

N° 14/5.20

ADOPTION DE LA ZONE RÉSERVÉE DU SUD-EST MORGIEN



Urbanisme, constructions et mobilité

Préavis adressé au Conseil communal le 1^{er} mai 2020

**Préavis Première séance de commission : via zoom le lundi 11 mai 2020, 18 h 30,
Détermination de la Commission des finances : NON**

TABLE DES MATIERES

1	OBJET DU PRÉAVIS	3
2	PRÉAMBULE	3
	2.1 Contexte	4
3	ASPECTS TECHNIQUES	4
	3.1 Forme	4
	3.2 Fond.....	4
4	MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	5
	4.1 Oppositions sur le projet de mise en zone réservée du Sud-Est morgien	5
5	ASPECTS DU DEVELOPPEMENT DURABLE	8
6	CONCLUSION	8

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS

Le secteur du Sud-est morgien est situé entre les voies de chemin de fer et la route de Lausanne en entrée Est de Morges, soit de la halte CFF de St Jean au quartier Résidences du Lac. Il possède de nombreuses qualités spatiales : desserte élevée en transports publics, visibilité depuis les axes de transport, potentiel de valorisation important et sa proximité du lac. Sa vocation industrielle et artisanale et sa localisation à proximité du centre de Morges font de celui-ci un des sites stratégiques identifiés dans le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et le Schéma directeur Région Morges (SDRM).



Dans l'attente de la mise en vigueur d'une nouvelle planification qui a été lancée dans le courant 2019, la Municipalité souhaite colloquer ce site en zone réservée. Ceci a pour but, de s'assurer de la mise en œuvre du plan en n'autorisant aucune construction qui serait contraire au règlement.

2 PRÉAMBULE

La révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, impose aux communes de définir leurs zones à bâtir de telle manière à ce qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années (art. 15 LAT). Dans la perspective de promouvoir un tissu économique diversifié et de proximité, la mesure D12 du Plan directeur cantonal (PDCn4) précise qu'il incombe aux communes et structures régionales, en coordination avec le Canton, d'élaborer une stratégie de gestion des zones d'activités. L'utilisation rationnelle du sol et l'attractivité des zones d'activités doivent être assurées à travers les plans d'affectation et leurs règlements, notamment en créant les conditions nécessaires pour stimuler une densité d'emplois élevée, tout en demeurant adaptée au contexte.

Dans la perspective de répondre aux dispositions des planifications de rang supérieur, le périmètre du Sud-est morgien fait l'objet d'un plan d'affectation en cours de réalisation. Celui-ci s'inscrit dans la continuité d'une étude, initiée par Région Morges et l'ARCAM, portant sur l'intégration des zones industrielles et artisanales dans le tissu urbain de l'agglomération Lausanne-Morges. Au vu des nombreuses qualités spatiales et stratégiques que comporte le secteur (situation parcellaire, potentiel de valorisation, bonne desserte en transports publics), l'étude a confirmé l'importance du maintien de celui-ci en zone d'activités.

Ainsi, l'objectif principal du projet de zone réservée est de maîtriser les possibilités de développement du secteur, le temps de l'entrée en vigueur du plan d'affectation "Sud-est morgien".

2.1 Contexte

En 2015, le secteur a été intégré à l'étude ZIZA-demain¹ portant sur l'intégration urbaine des zones industrielles et artisanales à l'intérieur du périmètre d'agglomération Lausanne-Morges. Dans ce cadre, une étude test sur le site a permis de mettre en lumière les enjeux auxquels doit faire face le Sud-est morgien et de dresser les premières lignes directrices du développement du périmètre. L'étude a été initiée et pilotée par Région Morges en collaboration avec Morges, le Canton et l'ARCAM. Elle a confirmé que le maintien et l'évolution de cette zone d'activités revêt une importance particulière, dans la mesure où elle contribue à garantir l'attractivité économique de Morges et de sa région et d'assurer la mixité du territoire communal et régional.

3 ASPECTS TECHNIQUES

3.1 Forme

Le dossier de la zone réservée comprend :

- Le plan
- Le règlement
- Le rapport 47 OAT

L'introduction d'une zone réservée est prévue à l'art. 46 LATC. Les communes peuvent établir des zones réservées qui interdisent ou limitent la constructibilité en attendant l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation (PA).

