morges
VILLE DE MORGES

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

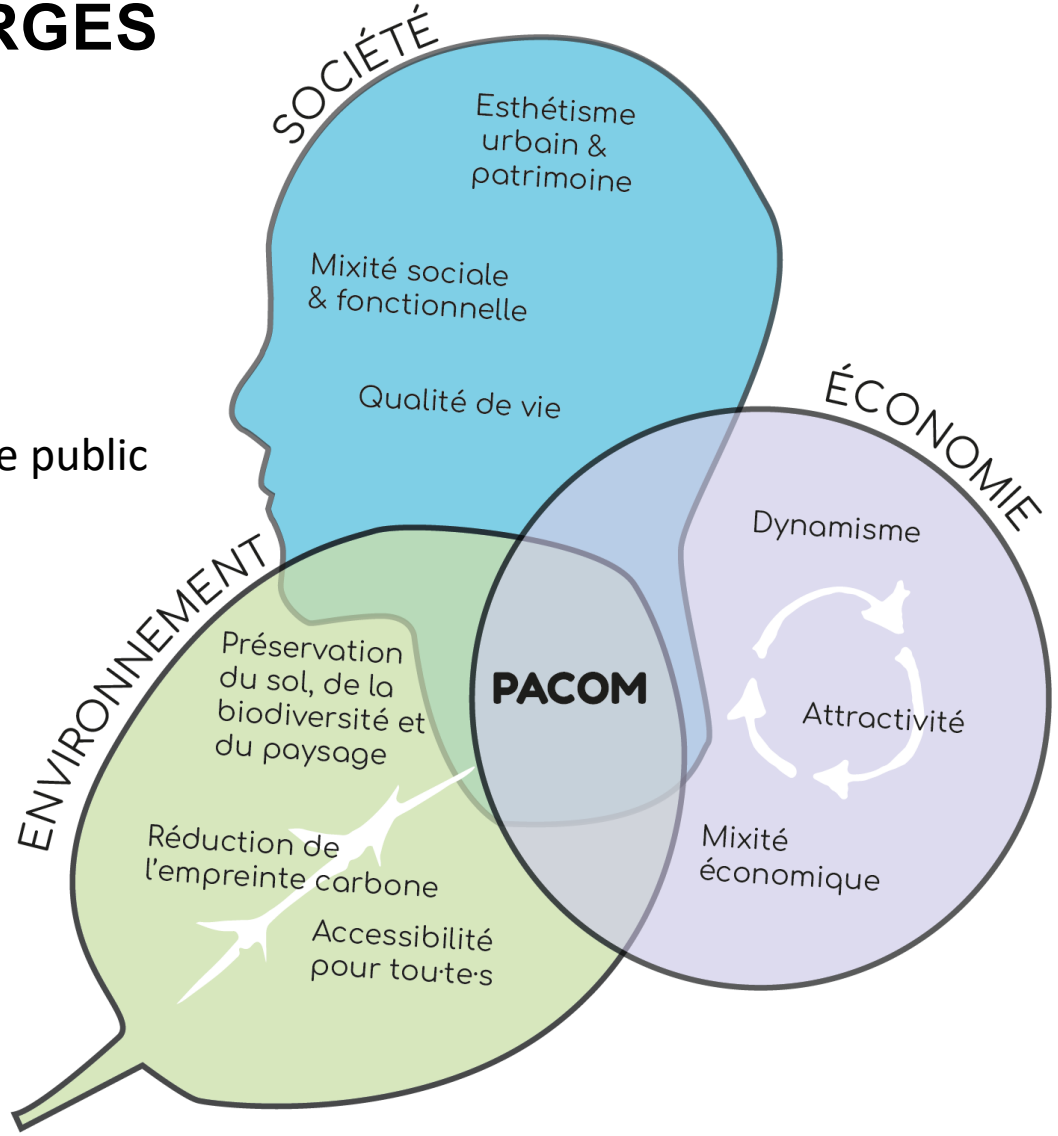
Information publique – 24 mai 2023

pacom

NOTRE VILLE,
NOTRE AVENIR

INTERVENANT·ES DE LA VILLE DE MORGES

- Mme Mélanie Wyss, syndique
- Mme Laure Jaton, municipale Urbanisme, constructions et espace public
- Mme Lisa-Lou Bruyas, adjointe au chef de service, urbaniste
- M. Cédric Albert, chef de service, architecte
- M. Simon Chevalley, urbaniste



SOMMAIRE

- Le PACom, qu’est ce que c’est ?
- Contexte
- Présentation du PACom 2023
- Ajustements par rapport à 2019
- Étapes à venir
- Questions
- Apéritif

morges
VILLE DE MORGES

LE PACOM, QU'EST CE QUE C'EST ?

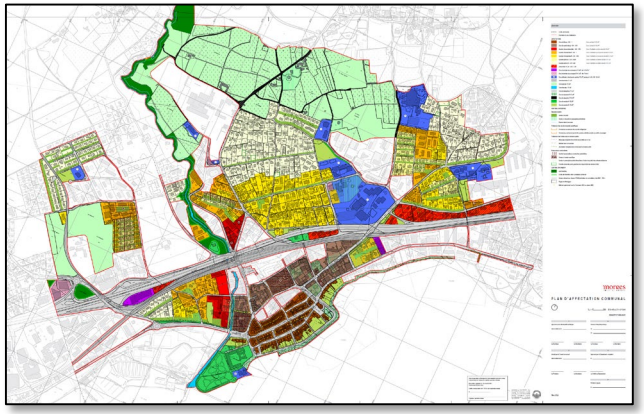
Mélanie Wyss, syndique

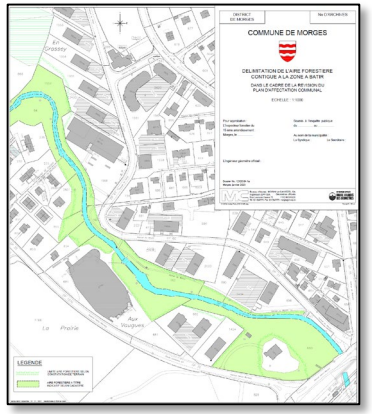
UN OUTIL D’AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE QUI :

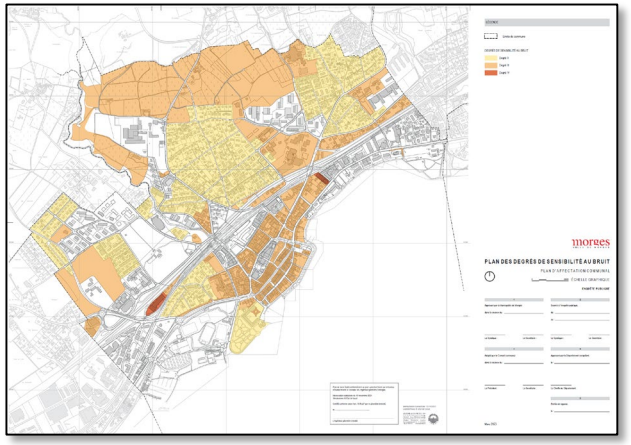
- Établit les règles d’utilisation du sol et des constructions
- Définit des zones constructibles ou inconstructibles
- S’applique à toutes et tous
- Guide les professionnel·les dans l’élaboration des projets

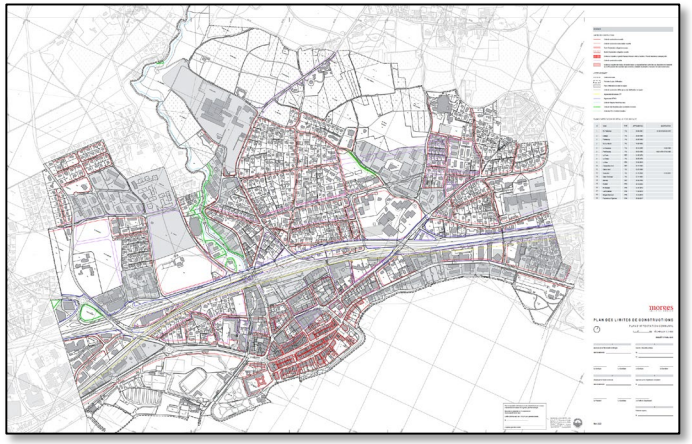
UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMPOSÉ DE…

- Plan d'affectation
- Règlement + annexes
- Plan des degrés de sensibilité au bruit
- Plan des limites de constructions
- Plans des limites forestières









UN OUTIL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE QUI S'APPLIQUE :

- En cas de demande de permis en lien avec des travaux qui impactent le territoire :
  - Nouvelle construction
  - Transformations
  - Modification des aménagements extérieurs
  - Mesures d'économie d'énergie, etc.
- Le PACom ne s'applique pas de lui-même sans projet particulier ayant des conséquences sur le sol.
- En attendant l'entrée en vigueur du PACom, les demandes de permis de construire sont instruites selon une double application : le PGA de 1990 et le PACom actuellement à l'enquête.
  - Si deux règles sont contradictoires, la plus contraignante s'applique.

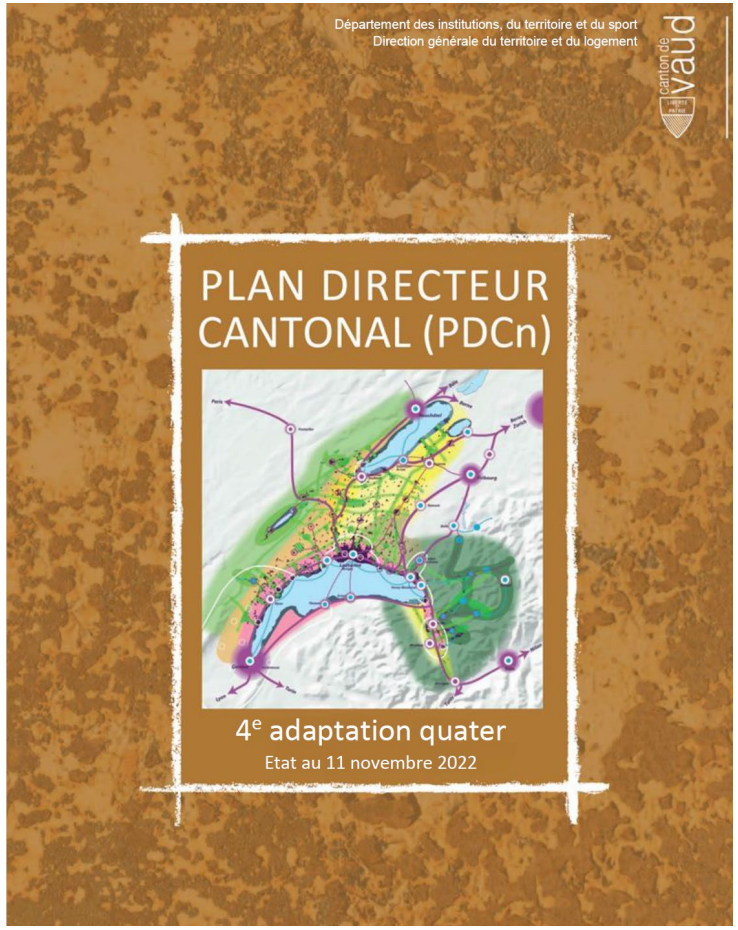
morges
VILLE DE MORGES

CONTEXTE

Laure Jaton, municipale Urbanisme, constructions et espace public

UNE RÉVISION INSCRITE DANS LE CADRE LÉGAL

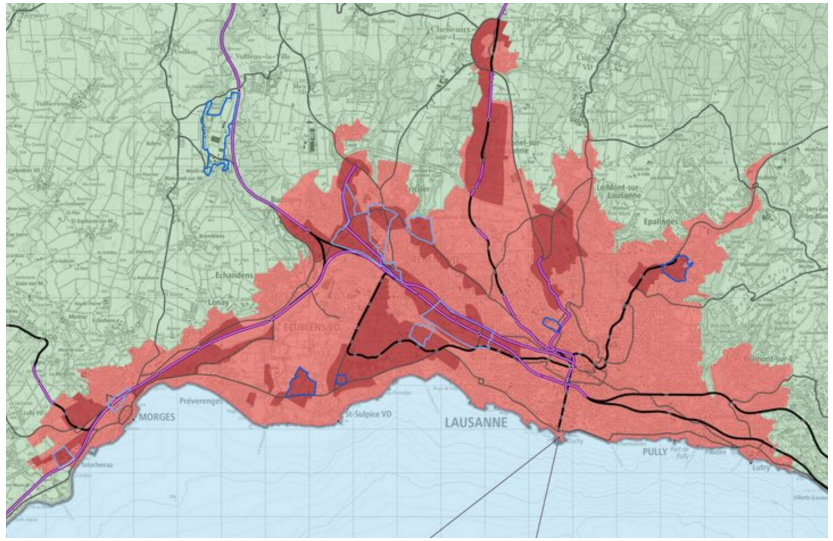
- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)
  - Densification vers l'intérieur
- Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)
  - Types de zone, procédure, disponibilité des terrains, plus-value
- Plan directeur cantonal vaudois
  - Morges est un « centre cantonal »
  - Toute nouvelle zone à bâtir a une densité minimale de 0,625 (IUS)



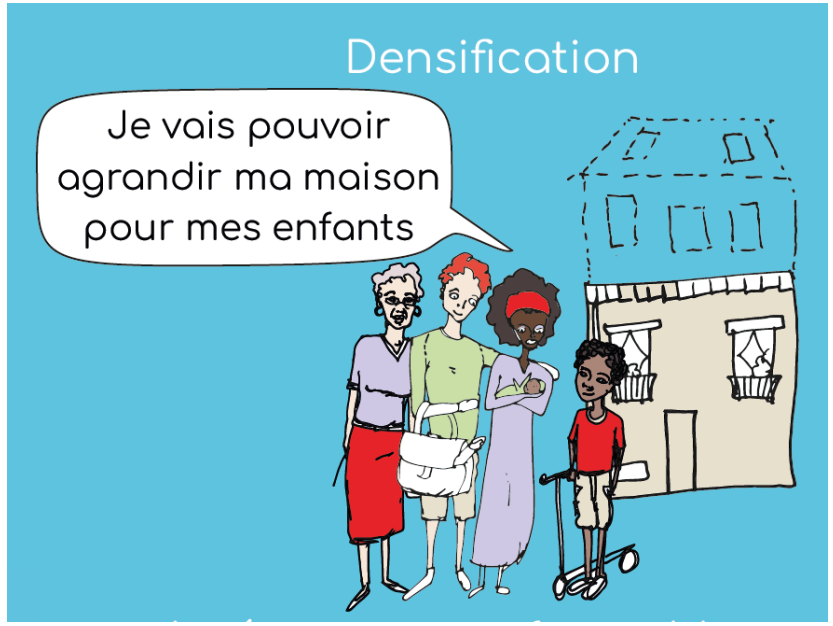
MORGES DANS L'AGGLO

- Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)
  - Morges dans le « périmètre compact » : 2036, + 101'300 habitants
  - Objectifs et mesures d'urbanisation et de densification

- Objectifs non atteints en 2023, malgré la construction de nouveaux quartiers.
- Taux de de logements vacants encore très bas à Morges.
- Nécessité de poursuivre les efforts de densification dans les zones d'habitats existantes avec des compensations qualitatives pour la population.

