de dessertes en transports publics (BAM, gare CFF, TPM).

¹ Le plan, le cahier des charges et le rapport explicatif seront remis aux membres de la commission du Conseil communal.

Du point de vue fonctionnel, l'accent sera mis sur l'usage collectif des espaces publics (parcs, jardins familiaux, aires de jeux et de loisirs, cheminements, etc.). En outre, il est souhaité que des processus participatifs se mettent en place pour la conception et la réalisation de certains aménagements.

Il est prévu une mixité d'affectation (logements, activités économiques et éventuellement des équipements à usage collectif). Les activités économiques seront prédominantes dans le secteur attenant à la Gottaz. Pour le reste du périmètre, l'affectation sera majoritairement résidentielle avec possibilité d'accueil d'activités économiques non-gênantes.

Le site de La Longeraie pourra accueillir, à terme, un total d'environ 2'400 équivalent habitants/emplois.

3.3 Mandataires

L'attribution du mandat s'effectuera à l'issue d'une procédure d'appel à candidature, sur invitation, à quatre bureaux confirmés aptes à réunir toutes les compétences nécessaires en terme d'urbanisme, d'architecture paysagère et de mobilité (soit au sein de leur propre bureau, soit en collaborant avec d'autres spécialistes). Le bureau retenu devra également assurer la coordination de ses travaux avec l'étude du concept énergétique actuellement en cours. Les soumissionnaires s'engagent à :

- déposer une offre dans laquelle ils présentent les objectifs, les principes et les possibilités de développement pour la zone considérée en respectant les intentions du SDOM;
- préciser leur approche méthodologique pour répondre au cahier des charges;
- spécifier l'organisation des principales ressources qu'ils entendent affecter au mandat (accompagné d'un organigramme);
- présenter un budget pour l'ensemble du mandat, en spécifiant pour chaque étape les catégories de personnes affectées et le nombre d'heures prévues.

L'ensemble du projet de PPA, prêt à être envoyé au Canton pour examen préalable, sera remis à la Municipalité 12 mois au plus tard après l'attribution du mandat. Le dossier comprendra le plan, le règlement et le rapport 47 OAT du PPA.

3.4 Consultation

Le mandataire collaborera étroitement avec la Direction de l'aménagement du territoire et développement durable.

Cinq séances de travail sont prévues avec les autres services communaux, ainsi que quatre séances de présentation : à la Municipalité, au groupe technique de Région Morges, à la Commission consultative d'urbanisme (Commission RPA) et au Service du développement territorial (SDT).

Par ailleurs, les différents services de l'Etat concernés seront sollicités dès que nécessaire au cours des travaux de façon à garantir leur implication précoce dans le projet, ceci notamment pour tenter de limiter ensuite, dans la mesure du possible, la durée de la phase d'approbation préalable.

4 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 150'000.00 pour la réalisation d'un plan partiel d'affectation pour le secteur dit de La Longeraie;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 30'000.00 par année, à porter en compte dès le budget 2011.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 16 septembre 2010.

la syndique

le secrétaire

Nuria Gorrite

Giancarlo Stella