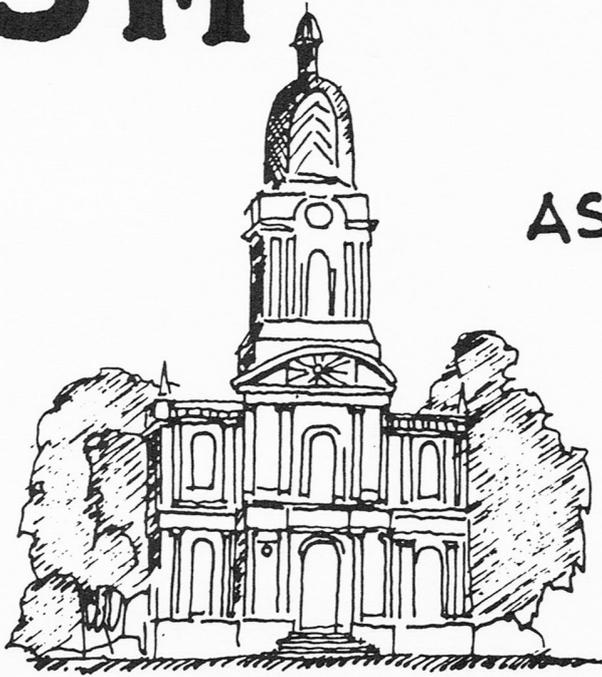


ASM



ASSOCIATION POUR
LA SAUVEGARDE
DE MORGES

BULLETIN D'INFORMATION

CASE 218 MORGES 2 CCP 10-17957-7

N°3
NOVEMBRE 87

Chanel 16 ou l'erreur légalisée

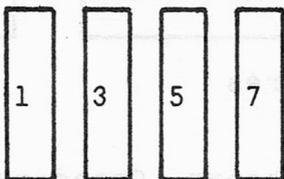
Pierre voulant changer d'horizon vend sa maison pour en acheter une autre à la campagne: bravo, il sait jouir de la vie.

Paul, le nouveau propriétaire, la démolit pour permettre la construction d'un immeuble: bravo, la surface de plancher habitable a quintuplé, il a bien calculé son affaire.

Cet immeuble est plaisant: son frère - Bochet 2/4 - est une réussite où il fait bon vivre entre deux parcs; le nouvel immeuble, collé légalement à Chanel 14, est un crime de lèse-intimité: les locataires vivent les uns sur les autres et n'ignorent rien de la vie du voisin.

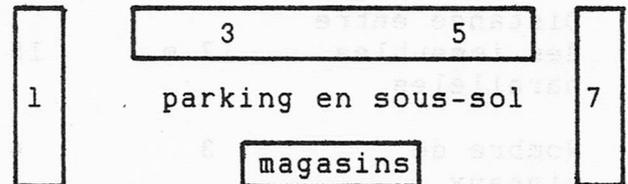
L'accroissement de population commande la création d'immeubles et pose le problème de leur implantation. A l'aide d'exemple, précisons notre point de vue.

Rosignol 1 à 7



L'équidistance entre les immeubles n'y est que de 15 mètres; les vues plongeantes d'un immeuble à l'autre sont détestables, les voitures, parkées en surnombre, empêchent les enfants de jouer.

Il eût fallu les disposer autrement - en "U" largement ouvert - l'hôpital en contre-haut le permettait; la surface de plancher eût été la même, les enfants auraient pu jouer.



Tolochenaz 2 à 8

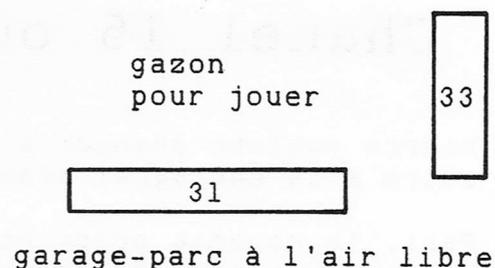
Les deux immeubles sont deux fois plus élevés et la distance entre eux est de 40 m.: les habitants ne se gênent pas, les enfants jouent au pied d'un arbre centenaire et les voitures sont cachées sous terre. Bref, une belle qualité de vie.



