

N° 14/3.24

[PRÉAVIS N° 14/3.24](#)

DEMANDE : ADOPTION DE LA PROLONGATION DE LA ZONE RÉSERVÉE DU SUD-EST MORGIEU

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PRÉAMBULE

La commission chargée de l'étude de l'objet cité en titre s'est réunie le 11 mars 2024. Elle était composée de Mesdames et Messieurs Camille Robert, Sarah Etter, Gilles Millioud, Françoise Adler, Jean-Hugues Busslinger, Marc Lambrigger ainsi que Matthias Blume, président-rapporteur.

La commission a été accueillie par une délégation municipale composée de Madame la Municipale Laure Jatton et Madame Lisa-Lou Bruyas, responsable adjointe du service de l'urbanisme. La commission souhaite remercier Madame la Municipale et Madame Bruyas pour leurs réponses aux questions de la commission.

2 CONTEXTE

2.1 Situation

Le secteur du Sud-est morgien avec sa vocation industrielle et artisanale et sa localisation à proximité du centre urbain est marqué comme site stratégique dans le Plan directeur Cantonal.

Actuellement le secteur est soumis au règlement du plan général d'affectation, datant de 1990.

Dans le cadre des planifications avant 2019 la vision d'urbanisme du secteur Sud-est morgien a été traduite en une vision d'image directrice détaillée et des discussions et négociations avec les propriétaires ont été menées. Toutefois ces négociations n'ont pas abouti à un accord avec les propriétaires compatibles avec la vision d'urbanisme de la ville.

Dans la perspective d'éviter tout risque de développement basé sur une réglementation obsolète et d'assurer le maintien d'une zone d'activités de qualité, une zone réservée a été instaurée en 2020 selon l'art. 46 LATC. La loi prévoit une durée de 5 ans prolongeable 3 ans supplémentaires.

Le Conseil communal a adopté une zone réservée du sud-est morgien le 10 juin 2020 avec une durée réduite à 3 ans, renouvelable 3 ans. Celle-ci a été approuvée par le Département cantonal qui a fixé son entrée en vigueur le 16 décembre 2020.

La zone réservée a pour but de garantir que, durant la procédure de légalisation du nouveau plan d'affectation, aucune réalisation allant à l'encontre de la volonté publique de requalifier ce secteur ne puisse être érigée.

L'art. 3 al 1 du Règlement de la Zone réservée stipule: «Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.»

Néanmoins, conformément à l'article 3 al. 2 de son règlement, les rénovations et transformations des bâtiments existants sont autorisées ainsi que la construction de dépendances de peu d'importance. L'article 3 al. 3 permet également, que des agrandissements mesurés des bâtiments peuvent être autorisés en lien avec la destination des activités.

3 PRÉSENTATION DU PRÉAVIS

3.1 *Décision de la Municipalité*

La Municipalité a décidé de réintégrer le secteur dans le PACom actuellement en cours de procédure. La version du PACom publié en 2023 ne couvre pas encore le secteur du Sud-est morgien. La forme définitive de son intégration dans la planification générale nécessite encore des analyses qui sont en cours. En outre entre les premières réflexions et aujourd'hui, un élément essentiel en lien avec le projet, soit la réfection de la RC1, n'a pas encore été réalisé.

Dans la mesure où l'élaboration de la nouvelle planification n'a pas encore abouti, la Municipalité a décidé d'activer la prolongation de la zone réservée. À ce titre, tous les propriétaires du périmètre ont été informés. La prolongation de la zone réservée suit la procédure standard telle que définie la LATC.

Avec la prolongation de 3 ans le règlement mis à l'enquête assouplit légèrement les possibilités de constructions de dépendances en supprimant la référence à l'article 39 LATC afin de gagner en efficacité et pour répondre aux demandes légitimes de certains propriétaires : Le nouveau art. 3 al 1 du Règlement de la Zone réservée stipule: «Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances.»

