morges
VILLE DE MORGES

PREAVIS
DE LA MUNICIPALITE
AU CONSEIL COMMUNAL

N° 35/6.10

ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION SUD-EST MORGIEN

Aménagement du territoire et développement durable

Préavis présenté au Conseil communal en séance du 23 juin 2010.

Première séance de commission : mercredi 18 août 2010, à 18 h 30, en salle des Pas perdus, 1er étage de l'Hôtel de Ville

TABLE DES MATIERES

1 PREAMBULE 3

2 OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPA SUD-EST MORGIEN 3

2.1 Objectifs 3

2.2 Enjeux et buts du projet 4

2.2.1 La revalorisation d'un site industriel 4

2.2.2 Aménagements et densités 4

2.2.3 Accessibilité, mobilité et environnement 4

3 LES ELEMENTS CLES DU PROJET 5

4 PROCEDURE ET DEMARCHE 5

5 CONCLUSION 8

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1 PREAMBULE

Le dossier du Plan partiel d'affectation (PPA) Sud-Est morgien, aujourd'hui soumis au Conseil communal pour adoption, contient les documents suivants :

- le règlement du PPA;
- le plan du PPA à l'échelle 1 : 500 (réduction au format A3).

Le rapport d'aménagement 47 OAT et rapport d'impact sur l'environnement est disponible en ligne sur : www.morges.ch/sud-est et les conventions entre la Commue de Morges et les propriétaires fonciers relatives à des servitudes de passages à pied et des cessions au domaine public seront remises à la commission ad hoc.

Le périmètre d'étude concerne une surface de 56'130 m^2. Il comprend les parcelles des propriétaires privés N°s 425, 428, 458, 2905, 2904, 457, 461, 2903, 3023, 3906, 463, 4115, 477, 478, 1414, 1191, 1197, ainsi que la parcelle N° 2826 appartenant à la Commune de Morges.

Suite à la décision du Conseil communal de l'octroi d'un crédit de CHF 120'000.00, les études relatives au PPA, débutées en avril 2007, ont été confiées au Bureau d'étude Urbaplan à Lausanne. Le plan et le règlement du PPA ont été approuvés par la Municipalité dans sa séance du 30 juin 2008.

2 OBJECTIFS ET ENJEUX DU PPA SUD-EST MORGIEN

2.1 Objectifs

Le périmètre dont il est question se situe actuellement en zone industrielle. L'objectif du PPA Sud-Est morgien est de permettre une requalification et une mise en valeur de cette entrée de ville. En effet, la vocation industrielle qui lui est attribuée ne correspond plus aux attentes économiques et aux besoins en logements pour la ville et la région. Le PPA vise à offrir la possibilité de développer des activités conformes à l'évolution des besoins de la Ville, tant en terme de logements, de services que d'autres activités économiques.

Ce PPA doit aussi permettre de conformer les parcelles en vue de la construction de la troisième voie CFF et du réaménagement de la rue de Lausanne (RC1). En effet, le projet de requalification de la RC1 s'est ajouté en cours d'étude au PPA. Le projet de RC1 est mené sous l'égide de Région Morges.

Soulignons encore que l'étude de ce PPA s'est faite en étroite coordination avec le projet du PPA La Baie, au Sud de la RC1. Ce dernier PPA est en cours d'adaptation suite à l'examen préalable des services de l'Etat dont le préavis nous est parvenu en début d'année 2010.

2.2 Enjeux et buts du projet

2.2.1 La revalorisation d'un site industriel

Bien que colloqué en zone industrielle et que des fonderies aient été en activité jusqu'à récemment sur le site, le quartier bénéficie d'une situation particulièrement intéressante. Il se situe dans la prolongation directe du centre ville et jouit, de ce fait, facilement de ses avantages, comme la desserte en transport public ou l'accessibilité à différents services. Le dégagement en direction du lac ainsi que sa proximité apportent un atout supplémentaire à la qualité des lieux. La visibilité du site en entrée de ville amène un potentiel d'attractivité supplémentaire qui sera d'autant plus important avec la requalification de la rue de Lausanne.

Si l'apport de nouveaux logements reste une priorité pour la Commune de Morges, le quartier offre spécifiquement un avantage pour l'implantation d'activités économiques tertiaires, la proportion de terrains disponibles à cette fin étant faible sur la Commune. C'est donc dans une optique de développement à long terme qu'il est proposé une mixité d'affectation pour le PPA Sud-Est morgien. Il est prévu une part de 30 à 70% de logements diversifiés. Des activités administratives ou de services (crèche) doivent venir compléter l'affectation. Le développement de nouveaux services doit également prendre en considération les infrastructures environnantes existantes (La Baie, En Saint-Jean, etc.).

2.2.2 Aménagements et densités

Le site se situe dans le périmètre stratégique du PALM. A ce niveau, la densité minimale requise est de 200 habitants-emplois/ha. Pour le PPA Sud-Est morgien on obtient des projections de 255 habitants-emplois/ha et des indices d'utilisation du sol (IUS) allant de 1,4 à 2,6 en fonction des secteurs et des typologies d'aménagement souhaitées. Ces données sont proposées en fonction d'une requalification prévue sur le long terme et tenant compte de la mixité d'affectation voulue entre logements et activités. La volonté régionale et cantonale de densification des centres est ainsi garantie au travers de ce projet.

En tenant compte des activités actuelles et des possibilités d'aménagements futurs, le PPA a été découpé en sept secteurs comprenant trois aires de constructions distinctes (gabarits des bâtiments) en fonction de la situation sur le terrain et des contraintes environnantes comme la ligne CFF ou la route cantonale.

Concernant les options d'aménagements, on privilégie un front bâti sur la rue de Lausanne (activités, services). Dans une même optique, des bâtiments écrans prennent place le long de l'axe ferroviaire afin d'offrir une certaine protection des nuisances pour le cœur du site. La création d'un seuil différencié à l'Est du périmètre (bâtiment plus haut) crée une "porte d'entrée" de la ville.

