

REGLEMENT

DU

PLAN PARTIEL D’AFFECTATION « MORGES-GARE SUD »

Adopté par la Municipalité

le : _____

La Syndique:

Le Secrétaire:

Soumis à l’enquête publique du _____.

au _____

La Syndique:

Le Secrétaire:

Adopté par le Conseil communal de Morges

le : _____

Le Président:

Le Secrétaire:

Approuvé préalablement
par le Département cantonal compétent

le : _____

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur

le : _____

atelier nou sa
baechtold & liebermann
arch.-urbanistes epfl-sia-fsu
rue de la gare 9
CH-1009 pully
Tél. 021 625 25 12/00
Fax 021 625 18 20
nou@span.ch

avec
alain thévenaz,
avocat-dr en droit
freymond, tschumy & ass.
CH-1002 Lausanne

PPA « MORGES GARE-SUD » _REGLEMENT

SOMMAIRE

Pos.	Contenu	Page
CHAPITRE I	GENERALITES	1
Article 1	But	1
Article 2	Zone, aires et sous-aires	1
CHAPITRE II	AIRES DE CONSTRUCTION	1
Article 3	Affectations	1
Article 4	Capacité constructive	2
Article 5	Implantation des constructions	2
Article 6	Aire d'implantation pour constructions à valeur de signe urbain	3
Article 7	Hauteur des constructions	3
Article 8	Déblais et remblais	3
Article 9	Architecture	3
Article 10	Parc + Rail (P+Rail)	4
Article 11	Aménagements extérieurs	4
CHAPITRE III	AIRE DE CIRCULATION ET ESPACE PUBLIC	4
Article 12	Sous-aire de la Place de la Gare/Rue de la Gare, sous-aire de la Rue Saint-Louis et sous-aire de la Rue du Sablon	4
Article 13	Sous-aire du Parvis de la gare, sous-aire du Mail de la gare et sous-aire du passage public pour piétons et deux-roues légers non motorisés de la Rue Saint-Louis à la Rue Docteur-Yersin	4
CHAPITRE IV	CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	5
Article 14	Stationnement des véhicules motorisés	5
Article 15	Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés	5
CHAPITRE V	PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	6
Article 16	Degré de sensibilité au bruit	6
Article 17	Gestion des déchets	6
Article 18	Arborisation et végétation	6
Article 19	Energie	6
CHAPITRE VI	DISPOSITIONS FINALES	6
Article 20	Demande de permis de construire	6
Article 21	Vestiges archéologiques	7
Article 22	Esthétique et intégration des constructions	7
Article 23	Dérogations	7
Article 24	Abrogation et entrée en vigueur	7

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « MORGES-GARE SUD »

REGLEMENT

CHAPITRE I : GENERALITES

But **Art. 1** – ¹Le présent règlement fixe les règles destinées à régir le périmètre du plan partiel d'affectation « Morges-gare Sud ».

Zone, aires et sous-aires **Art. 2** – ¹Le périmètre du plan partiel d'affectation comprend :

- l'aire de construction « Sablon gare-rail » ;
- l'aire de construction « Sablon-centre » ;
- l'aire de construction « Ilot-Sud » ;
- l'aire de circulation et d'espace public.

²Ces aires sont affectées en zone de centre de localité (voir plan échelle 1 :2'000).

³L'aire de construction « Sablon gare-rail » comprend trois sous-aires :

- la sous-aire « Sablon-gare » ;
- la sous-aire « Sablon-rail ».
- la sous-aire « Accès Parc + Rail » (P+Rail)

⁴L'aire de circulation et d'espace public comprend six sous-aires :

- la sous-aire « Parvis de la gare » ;
- la sous-aire « Mail de la gare » ;
- la sous-aire « passage public pour piétons et deux-roues de la Rue Saint-Louis à la Rue Docteur-Yersin » ;
- la sous-aire « Place de la Gare/Rue de la Gare » ;
- la sous-aire « Rue Saint-Louis » ;
- la sous-aire « Rue du Sablon ».

CHAPITRE II : AIRES DE CONSTRUCTION

Affectations **Art. 3** – ¹Les aires de construction sont destinées à l'habitation, aux équipements collectifs, ainsi qu'aux activités professionnelles moyennement gênantes, respectant le degré de sensibilité au bruit fixé à l'article 16 du présent règlement (DS III).