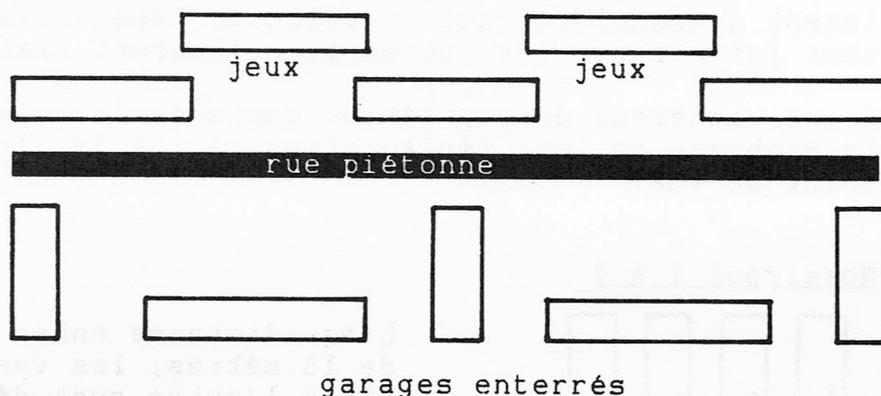
La vieille ville est faite de 4 rangées d'immeubles mitoyens, 2 par 2, se touchant presque tout en se tournant le dos; les rues sont larges; si il n'y avait pas de trafic automobile, il y ferait bon vivre; du reste, les appartements vacants sont immédiatement reloués.

En Chanel et en St-Jean, le quartier de villas tend à devenir un quartier d'immeubles: Chanel 2, 14, 16, 31, 33, 43, 45, et il y en aura d'autres, bétonnent au maximum les parcelles. Nous pouvons comprendre, cependant nous ne devons pas tolérer n'importe quoi, n'importe où, n'importe comment.

Chanel 31 perpendiculaire à Chanel 33 nous montre l'exemple: si l'on veut vraiment des immeubles, implantons-les en caducée avec rue résidentielle en guise de baton, ou perpendiculairement. Pour cela, il faut un plan d'extension partiel ou modifier le règlement d'application de la zone. Espérons que les conseillers communaux y penseront avant d'accepter un plan des zones contesté.



caducée



	Chanel	Rossignol	Alouette	Tolochenaz	Grand-rue
Distance entre des immeubles parallèles	17 m.	15 m.	22 m.	40 m.	16-18 m.
Nombre de niveaux	3	4	4	6	4

Le plan des zones

CHRONOLOGIE DES EVENEMENTS

Le référendum de janvier 1986

Suite à un référendum la population de Morges refuse de suivre ses autorités et rejette en janvier 1986 le plan des zones* et son règlement (RPE) dont leur version datait de 1983.

Les référendaires ne contestent que quelques dispositions de ce plan, qui a déjà opposé les conseillers et a donné lieu à un rapport de majorité et à un rapport de minorité. L'enjeu tourne autour de la protection temporaire ou définitive des secteurs de la Longeraie, de la Prairie, des terrains agricoles et viticoles, d'Orjuz et du côteau d'Echichens.

* voir définition dans notre glossaire

Les arguments principaux étaient les suivants:

- ne pas livrer d'un seul coup les derniers espaces verts à la spéculation et à la construction,
- protéger la zone viticole,
- conserver des zones agricoles,
- maîtriser et orienter le développement de la ville en donnant la priorité à la restructuration des secteurs entre les voies de chemins de fer et le lac.