2.2.3 Accessibilité, mobilité et environnement

Le projet de RC1, déjà mentionné, prévoit un réaménagement de la route avec l'introduction de pistes cyclables, de voies de bus en site propre, d'allées paysagères. Celui-ci traite également de l'accès aux parcelles. L'avant-projet de la requalification routière pour ce secteur est attendu d'ici la fin de l'année 2010. Les aménagements futurs du PPA tiendront compte de ce projet.

Le réaménagement de la RC1, avec l'apport de voies de bus, de pistes cyclables et de trottoirs accueillants et végétalisés, doit apporter une nette amélioration de la qualité urbaine environnante et donc du périmètre du PPA.

A terme et compte tenu de l'augmentation de la densité du quartier, une hausse du trafic d'environ 10% est attendue dans le secteur. Du point de vue environnemental, une faible augmentation de la pollution de l'air est pronostiquée et la mise en œuvre du PPA apparaît compatible avec le plan de mesures OPair de 2005. Concernant la consommation énergétique du bâti, les conditions cadres sont inscrites dans le règlement du PPA pour limiter autant que possible le recours à des combustibles fossiles.

3 LES ELEMENTS CLES DU PROJET

- Surface cadastrale : 56'130 m^2
- Surfaces de plancher déterminantes possibles: 82'793 m^2
- Coefficient d'utilisation du sol : entre 1.6 et 2.6
- Affectation : logement, services, commerces, activités de type tertiaire
- Potentiel total d'accueil d'habitants et d'emplois : environ 1'100 habitants-emplois
- Stationnement : 449 places pour le logement et 419 places pour les activités, conformément aux normes VSS. Ces normes sont également applicables pour le stationnement des vélos
- Conventions entre la Commune de Morges et les propriétaires privés concernant des servitudes de passage à pied ou des cessions au domaine public (en cours de signature et/ou de négociation).

4 PROCEDURE ET DEMARCHE

La mise en oeuvre du PPA s'échelonnera sur le long terme. Le secteur N° 2 est le plus propice à un développement à court terme avec une prédominance pour du logement.

Les propriétaires ont été rencontrés à de multiples reprises lors de séances plénières (établissement du diagnostic, recueil des attentes et préoccupations, présentations intermédiaires et final du projet). De fréquentes séances bilatérales ont également eu lieu que ce soit pour traiter des questions spécifiques aux implications du PPA pour les différentes parcelles ou en relation avec le projet de RC1.

La démarche concernant la RC1 étant du ressort cantonal, le Service des routes sera chargé de procéder aux éventuelles expropriations et indemnisations des propriétaires touchés par ce projet.

Le PPA a été approuvé par la Municipalité de Morges dans sa séance du 30 juin 2008 et il a été soumis pour examen préalable aux services de l'Etat le 18 juillet 2008. Suite à leur préavis du 3 mars 2009, le projet a été adapté en conséquence puis renvoyé pour l'examen complémentaire, en date du 19 juin 2009. Suite au préavis positif du Canton du 28 septembre 2009, le projet a été mis à l'enquête publique du 21 novembre au 21 décembre 2009.

On soulignera finalement que le PPA a été soumis à la Commission d'urbanisme à deux reprises (26.09.07 et 11.07.08) et que le dossier a été préavisé positivement par Région Morges le 21 août 2008.

Le dossier du PPA a fait l'objet de 5 oppositions et de 3 observations lors de la mise à l'enquête publique :

- Première opposition : Swiss Finance & Property Investment AG, propriétaire des parcelles N°s 425 et 428 s'oppose au PPA Sud-Est morgien pour plusieurs motifs. La Direction de l'aménagement du territoire a déjà reçu les représentants du propriétaire. Le propriétaire s'oppose au PPA pour les motifs suivants:
  - A) La nouvelle affectation de la zone aurait pour effet de rendre inutilisable une partie importante du bâtiment et de ses locaux commerciaux. Il n'y a de ce fait pas de garantie sur les droits acquis. *Réponse apportée : Les garanties ont été données par la Commune pour les bâtiments existants et ceci conformément à l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC). Pour le PPA, cette disposition est précisée à l'article 16 du règlement. Il a ainsi été considéré une évolution à long terme pour le réaménagement de la zone, sans que les bâtiments existants soient directement péjorés. Précisons également que le bâtiment actuel sis sur les deux parcelles concernées dépasse la limite volumétrique accordée par le règlement en vigueur.*
  - B) Concernant l'aménagement de liaisons piétonnes le long de la parcelle N° 425 et de la conclusion de conventions, il est demandé qu'une indemnisation soit apportée en cas de cession au domaine public ou que la constitution d'une servitude soit apportée. *Réponse apportée : Les dernières versions des conventions incluent la possibilité d'une servitude de passage.*
  - C) Par rapport à la création d'une liaison piétonne côté Sud, cette disposition apporte une contrainte d'aménagement au niveau : de l'accès au parking souterrain, du nombre de places de stationnement et de la ventilation. Côté Nord, l'accès des véhicules sur la parcelle devra être garanti avec le nouveau PPA et le projet de liaison piétonne à cet endroit. *Réponse apportée : Dans ce contexte, il faut préciser l'application de deux procédures distinctes, entre celle du PPA et celle de la requalification de la RC1 au niveau cantonal. Concernant le projet de la RC1, Région Morges est chargé de l'étude. L'avant-projet du réaménagement de cette route est attendu d'ici la fin de l'année 2010. Les mandataires du projet tiendront compte des contraintes d'aménagements relatives à chaque parcelle bordant la route. La Commune de Morges et Région Morges ont d'ores et déjà relayé certaines informations à destination des mandataires. Les éventuelles procédures d'expropriation et d'indemnisation interviendront secondairement par le Service cantonal des routes. Concernant l'accès pour les véhicules au Nord de la parcelle N° 425, il est précisé qu'actuellement une servitude garantit un accès uniquement à la parcelle N° 424 (hors du périmètre du PPA). L'accès à la parcelle N° 25 n'est donc pas autorisé pour les véhicules motorisés.*
  - D) La modification de l'affectation prévue par le PPA ne permet pas le maintien des activités actuelles. *Réponse apportée : L'affectation et les activités actuelles sont garanties (art. 16 du règlement). La possibilité d'une mixité d'affectation entre du logement et des activités économiques interviendra en cas de reconstruction du bâtiment.*
  - E) Les façades-écrans le long des voies CFF devront être construites à une distance suffisante du bâtiment pour ne pas réduire l'accès à la lumière. *Réponse apportée : En cas de construction d'un nouveau bâtiment, la façade-écran fait partie intégrante dudit bâtiment. En cas d'implantation de parois antibruit, la procédure émane directement des CFF.*

