

Commune de Morges

PLAN DE QUARTIER

GARE / PONT-NEUF

Chapitre I

Dispositions générales

Périmètre général

Art. 1 - Le présent règlement et le plan de quartier correspondent et définissent les règles d'aménagement à l'intérieur du périmètre général, figurant sur le plan de situation 1:500, délimité par les rues de la Gare, du Pont-Neuf, des Vignerons et le domaine des CFF.

Seuls le règlement et le plan de quartier ont force légale; la planche d'illustration a une valeur indicative et montre les principes à prendre en considération.

Secteurs constructibles et zones d'aménagements extérieur

Art. 2 - Le périmètre général est divisé en secteurs constructibles délimités par les

- périmètres d'implantation de constructions hautes A, B, C, D
- périmètres d'implantation de constructions basses C, D
- et en zones d'aménagements extérieurs, telles que
- zone de verdure
- liaison piétonnes
- zone de circulation
- zone de livraisons
- cours d'eau de la Morges

Affectations

Art 3 - Le périmètre général du plan est affecté à l'habitat, aux activités de service, aux établissements hôteliers, médicaux et paramédicaux et à l'artisanat non gênant pour le voisinage. L'affectation paramédicale est assimilée à l'habitat.

Les constructions du secteur A sont destinées à l'artisanat et aux activités tertiaires. La Municipalité peut autoriser la réalisation de programme d'utilité publique ou semi-publique. Dans ce cas, le gabarit peut être rehaussé et la surface brute de plancher adaptée en conséquence (chiffres entre parenthèses).

Les constructions du secteur B sont destinées à l'habitat, à raison de 10 % au minimum des surfaces brutes de plancher et aux activités. Les commerces sont limités à 15 % des surfaces brutes de plancher. La Municipalité peut néanmoins autoriser une construction affectée exclusivement aux activités, à condition que les surfaces de logement imposées soient réalisées dans le secteur C au détriment des surfaces affectées aux activités.

Les constructions du secteur C sont destinées à l'habitat, à raison de 50 % au minimum des surfaces brutes de plancher et aux activités. Les commerces sont limités à 40 % des surfaces brutes de plancher.

Les constructions du secteur D sont destinées à l'habitat, à raison de 90 % au minimum des surfaces brutes de plancher, à l'artisanat, aux activités de service et le cas échéant à une affectation d'utilité publique.

Degré de sensibilité **Art. 4** - Conformément à l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), le degré de sensibilité II est appliqué au présent plan de quartier.

Pour les locaux d'habitation sensibles au bruit, les valeurs limites d'immission correspondantes sont à respecter (art. 31 OPB); pour les locaux d'exploitation, ces valeurs sont de 5 dB (A) plus élevées (art. 42 OPB).

Surfaces brutes de plancher **Art. 5** - Les surfaces brutes de plancher maximales par secteur, calculées conformément aux dispositions du règlement communal, sont définies par le plan.

Les loggias, les vérandas fermées mais non chauffée et autres éléments semblables, servant de protection contre le bruit, n'entrent cependant pas dans le calcul des surfaces brutes de plancher.

Gabarit des bâtiments **Art. 6** - Les bâtiments, y compris les superstructures et autres éléments, mais à l'exception des cheminées, indispensables et des antennes, doivent être érigés à l'intérieur des gabarits fixés par le plan (périmètre d'implantation, cotes d'altitudes, profils).

Nombre de niveaux **Art. 7** - Le nombre de niveaux, fixé par le plan ne peut pas être dépassé. Le rez-de-chaussée, y compris un éventuel rez inférieur dégagé entièrement au moins sur une façade du corps de bâtiment concerné, les combles, surcombles ou attiques comptent comme niveau.

Les niveaux en sous-sol affectés aux activités ne comptent pas comme niveau. Toutefois, leur surface sera prise en compte dans le calcul de la surface brute de plancher du secteur.

Chapitre II

Dispositions particulières

Périmètre d'implantation de constructions hautes

Ordre de constructions **Art. 8** - L'ordre contigu est obligatoire. Il est caractérisé par l'implantation parallèle des bâtiments au périmètre d'implantation.

Parties saillantes **Art. 9** - Les parties saillantes de constructions, tels que balcons, loggias, oriels, etc., peuvent dépasser le périmètre d'implantation de 1,50 m au maximum, à condition qu'une hauteur libre d'au minimum 4,50 m soit maintenue au-dessus du niveau de la chaussée ou du terrain aménagé.

Arcades **Art. 10** - Les arcades fixées par le plan sont obligatoires, leur largeur utile est au minimum de 3 m.

