

**N° 14/4.09**

**DEMANDE D'UN CREDIT DE CHF 135'000.00 REPRESENTANT LA PART COMMUNALE POUR LA  
FINALISATION DES PLANS PARTIELS D'AFFECTATION RELATIFS AU PROJET MORGES GARE-SUD**

---

**Aménagement du territoire et développement durable**

**Préavis présenté au Conseil communal en séance du 1<sup>er</sup> avril 2009**

**Première séance de commission : mardi 7 avril 2009, à 18 h 30, en salle des Pas perdus, 1<sup>er</sup> étage de l'Hôtel de Ville**

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
1.1	Préambule .....	3
1.2	Remarques introductives .....	3
<b>2</b>	<b>PROCEDURE ET DEMARCHES EN COURS ET A VENIR .....</b>	<b>4</b>
2.1	Ratification par le Département de l'économie .....	4
2.2	Localisation de la gare routière .....	4
2.3	Emplacements pour l'édification de constructions à valeur de signe et de repère urbain majeur .....	4
2.3.1	Objectif de l'étude test .....	4
2.3.2	Démarche et calendrier de l'étude test .....	5
<b>3</b>	<b>COÛT ET FINANCEMENT DES ETUDES.....</b>	<b>6</b>
3.1	Rappel.....	6
3.2	Coût et financement des études jusqu'à finalisation des PPAs.....	6
3.2.1	Coût .....	6
3.2.2	Financement.....	7
<b>4</b>	<b>CONCLUSION.....</b>	<b>7</b>

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

## 1 INTRODUCTION

### 1.1 Préambule

Le développement du secteur Sud de la gare représente l'un des enjeux phares de la Ville de Morges pour la décennie à venir (pour rappel des objectifs et idées-forces du projet, voir préavis N° 22/4.08).

A cet effet le plan directeur localisé (PDL) Morges Gare-Sud a été élaboré, soumis à la consultation publique, puis déposé au Conseil communal le 2 avril 2008 pour adoption (voir préavis N° 22/4.08).

En séance du 3 décembre 2008, le Conseil communal a décidé d'adopter, sous réserve de la ratification par le Département de l'économie (DEC), le PDL Morges Gare-Sud, selon le projet soumis à la consultation publique du 22 janvier au 21 février 2008, mais amendé de la manière suivante :

- Les emplacements prévus dans le plan pour l'édification de constructions "à valeur de signe et de repère urbain majeur" sont conservés. Mais les limitations en hauteur (cote d'altitude maximum) sont supprimées afin de laisser une plus grande liberté de conception aux architectes et urbanistes.
- Le plan directeur localisé Morges Gare-Sud comprendra une interface de transport. L'emplacement de la gare routière sera situé dans le périmètre du PDL ou à ses abords immédiats.

### 1.2 Remarques introductives

Après l'adoption du PDL par le Conseil communal, plusieurs étapes sont encore nécessaires avant le "premier coup de pioche" : ratification du PDL par le Département compétent; élaboration et entrée en force des plans partiels d'affectation (PPAs) ainsi que des projets d'aménagement du domaine public qui sont, eux, soumis à la loi sur les routes; mise au point des projets de construction par des concours d'architecture ou d'autres méthodes analogues; enfin, procédure de demande de permis de construire.

L'élaboration des PPAs doit donc maintenant être engagée<sup>1</sup>.

Toutefois, les amendements au PDL Morges Gare-Sud, décidés par le Conseil communal le 3 décembre 2008, nécessitent d'ajouter une étape supplémentaire à celles prévues et présentées ci-dessus : la suppression des limitations en hauteur, relatives aux constructions à valeur de signe et de repère urbain, implique de faire intervenir les architectes en amont de l'établissement des PPAs, dans le cadre d'une étude test.

---

<sup>1</sup> En réalité il s'agit plutôt d'une adaptation des documents existants. Pour rappel, l'élaboration du PDL Morges Gare-Sud et des deux plans partiels d'affectation a, dans un premier temps, été menée conjointement (voir préavis N° 17/03.05) et déposée au Canton pour examen préalable simultanément le 22 mai 2006. Le préavis cantonal qui a suivi demandait une série de modifications et de compléments. La Municipalité, le Canton et les propriétaires fonciers ont alors décidé de concert de se concentrer, dans un premier temps, sur le PDL et de reprendre l'étude des PPAs une fois le PDL Morges Gare-Sud adopté par le Conseil communal. Les PPAs élaborés en 2006 vont donc être repris et modifiés à l'aune des préavis du Canton et du PDL adopté par le Conseil communal.