²Dans chacune des aires de construction « Sablon-centre » et « Ilot-Sud », au minimum 50% de la surface de plancher déterminante (SPd) doivent être affectés au logement.

³Dans l'aire « Sablon gare-rail », au minimum 30% de la surface de plancher déterminante (SPd) des nouveaux bâtiments de la sous-aire « Sablon-gare » et 50% des nouveaux bâtiments de la sous-aire « Sablon-rail » doivent être affectés au logement. Dans le respect des proportions qui précèdent, les activités ferroviaires sont admises.

Capacité constructive

Art. 4 – ¹La capacité constructive des biens-fonds est déterminée par l'attribution, pour chaque aire de construction, de mètres carrés de surface de plancher utile, surface déterminante (SPd) devant être mesurée conformément à la norme SIA 421, norme suisse SN 504 421.

²La surface de plancher maximale pouvant être réalisée au sein du périmètre du plan partiel d'affectation est de 70'000 mètres carrés.

³Cette surface maximale se répartit comme il suit :

- aire « Sablon gare-rail » : 21'000 mètres carrés ;
- aire « Sablon-centre » : 27'000 mètres carrés ;
- aire « Ilot Sud » : 22'000 mètres carrés.

⁴Le transfert de droits à bâtir de l'aire « Sablon-centre » à l'aire « Sablon gare-rail » peut être autorisé par la Municipalité.

Implantation des constructions

Art. 5 – ¹Les nouvelles constructions hors sol ne sont autorisées qu'à l'intérieur des périmètres d'implantation figurant sur le plan.

²A l'exception des sous-aires de circulation et espace public « Mail de la gare » et « Rue du Sablon » et pour des raisons justifiées d'optimisation de la réalisation des sous-sols, des constructions en sous-sol peuvent être autorisées par la Municipalité en dehors des périmètres d'implantation.

³Des liaisons ponctuelles entre les parkings enterrés sont autorisées en dehors des périmètres d'implantation.

⁴Dans l'aire « Sablon-centre » le long du Mail de la gare et dans l'aire « Ilot-Sud » le long de la Place de la Gare, les façades nord-ouest des nouveaux bâtiments devront se trouver dans les bandes d'implantation prévues à cet effet. A l'intérieur de ces bandes d'implantation, une variation de la géométrie des fronts est admise.

⁵L'ordre contigu et la constitution de fronts bâtis sur la limite des périmètres d'implantation sont obligatoires dans la mesure suivante :

- dans l'aire « Sablon gare-rail » : le long du quai N° 1 et sur le Mail de la gare, au moins jusqu'à l'altitude de 386 mètres ;
- dans l'aire « Sablon-centre » : du côté de la Rue Centrale et de la Place de la Gare ;
- dans l'aire « Ilot-Sud » : du côté de la Rue de la Gare, de la Place de la Gare et de la Rue Centrale, au moins pour les trois premiers niveaux bâtis hors sol.

⁶Sous réserve des dispositions concernant la protection contre l'incendie et le bruit, des discontinuités des fronts sont autorisées pour aménager des passages et des percées visuelles entre le quai N° 1 et l'aire de circulation et espace public et/ou le domaine public. Dans l'aire « Sablon-centre », sur cour, les fronts principaux des bâtiments d'habitation respectent une distance des $\frac{3}{4}$ de leur hauteur.

⁷La distance entre bâtiment et limite de propriété et entre bâtiments *s/s* sur une même parcelle, n'est pas fixée. Les prescriptions de la directive de l'Association des Etablissements cantonaux d'Assurance Incendie (AEAI) sont réservées.

⁸Entre le Mail de la gare et la Rue du Sablon, deux percées visuelles au minimum sont obligatoires. Au moins l'une des percées devra avoir 12 mètres de large au minimum. Au moins l'une des percées devra exister sur toute la hauteur des fronts.

⁹Un espace public reliant le Mail de la gare à la Rue du Sablon devra être aménagé et faire l'objet d'une servitude d'usage public.