La zone réservée applique ses effets dès sa mise à l'enquête publique pour une période de cinq ans, prolongeable de trois ans au maximum. Dans le cas de l'adoption du plan d'affectation «Sud-est morgien» avant la fin de l'application de la zone réservée, cette dernière est abrogée dès la mise en vigueur du plan d'affectation.

3.2 Fond

Le périmètre de la zone réservée a pour but d'empêcher durant la procédure de mise en œuvre du plan d'affectation Sud-est morgien, toute réalisation de nouvelle construction sur le secteur. Son règlement autorise toutefois la construction de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 LATC. Sont également permises les rénovations et transformations de bâtiments existants pour autant qu'elles s'opèrent dans les limites des volumes existants. Enfin, des agrandissements mineurs de volume peuvent être autorisés s'ils respectent les conditions décrites dans ce même règlement.

Actuellement le secteur est régi par le Plan général d'affectation de 1990.

- Plan général d'affectation et son règlement approuvés par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 2 mars 1990, dans lequel le périmètre du Sud-est morgien est affecté en "zone industrielle A".

¹ La démarche ZIZA-Demain, initiée par les communes de la région morgienne et les services de l'Etat (SDT, SPECO) et soutenue par la Confédération, vise à fournir des réponses appropriées pour offrir aux entreprises la possibilité de s'implanter et de se développer. Sources <http://www.ziza-demain.ch/page-1-presentation>

11

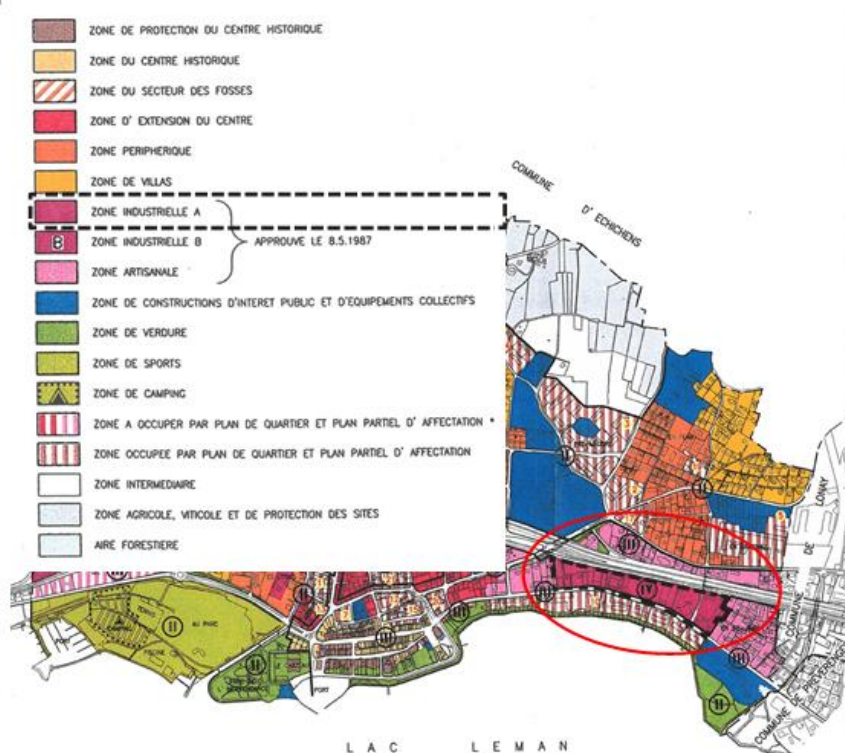


Figure 2 : Extrait du plan d'affectation de 1990 (1:10'000). Source: Ville de Morges.

4 MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique du projet de mise en zone réservée du Sud-Est morgien a eu lieu du 17 août 2019 au 15 septembre 2019. Elle a suscité 3 oppositions, qui ont été déposés dans le délai imparti. Une des oppositions a fait l'objet d'un retrait.

4.1 Oppositions sur le projet de mise en zone réservée du Sud-Est morgien

La Direction Urbanisme, constructions et mobilité a rencontré les opposants pour les entendre au sens de l'article 58 LATC. Les propositions de réponse sont donc rédigées dans le sens exprimé ci-avant.