- Deuxième opposition : ALDI Suisse SA, propriétaire de la parcelle N° 463 s'oppose au PPA en question, le règlement ne permettant pas d'accueillir des surfaces de ventes supérieures à 500 m^2. Ainsi, le bâtiment existant (magasin Aldi) serait rapidement non conforme en cas de transformations ultérieures. *Réponse apportée : Un seuil de 500 m^2 de surface de vente a été fixé dans le règlement du PPA, notamment afin de préserver un certaine cohérence urbanistique par rapport à l'ensemble des aménagements futurs. De plus, le secteur est soumis au plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges. De ce fait, et au vu des négociations et des oppositions antérieures qui ont été formulées, une augmentation du seuil à 1'000 m^2 n'est pas envisageable. Le PPA offre cependant la possibilité de joindre une autre affectation sur la parcelle en question.*

- Troisième opposition : M. Jocelyn Pasquier s'oppose au PPA en question pour plusieurs motifs:
  - A) L'augmentation prévue du trafic engendrera de la pollution supplémentaire, ce qui est contraire à la volonté politique de durabilité ainsi qu'au respect des normes OPair. *Réponse apportée : Selon la procédure ordinaire pour le PPA, l'ensemble des services de l'Etat ont pris connaissance et donné leur préavis au projet, y compris le SEVEN qui considère le projet conforme aux plan de mesures OPair.*
  - B) L'empiètement de la RC1 sur les parcelles privées ne permettra pas d'ériger de séparation boisée. Par rapport à l'élargissement de la route, la perte de terrain au Nord et au Sud de la route implique une modification des CUS et des COS. *Réponse apportée : Dans le cadre du projet de requalification de la RC1, des aménagements paysagers sont prévus pour améliorer et valoriser l'esthétique et la convivialité de la rue. Région Morges a d'ores et déjà octroyé un mandat pour un avant-projet qui doit être finalisé d'ici la fin de l'année 2010. Pour cette zone, trois procédures sont à distinguer : le PPA Sud-Est morgien, le PPA La Baie et la requalification de la RC1. Bien que les procédures réglementaires soient distinctes, la réflexion et la coordination sont menées sur l'ensemble des projets.*
  - C) Il n'y a pas de lien avec les projets cantonaux (PALM, CFF, etc.) et les différents projets communaux (trafic, PPA La Baie, etc.). Il est considéré que les nuisances seront traitées par chaque autorité responsable et non de manière globale et cohérente d'un point de vue du développement durable. *Réponse apportée : Le projet du PPA est conforme avec l'ensemble des planifications supérieures comme le Plan directeur cantonal ou le PALM. Le PPA est également conforme au Plan directeur communal. Les CFF ont spécifié leur besoin en surface supplémentaire dans le cadre du projet de troisième voie. Ils ont donné un préavis positif au projet de PPA. L'ensemble de cette coordination est précisée dans le rapport 47 OAT du PPA Sud-Est morgien.*
  - D) La part de logement prévue est faible compte tenu de la pénurie qui prévaut. Le fait de conserver des activités artisanales sur cette parcelle et non plus en périphérie occasionnera de multiples nuisances. Quelle augmentation de parking public est-il prévu ? *Réponse apportée : La part de logements prévue varie entre 30% et 70% selon le secteur. Pour le secteur N° 2, où des projets sont réalisables à court-moyen terme, la part de logements est de 70%. Concernant les activités économiques, la Commune de Morges se doit de préserver des zones dédiées au développement des activités artisanales. Celles-ci peuvent être acceptées si elles sont compatibles avec l'ensemble du projet à long terme. Le fait de repousser les activités artisanales hors des zones urbaines occasionne également des nuisances non négligeables. Il n'est pas prévu de places de stationnement public.*

E) Cette entrée de Morges est traitée uniquement d'un point de vue économique, sans prendre en considération les aspects esthétiques, de confort ou les préoccupations des riverains au Sud de la rue de Lausanne. *Réponse apportée : Ces aspects (environnement, architecture, etc.) sont pris en considération, tant avec le projet du PPA qu'au travers du réaménagement de la RC1. La densification et le réaménagement à long terme de l'ensemble de la zone sont considérés de manière cohérente et se conforment au Plan directeur communal.*

- Quatrième opposition : l'Association Transport et Environnement (ATE) s'oppose au PPA en question. Il est signalé que pour le stationnement, le bas de la fourchette doit être appliqué de manière contraignante. Concernant le stationnement des deux-roues légers, la norme VSS 640065 doit être appliquée par des aménagements à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. *Réponse apportée : Le règlement du PPA répond à l'ensemble de ces demandes (cf. article 19 du PPA). Les norme VSS en vigueur sont applicables.*

- Cinquième opposition et première observation : Mme Chantal Ansaloni observe qu'une augmentation du trafic et de la pollution sera induite par l'augmentation du nombre d'habitants et d'emplois. Il y a opposition au projet car l'élargissement prévu de la rue de Lausanne sur des parcelles privées n'est pas clair et il intervient des deux côtés de la RC1. *Réponse apportée : L'augmentation du trafic sera négligeable compte tenu d'une réaffectation s'étalant à long terme et en tenant compte de l'ensemble des mesures d'accompagnement qui sont entreprises en faveur des transports publics et de la mobilité douce. Concernant la rue de Lausanne, le projet de requalification émane des instances régionales. Un avant-projet pour son réaménagement sera présenté d'ici la fin de l'année 2010. Bien que coordonnée, cette procédure est distincte de la procédure du PPA.*