Aire d'implantation pour constructions à valeur de signe urbain

Art. 6 – ¹Le plan définit deux aires d'implantation pour des constructions à valeur de signe urbain (bâtiments hauts, bâtiments singuliers, parties bâties destinées à des programmes emblématiques, etc.), pouvant culminer à une altitude maximale de 433.50 mètres.

²Ces constructions devront marquer la fonction majeure de la gare et de son échangeur.

³S'agissant de la sous-aire « Sablon-rail », les constructions ne devront pas dépasser l'altitude maximale de 403.50 mètres sur au moins 60% de la longueur, le solde pouvant culminer à 413.50 mètres, voire à 433.50 mètres en cas de construction à valeur de signe urbain au sens de l'alinéa 1.

Hauteur des constructions

Art. 7 – ¹La hauteur maximale des constructions est définie par les coupes.

²Pour les constructions à valeur de signe urbain, la hauteur maximale doit être respectée en tous points, y compris s'agissant des superstructures, des locaux techniques, communs ou autres.

³Pour les autres constructions, les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, locaux de service, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales.

Déblais et remblais

Art. 8 – ¹Les rez-de-chaussée et les accès des nouvelles constructions doivent garantir la continuité de niveau avec les espaces publics adjacents.

²Les cotes d'altitude du terrain aménagé figurent sur les coupes du plan. Elles ne peuvent être modifiées qu'à concurrence de 50 centimètres au maximum, en plus ou en moins.

³Le remblai de la plateforme ferroviaire existante devra être entièrement supprimé. Le dispositif d'accès au P+Rail pourra déroger à ce principe, s'il assure la continuité de tous les parcours pour piétons et deux-roues légers non motorisés indiqués sur le plan entre le Mail de la gare et le passage sous-voie de la Rue Docteur-Yersin.

Architecture

Art. 9 – ¹L'architecture des constructions doit respecter les règles suivantes :

- a) les locaux situés au rez-de-chaussée en relation directe avec l'espace public adjacent doivent être principalement destinés à des activités ;
- b) l'accès et la sortie des véhicules doit se faire obligatoirement par la Rue du Sablon. Les emplacements figurant sur le plan sont indicatifs ;
- c) la forme des toitures est libre ; les toitures plates peuvent être aménagées, accessibles et traitées en terrasses ; elles doivent être végétalisées si elles ne sont pas accessibles ;
- d) les superstructures doivent être traitées de manière à s'intégrer harmonieusement aux toitures ;
- e) pour l'aire « Sablon-centre », sur la Rue du Sablon, les deux derniers niveaux en dessous de la cote d'altitude maximale doivent respecter un retrait en plan d'au moins 2.5 mètres par rapport à l'aplomb de la façade des niveaux inférieurs ;
- f) les constructions enterrées doivent, dans toute la mesure du possible, être

regroupées de façon à favoriser la présence d'un maximum de surfaces végétalisées en pleine terre ;

- g) dans l'aire « Ilôt-Sud » la véranda et les vitraux de l'immeuble ECA 1152, en note *2* au recensement architectural, doivent être conservés *in situ* ou ailleurs ; les travaux concernant ces objets, ainsi que le lieu d'un éventuel transfert, devront être annoncés en temps utile et autorisés par le département cantonal compétent.

Parc + Rail (P+Rail)

Art. 10 – ¹Un Parc + Rail (P+Rail) de 310 places au maximum pourra être aménagé dans l'aire « Sablon gare-rail », sous-aire « Sablon-rail », avec accès-sortie à travers la sous-aire « Accès Parc + Rail ».

²Ce parking sera réservé aux personnes stationnant leur véhicule privé à cet endroit, pour se déplacer ensuite en train. La priorité sera donnée aux voyageurs ne disposant pas de desserte en transports publics performante à leur domicile.

³Les dispositifs d'accès-sortie nécessaires au P+Rail de la sous-aire « Accès P+Rail » devront respecter les passages publics pour piétons et deux-roues légers non motorisés figurant sur le plan.

Aménagements extérieurs

Art. 11 – ¹Les surfaces non bâties à l'intérieur des périmètres d'implantation doivent être affectées aux aménagements extérieurs.

