

HABITAT ET CADRE DE VIE

Valorisation des zones à bâtir

Phase 1 – Diagnostic des sites à potentiel de densification













Bureaux mandatés





TABLE DES MATIÈRES

01	CONTEXTE DE L'ÉTUDE ET RAPPEL DE LA DÉMARCHE	5
02	DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE	11
03	DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE	23
04	DIAGNOSTIC OPÉRATIONNEL	33
05	SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE ET OPÉRATIONNEL	47
06	DIAGNOSTIC QUALITATIF	65
07	SYNTHÈSE DE LA PHASE 1 ET DÉMARCHE POUR LA SUITE	79

Contexte de l'étude et rappel de la démarche

La présente note synthétise la démarche entreprise et les conclusions issues de la 1ère phase de l'étude de valorisation et densification des zones bâties de Région Morges.

Pour rappel, cette étude lancée dans le courant de l'hiver 2015-2016, a pour objectifs:

- l'identification des secteurs bâtis à potentiel de densification, à travers un diagnostic stratégique, opérationnel et qualitatif coordonné avec les dynamiques de développement locales;
- une proposition de stratégie de valorisation de ces sites, en fonction de types de densification appropriés et de leur pertinence vis-à-vis des objectifs de développement communaux ou régionaux;
- l'élaboration d'une série de recommandations de mise en œuvre (quantitatives ou qualitatives) pouvant guider les futures planifications locales des 11 communes de la région.

Ce travail est réalisé en coordination avec trois entités de suivi:

- Région Morges (RM), mandant de l'étude;
- un groupe de suivi (GS), composé par RM, les communes de Lussy-sur-Morges et Saint-Prex, l'ARCAM et le Service de développement territorial (SDT);
- un groupe décisionnel, composé par le GROPIL de Région Morges et par le Chef du Service de Développement Territorial (SDT), M. Pierre Imhof.

La phase 1 de l'étude, présentée dans les chapitres suivants, porte notamment sur le diagnostic territorial et sur une première proposition de types de densification pouvant être apportée à chacun des sites à potentiel identifiés.

Deux rencontres bilatérales avec l'ensemble des communes concernées (une première sous forme d'entretiens groupés réalisés pendant l'hiver 2015-2016 et une deuxième par le biais d'un atelier collectif réalisé le 27.04.16), ont permis de compléter et d'améliorer le diagnostic proposé.

Les éléments intégrés à l'étude suite à ces échanges sont clairement identifiés en légende tout au long de ce rapport.

Le graphique ci-contre rappelle le déroulement des deux phases de l'étude ainsi que les différents intervenants.



PH. 2 STRATÉGIE ET MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE 5,5 mois



Globalement l'étude porte sur l'ensemble des zones à bâtir de Région Morges, cependant elle s'intéresse principalement aux zones à faible ou très faible densité. Ceci implique **un premier exercice de définition des périmètres d'étude**, permettant d'orienter l'analyse plutôt vers les zones à vocation résidentielle ou mixte et plus particulièrement sur celles ne faisant pas l'objet de projets déjà en cours ou d'autres intentions de développement supérieures.

Les périmètres d'étude sont ensuite analysés à travers un diagnostic triparti:

- un diagnostic stratégique, qui vise à évaluer si un site est adapté à la densification en fonction de sa localisation;
- un diagnostic opérationnel, qui estime si la densification d'un site est plus ou moins réaliste en fonction des dynamiques

DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

DIAGNOSTIC OPÉRATIONNEL

ÉLÉMENTS QUALITATIFS foncières;

 un diagnostic qualitatif, qui a pour but d'identifier les critères paysagers ou bâtis à prendre en compte lors de l'élaboration de chaque stratégie de densification.

Les diagnostics stratégique et opérationnel sont superposés afin de proposer une synthèse des zones bâties à potentiel de densification. Cette synthèse a été soumise à l'analyse sensible des représentants communaux, permettant ainsi d'adapter au mieux les stratégies proposées en fonction des spécificités locales de chaque territoire.