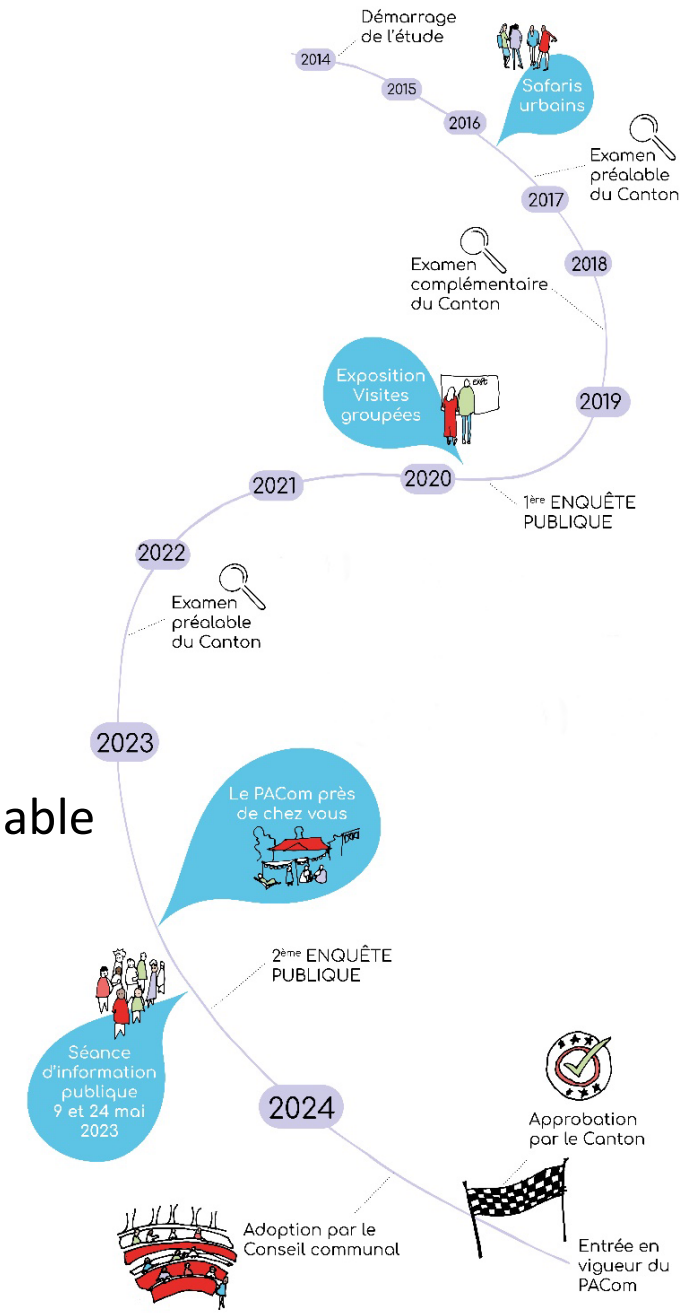


Périmètre compact de l'agglomération

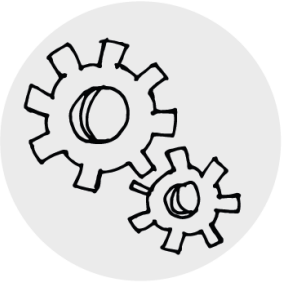


UNE RÉVISION INSCRITE DANS LE TEMPS

- 2014 : début du processus de révision du PGA de 1990
- 2019 : mise à l'enquête publique de la 1ère version
- 2021 : la Municipalité décide de remettre l'ensemble du projet à l'enquête
- 2021 – 2022 : élaboration de la nouvelle version du PACom & examen préalable
- 13 mars 2023 : la Municipalité adopte la nouvelle version du PACom
- Mai 2023 : mise à l'enquête du nouveau PACom



LIGNES DIRECTRICES DE LA RÉVISION DU PACOM 2023



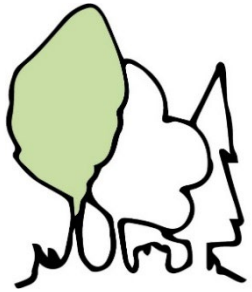
- Prendre en compte les nouvelles stratégies de la Ville

- Se conformer au cadre légal

- Répondre aux attentes de la population

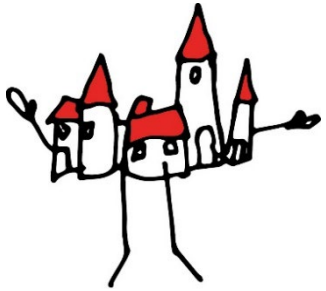
MESSAGES-CLÉS DE LA RÉVISION DU PACOM 2023

- Le PACom permet de traduire les enjeux actuels sur le territoire communal :
  - sociétaux
  - climatiques
  - économiques
- 5 messages-clés guident la nouvelle version du PACom



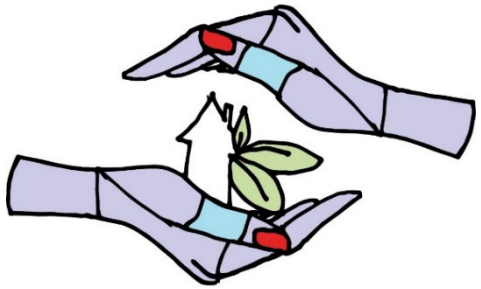
+ de nature

+ d'attractivité



+ d'identité

+ de proximité



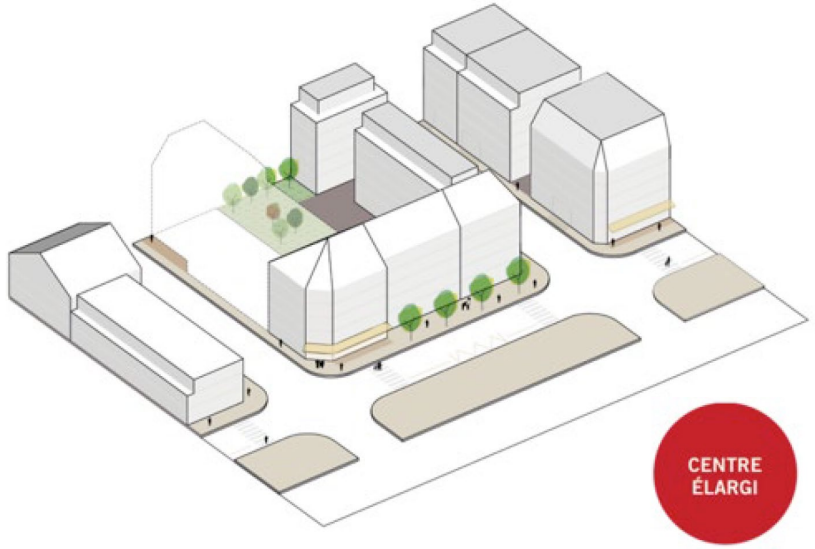
+ de qualité

morges
VILLE DE MORGES

ZONES D’AFFECTATION DU PACOM 2023

AMBIANCES MORGIENNES

- Différents quartiers, différentes ambiances
- 7 types d'ambiances
- Fondement des zones d'affectation

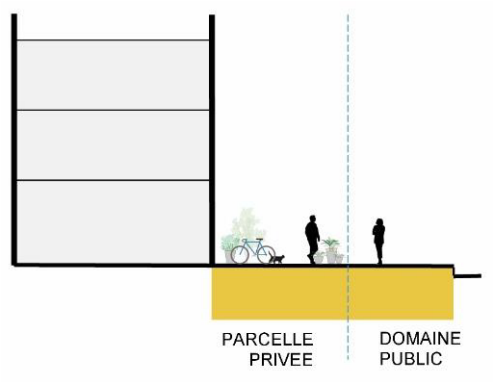


AMBIANCES MORGIENNES

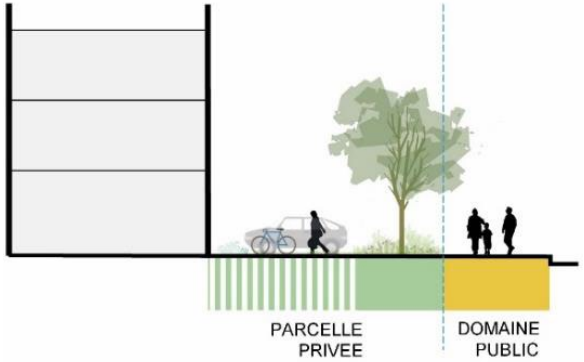
- Importance des frontages dans la formation des ambiances

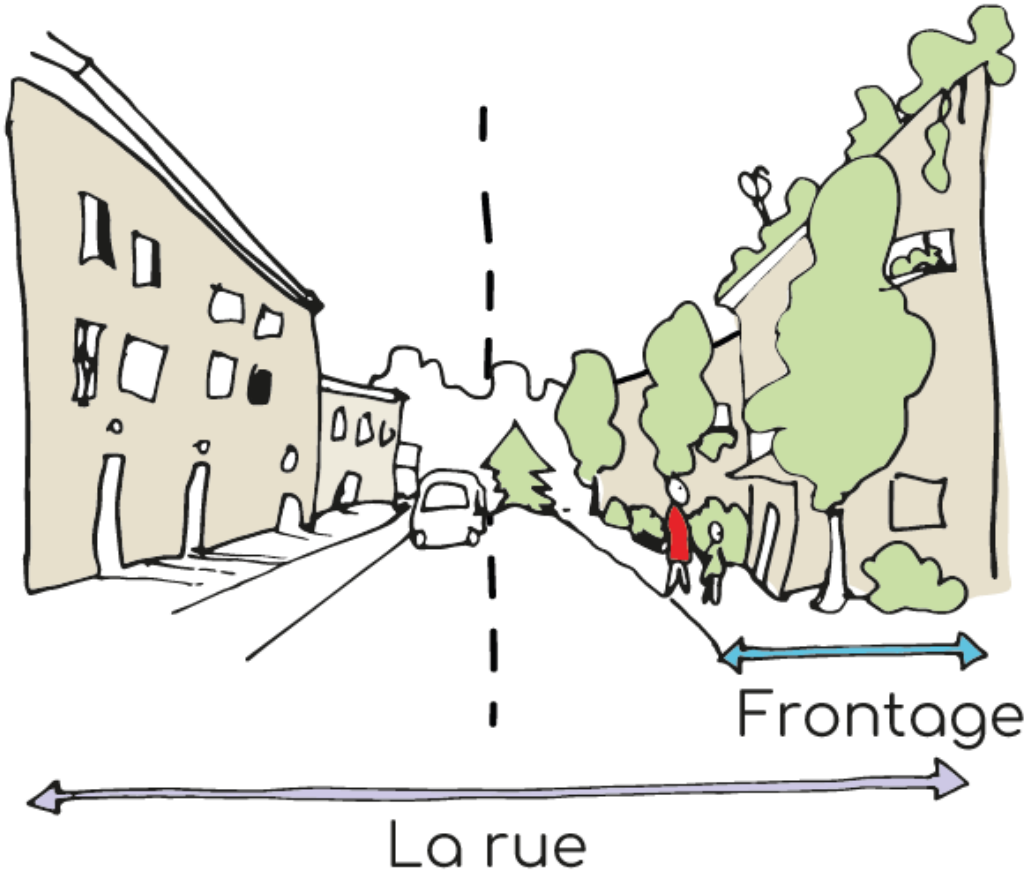
- Définition de la notion de frontage et de règles permettant de qualifier leur aménagement