Opposition 1 - (2 signatures)

La séance de conciliation a eu lieu le 11 octobre 2019

"Madame, Monsieur,

Nous avons pris connaissance de la mise à l'enquête pour le projet de mise en zone réservée du Sud-Est morgien.

Après analyse, nous vous informons que nous formulons une opposition à ce projet compte tenu que nous ne souhaitons pas prêter d'éventuels projets futurs sur notre parcelle et préserver nos droits acquis.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées."

Suite à la séance de conciliation, cette opposition a fait l'objet d'un retrait.

Opposition 2 - (2 signatures)

La séance de conciliation a eu lieu le 23 octobre 2019

"Madame, Monsieur,

Par ces lignes, nous formons opposition au projet de mise en zone réservée des parcelles N° 1991 et 1997 dont nous sommes propriétaires sur la commune de Morges et qui sont touchés par la mesure de dézonage provisoire.

Les parcelles font l'objet d'un contrat de vente à terme signé le 19 mars 2019. En notre qualité de propriétaire actuel et de vendeur des parcelles, nous sommes directement touchés par la mesure concernée.

En ce sens, la mesure envisagée fait atteinte aux intérêts économiques de Romande Energie et aux bons rapports commerciaux entretenus avec la promettante-acquéreuse.

De manière générale, la mesure visée nous semble impropre à remplir le but visé par la mesure, dont l'objectif doit être de favoriser le développement économique et la densification de la zone.

Elle se présente comme une mesure de blocage de tout projet de densification de la zone industrielle concernée.

La durée de la mesure se révèle en particulier très longue et empêche toute planification commerciale des parcelles.

Aussi, nous formons opposition contre le projet mis à l'enquête et demandons qu'un plan d'affectation partiel soit adopté dans un court délai, de manière à rendre les projets potentiels portant sur la zone concernée économiquement viables.

Restant à disposition pour tout complément souhaité et dans l'attente de votre prompte prise de position, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués."

Proposition de réponse :

Le secteur est actuellement affecté en zone industrielle A dans la planification en vigueur (PGA 1990). Elle est très contraignante car seules les activités de type industriel peuvent s'y implanter. Par ailleurs, le règlement permet une constructibilité en volume qui n'est pas approprié pour une zone qui cherche à se développer également de façon qualitative.

Sur ce secteur stratégique, la Municipalité souhaite disposer d'une planification qui permet un développement harmonieux en confirmant son affectation et en mettant en valeur l'entrée Est de de la Ville.

Il est rappelé que les plans d'affectation doivent être révisés tous les 15-20 ans afin de répondre aux nouvelles règles en vigueur au niveau cantonal et fédéral. Lors de la révision de son Plan général d'affectation (PGA), la Municipalité a décidé de soustraire ce secteur du Plan général et de mettre en œuvre une nouvelle planification spécifique sur ce site. Cette façon de faire permet de garantir un développement qualitatif de la zone.

Conformément à la législation fédérale (article 30a, al.2 OAT), le Canton doit mettre en place un système de gestion des zones d'activités. Ce système permettra de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion. Il assurera que les zones d'activités légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie en garantissant une offre foncière effective et répartie judicieusement dans le canton. Il fixera également les conditions pour la planification de nouvelles zones d'activités, dans le respect du cadre légal en matière d'aménagement du territoire.

Dans l'attente de cette nouvelle planification, la Municipalité a souhaité inscrire le secteur en zone réservée. L'introduction d'une zone réservée est prévue à l'art. 46 LATC. Les communes peuvent établir des zones réservées qui interdisent ou limitent la constructibilité pendant une période maximale de cinq ans (prolongeable de trois ans au maximum), en attendant l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation (PA). Le principe de la zone réservée vise à interdire toute nouvelle construction qui empêcherait de mettre en œuvre le plan d'affectation en cours d'élaboration. La zone réservée permet l'entretien et les travaux de minime importance.

Opposition 3 – (2 signatures)

La séance de conciliation a eu lieu le 13 novembre 2019

"Madame, Monsieur le Directeur,

Par ces lignes, nous formons opposition au projet mentionné sous rubrique, au nom et pour le compte du fonds Procimmo Swiss Commercial Fund.