Le diagnostic qualitatif définit ensuite toute une série de critères paysagers, bâtis et morphologiques dont l'impact sur chaque stratégie de densification sera évalué dans la 2ème phase de l'étude. A cette échelle, les critères listés ressortent principalement de recensements ou d'études d'ordre régional ou cantonal, tels que l'inventaire des sites bâtis ou le Chantier 4 du SDRM. Il est également soulevé que la morphologie bâtie existante sur chaque secteur aura une influence sur le type de densification à envisager.

02. DÉFINITION DES PÉRIMÈTRES D'ÉTUDE

Zones d'affectation résidentielle ou mixte

Affectations cantonales

Hors sites stratégiques à projet / secteurs en étude Données Chantier 4 SDRM et informations des communes

Carte des périmètres d'étude

03.DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE

Transports publics (TP) - Proximité et desserte

Réseau TP 2015 (Données DGMR)

Équipements et services de proximité

Établissements scolaires, Postes, Alimentation: non-exhaustif

Sites à potentiel stratégique

05. PROCESSUS DE SYNTHÈSE

Analyse "technique" des potentiels

+

ATELIER DE CONSULTATION DES COMMUNES

Analyse "sensible" des sites identifiés

=

Évaluation finale des sites à potentiel de densification

06. DIAGNOSTIC QUALITATIF

Patrimoine naturel et du paysage ICOMOS, IVS, Réseau écologique cantonal

Patrimoine bâti et qualités urbanistiques du lieu ISOS, recensement VD

Caractère et diversité des tissus bâtis

Superposition des éléments qualitatifs aux sites à potentiel de densification

04.DIAGNOSTIC OPÉRATIONNEL

Âge des constructions

Registre cantonal des bâtiments

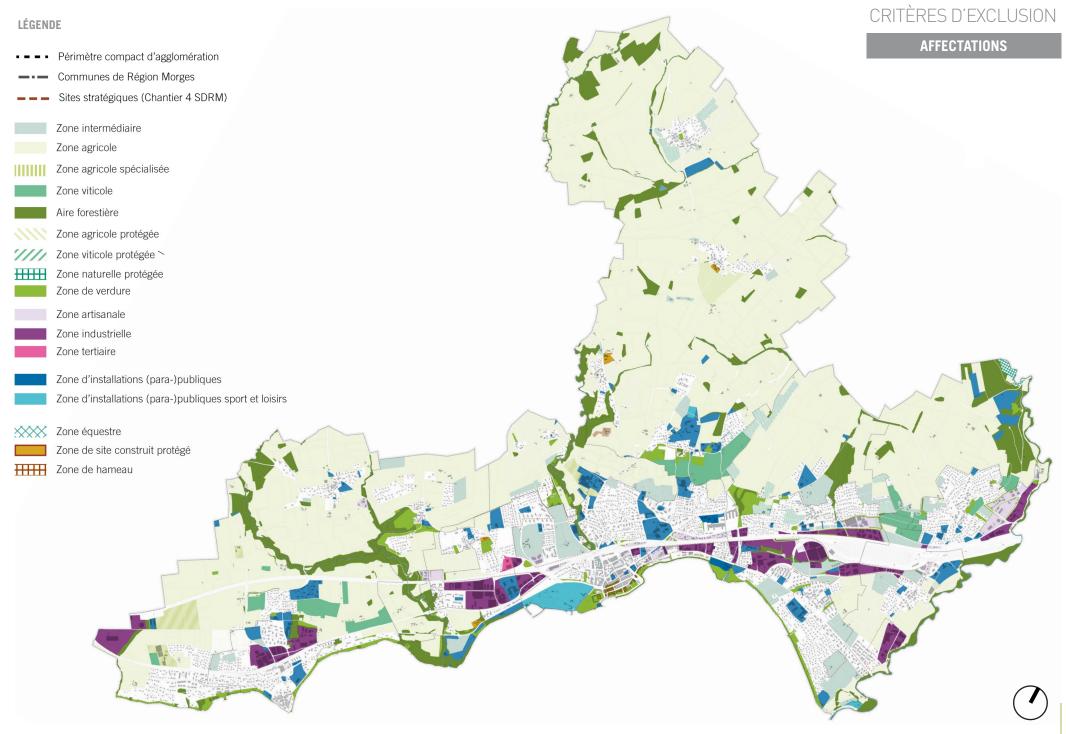
Bilan des droits à bâtir estimésEstimation basée sur intervalles NORMAT et données RCB