En effet, les PPAs sont des instruments d'aménagement, opposables aux tiers, qui doivent indiquer précisément les règles régissant un périmètre donné, en particulier concernant les affectations, les surfaces et les volumes constructibles, **les hauteurs de bâtiments autorisées** ainsi que les accès.

Le chapitre 2 présente les démarches en cours et à venir. Il détaille en particulier l'étape supplémentaire que représente l'étude test évoquée ci-dessus (voir chap. 2.3).

Le chapitre 3 porte sur le coût et le financement des études jusqu'à la mise à l'enquête des PPAs.

## **2 PROCEDURE ET DEMARCHES EN COURS ET A VENIR**

### **2.1 Ratification par le Département de l'économie**

Les amendements décidés par le Conseil communal, préalablement acceptés par la Municipalité, ont permis l'adoption du PDL et ont orienté la suite du dossier. Celui-ci est actuellement en cours d'adaptation en vue de son envoi au Canton pour ratification du PDL.

### **2.2 Localisation de la gare routière**

Une étude a été menée sous l'égide de Région Morges (anciennement Schéma Directeur de la Région Morgienne) en vue de vérifier et évaluer les différentes possibilités d'implantation de la gare routière (sur la rue de la Gare, sur la place de la Gare, autour de l'Ilot-Sud, sur le Mail, au nord de la gare CFF). Les variantes les plus opportunes semblent être, dans l'ordre : la place de la Gare, le nord de la Gare et la rue de la Gare. Elles demandent cependant certains affinages, qui sont actuellement en cours, et qui permettront à la Municipalité de se déterminer sur la variante à retenir, et de poursuivre les démarches en vue de l'établissement du projet, de son adoption et de sa réalisation.

### **2.3 Emplacements pour l'édification de constructions à valeur de signe et de repère urbain majeur**

On l'a vu, les PPAs doivent obligatoirement indiquer les cotes maximales autorisées.

Les propriétaires ont toujours affirmé leur volonté de réaliser des projets architecturaux de qualité et, à cette fin, de procéder par concours d'architecture ou processus analogue. Ce type de démarches à un coût (dans le cas présent, il avoisine le million de CHF). Si les propriétaires maintiennent leur engagement, il leur est difficile d'investir de tels montants dans un concours avant que les PPAs soient adoptés car ce n'est qu'à partir de là qu'ils auront la garantie de pouvoir effectivement valoriser leurs bien-fonds.

Dès lors, le Comité de pilotage Morges Gare-Sud, dans lequel la Municipalité est représentée, a décidé de procéder à une étude test.

#### **2.3.1 Objectif de l'étude test**

Les résultats de l'étude test permettront de définir les gabarits à fixer dans les PPAs.

L'étude test permettra d'identifier quels pourraient être les différentes solutions volumétriques répondant aux exigences de qualités urbanistique et architecturale de la Ville de Morges et des propriétaires, à partir d'un certain nombre de critères à définir. Les solutions ne répondant pas aux exigences seront ainsi écartées.

Il ne s'agit donc pas de retenir une solution (par exemple : réalisation d'une tour de x mètres de haut à tel emplacement) mais de préciser ce qui sera possible après l'entrée en force des PPAs. En d'autres termes, cela permettra de définir le cadre dans lequel la liberté d'expression des architectes pourra s'exprimer lors des concours d'architecture qui suivront l'adoption des PPAs.

### 2.3.2 Démarche et calendrier de l'étude test

- En bref, une étude test consiste à faire travailler en parallèle plusieurs bureaux d'architectes (quatre, dans le cas présent) afin d'obtenir une diversité de solutions répondant à un objectif donné : les volumes et cotes d'altitudes à indiquer dans les PPAs.
- Un mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) sera attribué par le COPIL Morges Gare-Sud. Le cahier des charges est prêt<sup>2</sup> et l'appel d'offre sera lancé ces prochains jours<sup>3</sup>. Le mandataire aura pour charge de "manager" l'étude test et le jugement, par un collège d'experts, des projets présentés par les bureaux d'architectes. Le collège d'experts sera constitué de 4 représentants de la Commune de Morges, 4 représentants des propriétaires et 3 experts indépendants.
- Cette étude test sera menée de manière concertée. Aussi, le mandataire devra proposer et mettre en place un processus d'intégration des acteurs déterminants durant l'étude test : Municipalité, Conseil communal, propriétaires fonciers. Corollairement, il aura également pour tâche d'établir et de mettre en œuvre un concept de communication lié à l'étude test.