Le rôle de l'ASM

L'Association pour la sauvegarde de Morges (ASM), nouvellement constituée le 25 novembre 1985, ne participe pas au référendum mais liberté est donnée à ses membres d'épauler ou non le comité référendaire. Après le rejet du plan des zones en votation populaire, l'ASM fait part de sa position à la Municipalité dans une lettre du 27 mars 1986 et son comité la précise lors d'une rencontre avec une délégation municipale; malheureusement la discussion n'a pas permis de rapprocher les positions.

Création de la commission du plan directeur

La controverse autour du plan des zones a montré que l'absence d'un plan directeur* n'a pas facilité le débat:

- manque d'options claires,
- pas de fil conducteur du développement souhaitable,
- aucune analyse des conséquences de certaines options de développement sur l'état existant et sur les infrastructures.

Pour combler cette lacune et suite à notre demande du 27 mars 1986, la Municipalité nomme une commission d'experts, qui se met à l'oeuvre avec priorité donnée aux zones à restructurer entre la gare et le centre-ville.

Mise à l'enquête d'un nouveau plan des zones

En juin 1986, un projet de plan des zones remanié est mis à l'enquête; par rapport à celui de 1983, seules les zones litigieuses sont modifiées répondant ainsi aux souhaits des référendaires. En revanche, le classement de toutes ces zones en "zone intermédiaire"* déçoit les opposants qui estiment que cette classification ne constitue pas une protection suffisante face à l'appétit des promoteurs. Le 4 juillet 1986, l'ASM s'oppose au nouveau plan des zones pour les motifs exposés plus loin.

Préavis de la Municipalité au Conseil communal du 4 mars 1987

Dans ce préavis, la Municipalité écarte les 21 oppositions, dont celle de l'ASM, ainsi que les interventions suscitées par la mise à l'enquête.

La commission du Conseil communal chargée de ce préavis présentera son rapport le 2 décembre 1987.

* voir définition dans notre glossaire

Actuellement, quel est le règlement en vigueur ?

Cette question est réglée par le droit cantonal. Dès la fin de la mise à l'enquête d'un nouveau plan des zones et de son règlement, l'ancien et le nouveau textes sont en vigueur simultanément, pendant douze mois au maximum, les dispositions les plus contraignantes l'emportant sur les autres.

Dans notre cas sont applicable:

Avant le 6 juillet 1986:	le RPE de 1970
Du 6 juillet 1986 au 5 juillet 1987:	le RPE de 1970 et le projet de plan des zones de 1983
Dès le 6 juillet 1987:	seul le RPE de 1970 vu que le nouveau plan n'est pas encore approuvé

LES POSITIONS DE L'ASM

Sur le fond du problème

Le territoire communal est limité et déjà fortement urbanisé. Vu sa position au bord du lac, notre ville continuera d'exercer son attrait et subira donc encore des pressions de développement. Il s'agit de préserver ce qui peut l'être encore. Les mauvais exemples de développement abondent et Morges doit éviter de renouveler certaines erreurs du passé.

La tendance actuelle et future est au développement harmonieux privilégiant la qualité avant la quantité; l'esprit des années 60 est révolu.

Propositions pour une politique d'aménagement raisonnable

- limiter les zones à bâtir à court terme,
- favoriser la construction dans les zones déjà légalisées,
- Veiller à l'équilibre entre les résidents et les places de travail: Morges ne doit pas continuer son développement de "cité-dortoir",
- Mettre au point très rapidement un plan directeur communal tenant compte d'un maximum d'éléments de développement; par exemple: habitat - travail - transport - écoles - sports; et l'étendre à tout le territoire de Morges.

Plan des zones; nouvelle variante

Remarques générales

L'ASM constate que la Municipalité n'a guère tenu compte de ses propositions hormis un plan directeur en gestation. Elle ne peut donc que maintenir sa position en la nuancant face aux propositions que contient la nouvelle variante du plan et de son règlement.

En classant l'ensemble des secteurs litigieux en "zone intermédiaire", la Municipalité n'offre aucune garantie d'un développement contrôlé et harmonieux.