²Dans l'aire « Sablon-centre » et sous réserve des accès, les surfaces non bâties doivent être aménagées comme surfaces végétalisées. Les usages collectifs doivent y être favorisés.

CHAPITRE III : AIRE DE CIRCULATION ET ESPACE PUBLIC

Sous-aires Place de la Gare/Rue de la Gare, «Rue Saint Louis et Rue du Sablon

Art. 12 – ¹La sous-aire de la « Place de la Gare/Rue de la Gare » et la sous-aire de la « Rue Saint-Louis » sont destinées au réaménagement de la Place de la Gare, ainsi qu'à l'élargissement de la Rue de la Gare et de la Rue Saint-Louis.

²La sous-aire de la « Rue du Sablon » est destinée à : des cheminements piétonniers, des aménagements extérieurs, des accès-sorties, des aires de service telles que surfaces pour containers-déchets, des aires de rebroussement ou pour places de parc handicapés ainsi qu'à des espaces verts (sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol).

Sous-aires Parvis et Mail de la gare et passage public pour piétons et deux- roues légers non motorisés de la Rue Saint- Louis à la Rue Docteur Yersin

Art. 13 – ¹Ces sous-aires sont destinées au raccordement à pied et pour deux-roues légers non motorisés de la Place de la Gare à la Rue Saint-Louis et à la Rue Docteur-Yersin.

²Ces sous-aires sont inconstructibles sous réserve de l'art. 5 al. 3 et des aménagements en lien direct avec leur fonction (mobiliers urbains, revêtement du sol).

³Un accès au P+Rail peut être aménagé au travers de la sous-aire de « passage public pour piétons et deux-roues légers non motorisés de la Rue Saint-Louis à la Rue Docteur-Yersin », pour autant que la continuité de celui-ci soit assurée.

⁴Les aménagements de ces sous-aires doivent respecter en outre les règles suivantes :

- a) le « Mail de la gare » doit avoir une largeur de 17 mètres au moins sur toute sa longueur ;
- b) le « Mail de la gare » doit garantir l'accès à pied et pour deux-roues légers non motorisés aux fronts bâtis ;
- c) au moins 3.50 mètres de large sur toute la longueur du « Mail de la gare » doivent être carrossables ;
- d) tout trafic et/ou stationnement de véhicules motorisés est interdit, à l'exception des arrêts de courte durée pour livraisons et interventions de véhicules d'urgence, de voirie et de dépannage, dont l'accès aux pieds des bâtiments ainsi qu'aux quais doit être garanti ;
- e) le stationnement des deux-roues légers non motorisés est autorisé ;
- f) la réalisation des espaces verts en pleine terre (sans construction souterraine et sans revêtement imperméable du sol) sur au moins 50% de la surface du « Mail de la gare » et de l'arborisation figurant sur le plan est obligatoire quant à leur principe, les implantations figurant sur le plan étant indicatives ;
- g) le « Parvis de la gare » doit, par ses aménagements, assurer une continuité visuelle et des parcours à pied et par deux-roues légers non motorisés entre la gare et les espaces à usage public adjacents ; il est inconstructible en surface et constructible en sous-sol ; il pourra être connecté au sous-sol à la sous-aire « Sablon-gare » et à l'aire « Sablon-centre ».

CHAPITRE IV : CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés

Art. 14 – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules motorisés sera calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme 640 281, norme suisse SN 640 281. Des places de parc peuvent être aménagées sur une autre aire que celle dans laquelle la construction est prévue, moyennant inscription de servitudes au registre foncier, garantissant la pérennité des accords trouvés.

²Compte tenu du plan OPair 2005, les valeurs déterminantes pour l'offre en cases de stationnement pour les clients/visiteurs et pour les employés seront fixées lors des demandes de permis de construire, conformément aux valeurs indicatives de la norme VSS.

³Toutes les cases de stationnement des véhicules motorisés relatives aux aires constructibles devront être aménagées en sous-sol, à l'intérieur des périmètres d'implantation définis par le plan, sous réserve de l'art. 5 al. 2.

Stationnement des véhicules deux-roues légers non motorisés

Art. 15 – ¹Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés sera calculé conformément à la norme applicable de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS), actuellement la norme 640 065, norme suisse SN 640 065.