#### Calendrier pour la réalisation de l'étude test

DEROULEMENT	ECHÉANCE
Remise du dossier d'offre AMO	1 <sup>er</sup> avril 2009
Audition éventuelle des soumissionnaires	4 avril 2009
Adjudication	8 avril 2009
Démarrage du mandat AMO	8 avril 2009
<i>Phase préliminaire</i>	Jusqu'au 30 avril 2009
<i>Mise au point du cahier des charges de l'étude test</i>	Jusqu'au 29 mai 2009
<i>Etude test et jugement</i>	Jusqu'au 24 juillet 2009
<i>Communication</i>	Jusqu'au 21 août 2009 <sup>4</sup>

Il importe de pouvoir réaliser cette étude test dans les meilleurs délais, pour plusieurs raisons, c'est pourquoi nous nous permettons de solliciter une décision rapide du Conseil communal :

- Si l'on tarde trop à mettre les PPAs à l'enquête publique, on risque de devoir effectuer une nouvelle étude relative à la protection contre les accidents majeurs, car le guide cantonal vaudois est actuellement en révision;

<sup>2</sup> Ce cahier des charges sera mis à la disposition de la commission du Conseil communal.

<sup>3</sup> Compte tenu de l'agenda, des travaux préliminaires pour l'étude test ont démarré. Si le Conseil communal n'octroie pas le crédit demandé, les travaux seront stoppés et les propriétaires prendront en charge la part communale déjà engagée.

<sup>4</sup> Différentes actions de communication seront menées au long du déroulement de l'étude test; ceci prolonge les délais de 1 mois.

- La mise en œuvre de certains éléments des PPAs (par exemple, aménagement du Mail) peut bénéficier d'un subventionnement du Fonds d'infrastructures de la Confédération, dans le cadre du projet d'agglomération Lausanne-Morges; pour cela, il faut toutefois que le projet ait atteint un degré de maturité suffisant en décembre 2009.

### 3 COUT ET FINANCEMENT DES ETUDES

Ce chapitre fait le point sur les montants nécessaires jusqu'à la réalisation des PPAs, ainsi que sur les modalités de financement proposées.

#### 3.1 *Rappel*

La Commune, le Canton et les propriétaires fonciers sont convenus de l'accord suivant concernant la répartition des coûts de l'étude relative à l'élaboration du PDL et des deux PPAs Morges Gare-Sud :

- Les CFF participent à hauteur de 54%
- L'UBS- FMRE participe à hauteur de 28%
- La Ville de Morges participe à hauteur de 18%
- Le Canton prend en charge le 50% de la participation communale, mais au maximum CHF 25'000.00 par an.

Par son préavis N°17/03.05, la Municipalité sollicitait auprès du Conseil communal un crédit de CHF 45'000.00 pour l'étude urbanistique du secteur Morges Gare-Sud, participation de l'Etat de Vaud, des CFF et de l'UBS-FMRE déduite.

Ces CHF 45'000.00 ont entièrement été utilisés, et la ligne budgétaire correspondante clôturée. Ceci est lié aux nombreuses études complémentaires, vérifications et modifications diverses exigées par les services de l'Etat lors de l'examen préalable et des examens complémentaires, aux supports nécessaires pour les séances d'information publique et aux demandes de la Commission du Conseil communal qui s'est penchée sur le PDL Morges Gare-Sud.

#### 3.2 *Coût et financement des études jusqu'à la finalisation des PPAs*

##### 3.2.1 *Coût*

Les montants nécessaires à la poursuite des études jusqu'à la mise à l'enquête des PPAs représentent au total CHF 346'000.00.

- **Gare routière.** Les "affinages" que nécessite l'étude, relative à la gare routière, menée sous l'égide de Région-Morges, coûtent CHF 16'000.00 TTC.
- **Etude test.** Elle fait l'objet d'un mandat d'assistance à maître d'ouvrage budgété à CHF 30'000.00 TTC. Quatre bureaux d'architectes participeront à l'étude test, et chacun d'eux sera rétribué à hauteur de CHF 40'000.00 TTC. Au surplus, CHF 20'000.00 sont prévus pour la rétribution du jury et CHF 30'000.00 pour les actions de communication (maquettes, plaquettes et actions d'information publique, etc.) et frais. De plus il est prudent de prévoir CHF 10'000.00 pour divers (par exemple étude géologique). Cette phase représente donc un coût global de CHF 250'000.00.
- **PPAs Morges Gare-Sud.** Les montants nécessaires à l'élaboration des PPAs Morges Gare-Sud s'élèvent à CHF 80'000.00 TTC.

