

PPA Les Fonderies



Règlement

Pour traiter: Magali Zuercher
urbaplan lausanne

11042-règlement-15.11.12-MZ-nm

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	5
Article 4 : Affectation et subdivision du plan	5
2. DISPOSITIONS GENERALES	7
Article 5 : Destination	7
Article 6 : Degré de sensibilité au bruit	7
Article 7 : Mesure de l'utilisation et occupation du sol	7
Article 8 : Ordre des constructions	8
Article 9 : Hauteur et nombres de niveaux	8
Article 10 : Sous-sol	8
Article 11 : Toiture	9
Article 12 : Cohérence architecturale	9
Article 13 : Bâtiments existants	9
Article 14 : Liaisons de mobilité douce	9
Article 15 : Accès véhicules	10
Article 16 : Stationnement	10
Article 17 : Arborisation	10
Article 18 : Gestion des eaux de ruissellement	11
Article 19 : Pollution des sols	11
Article 20 : Récupération des déchets	11
Article 21 : Concept énergétique	12
Article 22 : Protection contre le bruit	12
Article 23 : Protection contre les accidents majeurs	13
Article 24 : Protection contre les rayonnements non ionisants	13
Article 25 : Plan de mobilité d'entreprise	13
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS	14
Article 26 : Aire de constructions A destinée aux bâtiments « écrans »	14
Article 27 : Aire de constructions B destinée aux bâtiments hauts	14
Article 28 : Aire de constructions C destinée aux bâtiments bas	14
Article 29 : Périmètre d'implantation destiné à un bâtiment ponctuel haut	15
Article 30 : Mesure acoustique complémentaire	15
Article 31 : Parkings souterrains	15
Article 32 : Aménagements extérieurs	16

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES INCONSTRUCTIBLES	17
Article 33 : Aire inconstructible réservée à l'emprise CFF	17
Article 34 : Aire de verdure	17
Article 35 : Aire de dévestiture	17
5. DISPOSITIONS FINALES	18
Article 36 : Liaison de mobilité douce (servitude publique)	18
Article 37 : Dispositions complémentaires	18
Article 38 : Entrée en vigueur et abrogation	18
APPROBATION	19
ABREVIATIONS	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.

La superficie totale comprise dans le périmètre du PPA est de 12'199m².

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 et aux réseaux de mobilité.
- > 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 :

- > Le 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 d'habitation de forte densité et d'activités tertiaires (ci-après en zone mixte).

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).

De plus, il fixe un périmètre d'implantation destiné aux bâtiments hauts (5 niveaux).

Ainsi que les aires inconstructibles suivantes :

- > L'aire de verdure inconstructible réservée à l'emprise CFF pour la 3^e et 4^e voies.
- > L'aire de verdure.
- > L'aire de dévestiture emprise destinée à la réalisation de voies de mobilité douce et d'aménagement paysagers publics.

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 tertiaires et hôtelières moyennement gênantes au sens de la LPE compatibles avec le logement, à l'exclusion des commerces et autres installations à forte fréquentation (plus de 500m² de surface de vente).

Les affectations sont réparties comme suit :

- > Habitations collectives : 50% à 70% de la surface de plancher déterminante (SPd) autorisée.
- > Activités tertiaires : 30% à 50% de la SPd autorisée.
- > Équipement public de quartier.

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 : Mesure de l'utilisation et occupation du sol

L'indice d'utilisation du sol (IUS), calculé conformément à la norme en vigueur, est de 1.75. Il est calculé sur la surface parcellaire inscrite du registre foncier au moment de l'entrée en vigueur du PPA.

no parcelle	Surface de parcelle	Surface de plancher déterminante
458	1'068	1'869
2905	2'015	3'526
2904	973	1'703
457	4'790	8'383
461	2'001	3'502
2903	1'352	2'366
Total	12'199	21'348

En cas de cession au domaine ferroviaire, au domaine privé communal ou au domaine public, les droits à bâtir sont reportés dans les aires de constructions.

Les surfaces de plancher déterminantes peuvent être réparties indifféremment entre les aires, sous réserve du respect des dispositions relatives à chacune des aires de constructions.

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

L'indice d'occupation du sol (IOS), calculé conformément à la norme en vigueur, est fixé à 0.4. Il est calculé sur la surface parcellaire inscrite du registre foncier au moment de l'entrée en vigueur du règlement.

Au minimum 80% de la surface non bâtie de la parcelle, ou groupe de parcelles doit être végétalisée.

Les toits plats végétalisés comptent dans les surfaces végétalisées.

Article 8 : Ordre des constructions

Les ordres non contigu et contigu sont applicables. Demeurent réservées les prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI).

Article 9 : 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 10 : 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 11 : Toiture

Les bâtiments sont couverts de toits plats. La Municipalité peut cependant autoriser des couvertures à faible pente (moins de 15°), dont le volume ne peut servir aux habitations ou aux activités. Les toits plats sont à végétaliser et seront accessibles pour la plantation et l'entretien de la végétation et pour l'aménagement éventuel de mesures de sécurité. La préférence ira aux espèces indigènes adaptées à la station.

Le détail des aménagements sera soumis à la Municipalité pour approbation avant l'enquête publique.

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

Article 12 : Cohérence architecturale

Les projets d'aménagement devront présenter un aménagement cohérent, 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 du PPA.

Un avant-projet des constructions sera présenté à la Commission d'urbanisme.

Article 13 : 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).

Article 14 : Liaisons de mobilité douce

Le plan fixe les liaisons de mobilité douce (piétonnes et cyclistes) 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 de mobilité douce doivent s'inscrire à l'intérieur de l'aire de dévotion.