A. Qualité pour agir

Par acte de vente à terme du 19 mars 2019, FidFund Management SA (ci-après : FidFund) s'est portée acquéreuse, au nom et pour le compte du fonds de placement immobilier Procimmo Swiss Commercial Fund, des parcelles n^{os} 1191 et 1197, actuellement propriétés de la Romande Energie SA. Il s'agit d'un fonds de placement immobilier à vocation commerciale en Suisse romande (annexe 1).

Un droit d'emption a été en conséquence inscrit au registre foncier jusqu'au 1^{er} juin 2020.

Les parcelles précitées sont touchées par la procédure de mise à l'enquête citée sous rubrique visant à classer en zone réservée.

Fidfund Management SA est par conséquent légitimée à former la présente opposition.

B. Motifs**a) En fait**

Les parcelles précitées correspondent à une surface totale de 12'511 m² situé au passage sous-gare Saint-Jean et rue de Lausanne.

Selon le plan d'affectation en vigueur actuellement, les parcelles sont situées en zone industrielle A avec un potentiel constructible de 17'500 m².

Les parcelles n^{os} 1191 et 1197 font partie du périmètre sud-morgien, classé par le plan directeur cantonal comme périmètre de centre cantonal ou d'agglomération. Le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) définit cette zone comme stratégique d'agglomération (annexe 2).

Or, aux termes de l'article 49 al.2 LATC, l'Autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois. Il semblerait illogique de permettre aux Autorités de suspendre tout projet pendant 5 ans dans une zone qu'elle doit développer, tandis que la loi fixe un maximum de 12 mois pour adopter un plan partiel d'affectation.

C. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous souhaiterions requérir :

1. Principalement :

Que la Commune renonce purement et simplement à établir un zone réservée dans la zone concernée.

2. Subsidiairement :

Que les parcelles n^{os} 1191 et 1197 soient sorties du périmètre de la zone réservée.

3. Encore plus subsidiairement

Que la zone réservée soit limitée à une période maximale de 12 mois.

Nous tenons à préciser qu'en tant que fonds de placement immobilier, nous sommes tenus à respecter des règles très strictes en matière de rentabilité, de manière à ce que non seulement nous ne serions pas en mesure de garder dans notre portefeuille d'actifs des immeubles qui ne permettent pas une rentabilité suffisante à court terme, mais nous ne pourrions renoncer à réclamer une indemnité compensatoire pour le dommage subi.

Dans ce contexte où nos objectifs communs s'inscrivent en parfaite cohérence, nous attendons d'être considérés par la Commune de Morges comme un partenaire de développement.

Restant à disposition pour tout complément souhaité et dans l'attente de votre prompte prise de position, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments les meilleurs".

Proposition de réponse :

Idem réponse précédente.

Il est par ailleurs convenu que la Municipalité mettra tout en œuvre pour aller de l'avant rapidement sur la nouvelle planification et qu'une coordination avec tous les acteurs du projet sera organisée. Au vu de sa procédure complexe, dépendante du Canton et du Conseil Communal, un plan d'affectation ne peut pas être élaboré et approuvé en 12 mois.

5 ASPECTS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet vise à valoriser l'entrée Est de Morges à améliorer le réseau de mobilité douce notamment l'axe Gare de St-Jean-Lac ; ainsi que l'axe Morges Est-gare de St-Jean. Il a pour but d'obtenir un développement harmonieux respectueux de l'environnement, une diversification de l'offre économique ainsi qu'une mutualisation intelligente des parkings et des accès au site.

6 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'adopter, sous réserve de la ratification par le Département compétent, la mise en zone réservée du Sud-est morgien, selon le projet soumis à l'enquête publique du 17 août 2019 au 15 septembre 2019 ;
2. de lever les oppositions et d'adopter les propositions de réponse de la Municipalité aux oppositions formulées lors de la mise à l'enquête publique de la zone réservée du Sud-est morgien ;
3. 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 les instances à recourir, à exproprier et à transiger.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 27 avril 2020.

le syndic

le secrétaire

Vincent Jaques

Giancarlo Stella