Frontage ouvert



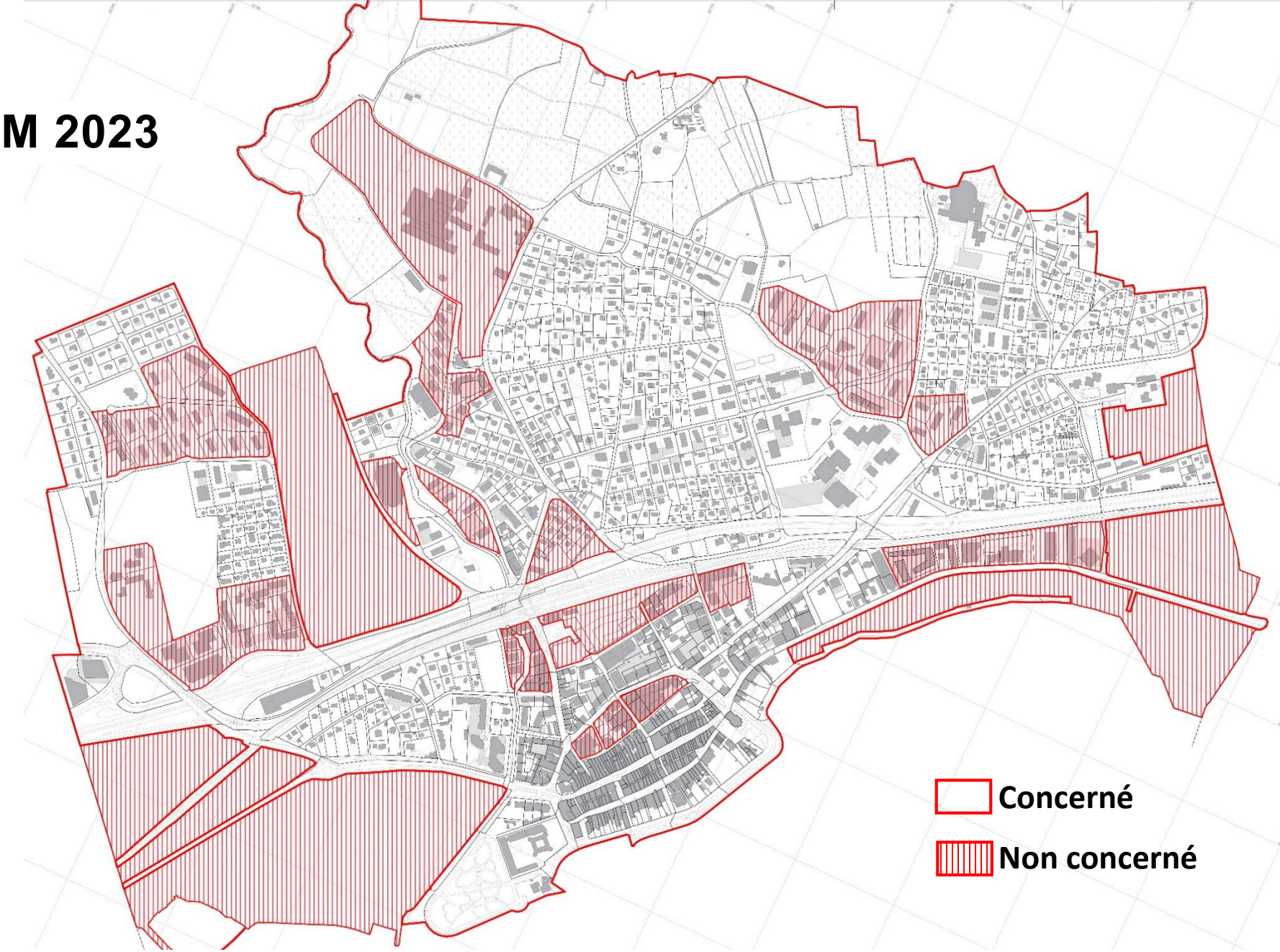
Frontage fermé





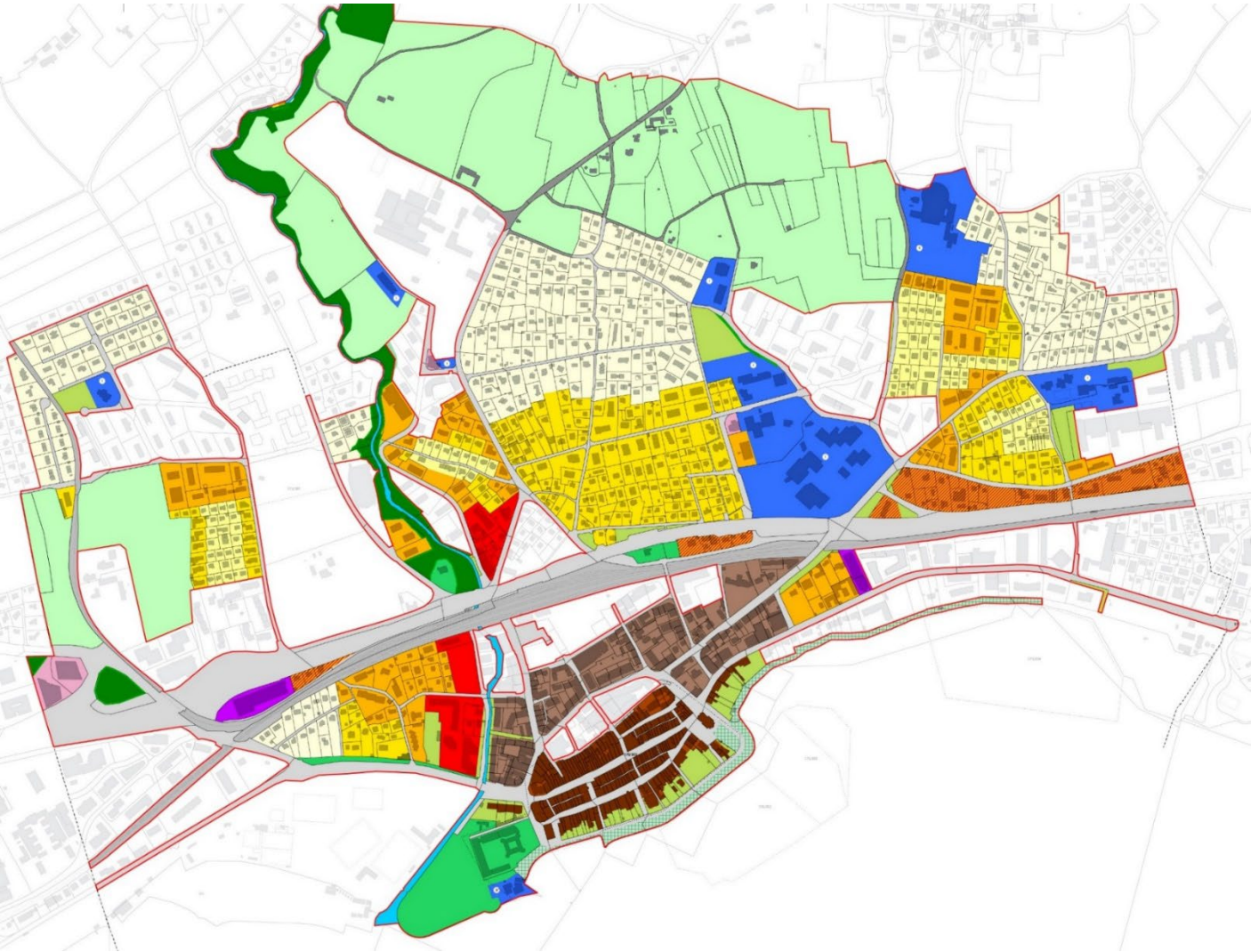
PÉRIMÈTRE PACOM 2023

- Ne concerne pas toutes les parcelles du territoire
- Maintien de plans de quartier récents ou spécifiques
- Maintien du PGA 1990 sur les secteurs en cours de réflexion



AFFECTATIONS

- Logique d'affectation à l'échelle de l'entier du territoire
- Toujours garder à l'esprit la vision globale
- Les zones sont règlementées pour elles-mêmes en fonction de l'ambiance recherchée
- Dispositions transversales



ZONE DE BOURG

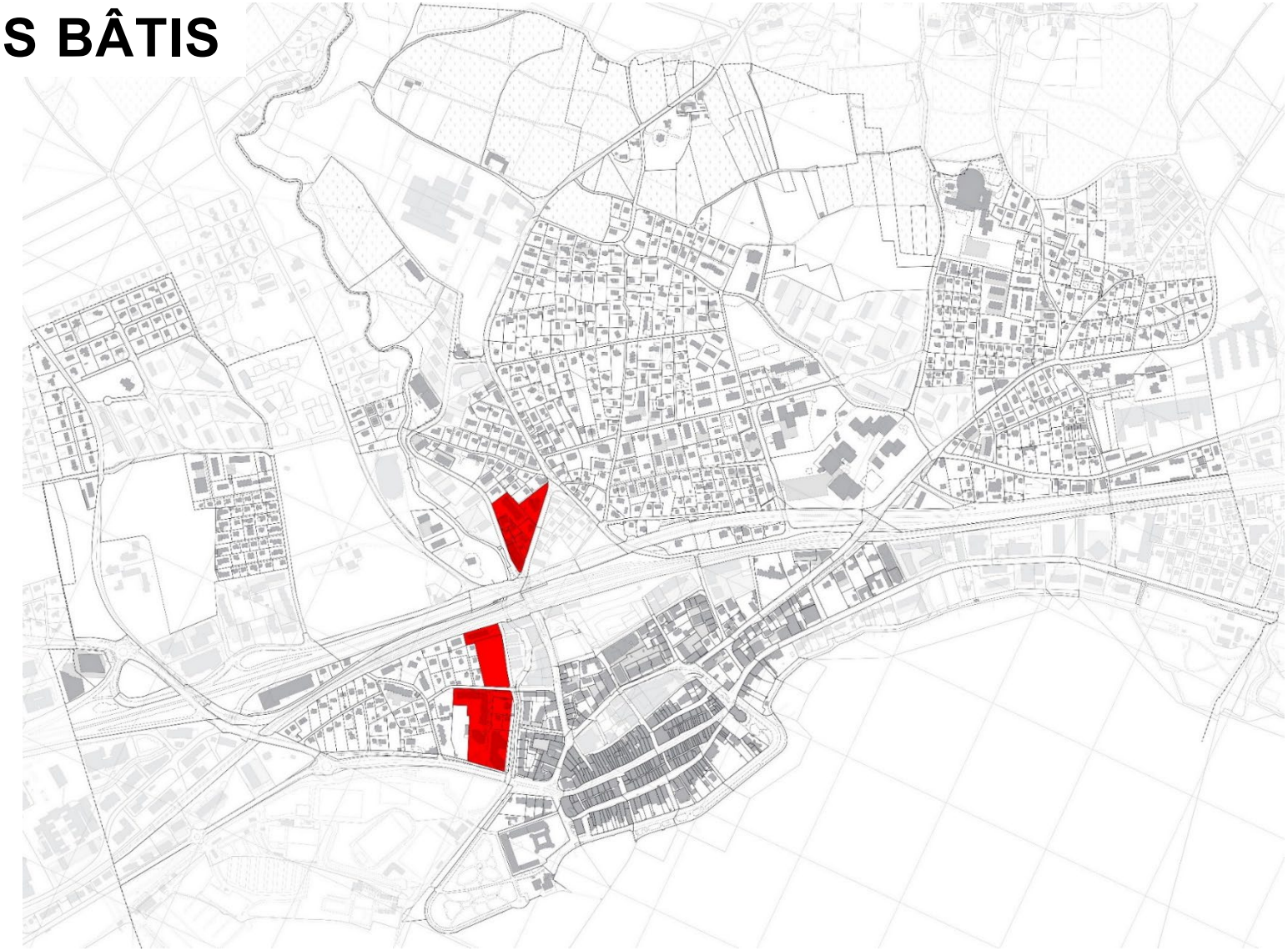
- Ambiance : centre historique
- Logement, activités, commerces, équipements publics
- IOS de 1 : forte densité
- Hauteur identique à l’état existant
- Identité : protection du patrimoine

ZONES DE CENTRE ÉLARGI

- Ambiance : centre-ville, dense avec fronts de rue
- Logement, activités, commerces
- IOS de 0.65 : forte densité
- Hauteur maximum
  - Façades : 16m
  - Hors tout : 21m
- Identité : îlots urbains

QUARTIER D'ENSEMBLES BÂTIS

- Ambiance : habitat collectif paysager
- Logement, activités, commerces
- IUS : 1.5, forte densité
- Hauteur maximum
  - Façades : 16m
  - Hors tout : 21m
- Identité : grands ensembles



QUARTIER D'IMMEUBLES A ET B

- Ambiance: habitat collectif à dominance végétale
- Logements, activités tertiaires, commerces de proximité
- IUS : moyenne densité
  - A : 1
  - B : 0.8
- Hauteur maximum
  - A : façades 13m, hors tout 18m
  - B : façades 10m, hors tout 15m

QUARTIER JARDINS A ET B

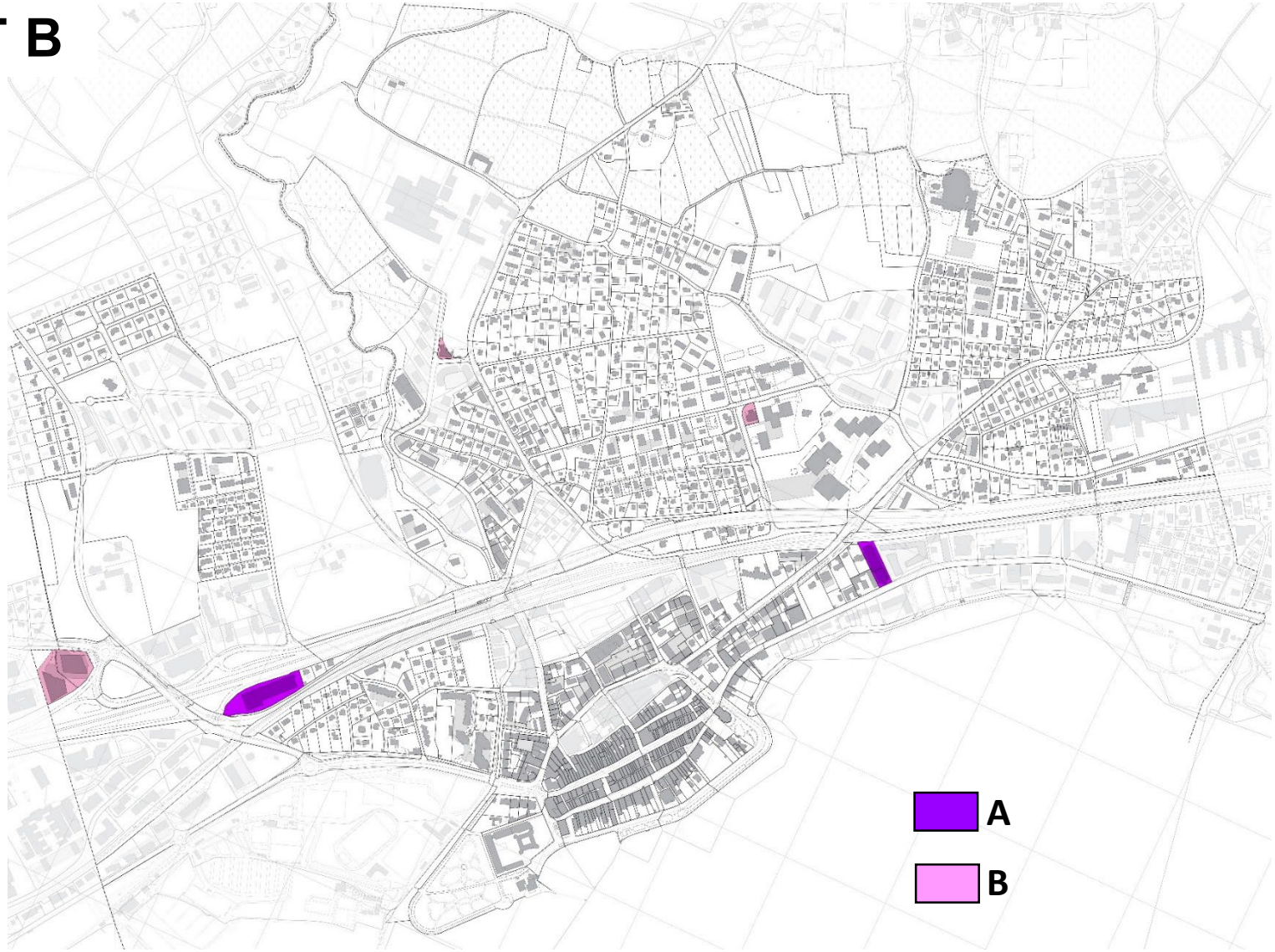
- Ambiance habitat semi-collectif/mitoyennes avec jardins
- Logements, activités tertiaire, commerces de proximité
- IUS faible à très faible densité
  - A : 0.625
  - B : 0.4
- Hauteur maximum
  - Façades : 7m
  - Hors tout : 12m

ZONE MIXTE

- Ambiance mixte entre habitat et activités
- Activités secondaires/tertiaire, logements, commerces
- IUS de 1,25 : forte densité
- Hauteur maximum
  - Façades : 13m
  - Hors tout : 18m

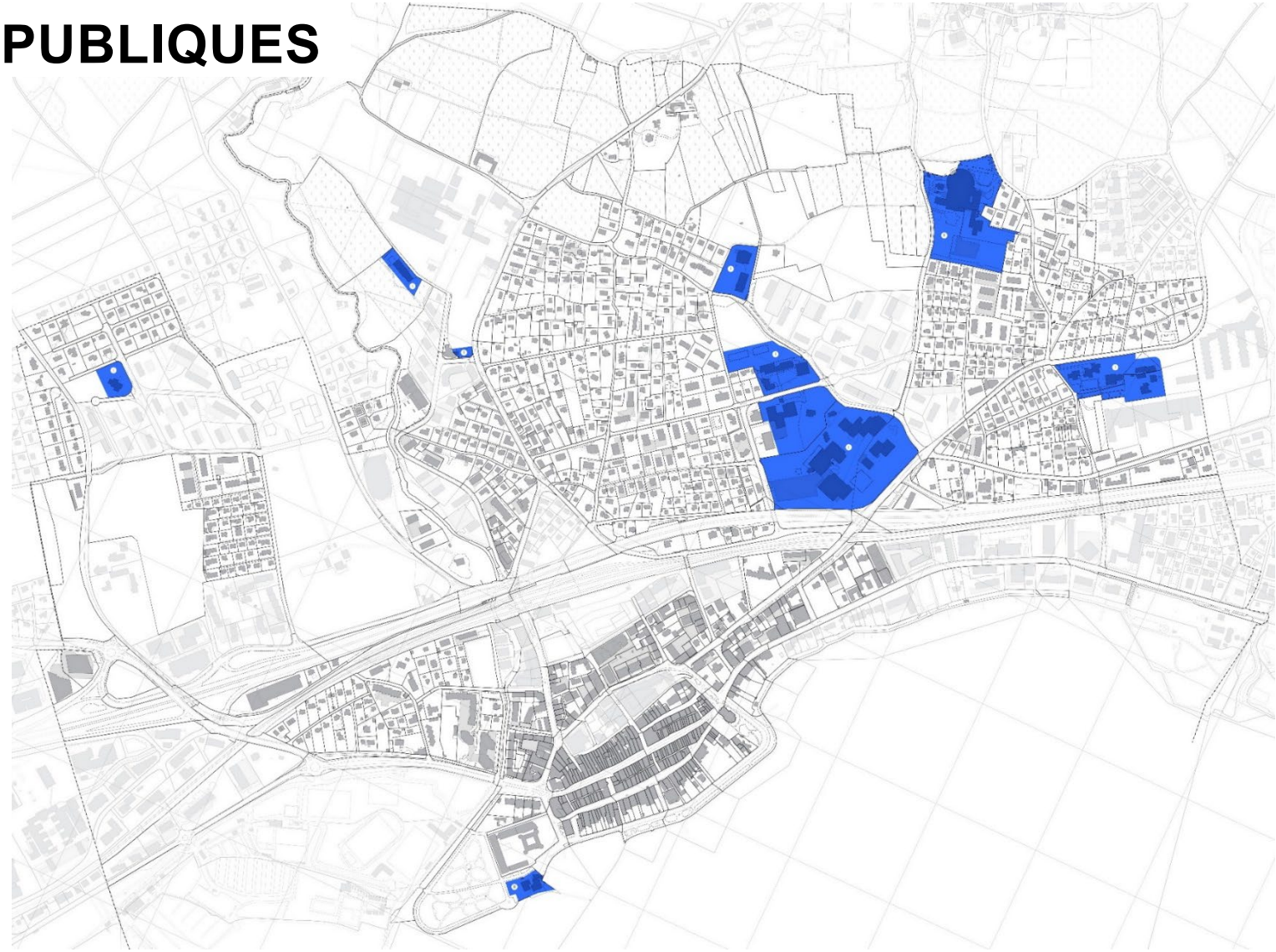
ZONES D'ACTIVITÉS A ET B

- Ambiance industrielle et activités
- Activités principalement secondaires, tertiaires, commerces
- Indice de masse: forte densité
  - A: 8.5 m^3/m^2
  - B: 7 m^3/m^2
- Hauteur maximum
  - A: 20m hors-tout
  - B: 16m hors-tout



