

Prolongation de la zone réservée « Bourg et Jardins » : Adoption

N° DE PRÉAVIS : 26/5.24



DIRECTION : Urbanisme, constructions et espace public

PRÉAVIS PRÉSENTÉ AU CONSEIL COMMUNAL EN SÉANCE DU : mercredi 29 mai 2024

PREMIÈRE SÉANCE DE COMMISSION : jeudi 30 mai à 18 h 30 / Salle Henri Perregaux, Hôtel de Ville

DEMANDE DE DÉTERMINATION DE LA COMMISSION DES FINANCES : oui/non

ANNEXES : Plan et règlement de la zone réservée Bourg et Jardins

TABLE DES MATIÈRES

1	OBJET DU PRÉAVIS D'URGENCE	3
2	ASPECTS TECHNIQUES	3
2.1	Zone réservée	3
2.1.1	<i>Périmètre du Bourg</i>	4
2.1.2	<i>Périmètre des Jardins</i>	4
2.2	Prolongation	5
3	PROCÉDURE	5
3.1	Préavis d'urgence	5
3.2	Enquête publique	6
4	PROJET DE NOUVELLES PLANIFICATIONS	6
5	CONCLUSION	6

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 OBJET DU PRÉAVIS D'URGENCE

Le Conseil communal a adopté la zone réservée (ci-après ZR) Bourg et Jardins ([voir préavis N° 19/6.20](#)) le 16 septembre 2020. En effet, la Municipalité avait pour objectif de développer, dans le périmètre concerné, une planification de détail tenant compte des éléments spécifiques de ce secteur de centre. Le Conseil communal a amendé le préavis en réduisant la 1^{ère} durée de la zone réservée de 5 à 3 ans, prolongeable de 3 ans. Son entrée en vigueur a été fixée au 16 août 2021.

La mise sur pied d'une ZR permet d'éviter que des projets, qui seraient contraires aux volontés de développement de la zone, mais conformes à la planification en vigueur, soient réalisés. La planification concernée par la ZR n'étant toujours pas aboutie à ce jour, la prolongation de la ZR est nécessaire afin d'éviter tout développement basé sur des réglementations obsolètes.

L'objet du présent préavis porte sur la prolongation de la ZR, conformément à l'article 4 de son règlement et l'article 46 de la LATC. Le caractère urgent de ce préavis fait suite à un changement de pratique de la Direction générale du territoire et du logement qui impose que la prolongation entre en vigueur avant la première échéance de la zone réservée, en l'espèce le 16 août 2024. **De ce fait, une décision du Conseil Communal doit impérativement être prise lors de la séance du 19 juin 2024.**

2 ASPECTS TECHNIQUES

2.1 Zone réservée

L'objectif de la zone réservée (art. 46 LATC) est d'empêcher, durant la procédure de légalisation d'un nouveau plan d'affectation, toute nouvelle construction allant à l'encontre de la volonté publique de requalifier un secteur. Le règlement de la zone réservée Bourg et Jardins exclut les démolitions, les nouvelles constructions et les augmentations de volume (art. 3 al1). Les rénovations et transformations sont autorisées dans les volumes existants en préservant les caractéristiques historiques du secteur (art. 3 al2).



Le plan ci-dessus indique le périmètre, en traitillé rouge, ainsi que le règlement de la zone réservée Bourg et Jardins :

REGLEMENT		
But	art.1	<i>La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.</i>
Secteurs	art.2	<i>La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.</i>
Effets	art.3 al.1	<i>Toute démolition, nouvelle construction et augmentation de volume sont interdites, y compris la démolition de la structure d'origine du bâtiment.</i>
	al.2	<i>Les rénovations et transformations des bâtiments peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. Elles privilégient l'utilisation de matériaux préservant les caractéristiques historiques du secteur.</i>
	al.3	<i>Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.</i>
Entrée en vigueur, durée et abrogation	art.4	<i>La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 3 ans, prolongeable 3 ans au maximum. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.</i>

Modification suite à l'amendement du Conseil communal du 16 septembre 2020.

2.1.1 Périmètre du Bourg

La zone réservée intègre le périmètre du Bourg.

