

Commune de Morges

PLAN DE QUARTIER

**COTTAGE SUD**

## Chapitre I

### **Périmètre, affectations, étapes**

#### **Périmètre général**

**Art. 1** - Le règlement et le plan de quartier correspondant définissent les règles d'aménagement à l'intérieur du périmètre général figurant sur le plan de situation à l'échelle 1:500, délimité par l'avenue de Plan, l'avenue Muret et l'avenue Auguste-Forel/chemin du Cottage.

Seuls le règlement et le plan de quartier ont force légale; les principes urbanistiques en annexe et les coupes schématiques ont une valeur indicative et montrent les principes à prendre en considération.

#### **Secteurs d'aménagements**

**Art. 2** - Le périmètre général est divisé en trois secteurs :

- périmètre d'implantation pour les bâtiments futurs;
- espaces verts;
- aire de dévestiture.

#### **Affectations, degré de sensibilité**

**Art. 3** - Le périmètre au plan est affecté à l'habitat collectif ainsi qu'aux activités et au commerce.

Conformément à l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité II est attribué à ce secteur.

Dans les parties réservées à l'habitat, les activités sont admises à raison de 30 % au maximum des surfaces brutes de plancher, ceci pour autant qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

Dans les parties réservées aux activités, l'habitat est admis pour autant que les valeurs limites d'immission du degré de sensibilité II puissent être respectées.

Les commerces ne sont admis qu'au rez-de-chaussée.

#### **Etapes**

**Art. 4** - La réalisation du plan de quartier peut se faire par étapes successives et par parcelle.

Les constructions prévues à l'intérieur du périmètre 2 sont cependant à réaliser au maximum en deux étapes, le bâtiment se trouvant en limite des parcelles N<sup>OS</sup> 1054/1055 est à réaliser dans la même étape.

## Chapitre II

### Périmètre d'implantation : Règles particulières

#### Périmètres d'implantation

**Art. 5** - Les constructions sont à réaliser à l'intérieur des périmètres d'implantation fixés par le plan. Le cas échéant, les dispositions du code rural et foncier concernant les constructions et les bâtiments sont applicables.

**Art. 6** - L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur des périmètres d'implantation définis par le plan. Il est caractérisé par l'implantation des bâtiments parallèlement au périmètre d'implantation.

#### Architecture, esthétique

**Art. 7** - L'architecture des volumes, le traitement des façades, leurs ouvertures et la forme des toitures, les matériaux et les couleurs, doivent former un tout harmonieux et cohérent, conformément aux principes urbanistiques.

La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout bâtiment, même conforme aux plan et règlement, dont l'architecture compromettrait l'unité ou l'aspect général du quartier.

#### Surfaces bâties

**Art. 8** - Les surfaces bâties maximales, définies par le plan, sont mesurées conformément aux dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions.

Les balcons et loggias, même entièrement fermés, ne sont cependant pas pris en compte dans le calcul.

#### Nombre d'étages

**Art. 9** - Le nombre d'étages indiqué sur le plan comprend le rez-de-chaussée et les éventuels combles.

#### Hauteur

**Art. 10** - Le niveau supérieur de la dalle du dernier étage ne peut pas dépasser la cote d'altitude fixée par le plan.

#### Toitures

**Art. 11** - Les pentes de toitures se situent entre 20 et 30 degrés.

Les constructions du périmètre 2, ainsi que les corps de bâtiment à un ou deux étages, doivent avoir des toits plats.

Les lucarnes indépendantes, les tabatières et les terrasses intégrées dans la toiture sont autorisées pour autant que la largeur totale de ces éléments ne dépasse pas les 3/5 de la longueur du bâtiment. Les lucarnes sont placées au minimum 0.30 m en retrait du nu de la façade sous-jacente.

#### Avant-corps

**Art. 12** - Les avant-corps en porte-à-faux tels que balcons, loggias ou oriels et couverts d'entrée peuvent dépasser le périmètre d'implantation de 1.70 m au maximum, mais non les limites des constructions. Les parties les plus basses doivent être au minimum 2.50 m au-dessus du terrain aménagé.

## Chapitre III

### Espaces verts

#### Espace vert

**Art. 13** - L'espace vert comprend les surfaces de verdure, l'arborisation, les passages piétons internes et, le cas échéant, les accès aux immeubles et les places sèches. L'aménagement se fera par étapes en fonction de la réalisation des constructions.

L'espace vert collectif comprend une place de jeux dont une partie peut être couverte. L'aménagement peut se faire par étapes, sur la base d'ensemble.

Les clôtures sont interdites, à l'exception des haies vives dont la Municipalité choisirait les essences.

#### Aire de dévestiture, parkings

#### Aire de dévestiture

**Art. 14** - Les surfaces entre la limite des propriétés et la limite des constructions sont réservées à la desserte interne, aux accès aux immeubles et, aux endroits définis par le plan, au stationnement de véhicules pour visiteurs ainsi qu'à l'élargissement de la voirie existante.

#### Réalisation, convention

**Art. 15** - L'aménagement de ces espaces se fait d'entente entre les propriétaires concernés et la Commune, sur la base de conventions.

#### Parkings

**Art. 16** - Seules les places de stationnement pour visiteurs peuvent être réalisées en surface.

Les places de stationnement pour l'habitat et pour les activités sont à aménager dans un parking souterrain. Ce dernier est à réaliser à l'intérieur de la limite des constructions; le terrain aménagé ne doit pas dépasser de plus de 1.50 m le terrain naturel.

Le nombre de places de stationnement est calculé conformément aux dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions. La géométrie du parking doit satisfaire aux exigences des normes suisses des professionnels de la route (VSS).

#### Accès voitures

**Art. 17** - Les accès et les sens de circulation sont indiqués sur le plan.

L'accès au parking souterrain doit être réalisé sur le chemin du Cottage/avenue Auguste-Forel.

Au cas où les constructions du périmètre d'implantation 1 sont réalisées en première étape, un accès provisoire peut être autorisé sur l'avenue Muret, à condition qu'une présélection soit aménagée.

**Arbres à conserver**      **Art. 18** - L'arbre figurant sur le plan est à conserver dans la mesure du possible. Des mesures adéquates devront être prises pour protéger ses racines, son tronc et sa couronne pendant la réalisation des constructions et dans le futur.

**Chapitre IV**      **Dispositions finales**

**Constructions existantes**      **Art. 19** - Les constructions existantes peuvent être entretenues et transformées dans la limite des volumes existants.

Toutefois, des agrandissements de minime importance peuvent être autorisés par la Municipalité.

**Droits réservés**      **Art. 20** - Pour tous les points non réglés dans le présent règlement, les dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions et de son règlement d'application, ainsi que le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions, demeurent applicables.

**Servitudes, permis de construire**      **Art. 21** - Afin d'assurer l'accès en commun au parking souterrain (art. 17), des servitudes de passage et d'utilisation sont à établir.

Les permis de construire ne peuvent être délivrés qu'après l'inscription des servitudes au Registre foncier.

**Entrée en vigueur**      **Art. 22** - Le présent règlement et les plans correspondants entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.

Approuvé par la Municipalité le 12 mars 1991

Soumis à l'enquête publique du 15 mars au 15 avril 1991

Adopté par le Conseil communal le 2 octobre 1991

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 6 mars 1992