Les plans de restructuration des zones situées près du centre-ville permettront d'absorber 2000 habitants supplémentaires alors que la population de Morges ne s'est accrue que de 1500 âmes ces 15 dernières années. Une augmentation des zones à bâtir sur les quelques terrains encore libres ne se justifie donc pas.

Remarques particulières par secteurs

Terrains en Orjuz

Ces terrains devraient être classés en zone agricole et viticole*; ils répondent à la vocation de cette zone par la présence de l'Ecole de Marcelin et par le nouveau bâtiment viticole.

Pourquoi avoir dépensé autant de millions pour faire disparaître les terrains qui leur sont nécessaires ?

Côteau d'Echichens

Le vignoble situé entre Joulens et Mivelaz devrait être aussi classé en zone viticole pour les mêmes raisons qu'en Orjuz et pour des raisons esthétiques, de beauté du paysage.

La Longeraie

La mise en valeur de ces terrains ne correspond à aucun besoin immédiat sauf pour le propriétaire qui veut réaliser. Nous proposons de les classer en zone agricole ce qui permettrait de maintenir l'exploitation actuelle.

La Prairie - l'Eglantine

Ce secteur doit devenir une zone de liaison entre la ville et Prellionnaz; nous avons refusé son classement en "zone intermédiaire" et nous pensons qu'il faut d'abord l'intégrer au plan directeur communal et éviter un développement incohérent.

Tous ces problèmes démontrent que les plans de quartiers, même parfaits, doivent d'abord s'intégrer dans un plan directeur général restant à établir. Nous demandons une vue d'ensemble.

Zones artisanales - zones périphériques

En septembre 1987, lors d'une mise à l'enquête, le comité de l'ASM a fait connaître la position suivante aux membres de la commission du plan des zones.

Si jusqu'à maintenant des problèmes majeurs ne sont pas apparus dans ces zones (zone industrielle B et zone de l'ordre non contigu dans l'ancien règlement), cela tient à la faible pression qui régnait dans ces quartiers déjà largement occupés.

Aujourd'hui, nous constatons un revirement rapide vu l'exiguïté du territoire communal et la nouvelle mode des "centres artisanaux et commerciaux".

Le règlement de 1970 ne prévoyait pas une telle pression; le nouveau règlement, avec des dispositions encore moins contraignantes, permet des espaces insuffisants entre les bâtiments, en particulier près des bâtiments d'habitation existants, d'où

* voir définition dans notre glossaire

- une situation de voisinage insupportable entre habitat et industrie,
 - des difficultés de circulation et de parage des véhicules privés et industriels,
- et
- une mauvaise qualité de vie: bétonnage excessif des terrains au détriment des espaces verts.

Les remèdes proposés

- regrouper les terrains encore libres au moyen de plans de quartier ou échanger des parcelles toutes les fois que cela est possible,
- appliquer des contraintes de hauteur et de distances aux limites plus restrictives que celles de l'ancien règlement, du moins pour les petites parcelles jusqu'à 1200 m²,
- favoriser la construction sur les grandes parcelles en la subordonnant toutefois à des plans d'ensemble: plan directeur, plan d'extension partiel,
- les coefficients d'utilisation du sol (CUS)* ne devraient pas dépasser 0,6 pour les petites parcelles et 0,8 pour les terrains regroupés.

Ces propositions ont été faites aux commissaires du plan des zones.

Conclusion

L'ASM exprime le vœu que le conseil communal tienne compte de la volonté manifestée lors de l'acceptation du référendum.

SONDAGE

L'année passée, l'ASM a attribué pour la première fois son prix du mérite au service technique de la direction des travaux de la ville de Morges pour l'aménagement de la petite place du quartier des philosophes à l'extrémité est de la rue Louis de Savoie.