Cette modification permet de ne pas contraindre inutilement les propriétaires souhaitant développer des dépendances n'ayant aucune incidence sur les enjeux de requalification du secteur. Dans les discussions avec les propriétaires, des futures installations de panneaux solaires sur les places de parc ont été évoquées comme option.

Dès lors, la Municipalité a intégré cette nouvelle donnée à ses analyses. Elle utilisera les trois années supplémentaires pour finaliser la planification sur ce secteur.

3.2 *Enquête publique*

L'enquête publique a porté uniquement sur les articles nouveaux et modifiés du règlement de la zone réservée, soit l'article 3 al. 2 (dépendances) et 4 (durée). Le plan de la zone réservée, étant inchangé, n'a pas été soumis à l'enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du 9 décembre 2023 au 7 janvier 2024. Aucune opposition, ni observation n'a été déposée.

La zone réservée applique ses effets dès sa mise à l'enquête publique pour une période de 3 ans dès son approbation.

3.3 *Intégration dans le PACom*

La prolongation de la zone réservée devra permettre à la Municipalité d'inclure la zone du Sud-est morgien dans le PACom, de retour sur sa table après les nombreuses oppositions qu'il a suscitées. Conformément aux usages, cette future intégration du secteur Sud-est morgien dans le PACom prévoira des limitations de constructions comme les hauteurs maximales de bâtiments mais ne se basera plus sur une vision d'image directrice détaillée, comme c'était le cas dans la planification précédente. Ce secteur sera maintenu en zone d'activités, selon la planification cantonale.

4 DISCUSSIONS DE LA COMMISSION

La commission n'a pas remis en question la deuxième prolongation de la zone réservée. Elle a seulement discuté et cherché à clarifier certaines conséquences de la prolongation.

4.1 Requalification de la route cantonale 1 (RC1)

Un commissaire a demandé, à quel point la planification en cours est impactée par la requalification de la route cantonale 1. Vu les contraintes de capacités de personnel et financières la Municipalité ne voit pas la requalification comme une priorité. En outre, l'éventuel élargissement de la route pour le trottoir et la piste cyclable réduira potentiellement la taille du secteur du Sud-est, mais pas son affectation.

4.2 Alternatives

La commission a cherché à savoir si la première prolongation de la zone réservée est encore valable.

Si la durée de validité de la zone réservée n'était pas prolongée à temps selon le préavis traité dans ce rapport, le secteur du Sud-est morgien serait régi uniquement par le règlement du plan général d'affectation, datant de 1990 jusqu'à nouvel avis. Ceci s'appliquera aussi, si le nouveau PACom de Morges n'était pas mis à l'enquête publique avant l'échéance de la zone réservée pour le secteur.

5 CONCLUSION

La flexibilité laissée aux constructions à l'époque n'est pas compatible avec la vision d'urbanisme d'aujourd'hui. Les planifications proposées pour le secteur dans le passé étaient basées sur une vision d'image directrice détaillée. Malgré les nombreux échanges, ces planifications détaillées ont suscité des oppositions de la part des propriétaires ainsi qu'un préavis négatif du canton. Ces désaccords ont retardé l'aboutissement de la planification du secteur du Sud-est morgien de plusieurs années. Aujourd'hui la ville et les propriétaires ont besoin d'une clarification de l'affectation du terrain.

La commission prend acte de la vision de la ville dans ce dossier et ne s'oppose pas à sa volonté d'inclure le secteur du sud-est dans le PACom de Morges. La commission suit aussi le raisonnement de la Municipalité et n'a pas trouvé de contre-indications à la prolongation de la zone réservée pour trois années supplémentaires. À noter que la mise à l'enquête, qui s'est déroulée du 9 décembre 2023 au 7 janvier 2024, n'a suscité aucune opposition ou observation.

Ainsi la commission a voté à l'unanimité sans abstentions en faveur des conclusions du préavis de la Municipalité.

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 prolongation de la zone réservée du sud-est morgien, selon le projet soumis à l'enquête publique du 9 décembre 2023 au 7 janvier 2024.

au nom de la commission
Le président-rapporteur

M. Blume

Rapport présenté au Conseil communal en séance du 27 mars 2024