Façades exposées au bruit	<p>Art. 11 - 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.</p> <p>Dans la mesure du possible, la structure des façades doit comprendre des mesures de construction propres à protéger au maximum les locaux exposés au bruit.</p> <p>Périmètre d'implantation de constructions basses</p>
Affectation	<p>Art. 12 - Les locaux construits dans ce périmètre ne peuvent pas servir à l'habitat.</p>
Ordre des constructions	<p>Art. 13 - Les constructions basses sont réalisées en contiguïté avec les constructions hautes.</p>
Toitures	<p>Art. 14 - Les toits plats sont obligatoires. Ils sont en principe accessibles et aménagés. Les éléments nécessaires à l'éclairage de locaux ou les éléments d'agrément, tels que coupoles, verrières, bacs à fleurs, etc., peuvent dépasser au maximum d'un mètre les niveaux fixés sur le plan.</p> <p>Aménagements extérieurs</p>
Zone de verdure	<p>Art. 15 - Cette zone est destinée à l'aménagement d'un parc de verdure et de places de jeux à l'usage des occupants des immeubles. Elle est engazonnée et arborisée, des chemins d'accès et des places de jeux en revêtement dur y sont cependant admis.</p> <p>Un plan des aménagements extérieurs doit être soumis à la Municipalité lors de chaque demande de permis de construire, fixant les équipements, les cheminements et places ainsi que l'emplacement et l'essence des arbres.</p>
Liaisons piétonnes et cyclistes	<p>Art. 16 - Les liaisons figurant sur le plan sont destinées à l'aménagement de chemins pour piétons et pour cyclistes, accessibles au public. Les tracés figurant sur le plan sont indicatifs. Ils seront définis en détail dans le cadre du projet d'exécution des aménagements extérieurs et réalisés obligatoirement avec ces derniers. La largeur utile des liaisons principales sera de 4 m au minimum.</p>
Zone de circulation	<p>Art. 17 - Les surfaces entre la limite des propriétés et la limite des constructions sont destinées aux aménagements routiers complémentaires des voies publiques existantes. Ceux-ci, ainsi que les éventuels accès aux parkings souterrains figurés sur le plan, font l'objet d'une convention avec la Commune.</p>
Zone de livraisons	<p>Art. 18 - Les zones de livraisons et leurs accès sont aménagés dans les secteurs mentionnés par le plan. Aucune manoeuvre de véhicule n'est tolérée sur les rues de la Gare et du Pont-Neuf.</p>
Cours d'eau	<p>Art. 19 - A l'exception des aménagements prévus par le plan (passerelle de liaisons/construction du secteur A), cette zone est inconstructible.</p>

La construction du secteur A doit respecter le gabarit défini en la matière, d'entente avec la Commune et l'Etat. Un marchepied et un espace suffisant, permettant d'accéder au moyen d'engins de chantier de part et d'autre de la Morges, doivent être garantis.

Constructions enterrées et parkings

Constructions enterrées

Art. 20 - Des constructions enterrées sont admises à l'intérieur de la limite des constructions pour autant que leur réalisation soit compatible avec les aménagements extérieurs, notamment les liaisons piétonnes. A l'exception des accès, le niveau fini de la surface aménagée ne dépasse pas celui du terrain naturel du plus de 50 cm.

Accès parking

Art. 21 - Les accès aux parkings doivent être aménagés dans les zones définies par le plan.

En cas de nécessité, ils peuvent être réalisés hors de la limite des constructions, sur le domaine public. Ils feront l'objet d'une convention avec les autorités concernées.

Aucune sortie "tourner à gauche" n'est admise sur la rue de la Gare.

Places de stationnement

Art. 22 - Les places de stationnement sont aménagées dans des garages enterrés. Dans les secteurs A et D des places de stationnement pour véhicules d'exploitation peuvent être créées au rez-de-chaussée pour l'artisanat et les activités publiques et semi-publiques. Dans le secteur D au maximum 1,5 places de stationnement extérieures peuvent être aménagées dans la limite des constructions.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est calculé en fonction des affectations et leurs surfaces, à savoir :

- *Habitations* : 1 place par 100 m² de surfaces brutes de plancher ou 1 place par logement; le résultat le plus élevé des deux calculs est à prendre en compte.
- *Activités de service* : 1 place pour 90 m² de surface brute de plancher, mais au minimum 1 place par entreprise ainsi que des places visiteurs à raison de 75 % des places requises pour les activités.
- *Commerces* : 1 place pour 100 m² de surface de vente nette, mais au minimum 1 place par magasin ainsi que des places visiteurs à raison de 200 % des places requises pour la surface de vente. A défaut de renseignements précis, la surface de vente est définie à 60 % de la surface brute de plancher affectée à cette activité.

- *Artisanat* : 1 place pour deux postes de travail, mais au minimum 1 place par entreprise ainsi que des places visiteurs à raison de 25 % des places requises pour l'artisanat. A défaut de renseignements précis, le nombre de postes de travail est déterminé à raison de 50 m² de surfaces brutes de plancher par poste de travail.

Conformément au règlement sur le plan d'affectation communal, la Municipalité peut réduire le nombre de places de stationnement.

Chapitre III

Dispositions finales

Constructions existantes

Art. 23 - Les constructions existantes peuvent être entretenues et aménagées à l'intérieur de leur gabarit actuel.

Etapas

Art. 24 - La réalisation du plan de quartier se fait par étapes successives. L'ordre des étapes sera défini d'entente avec la Municipalité. Chaque étape doit respecter les dispositions du présent règlement.

Architecture, esthétique

Art. 25 - L'architecture des façades, le rythme des ouvertures, les matériaux et les couleurs doivent former un tout harmonieux et cohérent.

L'architecture de la façade Sud du périmètre A tiendra compte du cours d'eau de la Morges par un décrochement ou un traitement similaire.

L'expression architecturale soulignera la verticalité des façades du secteur C.

Le traitement des façades des constructions basses devra tenir compte de leur relation avec les espaces publics.

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

Convention

Art. 26 - L'aménagement du passage sous arcades (art. 10), des liaisons piétonnes (art. 16), de la zone de circulation (art. 17) et des accès nécessaires à l'entretien de la Morges (art. 19) et la construction de logements à caractère social dans le secteur d, font l'objet de conventions de droit privé.

Droit réservé

Art. 27 - Pour tous les points non réglés dans le présent règlement, les dispositions réglementaires cantonales et communales y relatives demeurent applicables.

Entrée en vigueur

Art. 28 - Le présent règlement et les plans correspondants entreront en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.

MODIFICATIONS

Approuvé par la Municipalité dans ses séances du 26 février 1991 et du 23 juin 1992

Soumis à l'enquête publique du 15 mars au 15 avril 1991 et du 7 juillet au 7 août 1992

Adopté par le Conseil communal dans ses séances du 4 mars 1992 et du 7 octobre 1992

Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 27 novembre 1992