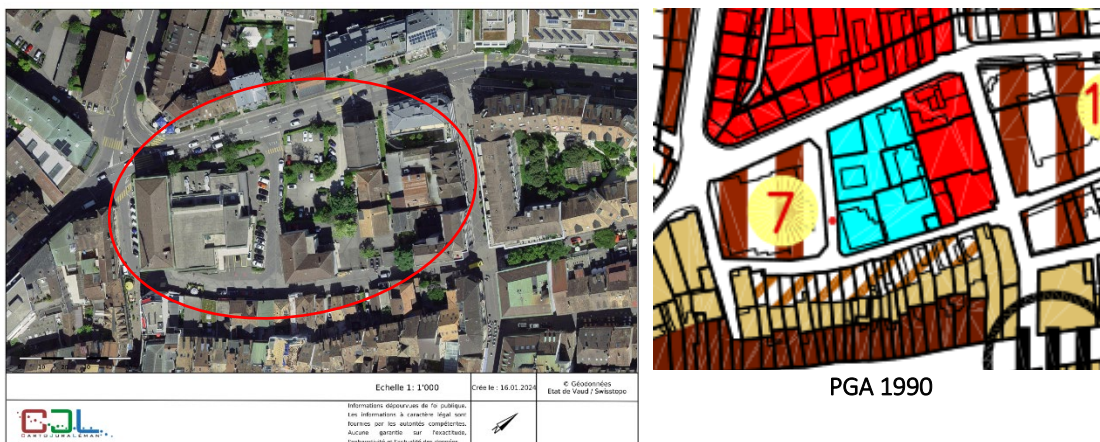
Or, dans la perspective de répondre aux dispositions des planifications de rang supérieur, la Ville de Morges procède actuellement à la révision de son Plan d'affectation communal (PACom). Contrairement à la version du PACom de 2019, le périmètre du Bourg est compris dans le futur PACom mis à l'enquête en 2023, dans une zone particulière (zone de Bourg). En effet, la Municipalité estime qu'il faut penser ce territoire comme partie intégrante de la ville et l'intégrer à la réflexion globale de la Ville. En outre, la commission experte d'architecture et patrimoine, régulièrement saisie sur les dossiers du Bourg, permet aujourd'hui de porter un regard expert sur la sauvegarde du patrimoine.

Toutefois, si la zone réservée n'est pas prolongée, le périmètre demeurerait régi par le Plan général d'affectation datant de 1990, devenu inadapté au contexte urbain actuel et à la protection patrimoniale. Certes, le PACom 2023 pourrait s'appliquer de manière anticipée mais uniquement jusqu'en 2025, tandis que la prolongation de la zone réservée permet de préserver le centre historique jusqu'en 2027.

2.1.2 Périmètre des Jardins

La zone réservée inclut également le périmètre des « Jardins » qui doit faire l'objet d'un plan d'affectation de détail. Hormis la zone réservée en vigueur, ce périmètre est soumis à une planification de détail pour le secteur de la poste (PEP « La poste », 1978) ainsi qu'au PGA de 1990.

L'inclusion du périmètre à la zone réservée a pour but d'éviter tout développement basé sur une réglementation obsolète qui soit de nature à entraver l'établissement d'une nouvelle planification.



2.2 Prolongation

À ce jour, au vu du nombre de planifications en cours à la Direction de l'urbanisme, en particulier la planification générale, le projet de planification sur le périmètre de la zone réservée n'a pas pu avancer dans la première durée de la zone réservée (3 ans), telle que votée par le Conseil communal. Par conséquent, la Municipalité a décidé d'activer la prolongation de la zone réservée (art.4 règlement de la ZR) qui doit être approuvée par le Conseil communal (objet de ce préavis).

La mise à l'enquête publique de la zone réservée Bourg et Jardins, qui s'est déroulée du 9 mars 2024 au 7 avril 2024 et qui a fait l'objet de 2 oppositions (retirées), concerne uniquement la prolongation de 3 ans de la durée initialement en vigueur. Hormis la prolongation, la zone réservée ne fait l'objet d'aucune modification concernant son périmètre et son règlement.

3 PROCÉDURE

3.1 Préavis d'urgence

La Municipalité informe le Conseil communal que la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) a amorcé un changement de pratique qui nécessite de traiter ce dossier urgemment. En effet, la DGTL estime aujourd'hui – ce qui n'était pas le cas auparavant - que la prolongation doit entrer en vigueur (= être approuvée par le département cantonal) **avant** la première échéance de la zone réservée, en l'espèce le 16 août 2024. Selon son ancienne pratique, c'était la mise à l'enquête de la prolongation qui devait avoir lieu avant la 1^{ère} échéance (ce qui a été fait pour la zone réservée du Sud-Est Morgien et qui est admis pour toute la procédure). **De ce fait, il est impératif que la commission en charge du dossier rapporte sur le présent préavis d'urgence lors de la séance du Conseil Communal du 19 juin 2024.**

Dans le cas où la zone réservée n'est pas prolongée, le secteur des Jardins sera soumis au PGA 1990 (PEP « Poste » pour la parcelle de la poste, zone d'intérêt public et zone d'extension du centre pour le solde), tandis que le secteur du Bourg bénéficiera de la double application PACom 2023 + PGA 1990.