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

Article 15 : Accès véhicules

Seuls les accès véhicules depuis/vers la rue de Lausanne figurant sur le plan sont autorisés (servitudes réciproques existantes maintenues). Leur localisation en plan, ainsi que les sens indiqués sont impératifs. A l'intérieur du périmètre du PPA, les accès aux zones de stationnement doivent respecter le principe de contre-allée défini dans le projet de requalification de la RC1, tout en tenant compte des projets de constructions. Ainsi, ceux-ci devront impérativement se trouver hors du tronçon de contre-allée et seront traités en décrochement vertical (plateau surélevé). Dans le cas où la contre-allée se réalise après les projets de constructions, un accès provisoire peut être autorisé pour autant que celui-ci soit compatible à terme avec le projet de RC1. 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 16 : 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. Ils seront regroupés dans la mesure du possible.

L'ensemble des places de stationnement 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 en partie abritées, sécurisées et proches des entrées.

Des places de stationnement à l'air libre pour les visiteurs peuvent être autorisées en nombre limité de l'aire de dévestiture.

Article 17 : 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 demandes seront accompagnées d'un plan figurant l'emplacement et les essences des plantations de remplacement prévues en cas d'abattage d'arbres protégés.

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 de rangées d'arbres est obligatoire. Leur nombre et leur localisation sur le plan sont indicatifs. L'implantation exacte est à déterminer d'entente avec la Municipalité. La préférence sera donnée aux essences indigènes adaptées à la station.

Toute plantation à moins de 30.00m des voies de chemin de fer devra être soumise 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 18 : 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 19 : Pollution des sols

Le périmètre du projet comprend plusieurs sites inscrits au cadastre vaudois des sites pollués. 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 20 : 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 ou groupes d'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 21 : 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 nouvelles constructions devront répondre au minimum aux standards de type Minergie ou équivalent.

Un concept énergétique global visant une consommation minimale et des modes de production respectueux de l'environnement, sera réalisé pour tout projet de plus de 5'000m² de surface de plancher déterminante.

Article 22 : 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 RC1a, 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 23 : 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 prise, dès le début de l'élaboration des projets de constructions et en associant le SEVEN.

Article 24 : Protection contre les rayonnements non ionisants

L'antenne de base de téléphonie mobile VD490-2 se trouve à proximité du PPA. Le SEVEN doit être informé dès la première demande de permis de construire sur la parcelle 252, afin que la fiche de données de la station de base VD490-2 de l'opérateur Sunrise soit adaptée, à ses frais, et tienne compte de ces nouveaux projets de constructions.

Article 25 : 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 pour toute entreprise de plus de 20 employés.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS

Article 26 : 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 d'implantation obligatoire prévue à cet effet en plan (profondeur = 5.00m).

Article 27 : 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.

Article 28 : Aire de constructions C destinée aux bâtiments bas

Cette aire est destinée à l'implantation de bâtiments 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.

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

Article 29 : Périmètre d'implantation destiné à un bâtiment ponctuel haut

Ce périmètre d'implantation est destiné à l'implantation d'un seul 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.

A l'intérieur du périmètre, le bâtiment aura de 7 niveaux et une hauteur maximale de 25.00m.

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

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

La façade peut anticiper de 5 mètres sur le front d'implantation obligatoire.

Article 30 : Mesure acoustique complémentaire

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 ou d'aménagement complémentaires devront être prises afin de respecter les normes de protection contre le bruit, au nord comme au sud, telle que l'affectation des locaux des niveaux bas à de l'activité, une façade double peau, loggia, balcon avec parapet plein, etc. Elles devront être prises en priorité à la source puis sur le chemin de propagation et en dernier recours sur les bâtiments.

Article 31 : Parkings souterrains

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

Les rampes ou dispositifs d'accès sont limités au strict nécessaire et regroupés autant que possible. Ils 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 communaux concernés.

Article 32 : Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs feront l'objet d'un avant-projet établi par un professionnel qualifié, il doit être soumis à la Municipalité pour approbation avant l'enquête publique.

Au moment de l'exécution d'une partie du PPA, la partie du projet d'aménagements extérieurs concernée sera mise à l'enquête publique.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES IN-CONSTRUCTIBLES

Article 33 : Aire inconstructible réservée à l'emprise CFF

Une aire inconstructible de 14.00m à compter de l'axe de la voie côté lac est réservée pour le tracé des futures 3^e et 4^e voies CFF.

Cette aire est inconstructible, exception faite pour un mur de soutènement le long des voies.

Article 34 : 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 35 : Aire de dévestiture

Cette aire est destinée à l'aménagement des espaces non bâtis, ainsi qu'à l'aménagement des espaces piétonniers (trottoir, mobilité douce, cours, placette, etc) et ainsi qu'à l'accès des véhicules sous réserve de l'article 16.

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.

L'emprise 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 36 : Liaison de mobilité douce (servitude publique)

Le PPA prévoit une liaison de mobilité douce à usage du public en limite est du PPA permettant la création de passages publics pour les mobilités douces.

La Municipalité subordonnera l'octroi d'un permis de construire 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.

Article 37 : Dispositions complémentaires

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

Article 38 : Entrée en vigueur et abrogation

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du présent PPA.

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 RC1a datée du 27.08.1952.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Morges

dans sa séance du _____

Le Syndic

Le Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du _____

au _____

Le Syndic

Le Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

La Présidente

La Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le _____

La Cheffe du département

Mis en vigueur le _____

ABREVIATIONS

LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions
LPE	Loi sur la protection de l'environnement
Normes SIA	Normes de la Société suisse des ingénieurs et des architectes
Normes VSS	Normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs.
OPAIR	Ordonnance sur la protection de l'air
ORNI	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant
PPA	Plan partiel d'affectation
RC1a	Route cantonale 1a
SEVEN	Service de l'environnement et de l'énergie du canton de Vaud