²Les calculs et les emplacements pour deux roues motorisés et deux-roues légers non motorisés doivent être différenciés.

CHAPITRE V : PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Degré de sensibilité au bruit

Art. 16 – ¹Le degré de sensibilité au bruit III est attribué au périmètre du plan.

²Toutes les aires de construction étant exposées à des nuisances sonores qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit, toute demande de permis de construire devra obligatoirement comporter une étude acoustique démontrant l'efficacité des mesures mises en œuvre et le respect des exigences légales en matière de protection contre le bruit.

³Pour l'aire « Sablon gare-rail », les niveaux d'évaluation du bruit ne doivent pas dépasser 60dB(A) de jour et 50dB(A) la nuit. Une tolérance de 5dB(A) est admise pour les locaux d'exploitation, conformément à l'article 42 OPB.

Gestion des déchets

Art. 17 – ¹Des équipements pour la collecte sélective des déchets devront être aménagés dans chacune des aires de construction.

²Pour chacune des aires de construction, l'emplacement exact de ces équipements devra être déterminé au plus tard lors de la première demande de permis de construire d'une nouvelle construction dans l'aire concernée. Cet équipement devra être réalisé parallèlement à la construction du bâtiment.

Arborisation et végétation

Art. 18 – ¹Les arbres doivent être plantés en pleine terre dans toute la mesure du possible. Sur dalles de constructions enterrées et surfaces non bâties un maximum de couverture herborisée doit être assuré.

²La Municipalité fixe de cas en cas les mesures à prendre pour la bonne viabilité des végétaux.

³Les espaces verts doivent être plantés d'espèces indigènes. Une liste des espèces prévues doit être fournie avec la demande de permis de construire.

Energie

Art. 19 – ¹En application du plan des mesures OPair 2005 pour l'agglomération Lausanne-Morges, les performances thermiques des bâtiments doivent respecter les valeurs cibles définies par la norme SIA 380/1, par la loi vaudoise sur l'énergie et son règlement d'application et doivent cibler celles du label Minergie. Elles doivent respecter également l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

²Tout nouveau projet doit être coordonné avec le concept énergétique communal.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

Demande de permis de construire

Art. 20 – ¹Toute demande de permis de construire doit être accompagnée des études et mesures requises par la législation en vigueur. Cela concerne notamment :

- les risques naturels (risques d'inondation liés à la proximité de la Morges, etc.) ;
- les vibrations et sons solidiens, pour l'aire « Sablon gare-rail » ;

- l'évacuation des eaux, pour laquelle un plan d'équipement et une notice technique démontrant le respect des exigences fixées par le rapport d'impact sur l'environnement rattaché au présent plan et détaillant les mesures mises en œuvre pour y parvenir, doivent être établis;
- la prévention des accidents majeurs, pour laquelle des mesures de sécurité particulières doivent être prises et réalisées afin de répondre au principe de préservation des atteintes nuisibles en cas d'accident majeur sur le domaine ferroviaire.

**Vestiges
archéologiques**

Art. 21 – ¹Toute demande de permis de construire impliquant des travaux d'excavation doit faire l'objet de sondages préalables pour vérifier que les travaux ne porteront pas atteinte à des vestiges archéologiques dignes d'intérêt (art. 46 LPNMS et 39 RPNMS). Le Service cantonal Immeubles, Patrimoine et Logistique, Section archéologie cantonale (SIPAL-AC), sera consulté à ce sujet, préalablement à la demande de permis de construire.

²Les sondages doivent être effectués par le maître de l'ouvrage et à ses frais.

**Esthétique et
intégration des
constructions**

Art. 22 – ¹La Municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement.

Dérogations

Art. 23 – ¹La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement, aux conditions fixées à l'article 85 LATC.

**Abrogation
et entrée
en vigueur**

Art. 24 – ¹Le présent règlement et le plan y relatif abrogent, pour leur périmètre, toute réglementation communale antérieure qui lui serait contraire, en particulier le plan général d'affectation et son règlement approuvés par le Conseil d'Etat le 2 mars 1990.

²Le présent règlement et le plan y relatif entrent en vigueur par décision du département compétent.

* * * * *

