

Morges se développe aussi grâce à l'achat de droits à bâtir

Une petite commune de la Broye-Vully (VD) doit redimensionner massivement ses zones constructibles. Elle a mis son surplus de droits à bâtir sur le marché. L'échange entre propriétaires privés permet à d'autres de se développer.



La densification de l'ouest morgien s'exprime à travers divers projets d'envergure dont le Plan Partiel d'Affectation (PPA) «Prairie-Nord/Eglantine». Le domaine de la Prairie appartient à une famille, l'hoirie de Goumoëns. Il est divisé en deux parcelles, Prairie Nord et Prairie Sud. Les terrains de l'Eglantine sont la propriété de la commune de Morges. Une promesse d'échange des parcelles Prairie-Nord, (46069 m² PPA) et Eglantine (40775 m² en PPA) engage l'hoirie des Goumoëns et la commune. A terme, des infrastructures scolaires et sportives seront construites sur la parcelle Prairie-Nord, un écoquartier est prévu sur le terrain de l'Eglantine. Identifiés comme sites à enjeux paysagers élargis, la qualité du patrimoine architectural et paysager occupera une place importante.

Un écoquartier bloqué par le moratoire

La société Losinger-Marazzi a été mandatée par l'hoirie de Goumoëns pour assurer le développement du Plan de Quartier en synergie avec les autorités communales et cantonales. Thierry Denault, en charge du dossier pour Losinger-Marazzi, explique: «Nous allons concevoir un quartier en tant que développeur-constructeur. Nous élaborons un concept de quartier durable sur un foncier qui détient les droits à bâtir, ce qui était au cœur du dossier et tout l'enjeu du PPA.» La société est également chargée de proposer le projet à des investisseurs qui deviendront alors les propriétaires du quartier. Les logements seront principalement mis en location, une faible part sera vendue en PPE, tandis que 10% du projet resteront la pro-

priété de la commune de Morges qui les proposera, avec une société coopérative, en logements subventionnés.

L'ensemble des surfaces était colloqué en zone intermédiaire et en surfaces d'assolement (SDA).

Seulement voilà: pour démarrer ce projet d'envergure, il fallait légaliser les parcelles du PPA en zone à bâtir. Or, pendant le moratoire légal après l'acceptation de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) par le peuple suisse en mars 2013 et jusqu'à la validation du plan directeur cantonal vaudois par le Conseil fédéral, pour une superficie colloquée en zone à bâtir il faut déclasser simultanément l'équivalent en zone agricole. Simultanément qui a été confirmée par le Tribunal fédéral dans une affaire qui opposait le canton

Un écoquartier est prévu sur le terrain de l'Eglantine. Des infrastructures scolaires et sportives seront construites sur la parcelle juste en dessous, Prairie-Nord.

Photo: Losinger-Marazzi SA



au services de la Confédération. Simultanité inconcevable à Morges, petite ville à l'essor démographique important.

Villarzel met sa croissance en berne

La solution est finalement arrivée de l'extérieur: dans le district de la Broye-Vully, la commune de Villarzel est née de la fusion de trois villages, Rossens, Sédeilles et Villarzel, le 1^{er} juillet 2006. Max Blaser, syndic depuis 2011, a repris avec l'équipe municipale le dossier compliqué de la révision du Plan Général d'Affectation (PGA), conséquence directe de la fusion. Dès 2011, la municipalité travaille sur le surdimensionnement massif des zones à bâtir. Villarzel devance la LAT dans sa réflexion sur la nécessité de dézoner, touchant ainsi aux bien-fonds de nombreux propriétaires. En 2014,

lorsque le moratoire est entré en vigueur, Max Blaser imagine de «vendre les droits à bâtir de nos propriétaires, puisqu'on a trop de zones à bâtir chez nous et qu'ailleurs certaines communes en manquent». Il ne s'agit pas seulement d'indemniser des intérêts privés, mais également de donner les moyens à la commune d'investir dans des projets. En effet, en se calant dans le cadre de la LAT, Villarzel perd son potentiel de développement et des revenus, mettant ainsi sa croissance en berne.