3.2 Enquête publique

La prolongation de la zone réservée est soumise à la procédure standard des plans d'affectation telle que définie la LATC :

1. Examen préalable à la DGTL → Retour favorable
2. Enquête publique pendant 30 jours → 09.03.24 au 07.04.24
3. Adoption par le conseil communal
4. Approbation par le Département compétent

L'enquête publique s'est déroulée du 9 mars 2024 au 7 avril 2024. Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le rapport 47 OAT
- L'avis préliminaire valant examen préalable du canton
- Le règlement de la zone réservée
- Le plan de la zone réservée en vigueur en annexe

Deux oppositions ont été déposées dans les délais impartis. Suite aux séances de conciliation organisée mi-avril, celles-ci ont été retirées.

4 PROJET DE NOUVELLES PLANIFICATIONS

Secteur du Bourg - PACom

Comme mentionné ci-dessus (pt 2.1.1), le secteur du Bourg a été réintégré dans la planification générale. Actuellement et après la mise à l'enquête du PACom 2023, la Municipalité travaille à une nouvelle version de la planification générale permettant une plus grande acceptation auprès de la population. Pour information, la zone de Bourg n'est pas touchée par ces futures adaptations.

PA « Les Jardins »

Concernant le secteur des Jardins, la Direction de l'urbanisme a entamé en 2024 le travaux préliminaires pour l'établissement d'une planification qui réponde aux enjeux urbanistiques particuliers du site, notamment sa proximité avec le Bourg historique, la valorisation des parcelles privées communales (Collège des Jardins N°348 et N°349), l'accessibilité et la densification du tissu déjà bâti. Le calendrier intentionnel de la mise en œuvre du plan d'affectation débute dès septembre 2024 dans le but d'une mise à l'enquête lors du 2^{ème} trimestre 2026.

5 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 d'urgence 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 Bourg et Jardins, selon le projet soumis à l'enquête publique du 9 mars 2024 au 7 avril 2024.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 mai 2024.

au nom de la Municipalité
la syndique le secrétaire

Mélanie Wyss Giancarlo Stella

**PLAN DE LA ZONE RÉSERVÉE
BOURG ET JARDINS**

morges
VILLE DE MORGES

PLAN ET REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité de Morges dans la séance du : 11 MAI 2020

Le Syndic:  Le Secrétaire: 

Soumis à l'enquête publique du : 8 FEV. 2020 au : - 8 MARS 2020

Le Syndic:  Le Secrétaire: 

Adopté par le Conseil Communal de Morges dans sa séance du : 16 SEP. 2020

Le Président:  Le Secrétaire: 


Approuvé par le Département de Vaud le : 16 AOÛT 2021

La Cheffe du Département: 

Mis en vigueur, le : 16 AOÛT 2021

Echelle : 1:1'000
Service Urbanisme, constructions et mobilité
Juin 2021



LEGENDE	
	Périmètre de la zone réservée.
REGLEMENT	
But	art.1 La zone réservée selon l'art. 46 LATC est instituée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.
Secteurs	art.2 La zone réservée décline ses effets sur le périmètre défini sur le plan.
Effets	art.3 al.1 Toute démolition, nouvelle construction et augmentation de volume sont interdites, y compris la démolition de la structure d'origine du bâtiment. al.2 Les rénovations et transformations des bâtiments peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants. Elles privilégient l'utilisation de matériaux préservant les caractéristiques historiques du secteur. al.3 Le permis de construire, dont la mise à l'enquête publique a débuté avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée, peut être délivré.
Entrée en vigueur, durée et abrogation	art.4 La zone réservée entre en vigueur par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 3 ans, prolongeable 3 ans au maximum. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies le août 2020 par l'ASIT-VD

BBHN SA
Ingénieurs géomètres officiels
Avenue de Lonay 17
1110 Morges

Certifié conforme par Fabrice Epay, ingénieur géomètre breveté à Morges,
le : 29 Juin 2021

Modification suite à l'amendement du Conseil communal du 16 septembre 2020.