### 3.2.2 Financement

Concernant les affinages relatifs à l'emplacement de la gare routière et l'élaboration des PPAs, leur prise en charge financière sera assurée selon la clé de répartition arrêtée depuis le début des études (voir chap. 3.1. ci-dessus).

En revanche, l'étude test s'est avérée nécessaire compte tenu des amendements au PDL décidés par le Conseil communal en séance du 3 décembre 2008. Cette étape cruciale en vue de l'avancement du dossier a rencontré un écho positif auprès de l'Etat de Vaud et de nos partenaires, qui s'engagent à se répartir les coûts de la manière suivante :

- Ville de Morges : CHF 100'000.00
- Canton : CHF 100'000.00
- Propriétaires : CHF 50'000.00

**Tableau récapitulatif en CHF**

	MORGES	CANTON	CFF	UBS	TOTAL
Gare routière "affinages"	1'440.00	1'440.00	8'640.00	4'480.00	16'000.00
Etude test	100'000.00	100'000.00	25'000.00	25'000.00	250'000.00
PPAS	7'200.00	7'200.00	43'200.00	22'400.00	80'000.00
Frais/honoraires liés à l'établissement des conventions avec les propriétaires	15'000.00				15'000.00
Divers et imprévus	10'000.00				10'000.00
<b>TOTAL</b>	<b>133'640.00</b>	<b>108'640.00</b>	<b>76'840.00</b>	<b>51'880.00</b>	<b>371'000.00</b>

## 4 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

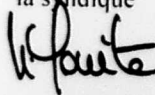
- vu le préavis de la Municipalité,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

**décide :**

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 135'000.00 représentant la part communale pour la finalisation des plans partiels d'affectation relatifs au projet Morges Gare-Sud;
2. de dire que ce montant sera amorti, en règle générale, en 5 ans, à raison de CHF 27'000.00 par année, à porter en compte dès le budget 2010.

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 mars 2009**

la syndique



N. Gorrite



le secrétaire



G. Stella



## SITUATION FINANCIERE

N° 14/04 09 - Direction de l'aménagement du territoire et développement durable

Objet Demande d'un crédit de CHF 135'000 00 représentant la part communale pour la finalisation des plans partiels d'affectation relatifs au projet Morges-Gare-Sud

### 1 Tableau des dépenses d'investissement en cours

Crédits votés au 31 décembre 2008	Fr	34'746'400
Montants payés au 31 décembre 2008	Fr	11'780'181
Différence	Fr	22'966'220
Economie sur crédits votés y compris subventions	Fr	9'801'665
Solde ouvert au 1er janvier 2009	Fr	<u>13'164'555 00</u> (actualisé en 01/2009)

	Crédits votés	Solde à payer	Répartition annuelle du solde à payer			
			2009	2010	2011	suivantes
Solde à régler au 01 01 2009	34'746'400	13'164'555	8'481'555	4'543'000	140'000	0
Crédits votés depuis le 01 01 2009	1'437'000	1'432'000	1'210'000	222'000	0	0
Demandes de crédits en cours	510'000	510'000	510'000	0	0	0
Présent crédit	135'000	135'000	135'000	0	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>36'828'400</b>	<b>15'241'555</b>	<b>10'336'555</b>	<b>4'765'000</b>	<b>140'000</b>	<b>0</b>
Autofinancements estimés			7'000'000	6'000'000	8'000'000	8'000'000
Montant à financer			3'336'555	-1'235'000	-7'860'000	-8'000'000

### 2 Charges d'amortissement à porter au budget 2010

a) sur dépenses à amortir au 31 décembre 2008	Fr	7'649'648
b) sur dépenses votées depuis le 1er janvier 2009	Fr	24'000
c) sur demandes de crédits en cours	Fr	126'350
d) sur le présent crédit	Fr	27'000
<i>(amortissement partiel par prélèvement à la réserve)</i>		
	Fr	<u>7'826'998</u>