Cette année, pour l'attribution du "Prix du mérite" et du "Bonnet d'âne", le comité souhaite procéder à un sondage auprès des membres et des sympathisants de l'ASM. Pour cela, il suffit de relever les constructions ou les aménagements réalisés en 1987, à Morges ou dans les environs, qui se distinguent par leurs qualités (ou leurs insuffisances) architecturales, esthétiques, urbanistiques et d'intégration dans le site.

Pour vous faciliter la tâche, nous avons dressé une liste des principales réalisations achevées; cette liste n'est pas exhaustive, vous pouvez la compléter par vos suggestions. Le comité vous prie de renvoyer cette liste avant le 15 novembre afin de pouvoir attribuer ces prix au cours de notre assemblée du lundi 23 novembre.

Des bulletins sont à disposition pour vos amis et connaissances.

* voir définition dans notre glossaire

Flash - INFO

Charpentier Sud / Charpentier Nord, ou la valse des coefficients

Charpentier Sud



Charpentier Sud: état des travaux octobre 1987

ou

Exemple d'un complexe immobilier au coefficient d'utilisation du sol de

1,7

Charpentier Nord

Contesté par l'ASM, le plan d'extension de Charpentier Nord prévoyait un coefficient d'utilisation du sol de

2,8

Démesuré - Colossal - Gigantesque - Enorme

Récemment, un promoteur propriétaire d'une parcelle, sise dans le périmètre, a mis à l'enquête un immeuble commercial et d'habitation. L'ASM estime qu'il s'agit d'un "projet de combat" dont le but est d'activer la procédure d'étude de ce plan d'extension. Malgré ses 5 étages sur rez plus combles, le projet n'a qu'un coefficient d'utilisation du sol de

2,0

Le lecteur n'aura aucune peine à imaginer ce que pourrait être l'ensemble du quartier avec un coefficient de 2,8 ! Il en a déjà été longtemps question - montage photographique à l'appui - dans notre premier bulletin. L'ASM a évidemment fait opposition à ce projet, estimant qu'avant d'octroyer un quelconque permis de construire dans ce périmètre, il est nécessaire:

- d'obtenir un consensus sur un plan directeur englobant tout le secteur gare - centre-ville,
- d'élaborer un plan d'extension raisonnable, tenant compte notamment des remarques de l'ASM.

L'exemple de Chavannes-près-Renens

L'ASM est consciente qu'il n'est pas facile de résister aux pressions des promoteurs; cela est pourtant possible à Chavannes. Cette commune est sur le point d'adopter un plan directeur de restructuration de son centre, à proximité immédiate de la gare de Renens, en pleine zone de développement du Sud-ouest lausannois et à proximité des hautes-écoles; son coefficient est de

0,8

Qui a raison, qui a tort ? Question d'appréciation de la notion de qualité de vie... L'ASM ne prétend pas appliquer la recette chavannoise mais il est tout de même curieux de constater que ce qui semble impossible à Morges l'est pourtant à Chavannes sans rencontrer de difficultés particulières.

A titre de comparaison, voici quelques CUS (coefficient d'utilisation du sol):

En zone de villas:	0,25
Floréal	: 1,6
Charpentiers-sud	: 1,7
Charpentiers-nord:	2,8
Vieille-ville	: 3,5

Ce dernier chiffre élevé s'explique par le fait que toute la parcelle est construite, que les pièces sont étroites et les communs sont sur la Grand-Rue: on vivait à l'époque sur les pavés.

Nous aimerions remercier nos membres dont l'aide précieuse a permis l'impression de ce bulletin. Quant à l'autre bulletin, celui du CCP, il s'adresse à d'éventuels donateurs, à quelques membres en retard avec leur cotisation et à tous les membres pour régler leur contribution pour 1988-89: 20.- minimum par personne.

Un chaleureux merci

Le comité

GLOSSAIRE

LATC

Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions, en vigueur depuis le 1 février 1987.

Plan des zones

Ce terme ne devrait plus être employé, puisque la LATC l'a remplacé par "plan d'affectation".

