

N° 19/9.20

[PRÉAVIS N° 19/6.20](#)

ADOPTION DE LA ZONE RÉSERVÉE DU BOURG ET JARDINS

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

La Commission du Conseil Communal, formée de Mesdames Anne-Françoise Cosandey et Eva Frochaux, Messieurs Pascal de Benoît, Xavier Durussel, Jean-Pierre Morisetti, Pierre Tonda et Jean-Hugues Busslinger, président rapporteur, s'est réunie le mercredi 17 juin 2020. Elle remercie M. le Municipal Eric Züger ainsi que Mme Anouk Paltani-Baumann, cheffe du service de l'urbanisme, de leur contribution et des réponses apportées aux questions de la commission.

1 PRÉAMBULE

Depuis l'adoption en votation populaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les communes doivent définir leurs zones à bâtir de telle sorte qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Dès lors, la Commune de Morges procède à la révision de son plan général d'affectation, qui ne couvre cependant pas le périmètre du Bourg, ce dernier devant faire l'objet d'une planification plus détaillée, selon la volonté municipale. En attendant l'entrée en vigueur du plan d'affectation du Bourg, et pour protéger autant que possible ce secteur, la Municipalité souhaite établir une zone réservée, selon les principes de l'article 46 LATC. En outre, un plan d'affectation distinct a été lancé pour le périmètre des « Jardins », début 2019. Sa mise au point nécessitant également du temps, la mise en zone réservée est aussi souhaitée par la Municipalité.

La mise à l'enquête publique a eu lieu du 8 février au 8 mars 2020. Une opposition a été déposée.

2 DÉBATS DE LA COMMISSION

Les intentions municipales ont été précisées devant la commission.

Il apparaît que les dispositions actuelles ne sont plus adaptées. Le règlement est à la fois très contraignant sous certains aspects, mais peu protecteur de manière générale. Ainsi, si la volumétrie des bâtiments ne souffre quasi aucune dérogation, les structures des bâtiments eux-mêmes peuvent être modifiées, ce qui n'est pas partout souhaitable. La volonté municipale est de pouvoir agir plus finement, notamment bâtiment par bâtiment. Il s'agirait de mettre en place un PPA relativement simple dans sa dimension normative, mais qui, avec l'appui d'une commission d'architecture, favorise le dialogue avec les propriétaires et procède à l'examen de chaque projet. L'implication de cette commission d'architecture est de nature à renforcer la position de la Ville dans ses discussions ou négociations avec la DGIP (direction générale des immeubles et du patrimoine). Il s'agit toutefois d'une nouveauté tant sur le plan de la procédure que sur le plan institutionnel, qui est en discussion dans plusieurs villes vaudoises, ce qui signifie que sa création n'est pas encore absolument certaine.

Sur le plan des délais nécessaires à la mise au point des PPA du Bourg et des Jardins, les éléments suivants résultent des déclarations de la Municipalité :

PPA du Bourg : Examen préalable par le canton : fin 2020, durée de six mois au minimum. Mise à l'enquête vers la fin 2021, préavis au Conseil communal en 2022.

PPA les Jardins : ce plan étant moins avancé que le précédent, on peut estimer que le passage au Conseil communal aura lieu en 2023.

S'agissant du PPA des Jardins, on doit relever que ce plan diffère notablement, par la qualité et la nature des parcelles, de celui du Bourg. Concrètement situé en dehors du périmètre de la vieille ville, il représente en quelque sorte la liaison entre celle-ci et le nouveau quartier de la Gare. Il comprend la Poste, mais aussi l'Ecole des Jardins et se trouve en partie en mains publiques. Dès lors l'affectation de certaines parcelles doit être (ré)examinée, notamment pour ce qui concerne l'affectation en zone d'utilité publique. Une étude test a été confiée à quatre bureaux spécialisés et tous les propriétaires ont été rencontrés.

On rappellera, s'agissant de la mise en zone réservée, que si le PPA du Bourg est prêt avant celui des Jardins (ou vice-versa), il est possible d'abroger la zone réservée le concernant sans attendre l'aboutissement de l'autre planification. En revanche, il ne semble pas possible, à ce stade, de donner à chacune des zones un délai de mise en zone réservée différent. Une telle séparation nécessiterait une nouvelle mise à l'enquête (renseignements obtenus des services cantonaux (DGTL)).