ZONE D'INSTALLATIONS PUBLIQUES

- Équipements scolaires, hôpital, etc.
- Indice de masse 5 m^3/m^2 : forte densité
- Hauteur maximum 16 m hors tout

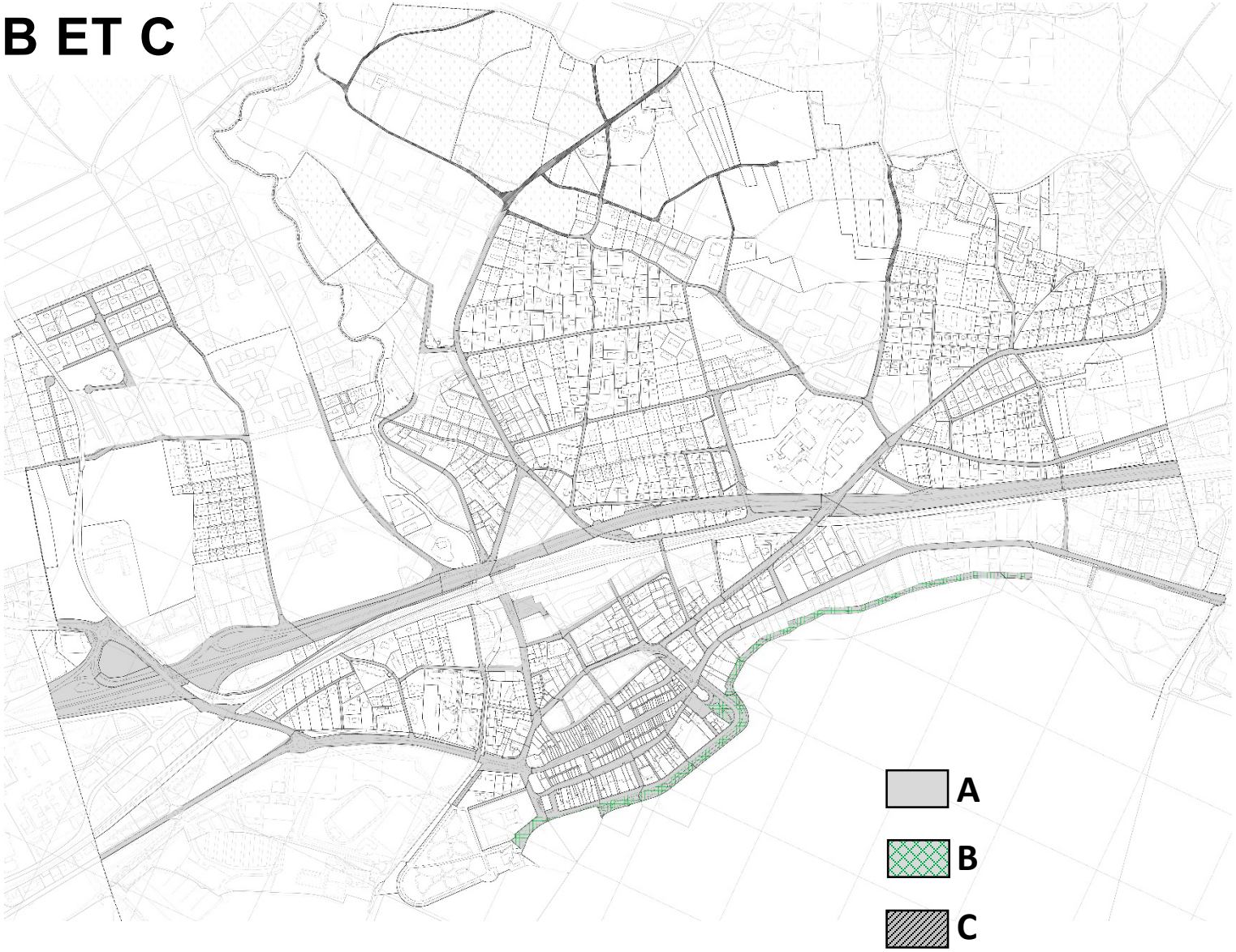


ZONES DE VERDURE A ET B

- Préservation et confirmation d’espaces verts existants
- A : valeur patrimoniale, paysagère et biodiversité
- B : îlot de verdure dans les quartiers

ZONES DE DESSERTE A, B ET C

- Domaine public
  - A : routes
  - B : mobilité douce, paysage
  - C : route hors localité



AUTRES ZONES

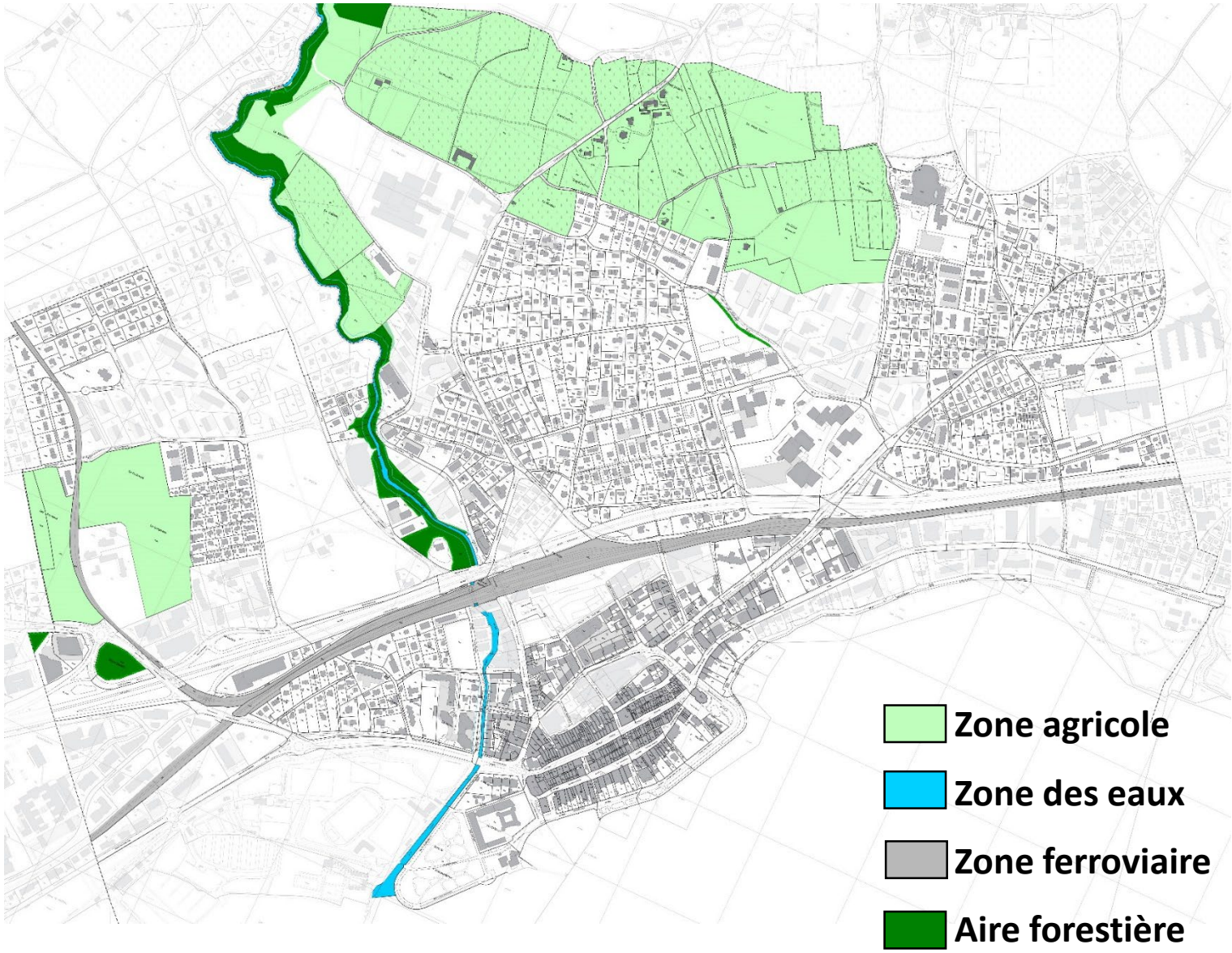
Zone agricole

Zone des eaux

Zone ferroviaire

Aire forestière

- Compétence fédérale et cantonale



morges
VILLE DE MORGES

REGLEMENT PACOM 2023

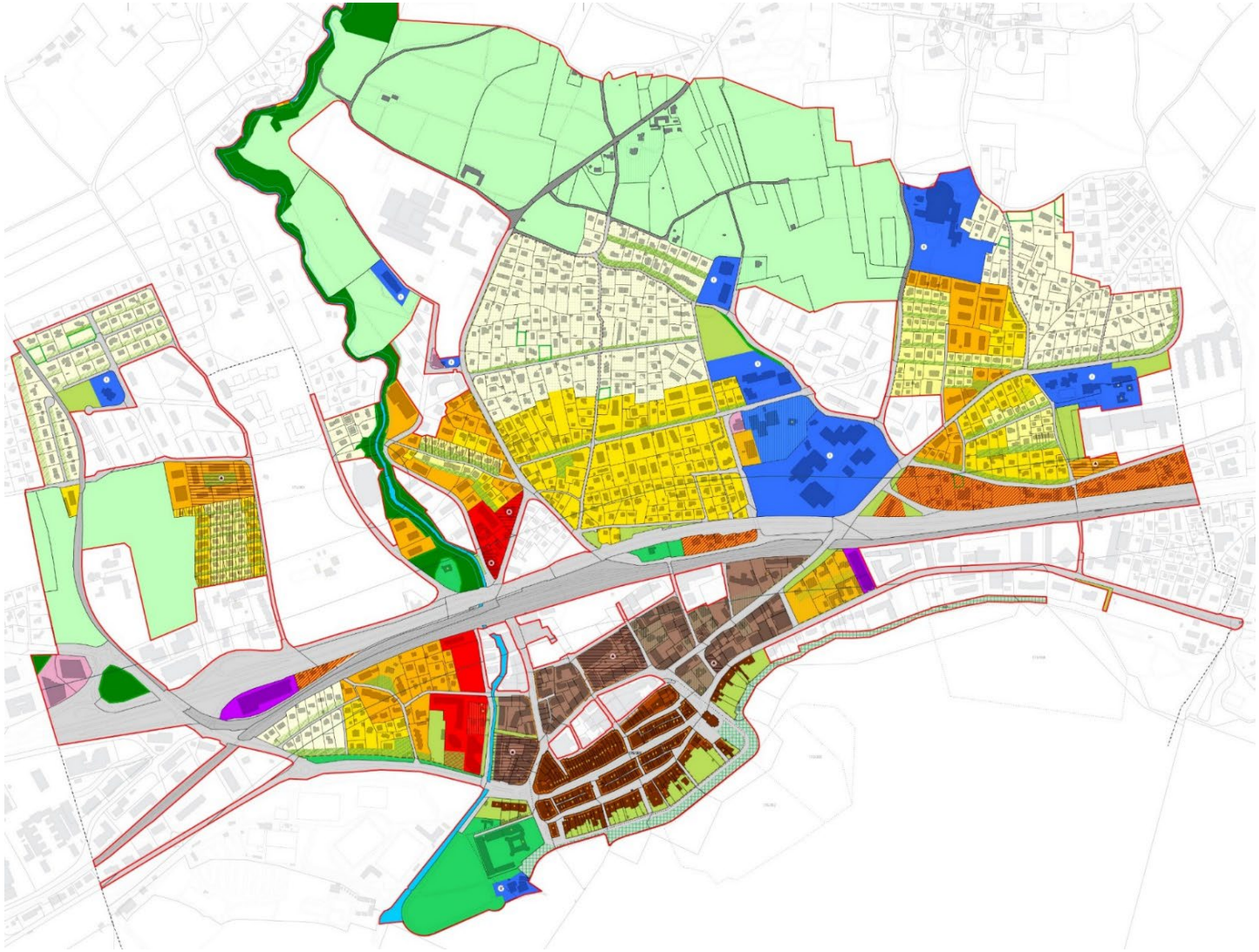
Lisa-Lou Bruyas, adjointe au chef de service

Direction urbanisme, constructions et espace public

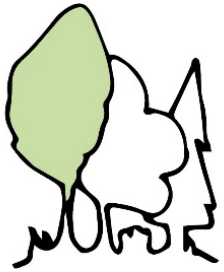
SYNTHÈSE

Le RPACom 2023

- 11 zones constructibles et 9 inconstructibles
- Dispositions transversales
  - Patrimoine
  - Jardins
  - Secteurs particuliers
  - Energie
  - Stationnement
  - Etc.

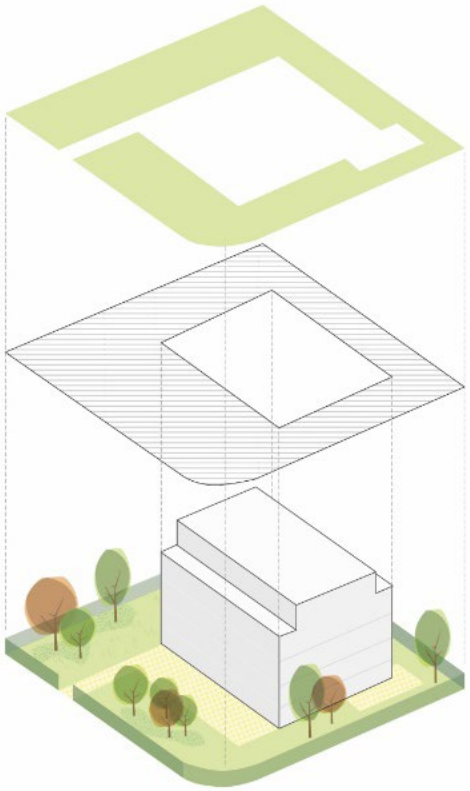


+ DE NATURE

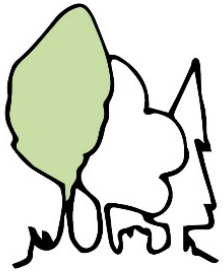


Augmenter la part de nature en ville

- Indice de qualité des surfaces extérieures (art. 2.9, annexe 2)
  - Garantir minimum 80% de la part non-bâtie en surfaces perméables, végétalisées ou naturelles : indice minimal de 0.8

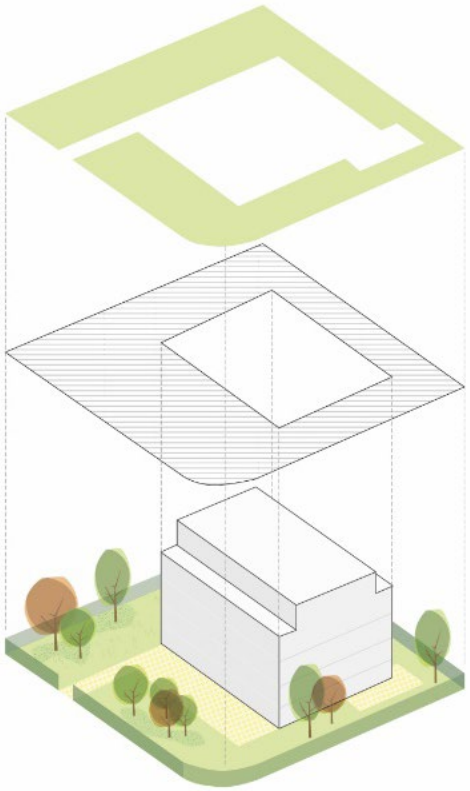


+ DE NATURE

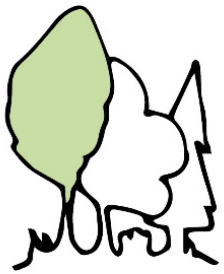


Augmenter la part de nature en ville

- Indice de qualité des surfaces extérieures (art. 2.9, annexe 2)
  - Garantir minimum 80% de la part non-bâtie en surfaces perméables, végétalisées ou naturelles : indice minimal de 0.8
  - Pour favoriser les surfaces à haut potentiel écologique, chaque type de surfaces a un facteur de pondération
    - Place de stationnement perméable = 0.5
    - Surface végétalisée pleine terre = 1
    - Surfaces pleine terre plantées d'anciennes variétés d'arbres fruitiers = 1.25