Plan d'affectation

Il s'agit d'un plan du territoire communal, sur lequel sont reportés les périmètres des différentes zones à construire (par exemple: zone du centre ville, zone industrielle, zone de villas), ainsi que les zones non constructibles.

Un plan d'affectation n'est pas éternel; on peut admettre une révision tous les 10 à 15 ans, pour tenir compte de l'évolution des besoins de la communauté comme aussi celle de la technique. La LATC précise d'ailleurs explicitement que le territoire classé en zone constructible ne devrait pas dépasser les besoins prévisibles d'une période de 10 ans.

RPE

Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions. Il s'agit du complément indispensable au plan d'affectation, qui indique les règles applicables aux différentes zones (dimensions des bâtiments, distances aux limites, ...).

Les règles sur la police des constructions ont un caractère plus technique, en relation avec la salubrité et la sécurité des constructions (procédure pour obtenir un permis de construire, isolation phonique et thermique, ...).

Plan directeur

Contrairement au plan d'affectation, le plan directeur communal n'a pas de caractère obligatoire et contraignant: il s'agit d'un plan d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales. Ses objectifs sont les suivants (art. 25 LATC):

- fixer dans les grandes lignes les objectifs à atteindre, compte tenu du développement souhaité et de l'évolution des besoins individuels et collectifs,
- indiquer la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire,
- déterminer le programme des priorités et les mesures à prendre pour l'exécution de ce programme.

Le plan directeur sera reexaminé au moins tous les 10 ans (art. 25 LATC).

Toutes les communes de plus de 1000 habitants ont l'obligation d'établir un plan directeur (art. 38 LATC).

Conformément à l'art. 43 LATC, le plan directeur doit - logiquement! - précéder l'élaboration du plan d'affectation.

Zone intermédiaire

Les zones intermédiaires sont inconstructibles jusqu'au moment où leur destination est définie par un plan d'affectation ou un plan de quartier.

La notion de non-constructibilité est donc très relative: un promoteur peut introduire en tout temps un projet de plan de quartier. S'il est accepté par les autorités - la procédure est certes longue et la clause du besoin devra être démontrée - la zone intermédiaire devient constructible.

Zone agricole et viticole

Ces zones ne peuvent pas être modifiées avant 25 ans, sauf circonstances exceptionnelles, les communes dont le territoire est affecté partiellement à l'agriculture et à la viticulture ont l'obligation de prévoir des zones agricoles et viticoles et de leur réserver suffisamment de terres cultivables (art. 53 LATC).

CUS

Coefficient d'utilisation du sol. Ce coefficient caractérise la densité des constructions sur une parcelle donnée.

Exemples:

Zone villas	CUS	environ 0,25
Zone locatifs	CUS	environ 0.8
Zone ville historique	CUS	environ 3,5

Exemple de calcul simplifié:

Un bâtiment de 10 m X 20 m, comprenant 2 étages sur rez, est implanté sur une parcelle de 1000 m²:

$$\text{CUS} = \frac{10 \times 20 \times 3}{1000} = \frac{600}{1000} = 0,6$$

COS

Coefficient d'occupation du sol. Il détermine, pour une parcelle donnée, la part occupée par les constructions par rapport à la part réservée aux aménagements extérieurs (jardins, places, ...).

Exemples:

Zone villas	COS	environ 0,1
Zone locatifs	COS	environ 0.5
Zone ville historique	COS	presque égal à 1,0

Exemple de calcul:

Un bâtiment de 10 m X 20 m est implanté sur une parcelle de 1000 m²:

$$\text{COS} = \frac{10 \times 20}{1000} = 0,2$$

Le COS ne peut en aucun cas dépasser la valeur de 1. Cette valeur extrême ne se rencontre d'ailleurs que dans les centres de villes historiques, où les bâtiments occupent intégralement leur parcelle sans le moindre bout de jardin, et où les prolongements extérieurs sont constitués par la rue.