- Deuxième observation: M. André Walther souligne que les bâtiments écrans pourraient se poursuivre par un mur afin d'apporter une protection phonique supplémentaire. Une arborisation sous forme de rideau d'arbres le long de la rue de Lausanne apporterait une image plus "durable". *Réponse apportée : Le fait de préserver des percées visuelles Nord-Sud est un avantage urbanistique et esthétique à préserver. Dans le cadre de la requalification de la RC1, des allées paysagères et arborisées sont prévues.*

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 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 de l'économie (DEC), le Plan partiel d'affectation Sud-Est morgien et son règlement selon le projet soumis à l'enquête publique du 21 novembre au 21 décembre 2009;
2. d'adopter les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions et observations formulées lors de l'enquête publique;
3. 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 instances, à recourir, à exproprier et à transiger.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 juin 2010.

la syndique	le secrétaire
Nuria Gorrite	Giancarlo Stella

Annexes : ment.

Canton de Vaud
Commune de Morges

urbaplan

PPA Sud-Est morgien

Règlement

Novembre 2009

Pour traiter: Elisabeth Montanet
urbaplan lausanne

0690-Règlement-enqpub-191109.doc-19.11.2009-EM-mfa

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. GENERALITES 5

Article 1 : Champ d'application 5
Article 2 : Objectifs du PPA 5
Article 3 : Contenu 6
Article 4 : Affectation et subdivision du plan 6

2. DISPOSITIONS GENERALES 7

Article 5 : Destination 7
Article 6 : Degré de sensibilité au bruit 7
Article 7 : Subdivision par secteurs 7
Article 8 : Mesure de l'utilisation et occupation du sol 8
Article 9 : Morcellement 8
Article 10 : Répartition des affectations 8
Article 11 : Ordre des constructions 9
Article 12 : Hauteur et nombres de niveaux 9
Article 13 : Sous-sol 9
Article 14 : Toiture 9
Article 15 : Cohérence architecturale 10
Article 16 : Bâtiments existants 10
Article 17 : Liaisons piétonnes 10
Article 18 : Accès véhicules 10
Article 19 : Stationnement 11
Article 20 : Arborisation 11
Article 21 : Gestion des eaux de ruissellement 11
Article 22 : Pollution des sols 12
Article 23 : Récupération des déchets 12
Article 24 : Concept énergétique 12
Article 25 : Protection contre le bruit 13
Article 26 : Protection contre les accidents majeurs 13
Article 27 : Plan de mobilité d'entreprise 13

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS 15

Article 28 : Aire de constructions A destinée aux bâtiments « écrans » 15
Article 29 : Aire de constructions B destinée aux bâtiments hauts 15
Article 30 : Aire de constructions C destinée aux bâtiments bas 15
Article 31 : Périmètre d'implantation destiné aux bâtiments ponctuels hauts 16
Article 32 : Parkings souterrains 16
Article 33 : Aménagements extérieurs 16

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES INCONSTRUCTIBLES 17

Article 34 : Aire inconstructible réservée à l'emprise CFF 17
Article 35 : Aire de verdure 17
Article 36 : Aire de dévestiture 17

5. DISPOSITIONS FINALES 18

Article 37 : Etapes de réalisation 18
Article 38 : Liaison piétonne (servitude publique) 18
Article 39 : Cessions au Domaine Public (liaison piétonne et RC1) 18
Article 40 : Dispositions complémentaires 18
Article 41 : Entrée en vigueur et abrogation 19

APPROBATION 20

1. GENERALITES

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du présent plan partiel d'affectation (ci-après PPA) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/500.

Le périmètre du PPA englobe les parcelles suivantes :

Parcelle Nº	Propriétaires au 21.01.2009	Surface parcelle
425	SA Swiss Finance & Proprety Investment AG, Zurich	2'509 m2
428	SA Swiss Finance & Proprety Investment AG, Zurich	1'085 m2
458	MARTIN Chantal (-Neeser)	1'068 m2
2905	NEESER Stella, NEESER Jacques, MARTIN Chantal	2'015 m2
2904	NEESER Stella, NEESER Jacques, MARTIN Chantal	973 m2
457	SA Fonderie André NEESER, Morges	4'790 m2
461	SA Fonderie André NEESER, Morges	2'001 m2
2903	SA Fonderie André NEESER, Morges	1'352 m2
3023	SA Garage de l'Etoile, Renens	3'958 m2
3906	Red Street 10 SA, Genève	1'129 m2
4115	Schweizerische Bundesbahnen SBB	1'198 m2
463	Schweizerische Bundesbahnen SBB	5'945 m2
477	SA IVECO (Schweiz) AG, Kloten	6'372 m2
2826	Commune de Morges	203 m2
478	SA Romande Energie Holding SA, Morges	8'615 m2
1191	SA Romande Energie, Montreux	11'371 m2
1197	SA Romande Energie, Montreux	1'140 m2
1414	Commune de Morges	406 m2

La superficie totale comprise dans le périmètre du PPA est de 56'130m2.

Article 2 : Objectifs du PPA

Le présent PPA a pour but de :

> Gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre, les accès et le stationnement ;

> Favoriser la densification ;

> Garantir une mixité d'affectation activités-logements ;

> Assurer l'insertion du nouveau quartier vis-à-vis de son environnement construit ;

> Réserver une emprise pour la troisième voie CFF ;

> Se protéger contre les nuisances (bruit, ORNI, OPAM, ...).

Article 3 : Contenu

Le dossier du PPA est composé de :

> un plan à l'échelle 1/500,

> le présent règlement.

Article 4 : Affectation et subdivision du plan

Le périmètre du PPA est affecté en zone mixte, habitations de forte densité et activités.