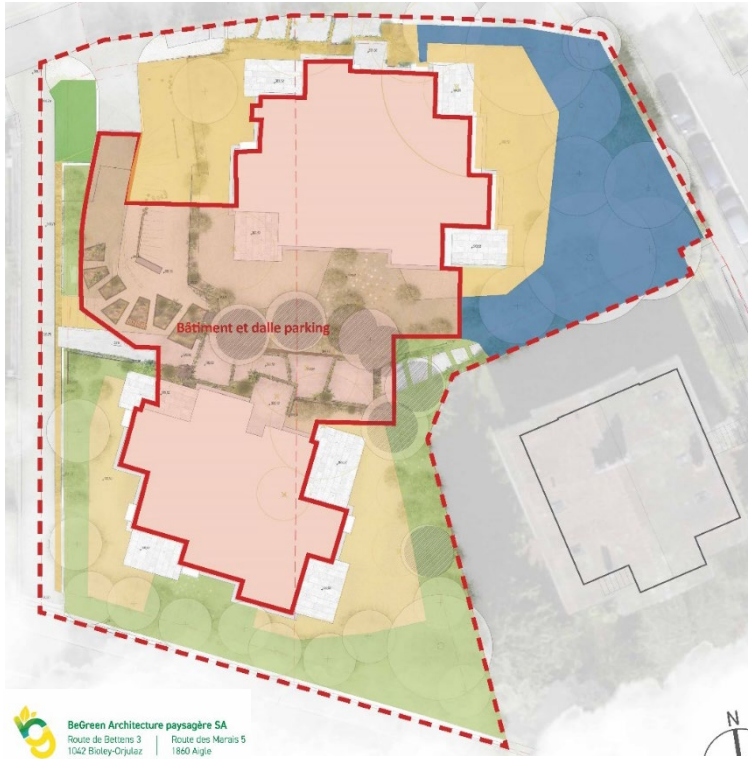


+ DE NATURE



Augmenter la part de nature en ville

- Indice de qualité des surfaces extérieures (art. 2.9)
  - Exemple



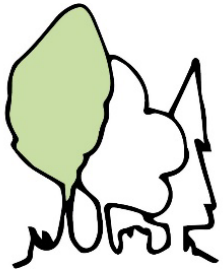
	M2
Surface de la parcelle	1891,00
Surface des bâtiments hors sol	399,67
Total 1 : Surface de référence pour calcul de l'indice	**1491,33**

Type de surfaces	Pondé.	M2	M2 x pondé.	M2 favorisant la biodiv.
Surface pleine terre - min. 1,50 m de terre	1,00	1124,52	1124,52	0
Surfaces de stationnement aménagées sous forme de pavés drainants végétalisés	0,50	15,34	7,67	N/A
Surface de toiture avec végétalisation extensive	0,50	0	0	0
Façade principale végétalisée	0,25	0	0	0
Surface de toitures accéssibles avec végétations intensive et recouverte d'une couche de terre de 0,50 m au minimum	0,75	0	0	0
Places de jeux ou places communautaires d'une surface supérieure à 2% de la SPd, intégrées à un plan dâménagement à l'echelle de la parcelle réalisé par un professionnel qualifié et avec une servitude d'usage public au bénéfice de la Commune	1,00	0	0	N/A
Surfaces plantées d'anciennes variétés d'arbres fruitiers	1,50	84	126	0
Jardin communautaires avec une sertitude d'usage public au bénéfice de la commune	2,00	0	0	0
Surfaces bénéficiant d'un entretien différencié en faveur de la biodiversité	2,00	193	386	213
Milieux de substitution dans l'espace bâti favorable à la biodiversité (prairie extensive, gazon fleuri, étang, mare, haie vive)	2,00	611	1222	199,94

Total 2	Total 3	Total 4
2027,86	2866,19	412,94

Indice de verdure (Total 3/Total 1)	1,92
% de surfaces végétalisées favorisant la biodiversité (Total 4/Total2 x 100)	20,36

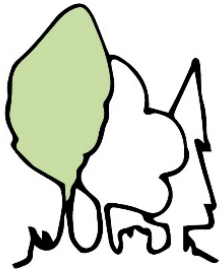
+ DE NATURE



Augmenter la part de nature en ville

- Secteurs de jardins (art. 2.10)
  - Préservation des jardins privés de qualité pour le maintien de l'ambiance d'un quartier
  - Secteurs inconstructibles, végétalisés et plantés

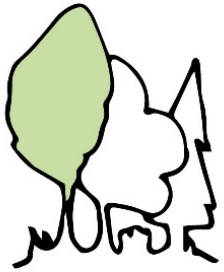
+ DE NATURE



Augmenter la part de nature en ville

- Secteurs de jardins (art. 2.10)
  - Préservation des jardins privés de qualité pour le maintien de l'ambiance d'un quartier
  - Secteurs inconstructibles, végétalisés et plantés
  - Dérogation à l'emplacement possible si :
    - La surface est compensée m^2 pour m^2 sur la parcelle
    - Une meilleure intégration du projet est démontrée

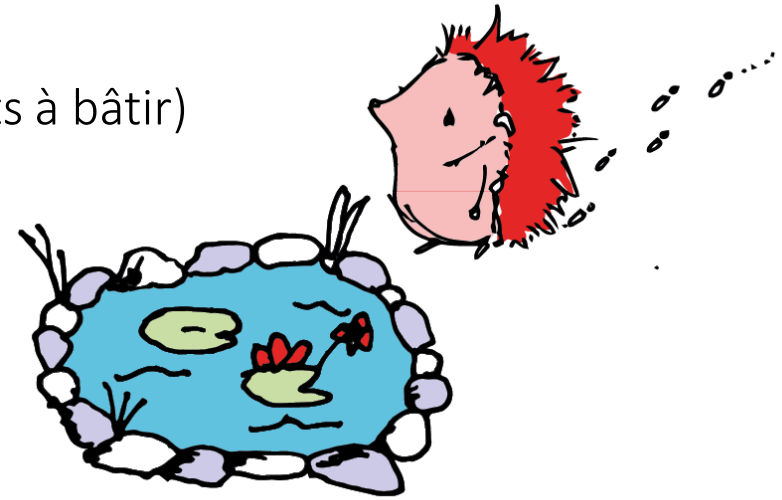
+ DE NATURE



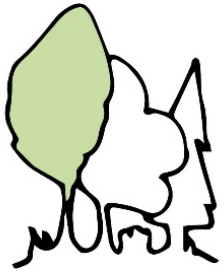
Augmenter la part de nature en ville

- Protection de la biodiversité (art. 2.14, 2.15)
  - Biotopes protégés : marais, pelouses sèches, prairie humide
  - Intégration de structures favorables à la faune : protection des nids d'hirondelles, passage à faune

- Bonus sur la mesure d'utilisation du sol (art. 24.1)
  - Réalisation de mesures en faveur de la biodiversité : + 5% (de droits à bâtir)

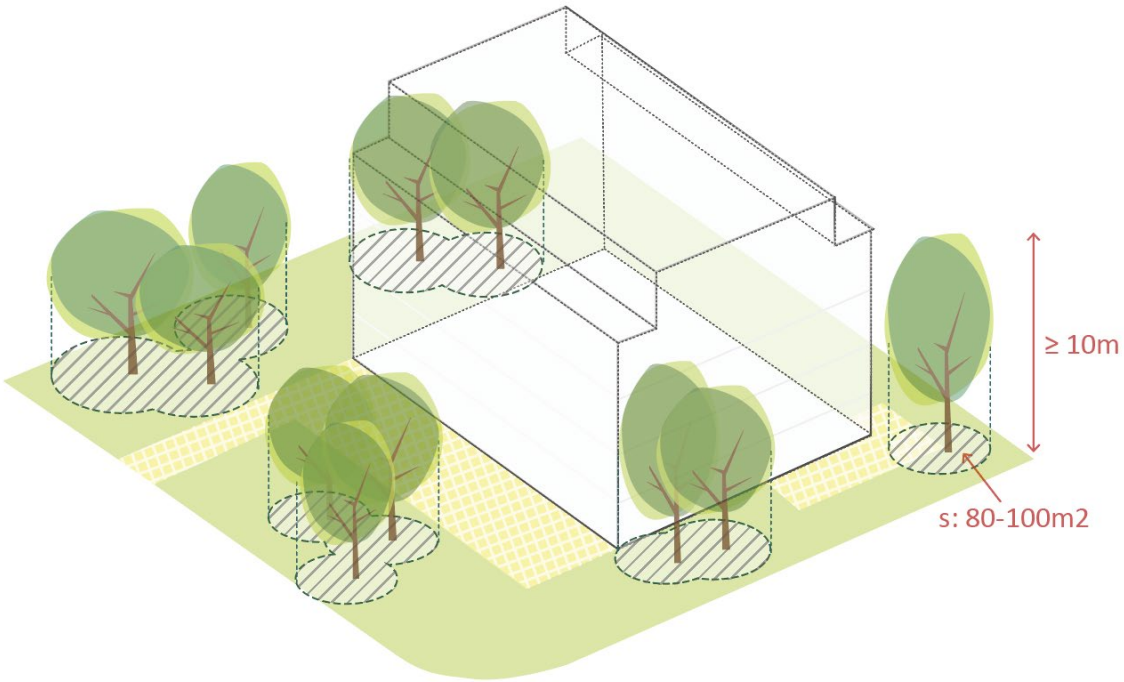


+ DE NATURE



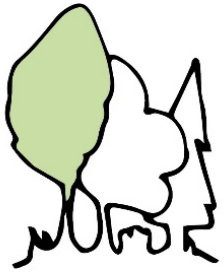
Augmenter la part de nature en ville

- Augmentation de l'arborisation (art. 2.13)
  - Minimum 1 arbre majeur pour 500 m^2 de terrain
  - Définition d'un arbre majeur dans le règlement
  - Arborisation sur dalle : maximum 50%, minimum 1 m d'épaisseur de terre



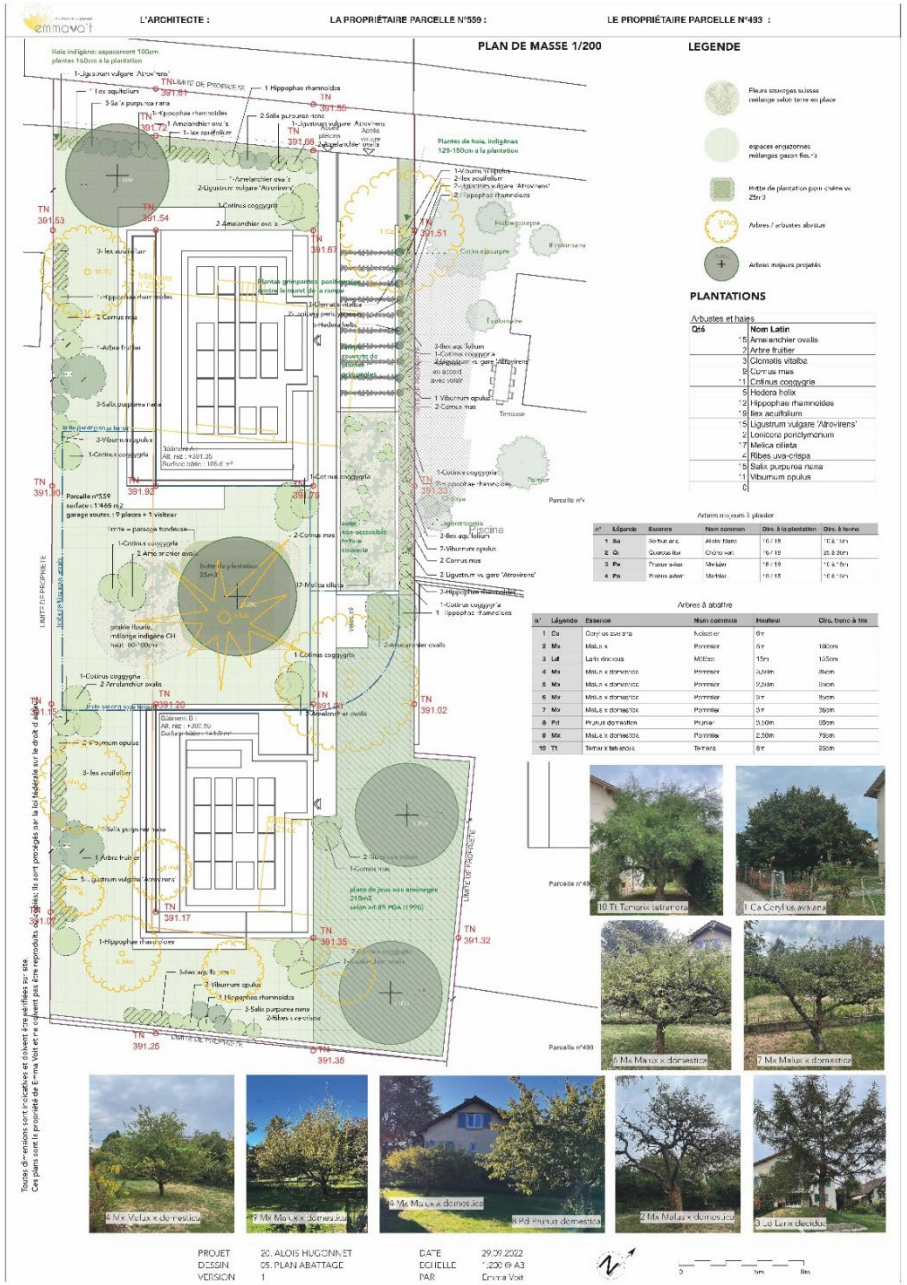
Les arbres majeurs peuvent atteindre 10 m de hauteur et plus. La surface foliaire à l'âge adulte offre 80 m^2 de surface de canopée.