Sites à potentiel opérationnel

Définition des périmètres d'étude 02

L'étude se concentre principalement sur les zones résidentielles ou mixtes déjà bâties. Un certain nombre de périmètres soumis à d'autres affectations sont ainsi exclus préalablement à la phase de diagnostic:

- les périmètres non-affectés en zone à bâtir, tels que les zones agricoles, les aires forestières, les vignes, les zones de verdure ou encore les zones intermédiaires, par exemple;
- les périmètres affectés en zone à bâtir non-résidentielle, tels que les zones d'activités industrielles, artisanales ou exclusivement tertiaires;
- les périmètres d'utilité publique, car leur destination est réservée par les communes (si propriétaires foncières) ou des institutions collectives qui visent l'intérêt public;
- les périmètres soumis à des occupations spécifiques et où une densification résidentielle n'est pas pertinente ou souhaitable, tels que les sites équestres, les hameaux ou les zones de site construit protégé.



Il s'agit, dans le cadre de cette étude, de s'inscrire également dans la continuité des réflexions déjà engagées par les communes ou par les échelons supérieurs de planification.

D'une part, les sites faisant déjà l'objet d'études ou de stratégies de planification de détail, récemment validées ou en état d'élaboration avancé, sont exclus de la réflexion. Dans la majorité des cas, il s'agit d'opérations de développement stratégiques d'importance régionale dont les objectifs de développement sont en général plus conséquentes qu'une "simple" stratégie de densification.

D'autre part, le sites dont une planification de détail est envisagée seulement à plus long terme, c'est-à-dire ultérieurement à la révision des planifications communales qui se fera dans les années à venir, sont également exclus.

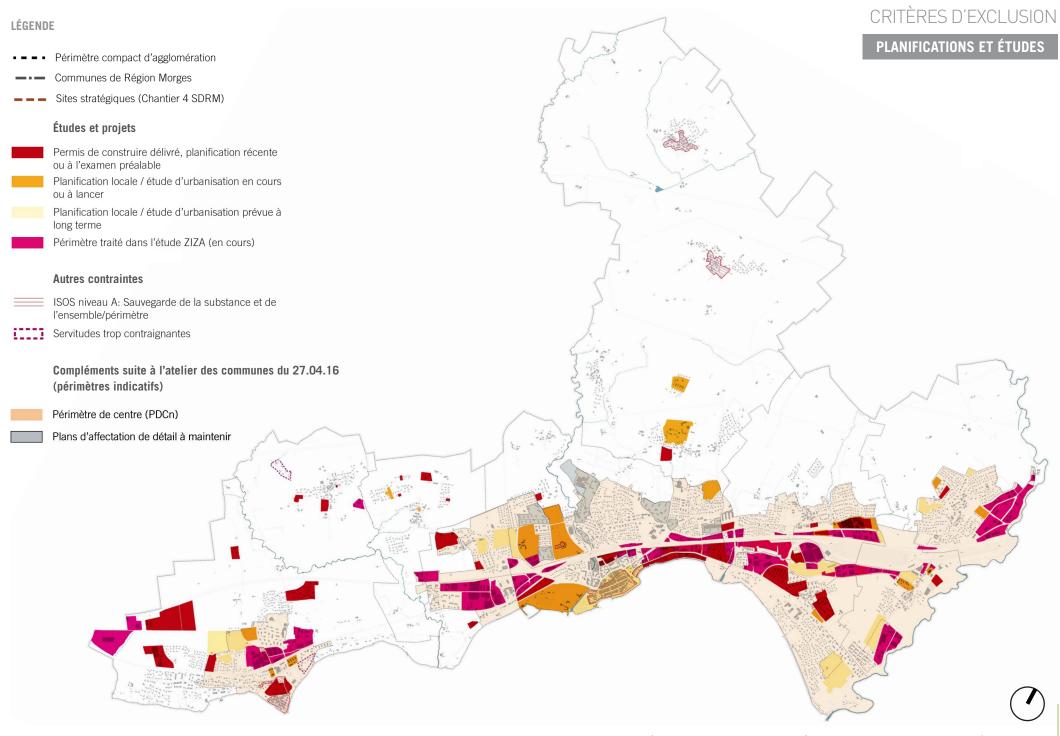
Enfin, un certain nombre de secteurs soumis à d'autres contraintes particulières ne constitueront pas des sites prioritaires en termes de densification:

- les sites inventoriés en niveau A par l'ISOS;
- les sites présentant un grand nombre de servitudes de vue ou de passage inscrites au registre foncier;
- les plans d'affectation de détail dont le maintien est souhaité par les communes du fait de leur caractère bâti ou stratégique particulier.