A l'intérieur de la zone mixte, les aires de constructions suivantes sont définies :

> l'aire de constructions A destinée aux bâtiments-écrans (6 niveaux),

> l'aire de constructions B destinée aux bâtiments hauts (5 niveaux),

> l'aire de constructions C destinée aux bâtiments bas (2 niveaux).

Ainsi que les aires inconstructibles suivantes :

> l'aire de verdure inconstructible réservée à l'emprise CFF,

> l'aire de verdure,

> l'aire des espaces piétons pour l'aménagement de trottoirs, cours, passages et placettes.

2. DISPOSITIONS GENERALES

Article 5 : Destination

A l'intérieur du périmètre du PPA, les aires de constructions sont destinées à une mixité d'habitations collectives et d'activités moyennement gênantes au sens de la LPE compatibles avec le logement, à l'exclusion des commerces et autres installations à forte fréquentation.

Peuvent être autorisées en particulier comme activités : les bureaux, services, établissements publics, établissement hôteliers, institutions scolaires et éducatives (crèche, ...), culturelles et religieuses, les établissements médico-sociaux, l'artisanat et les surfaces de vente n'excédant pas 500m2 par unité.

Article 6 : Degré de sensibilité au bruit

En application de l'art. 44 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (OPB), le degré de sensibilité III (DS III) est attribué à l'ensemble de la zone mixte.

Article 7 : Subdivision par secteurs

Le plan est subdivisé en secteurs, figurant également sur le plan :

L'aménagement de chaque secteur est indépendant.

Secteur N°	Parcelle N°	Propriétaires au 21.01.2009
1	425	Swiss Finance & Proprety Investment AG, Zurich
	428	Swiss Finance & Proprety Investment AG, Zurich
2	458	MARTIN Chantal (-Neeser)
	2905	NEESER Stella, NEESER Jacques André, MARTIN Chantal
	2904	NEESER Stella, NEESER Jacques André, MARTIN Chantal
	457	SA Fonderie André NEESER, Morges
	461	SA Fonderie André NEESER, Morges
	2903	SA Fonderie André NEESER, Morges
3	3023	SA Garage de l'Etoile, Renens
4	463	SA ALDI SUISSE AG, Embrach
	3906	SA Red Street 10 SA, Genève
	4115	CFF
5	477	SA IVECO (Schweiz), Kloten
	2826	*Commune de Morges*
6	478	SA Romande Energie Holding SA, Morges
7	1191	SA Romande Energie, Montreux
	1197	SA Romande Energie, Montreux
	1414	*Commune de Morges*

Article 8 : Mesure de l'utilisation et occupation du sol

Les surfaces de plancher déterminantes (SPd)[1] et les surfaces bâties maximales constructibles sont calculées par aire et par secteur.

L'aire de verdure inconstructible est réservée à l'emprise CFF et n'entre pas dans les calculs de l'IUS et de l'IOS.

Pour les secteurs 1 et 3 à 6, l'IUS (indice d'utilisation du sol) est de 2.4 pour l'aire de construction A et de 1.4 pour les aires restantes.

Pour les secteurs 2 et 7, l'IUS (indice d'utilisation du sol) est de 2.6 pour l'aire de construction A et de 1.6 pour les aires restantes.

L'IOS (indice d'occupation du sol) est de 0.4.

Les surfaces de plancher déterminantes peuvent être réparties indifféremment entre les aires mais sont fixes par secteur.

La surface nécessaire à la réalisation de service pour la petite enfance n'est pas comptabilisée dans la surface de plancher déterminante.

Article 9 : Morcellement

En cas de morcellement ou de regroupement à l'intérieur d'un secteur, les SPd et surfaces bâties totales du secteur sont réparties au prorata des surfaces parcellaires nouvellement créées.

Article 10 : Répartition des affectations

Pour les secteurs 2 et 7 : mixité d'habitation collective, activités tertiaires et activité hôtelière

> Habitations collectives : 50% à 70% de la SPd fixée pour le secteur.

> Activités compatibles : 30% à 50% de la SPd fixée pour le secteur.

> Équipement public de quartier.

Pour les secteurs 1 et 3 à 6 : mixité d'habitation collective et activités tertiaires :

> Activités compatibles : 50 à 70% de la SPd fixée pour le secteur

> Habitations collectives : 30 à 50% de la SPd fixée pour le secteur.

[1] Cette surface est définie par la norme SIA 421 de 2004.

Article 11 : Ordre des constructions

Les ordres non contigu et contigu sont applicables. Demeurent réservées les prescriptions de l'AEAI.

Article 12 : Hauteur et nombres de niveaux

Le nombre de niveaux et la hauteur maximum à la corniche sont déterminés par les dispositions applicables à chaque aire de construction.

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes à tous les angles du bâtiment.

Est considéré comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel n'excède pas 1.50m.

Article 13 : Sous-sol

Le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable.

Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment auquel il se rapporte (salles de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salle de conférence, locaux d'exposition, stockage, etc).

Article 14 : Toiture

Les bâtiments sont couverts de toits plats. La Municipalité peut cependant autoriser des couvertures à faible pente, dont le volume ne peut servir aux habitations ou aux activités. Les toits plats sont à végétaliser au moyen d'espèces indigènes ou à munir d'un autre système de rétention des eaux de pluie.

Les superstructures techniques (cages d'ascenseur, cheminées, systèmes d'éclairage, panneaux solaires) sont admis.

Article 15 : Cohérence architecturale

Les projets d'aménagement devront présenter un aménagement cohérent pour l'ensemble du secteur concerné, répondant aux objectifs mentionnés à l'article 2 du présent règlement.

En particulier, la Municipalité peut refuser un permis de construire, lorsque la réalisation du projet concerné serait de nature à empêcher la réalisation d'un aménagement cohérent à l'échelle de l'ensemble du secteur concerné.

Article 16 : Bâtiments existants

Les bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent PPA, sont soumis aux dispositions de l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

La Municipalité est compétente pour accorder des dérogations dans le but d'améliorer sensiblement les performances énergétiques ou la protection contre le bruit des bâtiments existants.