Les autorités communales font le lien, le canton donne son aval

Afin de se donner toutes les chances de succès, le syndic de Villarzel communique avec les autorités cantonales et informe la conseillère d'Etat en charge, Jacqueline de Quattro. L'Exécutif de la commune veut s'assurer de la légalité de la démarche d'un transfert rétribué de droits à bâtir. «Avec l'accord du Conseil d'Etat et du Service de développement territorial, on a mis notre surplus de droits à bâtir sur le marché. En fait, on a répondu à une demande. Nous avons écrit à 35 communes dotées de zones d'importances cantonales. Nous avons eu beaucoup d'intérêt en retour.» Max Blaser ajoute que cette solution leur permettrait également de respecter l'esprit de la LAT. «Nous avons cherché les meilleures issues.» Dans un premier temps, une zone réservée a été instaurée sur les parcelles sélectionnées pour le dézoning.

La Ville de Morges avec les porteurs du projet au nom de l'hoirie de Goumoëns a approché la Commune de Villarzel dès 2015. La société Losinger-Marazzi a joué un rôle primordial pour mettre en contact les deux communes, «ainsi les procédures ont été coordonnées, condition sine qua non pour qu'elles soient couronnées de succès auprès des autorités cantonales. Le Service de développement territorial (SDT) a été aussi à l'œuvre dans ce dossier», relate Thierry Denuault. Max Blaser affirme de son côté que le niveau des interlocuteurs de tous côtés a grandement facilité la collaboration sur ce dossier exigeant, difficile et compliqué.

Dans l'intérêt de Morges

Eric Züger, municipal de l'urbanisme, construction et mobilité, chargé du dossier à Morges, affirme que «la commune de Morges toute seule n'y serait pas allée. Les communes ont joué un rôle de facilitatrices dans un dossier entre propriétaires privés.» Quoique, pas seulement. «La commune avait tout intérêt à ce que l'hoirie de Goumoëns obtienne

ses droits à bâtir étant elle-même propriétaire de la moitié du terrain, sans même évoquer l'importance de la concrétisation du PPA.» Le PPA a été adopté par le Conseil communal de Morges. Et à Villarzel, un nouveau PGA, actant le déclassement de zones à bâtir équivalent aux besoins du PPA morgien, a été voté par le Conseil général à quelques jours d'intervalle début mars 2017. Les dossiers ont été déposés le 24 mars auprès du service cantonal pour approbation conjointe par la cheffe du Département, Jacqueline de Quattro. Celle-ci a signé les plans des deux communes liés par la compensation des zones le 12 juillet 2017. Le 25 septembre, les modifications des plans de zones de Villarzel et le PPA Prairie-Nord/Eglantine à Morges entraînent en vigueur.

Dézoner «sans psychodrame»

La convention d'indemnisation qui a été signée entre Villarzel et l'hoirie de Goumoëns relève du droit privé; par ailleurs, aucune information n'est donnée sur les montants impliqués. La Ville de Morges ne prenait pas part à cette discussion qui ne concernait que les propriétaires privés. Dans un premier temps, l'hoirie de Goumoëns est la débitrice de la commune de Villarzel. Dans un second temps, l'Exécutif de Villarzel indemnise les propriétaires concernés par le dézoning. Max Blaser est très clair sur le sujet: «On a promis pour tous une indemnisation. On a réussi à procéder au dézoning sans psychodrame dans la commune. J'ai le souci d'expliquer les critères d'indemnisation et d'y procéder proprement, de façon, là aussi, à éviter tout psychodrame. L'aspect social va perdurer bien au-delà des plans de zones.» Il ajoute que la procédure de transfert des droits n'était pas déjà écrite dans les livres. Le préavis portant sur le transfert des droits à bâtir, ainsi que la convention sous le sceau du secret, représentent des moments forts dans sa vie de syndic. A ceux qui lui reprochent d'avoir été opportuniste, il répond: «Oui, on a été opportuniste dans la mesure où on a saisi une opportunité pour la commune et nos concitoyens.»