+ DE NATURE

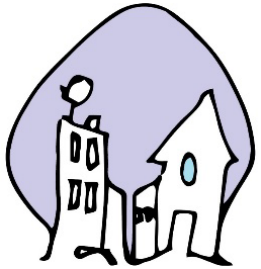


Augmenter la part de nature en ville

- Espaces extérieurs privés (art. 2.12), parcelles > à 1’000 m²
  - Plan d’aménagement établi par un·e architecte paysagiste
  - Demande de permis de construire, agrandissement ou rénovation importante
  - Privilégier les essences favorables à la biodiversité



+ D'ATTRACTIVITÉ

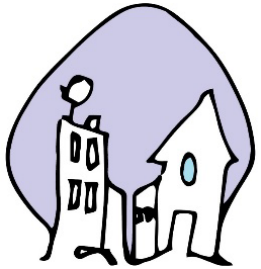


Intérêt général

- Quotas de logements d'utilité publique projet de 10 logements ou plus (art. 2.1)
  - 10 à 16 logements : minimum 1 LUP
  - 17 à 23 logements : minimum 2 LUP
  - 24 à 30 logements : minimum 3 LUP
  - dès 31 logements : minimum 4 LUP

- Espace extérieurs collectifs et places de jeux pour les habitations collectives (art. 2.16 et 26.2)
  - Si >3 logements, aménagement d'une place de jeux
  - Si >10 logements, 50% de la surface non bâtie est aménagée en espace de rencontre

+ D’ATTRACTIVITÉ



Intérêt général

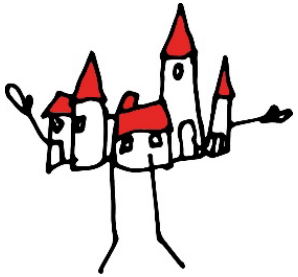
- Bonus de droits à bâtir pour des logements d’utilité publique (art. 24.1)
  - En plus des quotas, 15% de la SPd totale en LUP : + 10%
- Bonus de droits à bâtir pour des chemins ou places publiques
  - Servitude de passage public : + 5%
  - Servitude d’usage public pour un parc : + 5%
  - Servitude d’usage public pour des places de stationnement d’autopartage : + 5%
  - Servitude d’usage public pour un écopoint : + 5%

Cédric Albert, chef de service

Direction urbanisme, constructions et espace public

mo

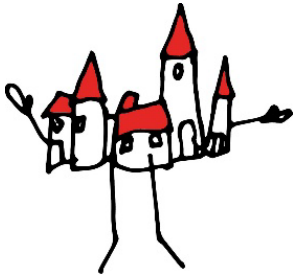
+ D'IDENTITÉ



Valoriser et préserver le patrimoine

- Bourg (chap. 4)
  - Intégration à la révision : création zone du Bourg
- Objets communaux protégés (art. 3.2)
  - Bâtiments, parcs et jardins avec des qualités présentant un intérêt au niveau local
  - Correspondent aux objets en note 3 et 4 du recensement architectural cantonal
  - En principe maintenus

+ D’IDENTITÉ



Valoriser et préserver le patrimoine

- Commission experte (art. 2.3)
  - Groupe d’expert·es indépendant·es fonctionnant comme aide à la décision
  - Intervention obligatoire sur les objets communaux protégés
- Procédure (art. 3.4)
  - Annoncer préalablement l’intervention
  - Établissement d’un préavis par la commission

+ DE PROXIMITÉ

Façonner la ville du quart d'heure

- Places vélos (art. 27.3)
  - Les places de stationnement vélos et les abris figurent sur les plans
  - Toutes les places doivent être aménagées à la construction
  - Des places pour les vélos cargos ou autres systèmes de transports similaires doivent être prévues
- Contribution compensatoire (art. 27.4)
  - En cas d'impossibilité de répondre au besoin, une taxe compensatoire est prélevée
- Deux-roues motorisés (art. 27.1)
  - Dimensionnement : 15% du besoin en places de stationnement pour voitures

+ DE PROXIMITÉ

Dimensionner judicieusement le stationnement privé (art. 27.1)

- Le nombre de place de stationnement est fixé
  - Sur la bases des normes VSS en vigueur
  - En fonction de la qualité de desserte en transports publics et mobilité douce : secteur A, B, C

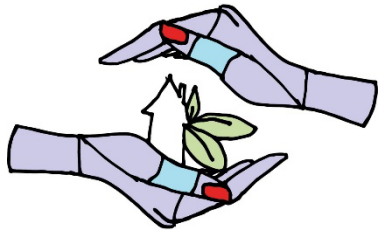
- « Directive municipale relative au stationnement »
  - Plan des secteurs de stationnement
  - Tableau de calcul des besoins en place de stationnement en fonction du type d'habitat ou d'activités

morges
VILLE DE MORGES

DIRECTIVE MUNICIPALE
RELATIVE AU STATIONNEMENT LIÉE
AU PLAN D'AFFECTATION
COMMUNAL

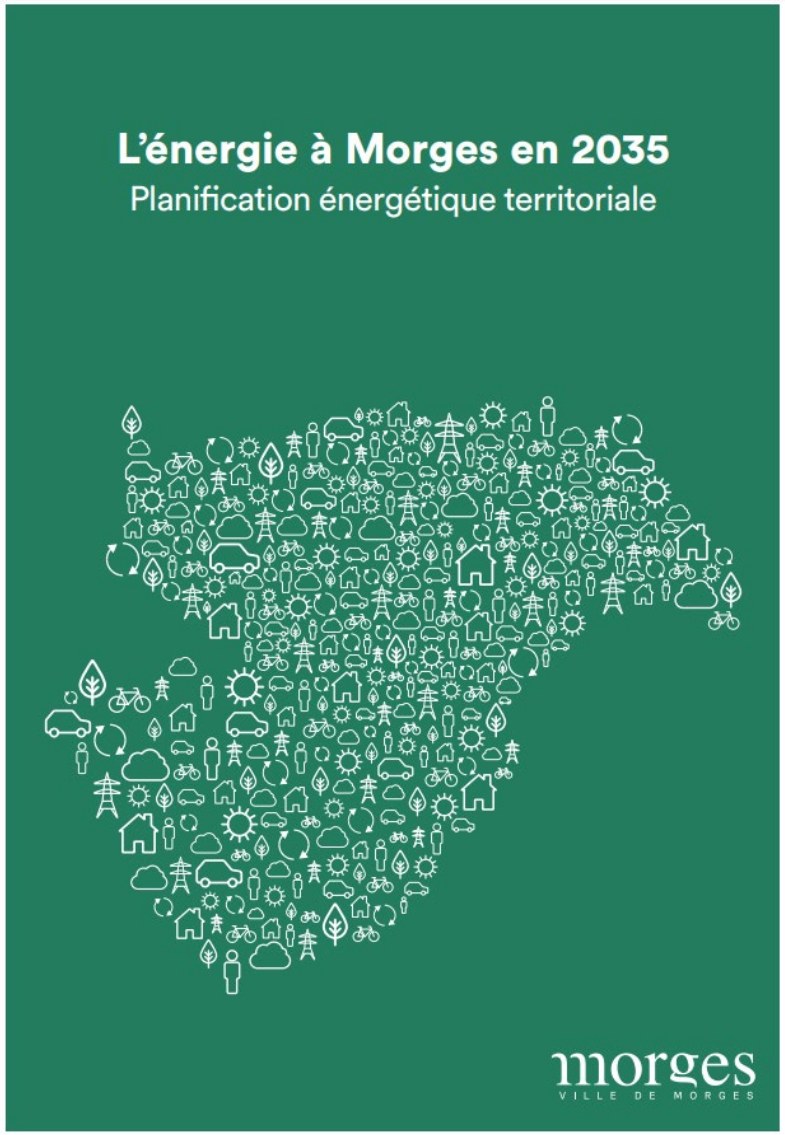
pacom

+ DE QUALITÉ

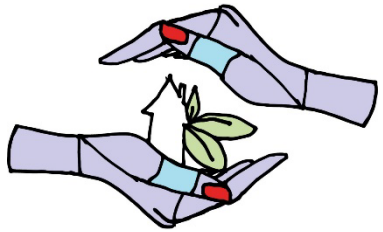


Utilisation rationnelle des ressources

- Règlementation (chap. 28)
  - Mise en conformité avec la stratégie énergétique communale
- Encourager des projets avec une qualité énergétique élevée
  - Production d'énergies renouvelables, panneaux photovoltaïques, micro-grids
- Consommation de ressources
  - Efficacité et sobriété énergétique, économie d'eau, matériaux durables, naturels et locaux

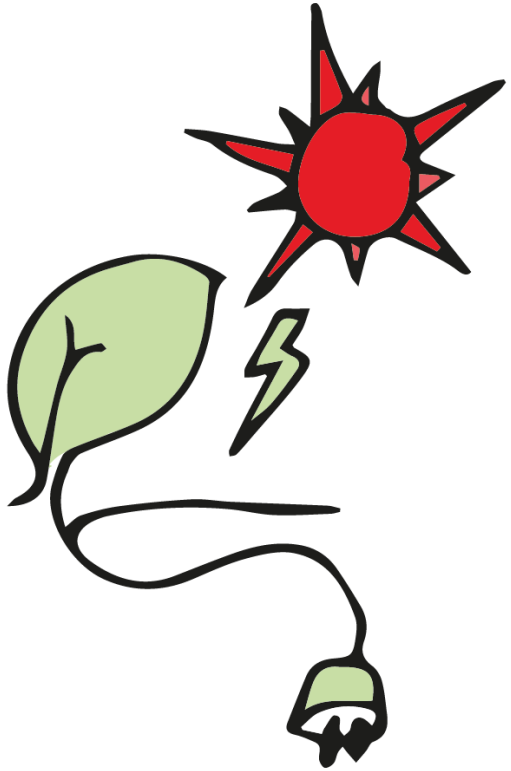


+ DE QUALITÉ



Utilisation rationnelle des ressources

- Bonus sur la mesure d'utilisation du sol (art. 24.1)
  - Chauffage exclusivement alimenté par des sources d'énergie renouvelables : + 5%
  - Bâtiments autosuffisants en électricité : + 5%
  - Bâtiments autosuffisants en électricité et chaleur : + 10%
  - Bâtiments avec systèmes de gestion d'eau économe et rationnelle : + 5%



morges
VILLE DE MORGES

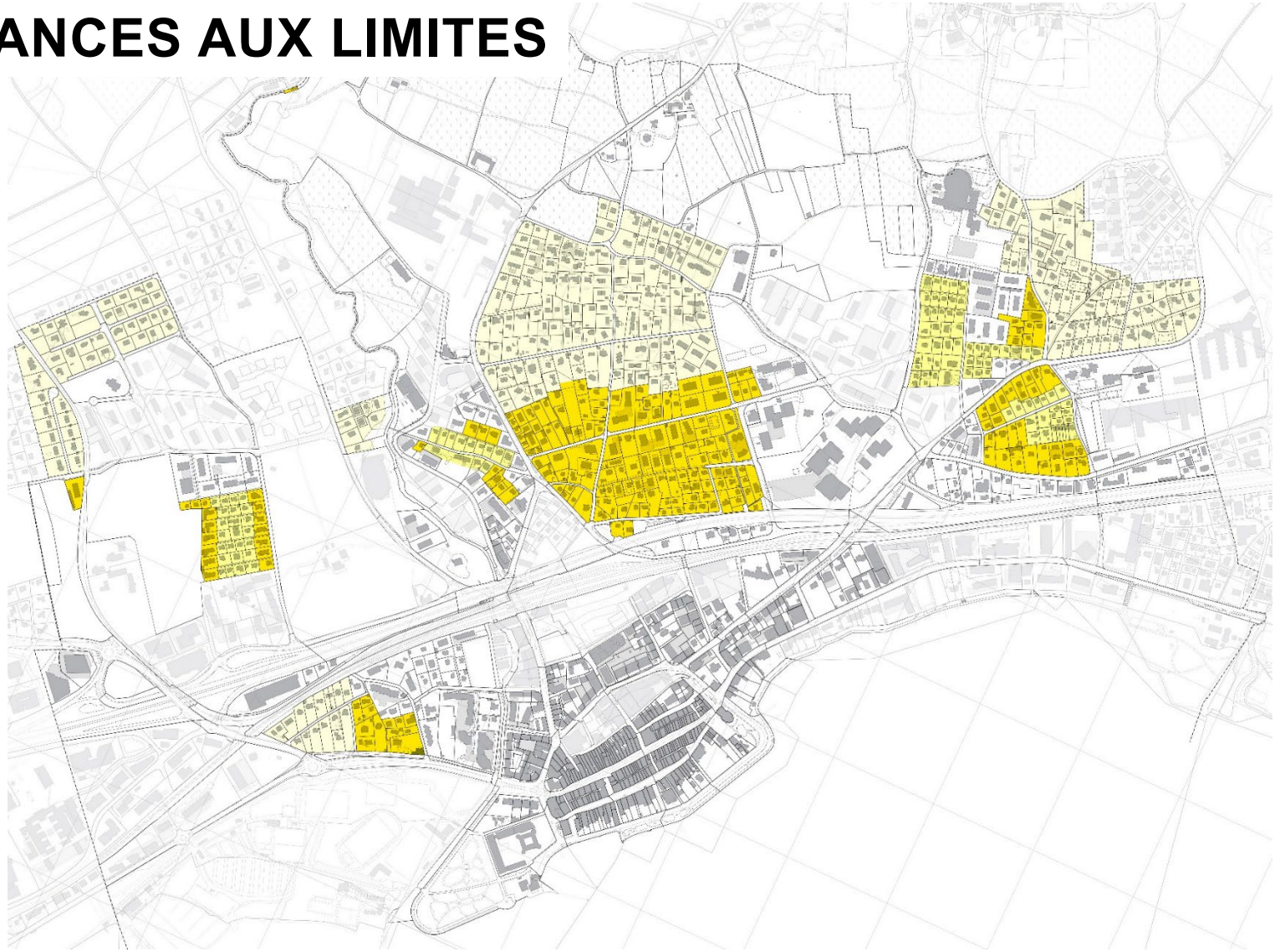
ADAPTATIONS PACOM 2023 – 2019

Simon Chevalley, géographe-urbaniste,

Direction urbanisme, constructions et espace public

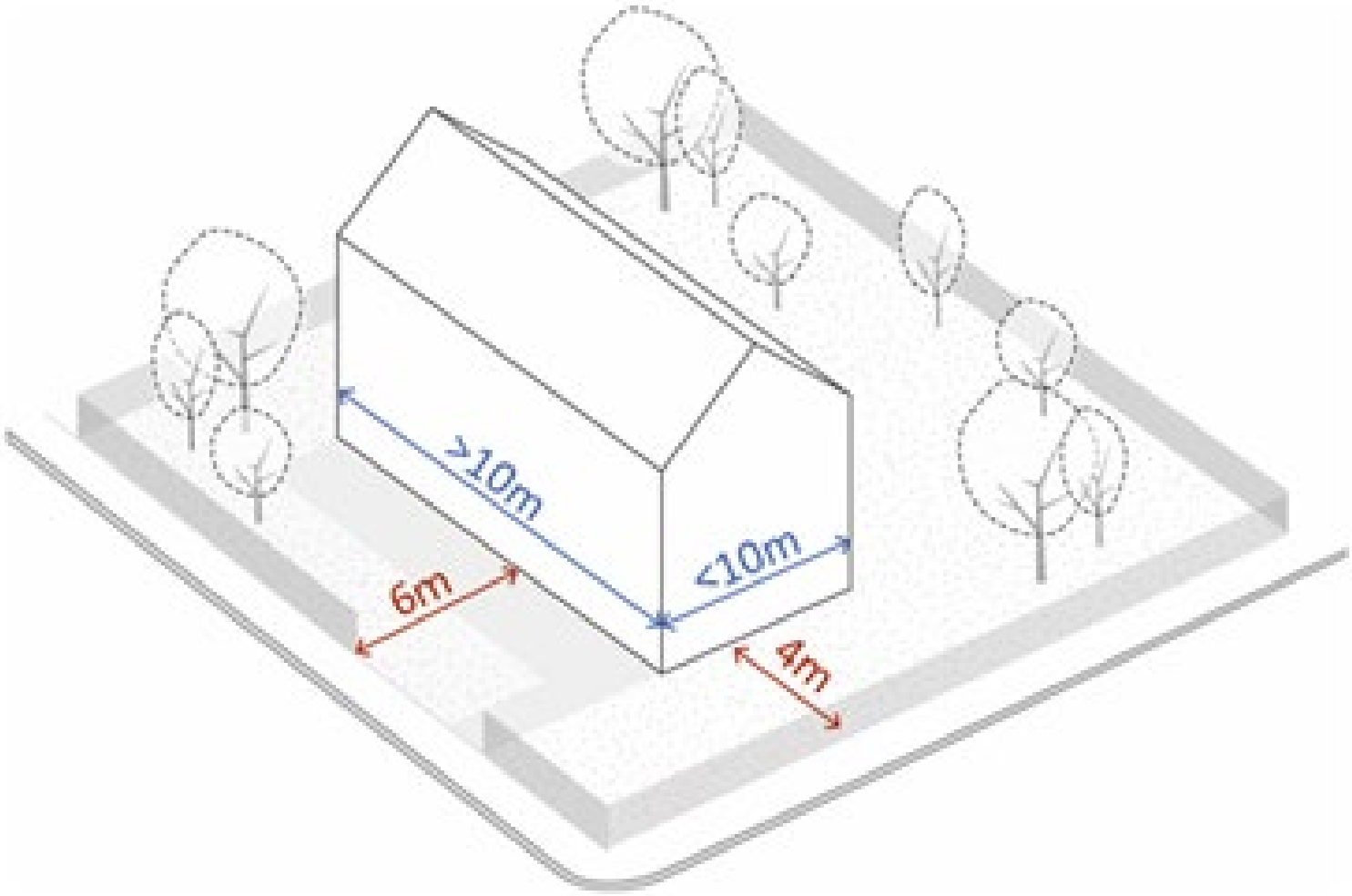
MODIFICATION DES DISTANCES AUX LIMITES

- Distances aux limites de propriétés voisines (pas à la route)
- PGA 1990 : 6m
- PACom 2019 : 4m