Le Temple et la partie est des quais ne font pas partie du PPA du Bourg et ne sont pas touchés par la demande de mise en zone réservée. Ceux-ci font partie du PPA « parking sous les quais » en cours d'élaboration actuellement. Le dit périmètre comprend uniquement le Temple (en note 1 à l'inventaire) ainsi que ses abords affectés en zone de verdure ou qui appartiennent au domaine public. Ce secteur ne peut pas être développé.

La commission a tenté d'évaluer les conséquences d'un refus de la mise en zone réservée : sans pouvoir tirer de conclusions définitives, on relève que les dispositions actuelles permettent des adaptations du bâti actuel, mais que de nombreux éléments seraient en porte-à-faux, sinon en contradiction avec les dispositions légales actuelles, ce qui ne manquerait pas de constituer un casse-tête pour les autorités et serait susceptible de générer des litiges, qu'on sait chronophages.

La question de la durée demandée pour la mise en zone réservée, cinq ans pouvant être prolongée de trois ans, ce qui signifie au maximum huit ans, a paru trop longue aux membres de la commission. Une telle durée, si elle était intégralement utilisée, ne permettrait pas de faire évoluer ce quartier avant février 2028. Cela étant, imposer aux propriétaires de la zone le gel des projets pour une durée pouvant aller jusqu'à huit ans paraît excessive. Cette durée est aussi de nature à permettre aux diverses instances appelées à se prononcer, notamment les nombreux services de l'Etat, de ne pas respecter les délais qui leur sont impartis et de multiplier les adaptations mineures, relevant bien plus de l'opportunité (dont on rappellera qu'elle est de la seule compétence communale) que de la licéité.

Vos commissaires, soucieux d'accélérer autant que faire se peut les opérations permettant une évolution raisonnée et adéquate de la vieille ville et du secteur adjacent des Jardins décident, à l'unanimité, de limiter la mise en zone réservée à une durée de trois ans, délai susceptible d'être prolongé de trois ans. On précisera que la réduction de la durée est parfaitement possible, la loi stipulant une durée maximale de cinq ans. Cette appréciation a été confirmée par le service des communes.

La proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition n'a pas soulevé, de la part de la commission, d'objection ou de proposition de modification. Elle peut dès lors être validée et l'opposition levée.

3 CONCLUSIONS

Les secteurs de la vieille ville (PPA du Bourg) et celui des Jardins, qui fait la liaison entre le Bourg et le nouveau quartier de la Gare, présentent un intérêt à la fois architectural, patrimonial et historique qui méritent que les mesures de planification qui leur seront appliquées fassent l'objet de soins attentifs. La future planification, en particulier, dans le secteur du Bourg, la mise sur pied d'une commission d'architecture à même de venir en appui des autorités pour l'examen des futures constructions, la détermination de ses compétences et de son mode d'intervention, tout cela nécessite indubitablement du temps. De même, les réflexions en cours sur l'avenir des parcelles situées autour de la Poste demandent elles aussi du temps. Il paraît donc justifié, aux yeux de la commission, d'admettre le principe d'une zone réservée tant dans le secteur du Bourg que celui des Jardins. Cependant, la durée de cette restriction, qui équivaut quasiment à un gel des constructions et des aménagements, paraît excessive en tant qu'elle a été fixée au maximum légal de cinq ans, délai prolongeable de trois ans supplémentaires. Un délai de trois ans, prolongeable une fois d'une même durée, est de nature, d'une part à permettre de mener à bien les travaux des futurs PPA, d'autre part à d'inciter les multiples services concernés à agir sans tergiverser outre mesure. Elle est en outre plus respectueuse des intérêts des propriétaires de parcelles qui souhaitent pouvoir adapter leur patrimoine aux nécessités actuelles et conserver un centre-ville historique vivant.

Vu ce qui précède, c'est à l'unanimité que nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE MORGES

- vu la détermination 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 et de la conclusion 2 ci-dessous, la mise en zone réservée du Bourg et Jardins selon le projet soumis à l'enquête publique du 8 février au 8 mars 2020 ;
2. de dire que cette mise en zone réservée aura une durée maximale de trois ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum ;
3. de lever l'opposition et d'adopter la proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formulée lors de la mise à l'enquête publique de la zone réservée du Bourg et Jardins ;
4. 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.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

J.-H. Busslinger

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 16 septembre 2020.