Article 17 : Liaisons piétonnes

Le plan fixe les liaisons piétonnes à aménager impérativement avec la réalisation du PPA afin de renforcer la cohérence et les liens spatiaux entre les différentes parties du périmètre et avec son environnement.

Ces liaisons piétonnes doivent s'inscrire à l'intérieur des aires des espaces piétons correspondantes.

Elles seront traitées sous forme de servitudes de passage public ou de cession au domaine public.

Article 18 : Accès véhicules

Seuls les accès véhicules aux secteurs, depuis la rue de Lausanne et le passage de Saint-Jean, figurant sur le plan sont autorisés. Ils sont regroupés (servitudes réciproques existantes maintenues) aux endroits indiqués en plan.

La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à l'inscription d'une servitude correspondant à la desserte inscrite sur le plan.

Article 19 : Stationnement

Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément aux normes VSS en vigueur. Pour les activités, la valeur inférieure de la fourchette doit être appliquée pour le besoin réduit.

L'ensemble des places de stationnement, hormis les places visiteurs, est réalisé dans des garages souterrains ou semi-enterrés.

En plus des places de stationnement destinées aux voitures, des places de stationnement pour deux-roues légers doivent être aménagées conformément aux normes VSS en vigueur. Celles-ci devront être abritées, sécurisées et proches des entrées.

Des places de stationnement à l'air libre pour les visiteurs peuvent être autorisées en nombre limité dans les aires des espaces piétons.

Article 20 : Arborisation

Un levé des arbres existants de plus de 16 cm de diamètre devra être effectué par un géomètre lors des demandes de permis de construire.

Les dispositions de la loi sur la protection de la nature et des monuments et sites (LPNMS) ainsi que celles du règlement communal sont applicables. La plantation d'arbres est obligatoire aux endroits indiqués sur le plan. Leur nombre et leur localisation sur le plan sont indicatifs. L'implantation exacte ainsi que les essences sont à déterminer d'entente avec la Municipalité.

Pour toute plantation à moins de 30.00m des voies de chemin de fer devront être soumises préalablement à l'autorisation des CFF. Les plantations nouvelles seront effectuées conjointement à la réalisation des bâtiments. Elles seront entretenues en permanence et remplacées si nécessaire.

Article 21 : Gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement provenant des nouveaux aménagements et constructions sont prioritairement infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité démontrée par une étude technique, elles seront déversées dans les collecteurs d'eaux claires.

Des mesures constructives seront prises pour effectuer de la rétention (toitures plates, aménagement des espaces extérieurs). Ces mesures seront décrites dans le dossier de demande de permis de construire.

Article 22 : Pollution des sols

Le périmètre du projet comprend plusieurs sites inscrits au cadastre vaudois des sites pollués, soit notamment les parcelles : N°s 457, 458, 461, 463, 3906, 3919, 477 et 1191. Un diagnostic de pollution devra être réalisé par un bureau spécialisé, préalablement à tous les travaux, afin de planifier le tri des différents matériaux en fonction de leur degré de pollution.

Article 23 : Récupération des déchets

Les bâtiments devront être équipés de conteneurs différenciés permettant le tri sélectif des déchets, ceci au minimum pour les déchets suivants: ordures ménagères, papier/carton, verre, déchets organiques.

Un local d'entreposage doit être prévu à l'intérieur du bâtiment et être aménagé en conséquence.

Les conteneurs à ordures ne pourront être entreposés à l'extérieur, en bordure du domaine public, que les jours de ramassage officiel.

Les immeubles de plus de 50 logements devront être équipés de conteneurs enterrés.

La situation, le nombre et le type des conteneurs devront être définis d'entente avec les Directions de l'aménagement du territoire et développement durable ainsi que des infrastructures et énergies.

Article 24 : Concept énergétique

Les projets devront être conformes au plan des mesures OPAIR et aux mesures d'utilisation rationnelle et d'économie d'énergie prévues par la LATC.

De plus, au moins 30% des besoins énergétiques pour le chauffage des constructions seront assurés par des énergies renouvelables (pose de capteurs solaires, utilisation de la chaleur du sous-sol, chauffage à distance, ...). Les chauffages à pellets ne sont pas admis pour les logements collectifs et activités.

Les nouvelles constructions devront répondre aux standards de type Minergie ou équivalent.

Un concept énergétique global par secteur, visant une consommation minimale et des modes de production respectueux de l'environnement, sera réalisé pour tout projet de plus de 5000m2 de surface brute de plancher.

Article 25 : Protection contre le bruit

En plus des mesures exigées par l'OPB, le PPA prévoit les mesures suivantes:

> Du côté des voies CFF et de l'autoroute A1, il est prévu dans l'aire de constructions A l'implantation de bâtiments-écrans.

> Du côté de la RC1, il est prévu dans l'aire de constructions C des occupations non-sensibles au bruit sur deux niveaux avancés, assurant une protection pour les façades en retrait.

> Les façades sur rue et du côté des voies CFF sont conçues de façon à absorber le bruit, afin d'éviter au maximum le phénomène de réflexion de bruit.

> Les projets devront prendre en compte les vibrations et les sons solidiens du chemin de fer.

Une étude acoustique spécifique sera exigible pour chaque demande de permis de construire. Celle-ci devra décrire les mesures constructives qui auront été prises dans le cadre de la conception du projet architectural pour assurer le respect des normes.

Article 26 : Protection contre les accidents majeurs

Pour les constructions proches des voies ferrées, toute mesure constructive ou d'aménagement apportant une meilleure protection contre les accidents majeurs doit être recherchée, dès le début de l'élaboration des projets de constructions et en associant le SEVEN.