MODIFICATION DES DISTANCES AUX LIMITES

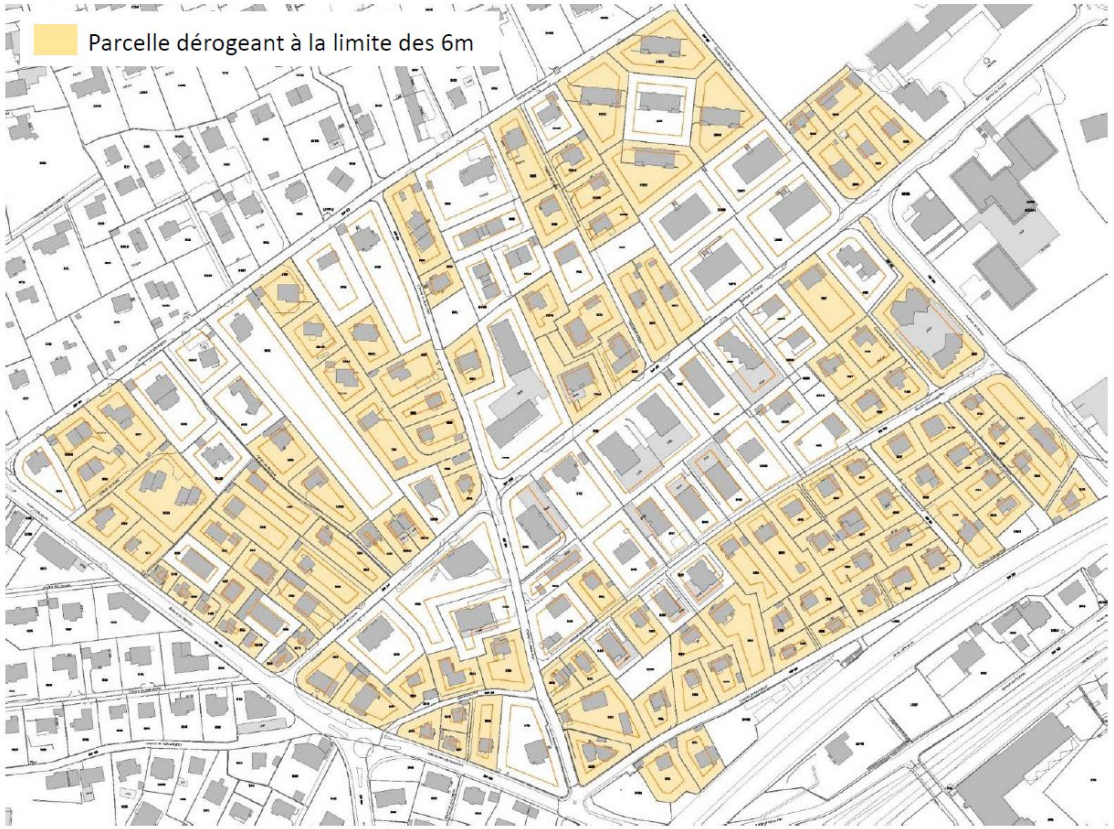
- Distances aux limites de propriétés voisines (pas à la route)
- PGA 1990 : 6m
- PACom 2019 : 4m
- PACom 2023 :
  - Si largeur de façades > 10m : 6m
  - Si largeur de façades < 10m : 4m



MODIFICATION DES DISTANCES AUX LIMITES

Justification du dispositif règlementaire mis à l'enquête publique

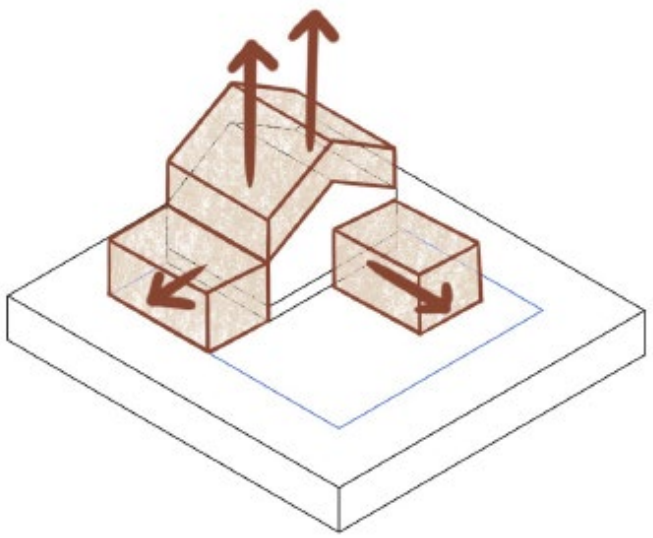
- Non-conformité de nombreux bâtiments
- Égalité de traitement entre les propriétaires



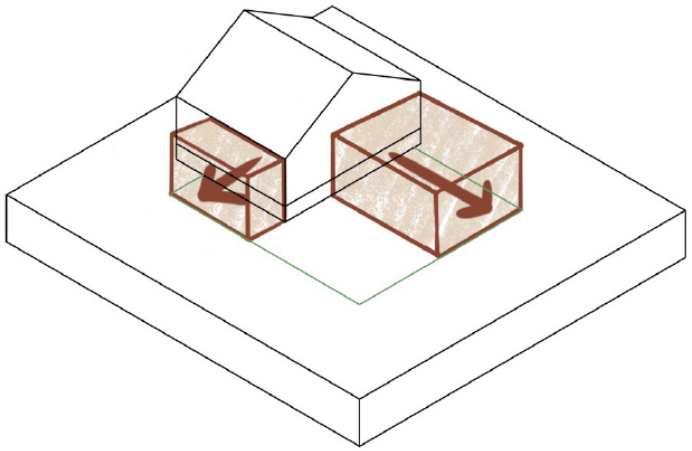
MODIFICATION DES DISTANCES AUX LIMITES

Justification du dispositif règlementaire mis à l'enquête publique

- Non-conformité de nombreux bâtiments
- Égalité de traitement entre les propriétaires
- Souplesse d'implantation
- Maintien des poches de verdure du quartier



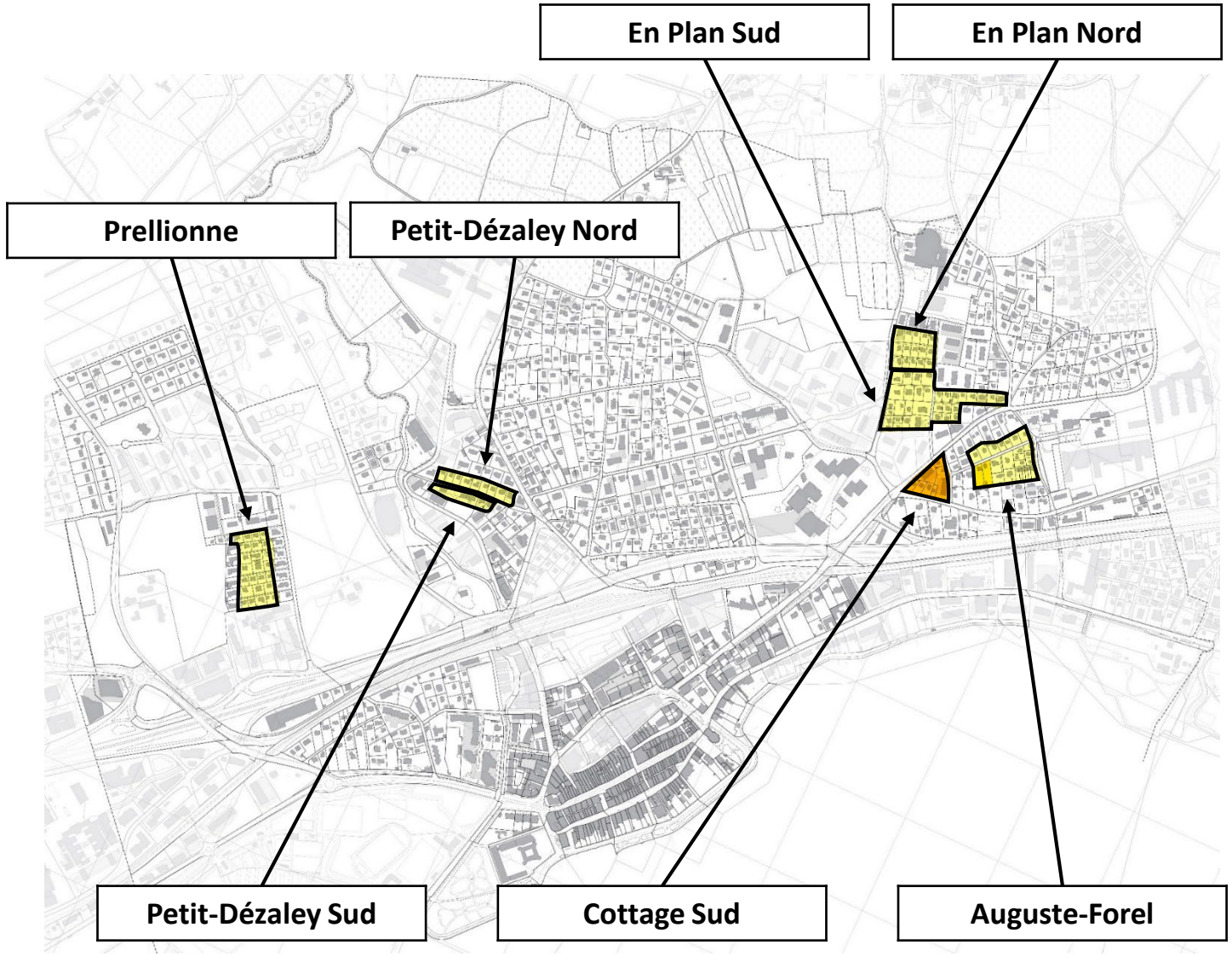
Distance aux limites = 4 m



Distance aux limites = 6 m

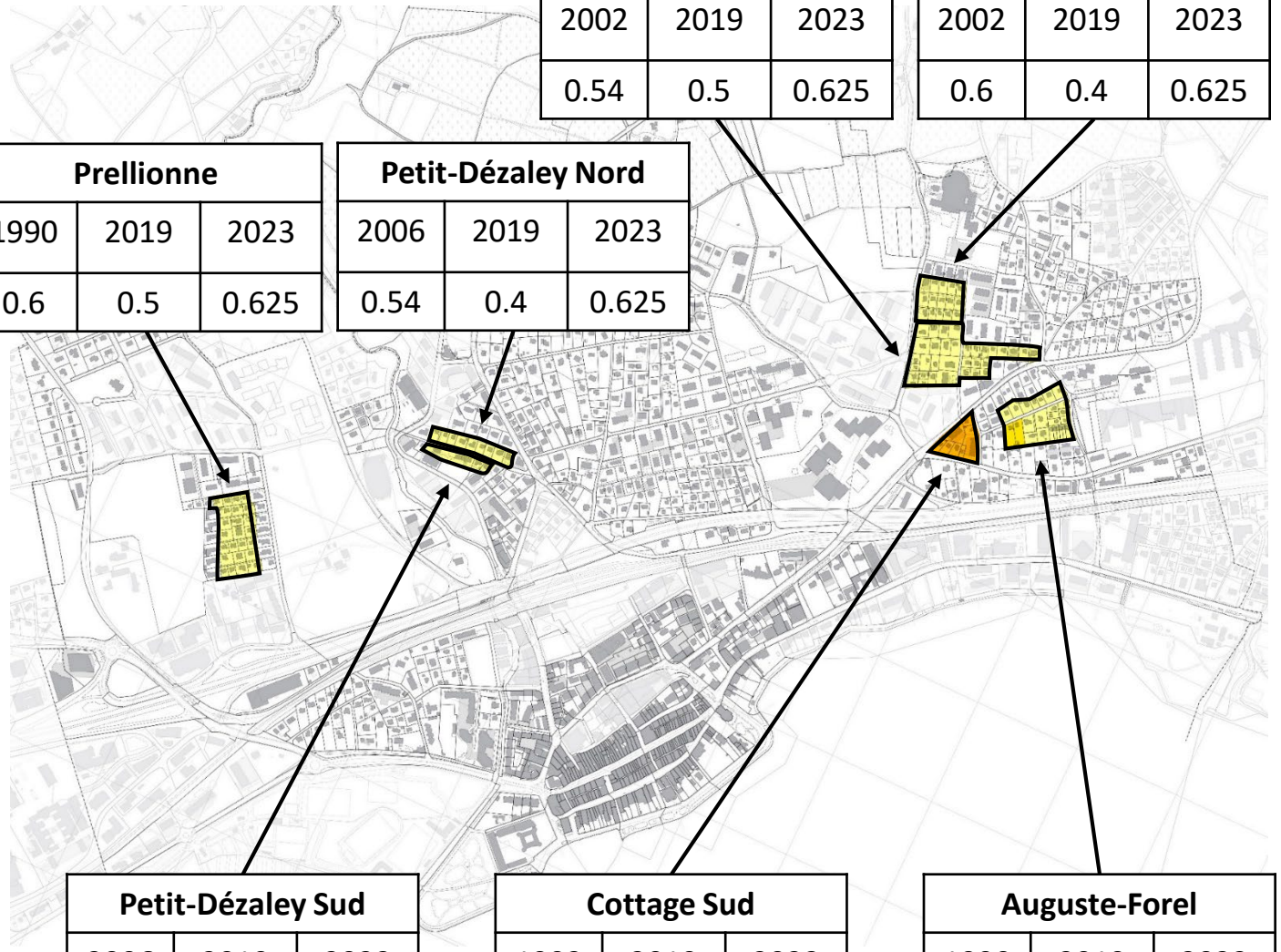
CHANGEMENT DE DENSITÉ

- La densification vers l'intérieur imposée par la LAT et le PDCant se traduit par :
  - Impossibilité de diminuer la densité
  - Densité minimale de 0,625 pour toute nouvelle zone à bâtir
- Exigences impératives et incontournables
- Comparaison PGA 1990 / PACom 2019 / 2023 : adaptations



CHANGEMENT DE DENSITÉ

- La densification vers l'intérieur imposée par la LAT et le PDCant se traduit par :
  - Impossibilité de diminuer la densité
  - Densité minimale de 0,625 pour toute nouvelle zone à bâtir
- Exigences impératives et incontournables
- Comparaison PGA 1990 / PACom 2019 / 2023 : adaptations