Une première qui pourrait donner des idées à d'autres?

Dans le communiqué de presse en date du 25 avril 2017 signé conjointement par Morges et Villarzel, à propos du partenariat novateur entre les deux communes, le chef du Service de développement territorial du canton, Pierre Imhof, a salué «cet exemple de collaboration entre deux communes et avec le canton, qui constitue à ce jour une première.»



La Ville de Morges, ici vue depuis son port, veut réaliser d'importants projets d'habitations et d'infrastructures.

Photo: Marc Baertsch

Concernant l'avenir de l'application de la LAT, Pierre Imhof précise que le canton sortira de la période transitoire dès que le Plan directeur cantonal transmis au Conseil fédéral au mois de juin 2017 sera approuvé par les autorités, probablement en début d'année 2018. Selon Imhof, le canton dispose aujourd'hui de suffisamment de zones à bâtir déjà légalisées pour faire face aux besoins à court terme. Concernant la procédure de compensation imposée par le moratoire, il affirme que ce processus ne perdurera pas. Les possibilités de croissance des communes définies par le Plan cantonal s'imposeront aux communes. L'enjeu à l'avenir, selon lui, ne sera pas une pénurie de surfaces constructibles, mais la concrétisation de projets taillés aux be-

soins de l'évolution démographique du canton.

Pierre Stampfli, vice-président de l'Association des communes vaudoises (Adcv), qui souligne qu'il s'exprime là à titre personnel, est très critique à propos de l'exigence de compensation des terrains selon leur classification: «Elle est purement théorique et ne tient pas compte de la réalité sur le terrain. Par exemple, une commune souhaite aménager un quartier, mais dans le périmètre se trouve une petite parcelle en zone agricole, cela n'a pas de sens d'entamer des démarches compliquées pour compenser le classement en zone à bâtir par le déclassement d'une aussi petite parcelle.» Pour se mettre en conformité avec les quotas de zone exigés par la

LAT, beaucoup de zones à bâtir, validées en tant que telles mais laissées à l'agriculture par les propriétaires, vont retourner en zones agricoles. En fait, il soutient l'exception valaisanne qui repose sur la création à l'échelon communal d'un périmètre d'urbanisation. Le but est de conserver une partie des zones à bâtir qui devraient être déclassées, en attente pendant les 15 années à venir. Si après cette période la pression démographique l'exige, ces terrains en attente pourraient accueillir des constructions sans aucune formalité de reclassement. En attendant, ils peuvent toujours servir à l'agriculture, selon Pierre Stampfli.

Anne Devaux

La promesse d'une famille faite à la Commune de Morges

En 2001, la Direction de l'aménagement du territoire de la Ville de Morges approche la famille de Goumoëns pour négocier l'achat de la moitié nord du domaine de la Prairie, dont la superficie est légèrement inférieure aux terrains de l'Eglantine. L'objectif est d'échanger les parcelles, car Prairie-Nord se prête particulièrement bien à l'aménagement d'équipements publics et les terrains de l'Eglantine à la construction d'un habitat à forte densité. Une promesse d'échange immobilier entre la Commune de Morges et Henri de Goumoëns est signée le 22 mars 2002, qui décède peu après. C'est alors l'hoirie de Goumoëns, composée de quatre personnes, qui reprend la promesse de leur père. Elle sera prolongée en 2010 et renouvelée encore deux fois, en 2012 et 2014. Entre temps, un premier PPA a été présenté

au canton en 2002, modifié et soumis une seconde fois en 2005. En 2007, l'agglomération Lausanne-Morges est créée, et ses objectifs sont exposés puis modifiés en 2012. Cette année-là, la LAT est modifiée en réponse à l'initiative pour le paysage «De l'espace pour l'homme et la nature». La volonté du peuple s'exprime en faveur des modifications de la loi fédérale le 3 mars 2013. Cette dernière entre en vigueur le 1^{er} mai 2014. Une couverture s'étend sur les cantons, ouvrant une période de droit transitoire de cinq ans, pour leur permettre de se mettre en conformité avec les nouvelles exigences d'aménagement du territoire.