Article 27 : Plan de mobilité d'entreprise

Un plan de mobilité d'entreprise, visant à offrir aux employés des entreprises venant s'implanter dans le périmètre du PPA, un éventail de mesures permettant de favoriser les modes de transport alternatifs à la

voiture individuelle, devra être élaboré et joint à la demande de permis de construire pour toute entreprise de plus de 20 employés.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS

Article 28 : Aire de constructions A destinée aux bâtiments « écrans »

Cette aire est destinée à la construction de bâtiments abritant principalement des locaux non-sensibles au bruit (OPB) et aux rayons non-ionisants (ORNI), tels que locaux de services ou coursives. Des habitations peuvent y être réalisées si elles sont exclusivement orientées sur la façade Sud.

Les constructions implantées dans cette aire auront au maximum 6 niveaux (rez+5), et une hauteur à la corniche de 21.00m au maximum.

La façade donnant sur les voies CFF sera implantée obligatoirement dans la bande prévue à cet effet en plan (profondeur = 5.00m).

Article 29 : Aire de constructions B destinée aux bâtiments hauts

Cette aire est destinée à l'implantation de bâtiments pouvant accueillir tout type d'affectation prévu à l'article 5 du présent règlement.

A l'intérieur de cette aire les bâtiments auront au maximum 5 niveaux et une hauteur maximum de 18.00m.

La plus grande façade des bâtiments sera orientée perpendiculairement à la rue de Lausanne.

Dans le cas où les bâtiments « écrans », ou les bâtiments bas, ne seraient pas réalisés en première étape ou si les dimensions de ceux-ci ne permettent pas une protection suffisante, des mesures constructives complémentaires devront être prises afin de respecter les normes de protection contre le bruit. Elles devront être prises en priorité à la source puis sur le chemin de propagation et en dernier recours sur les bâtiments.

Article 30 : Aire de constructions C destinée aux bâtiments bas

Cette aire est destinée à l'implantation de bâtiment créant un front de rue le long de la rue de Lausanne. Priorité sera donnée aux services, petits commerces, artisanat ou activités prévues à l'article 5 à l'exclusion de l'habitation.

A l'intérieur de cette aire, les bâtiments auront au plus 2 niveaux et une hauteur maximale de 7.00m (référence = corniche de la façade du bâtiment SIM.

Les façades donnant sur la rue de Lausanne devront impérativement s'implanter dans la bande prévue à cet effet en plan.

Article 31 : Périmètre d'implantation destiné aux bâtiments ponctuels hauts

Ce périmètre d'implantation est destiné à l'implantation de bâtiment dont la volumétrie est volontairement « marquante ». Tout type d'affectation telle que définie à l'article 5 du présent règlement peut y être réalisée.

Seul 1 bâtiment peut être réalisé par périmètre d'implantation.

A l'intérieur de ce périmètre, les bâtiments auront au plus 7 niveaux et une hauteur maximale de 24.00m.

La plus grande façade sera perpendiculaire à la rue de Lausanne.

La façade sur la rue de Lausanne sera d'au maximum 25.00m.

Les façades de ces bâtiments peuvent anticiper de 5 mètres sur le front d'implantation obligatoire.

Article 32 : Parkings souterrains

Des parkings souterrains ou semi-enterrés peuvent être réalisés sous les aires de constructions A, B et C.

Ils seront accessibles depuis les accès mentionnés en plan pour chaque secteur.

Les rampes ou dispositifs d'accès ne doivent pas être un obstacle à la circulation des piétons (liaison Est-Ouest).

La dalle de couverture de ces parkings n'émergera pas de plus de 1.00m par rapport au terrain naturel. L'aménagement de la dalle de couverture devra être soumis aux services concernés.

Article 33 : Aménagements extérieurs

Un plan détaillé des aménagements extérieurs fera partie intégrante du dossier soumis à l'enquête publique.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES INCONSTRUCTIBLES

Article 34 : Aire inconstructible réservée à l'emprise CFF

Une aire inconstructible de 15.00m à compter de l'axe de la voie côté lac est réservée pour le tracé de la future 3ème voie CFF.

Cette aire est inconstructible et n'entre pas dans le calcul de l'IUS et de l'IOS.

Elle est aménagée avec une végétation basse d'espèces indigènes ne demandant pas ou peu d'entretien. Cet aménagement est effectué conjointement à la réalisation des bâtiments.

Article 35 : Aire de verdure

Cette aire est destinée à l'aménagement paysager des espaces qui y sont inclus. Elle est aménagée avec une végétation basse d'espèces indigènes ne demandant pas ou peu d'entretien. Cet aménagement est effectué conjointement à la réalisation des bâtiments.

Des aménagements pour la protection contre le bruit (lié aux voies CFF) peuvent y être réalisés.

Article 36 : Aire de dévestiture

Cette aire est destinée à l'aménagement des espaces non bâtis, ainsi qu'à l'aménagement des espaces de déplacement piétonnier (trottoir, mobilité douce, cours, placette, etc) et ainsi qu'à l'accès des véhicules sous réserve de l'article 18

Les aménagements prévus dans cette aire feront l'objet d'un plan d'équipement, précisant le tracé de ces espaces et leur matérialisation. Ce plan doit être présenté en parallèle aux dossiers d'enquête des bâtiments et être réalisé pour chaque secteur.

La zone tramée entre le front d'implantation obligatoire et le domaine public le long de la RC1a est destinée à la réalisation de voies de mobilité douce et d'aménagements paysagers publics.

5. DISPOSITIONS FINALES

Article 37 : Etapes de réalisation

Le PPA peut être réalisé par étapes, indépendantes les unes des autres.

Article 38 : Liaison piétonne (servitude publique)

Le PPA prévoit deux liaisons piétonnes à usage du public traversant le domaine privé:
- la liaison piétonne traversant les parcelles nos 458, 457, 425 et 424,
- la liaison piétonne traversant les parcelles no 1191 et 1200
Ces liaisons piétonnières font l'objet de conventions privées entre la Commune de Morges et les propriétaires concernés. Ces conventions prévoient la création de passages publics à pied

L'octroi d'un permis de construire est subordonné à la condition de l'inscription préalable au Registre foncier de la servitude sur les parcelles concernées, conformément à ce qui figure dans le PPA "Sud-Est morgien".