En Plan Sud		
2002	2019	2023
0.54	0.5	0.625

En Plan Nord		
2002	2019	2023
0.6	0.4	0.625

Prellionne		
1990	2019	2023
0.6	0.5	0.625

Petit-Dézaley Nord		
2006	2019	2023
0.54	0.4	0.625

Petit-Dézaley Sud		
2006	2019	2023
0.54	0.5	0.625

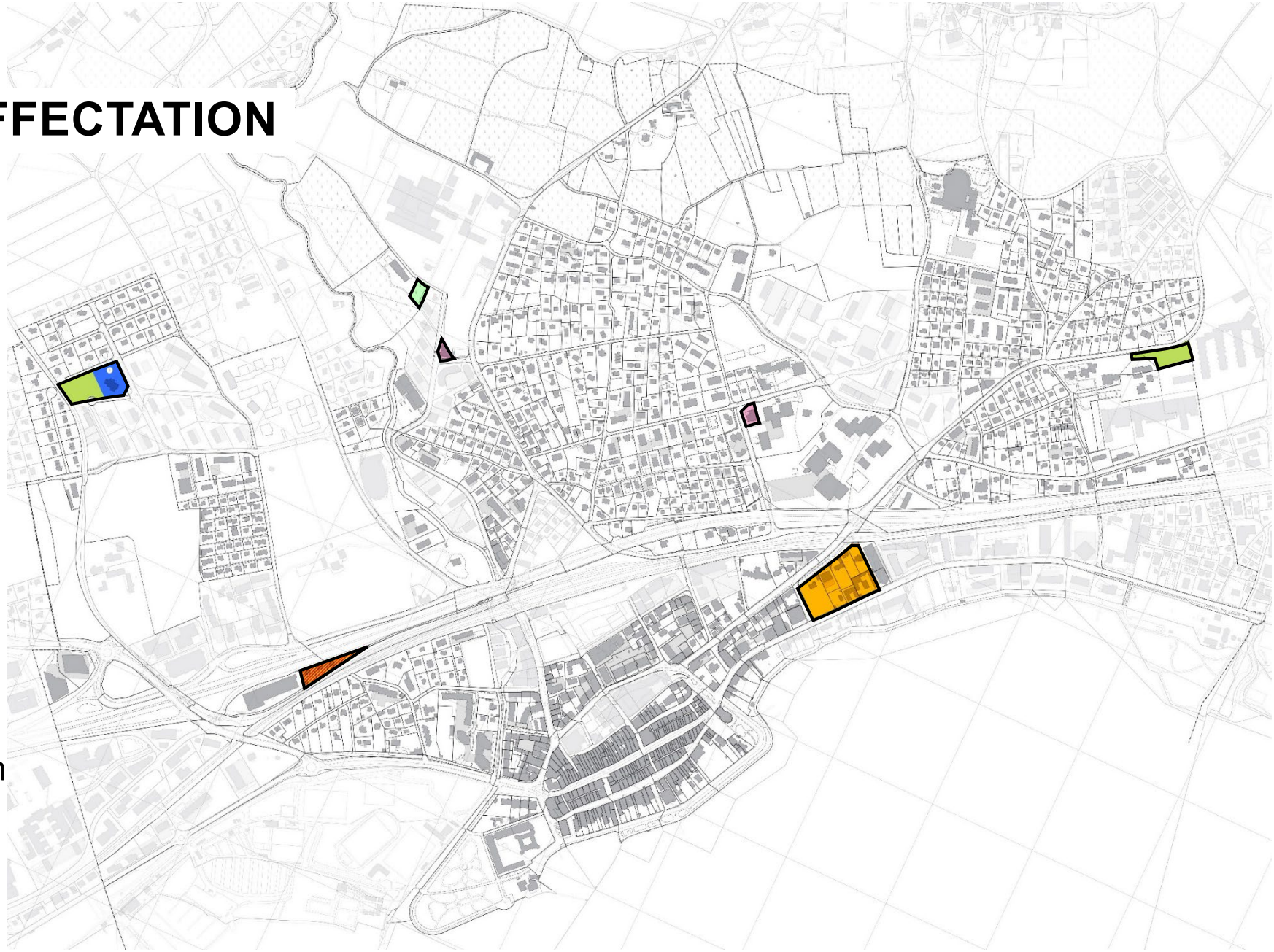
Cottage Sud		
1992	2019	2023
1	0.8	1

Auguste-Forel		
1990	2019	2023
0.6	0.4	0.625

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Secteurs concernés

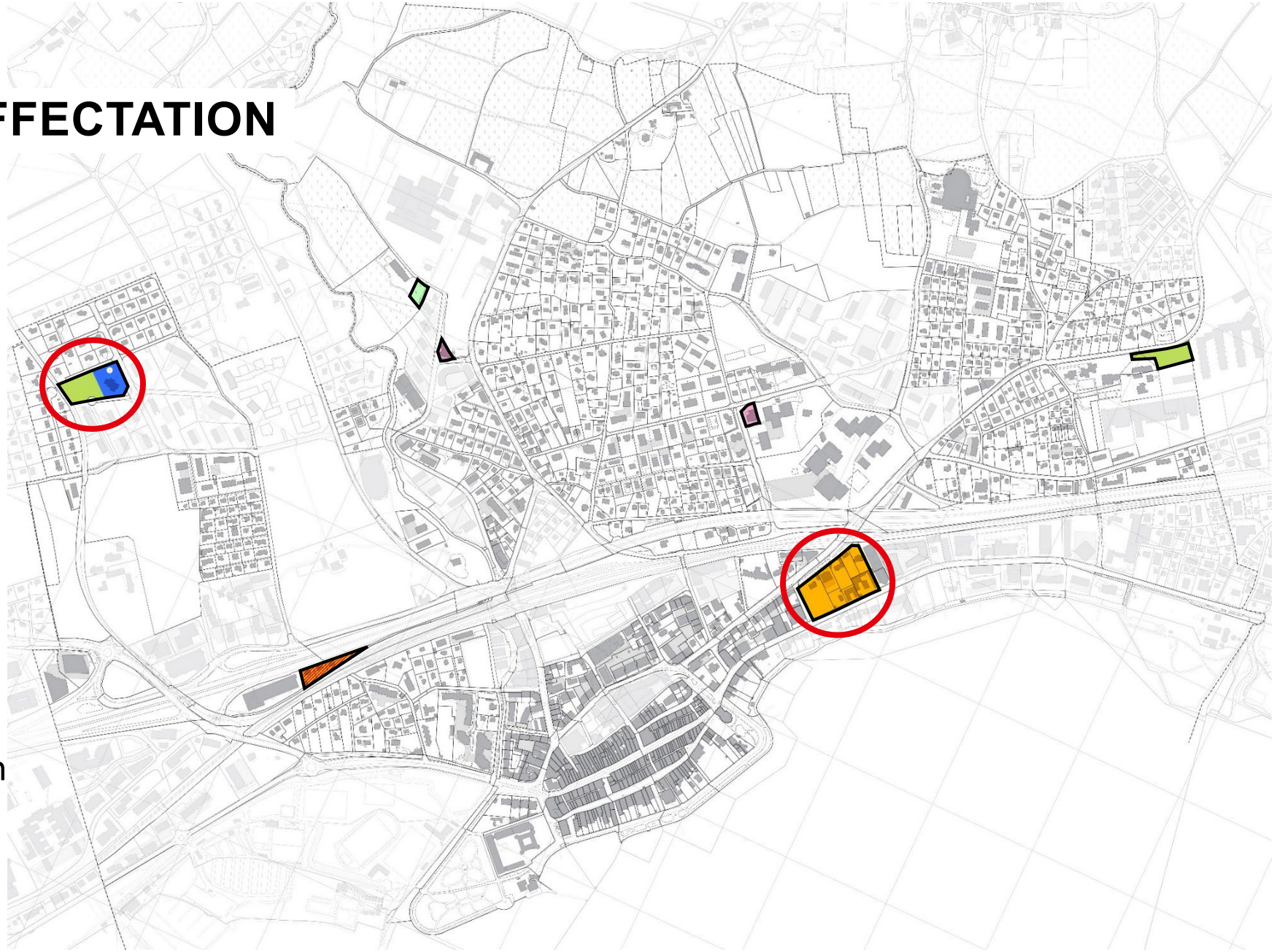
- Suite à l'enquête publique 2019 ou après l'examen préalable 2022
- 7 secteurs concernés
  1. Vogéaz
  2. Pâquis est
  3. Marcelin
  4. Zizelettes
  5. Transformateur Moulin
  6. Chapelle Beausobre
  7. Gracieuse



CHANGEMENT D'AFFECTATION

Secteurs concernés

- Suite à l'enquête publique 2019 ou après l'examen préalable 2022
- 7 secteurs concernés
  1. Vogéaz
  2. Pâquis est
  3. Marcelin
  4. Zizelettes
  5. Transformateur Moulin
  6. Chapelle Beausobre
  7. Gracieuse



CHANGEMENT D’AFFECTATION

Collège de la Vogéaz

- Volonté municipale de maintenir un espace vert qualitatif à l’ouest
- Confirmation de la vocation publique du collège

Zone de verdure

Zone d’installations publique

CHANGEMENTS D'AFFECTATION

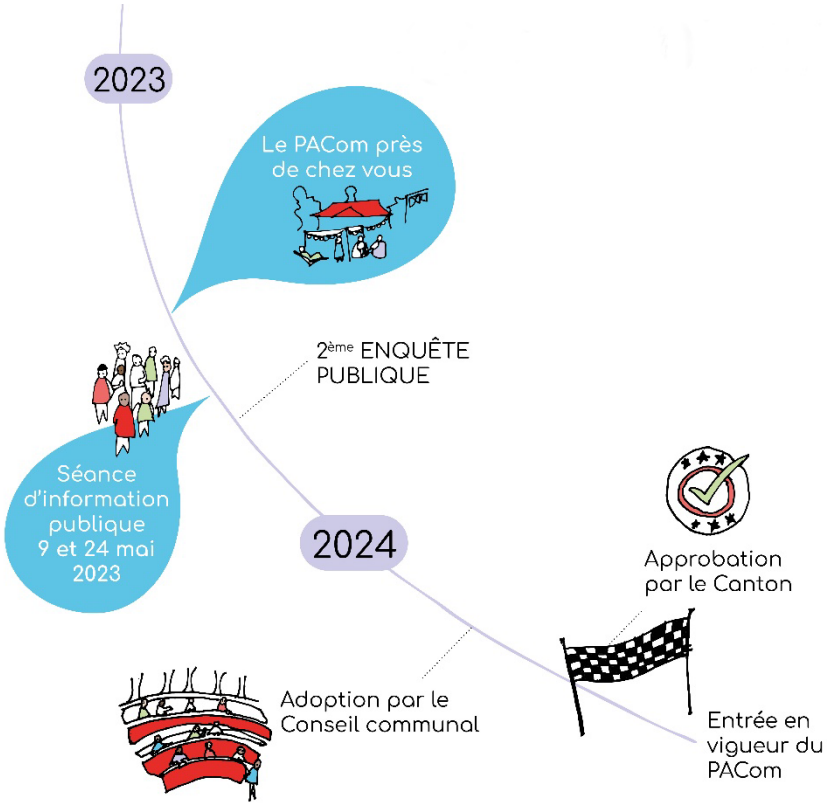
Pâquis Est

- Zone de Quartier d'immeubles A
- Qualités patrimoniales et arborées préservées par le secteur de jardin et par les dispositions paysagères particulières

Quartier d'immeubles A

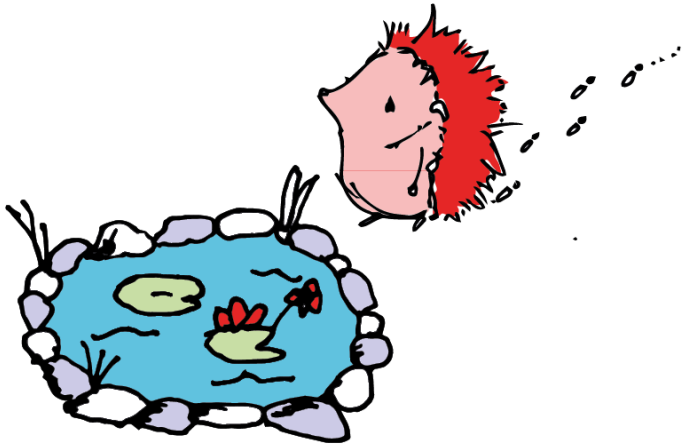
ÉTAPES À VENIR

- 4 juin 2023 : Fin de l'enquête publique
- De juin à décembre 2023 : analyse des oppositions & séances de conciliation
- 1er trimestre 2024 : éventuelle adaptation du projet et validation par la Municipalité
- 2ème trimestre 2024 : préavis au Conseil Communal
- 4ème trimestre 2024 : adoption par le Conseil communal et envoi au Canton pour approbation
- 2025 : entrée en vigueur



morges
VILLE DE MORGES

MERCI DE VOTRE ATTENTION
PLACE AUX QUESTIONS

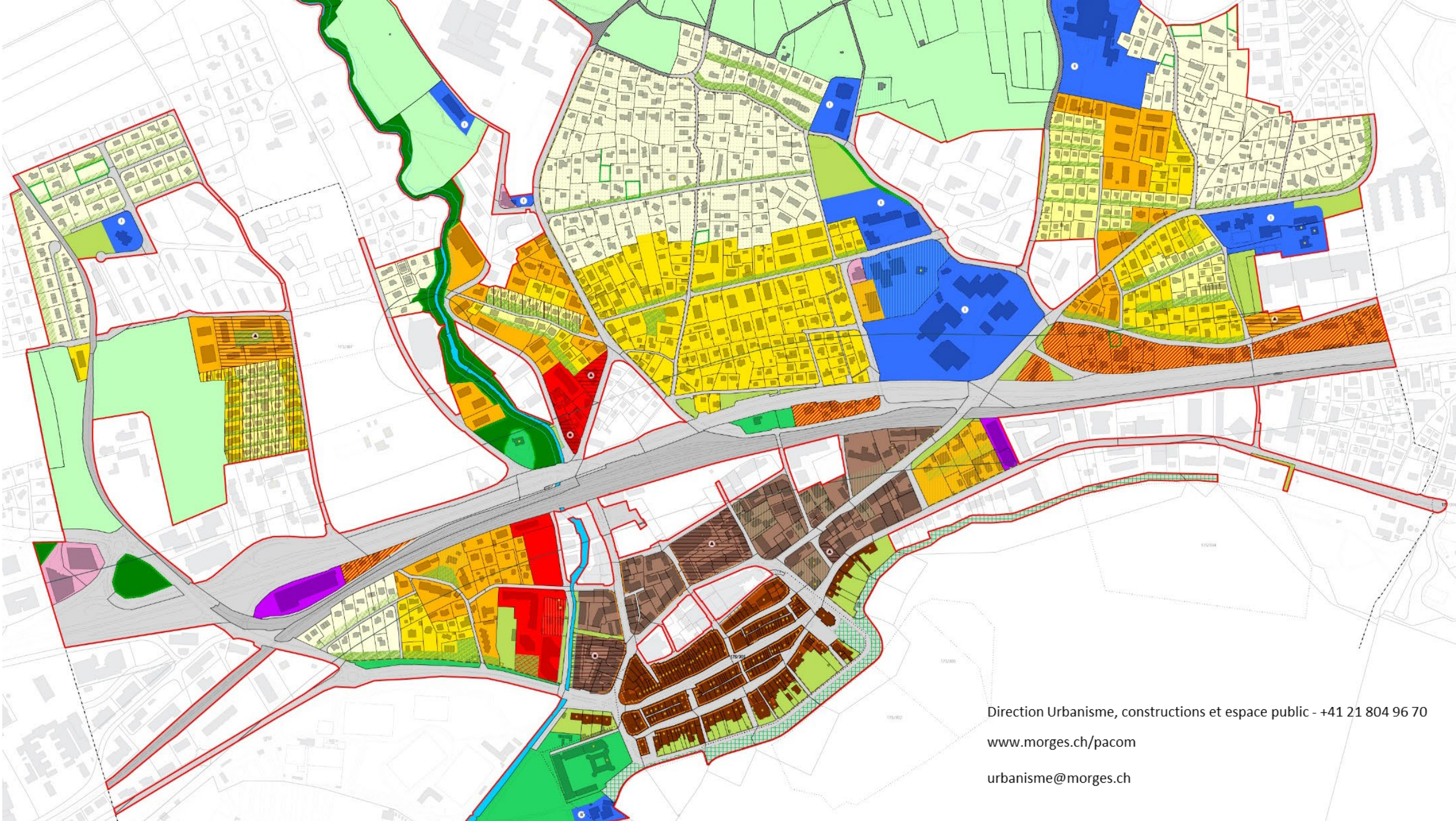


Hôtel de Ville

Direction Urbanisme, constructions et espace public - +41 21 804 96 70

www.morges.ch/pacom

urbanisme@morges.ch



Direction Urbanisme, constructions et espace public - +41 21 804 96 70

www.morges.ch/pacom

urbanisme@morges.ch