Le projet «Prairie-Nord/Eglantine» est emporté dans un siphon législatif, administratif et réglementaire d'instruments de planifications communaux, régionaux et cantonaux, soumis à de

nombreuses études nécessaires qui l'étudient sous toutes les coutures. C'est un PPA ciselé par la volonté de l'ensemble des parties et polie par une démarche participative des associations locales et des habitants invités à réfléchir et à s'exprimer sur le projet qui est soumis à l'enquête publique du 11 mai au 9 juin 2016. Lorsque le préavis est déposé au Conseil communal le 2 novembre 2016, il lui manque encore la compensation des parcelles en zones à bâtir, soit quelque 85 000 m². Il est adopté par le Conseil communal de Morges le 1^{er} mars 2017. L'exigence légale de compensation des zones était le dernier obstacle franchi grâce à la Commune de Villarzel lors de l'adoption du dézonage de ses parcelles.

Anne Devaux

Ce que dit la loi sur la procédure de compensation

Art. 38a83 Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

1 Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

2 Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

Mise en œuvre des révisions partielles du 15 juin 2012 et du 22 mars 2013 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire Rapport explicatif relatif à la révision partielle du 2 avril 2014 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire

art. 52a al. 2 OAT

Alinéa 2

La période transitoire prévue par l'article 38a, alinéa 2, LAT débute à l'entrée en vigueur de la révision le 1^{er} mai 2014 et se termine avec l'approbation de l'adaptation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral. Afin d'éviter toute confusion, il sera précisé lors de cette approbation que l'article 38a, alinéa 2, LAT ne s'applique plus dans le canton concerné.

Lettre a

La lettre a confirme que la compensation requise par l'article 38a, alinéa 2, LAT doit, sur le principe, être effectuée au plus tard en même temps que le classement en zone à bâtir. Si le déclassement est attaqué, le classement en zone à bâtir fera partie intégrante de l'objet de ce litige, attendu qu'il ne saurait survenir si le déclassement ne devait pas avoir lieu.

Message relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire du 20 janvier 2010

Sous la partie 1.3.1 Définition des objectifs et mesures

Les cantons auront cinq ans pour adapter leur plan cantonal aux prescriptions fédérales. **Dans l'intervalle, seuls les classements compensés par des déclassements de même surface sont autorisés.**

Selon l'interprétation jurisprudentielle du Tribunal fédéral, cette partie du message «laisse entendre une idée de simultanéité entre les opérations de classement et de déclassement. Aussi, si cette simultanéité ne ressort pas de la lettre de la loi, elle ressort bien des intentions du législateur.» Extrait de l'arrêt de la I^{re} Cour de droit public dans la cause Office fédéral du développement territorial contre Conseil communal d'Orbe et Département du territoire et de l'environnement du canton de Vaud (recours en matière de droit public) 1C_562/2015 du 26 mai 2016

Anne Devaux



LE VÉHICULE ROBUSTE ET POLYVALENT.

FUSO CANTER À BENNE.

Le FUSO Canter est une camionnette de 3,5 tonnes économique, extrêmement maniable et prête à accomplir toutes vos tâches. Elle est actuellement disponible avec une benne pour les modèles avec cabine simple standard ou simple confort. Profitez de conditions avantageuses sur nos véhicules en stock.

www.fuso-trucks.ch



À PARTIR DE CHF 27 500.-*

Egalement disponible avec un leasing à 1,9 %. Disponible immédiatement, dans la limite des stocks disponibles.

*FUSO Canter 3S13 avec benne. Prix de vente net au comptant: à partir de CHF 27 500.-, hors TVA. En ce moment, disponible également avec un leasing à 1,9 %. Une offre de Mercedes-Benz Financial Services Schweiz AG. Assurance casco complète obligatoire. L'octroi d'un crédit est interdit s'il est susceptible d'entraîner le surendettement du preneur de leasing. Offre valable dans la limite des stocks disponibles.