Article 39 : Cessions au Domaine Public (liaison piétonne et RC1)

Une convention entre la commune de Morges et les propriétaires des parcelles no 425, 428, 458, 2905, 2904, 457, 461, 2903, 3023, 3906, 463, 477, 478, 1191 et 1414 garantit la cession au domaine public des emprises nécessaires au réaménagement de la RC1a (rue de Lausanne), y compris le réaménagement de la liaison piétonne le long de la RC1a. La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la condition de la cession préalable de surfaces au domaine public, conformément à ce qui figure sur le PPA "Sud-Est morgien".

Article 40 : Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables, et notamment :

> La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC),

> le plan directeur communal,

> le plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges,

> les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI),

> la loi du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau,

> la loi du 17 novembre 1993 sur le service de défense contre l'incendie et de secours ainsi que le règlement du 19 mai 1999 y relatif.

Article 41 : Entrée en vigueur et abrogation

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du «PPA Sud-Est morgien».

Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions, et notamment la limite des constructions de la RC1 datée du 27.08.1952.

APPROBATION

1. Adopté par la Municipalité de Morges

dans sa séance du _____

_____ _____

La Syndique Le Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du _____

au _____

_____ _____

La Syndique Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

_____ _____

Le Président Le Secrétaire

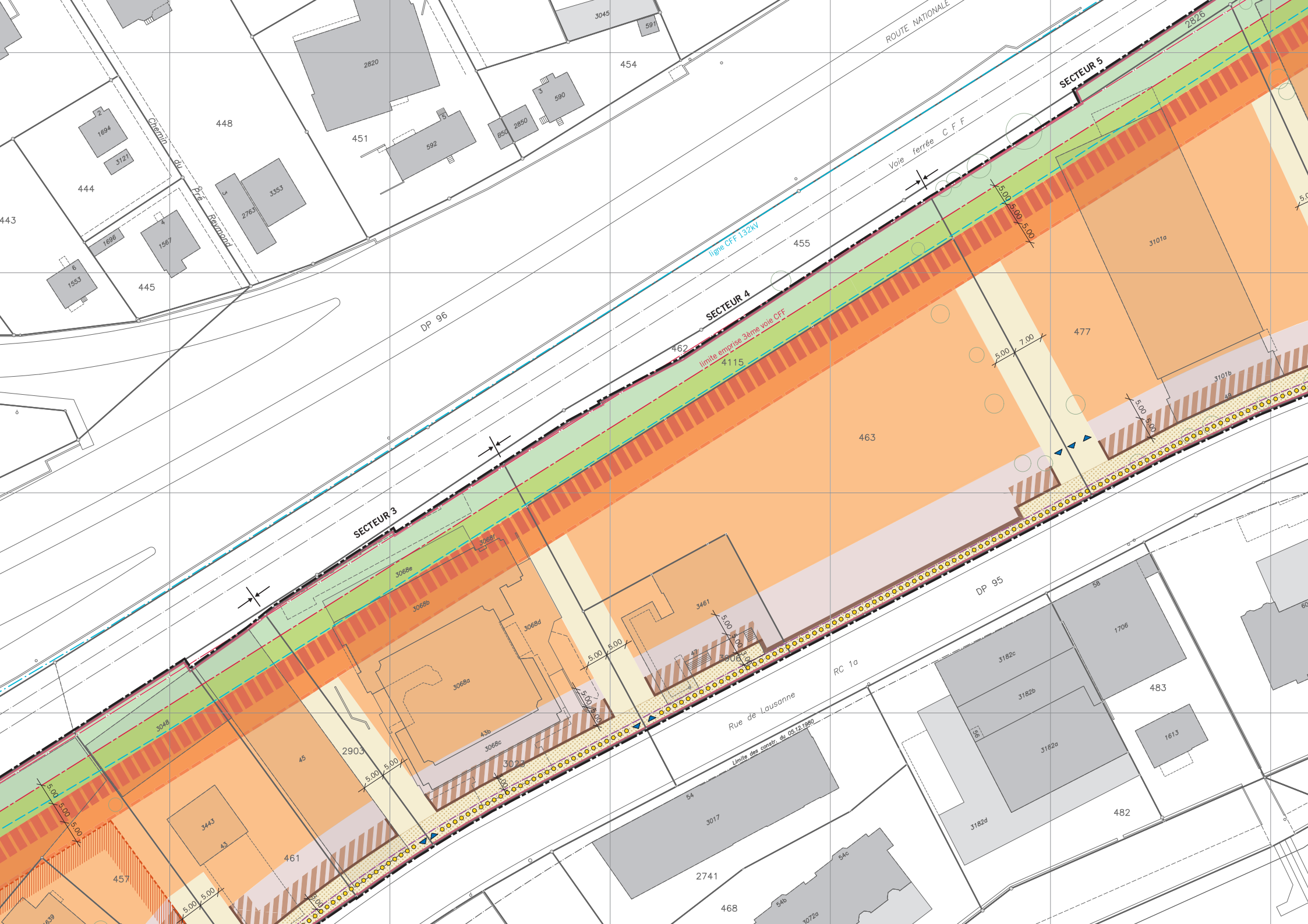
4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le _____

_____

Le Chef du département

Mis en vigueur le _____


ROUTE NATIONALE
Voie ferrée C F F
ligne CFF 132kV
limite emprise 3ème voie CFF
SECTEUR 3
SECTEUR 4
SECTEUR 5
DP 96
DP 95
RC 1a
Rue de Lausanne
Chemin du Pré Reymond
Limite des constr. du 05.12.1980
454
455
448
451
444
445
443
457
461
462
463
477
483
482
468
2820
3045
597
590
592
850
2850
1694
3121
1696
1567
1553
3353
2763
2826
4115
3101a
3101b
3068a
3068b
3068c
3068d
3068e
3068f
3048
3022
2903
3461
3443
3017
2741
1706
1613
3182a
3182b
3182c
3182d