Les secteurs concernés ont été identifiés lors des consultations communales réalisées en hiver 2015-16, préalablement à la phase de diagnostic.

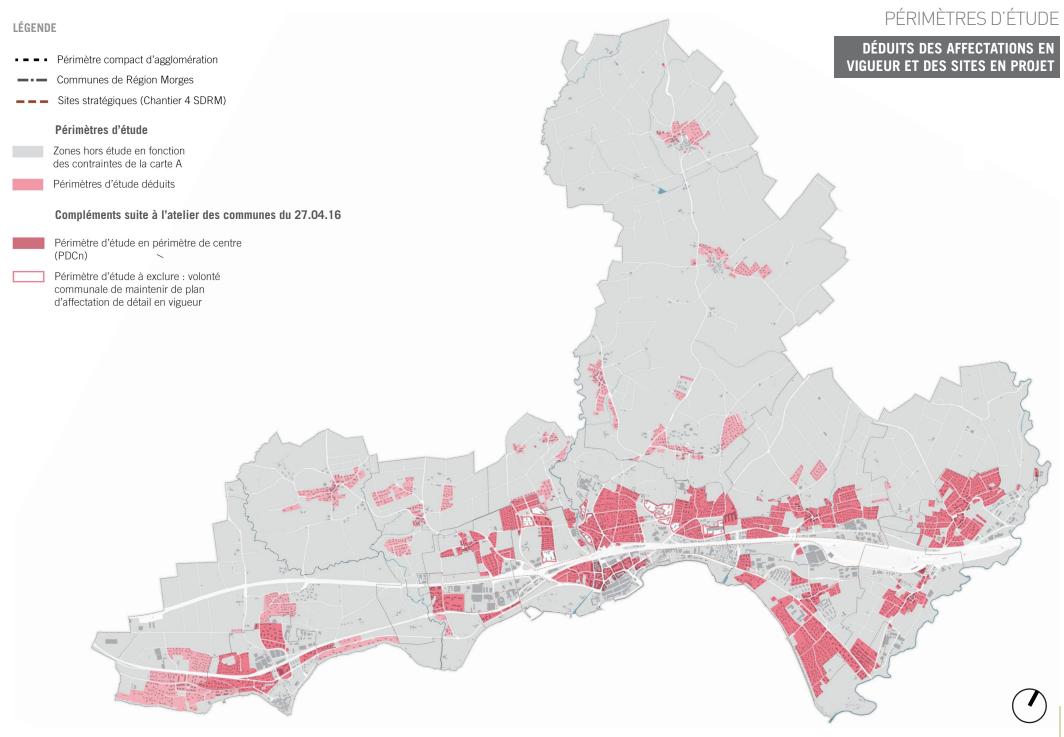
Compléments suite à la révision des communes, au 26.07.16

Denges : Un permis de construire à été récemment délivré pour la parcelle 137. Identifiée à la fois en zone d'utilité publique et comme site de projet récemment validé, l'information est prise en considération dans la carte ci-contre mais ne présente pas d'impact pour la suite de l'étude.



La délimitation des périmètres soumis à des affectations non résidentielles ou mixtes ainsi que de tous les sites soumis à des planifications de détail récentes, en cours ou à planifier permet d'identifier tous les périmètres d'étude qui seront considérés par la suite, soit le solde de toute la zone à bâtir de la région.

Dans ces périmètres, une distinction est apportée aux zones urbaines extérieures au périmètre de centre du PDCn, afin de leur attribuer une sensibilité particulière lors de l'analyse stratégique. En effet, il est considéré que le mode de vie des habitants des villages au nord de la couronne de l'agglomération répond à des exigences de niveau différent. Leur perception du niveau de desserte en transports publics ou de la proximité des équipements et services diffère de celle des habitants des grands centres urbains, plus sensible à ces aspects.



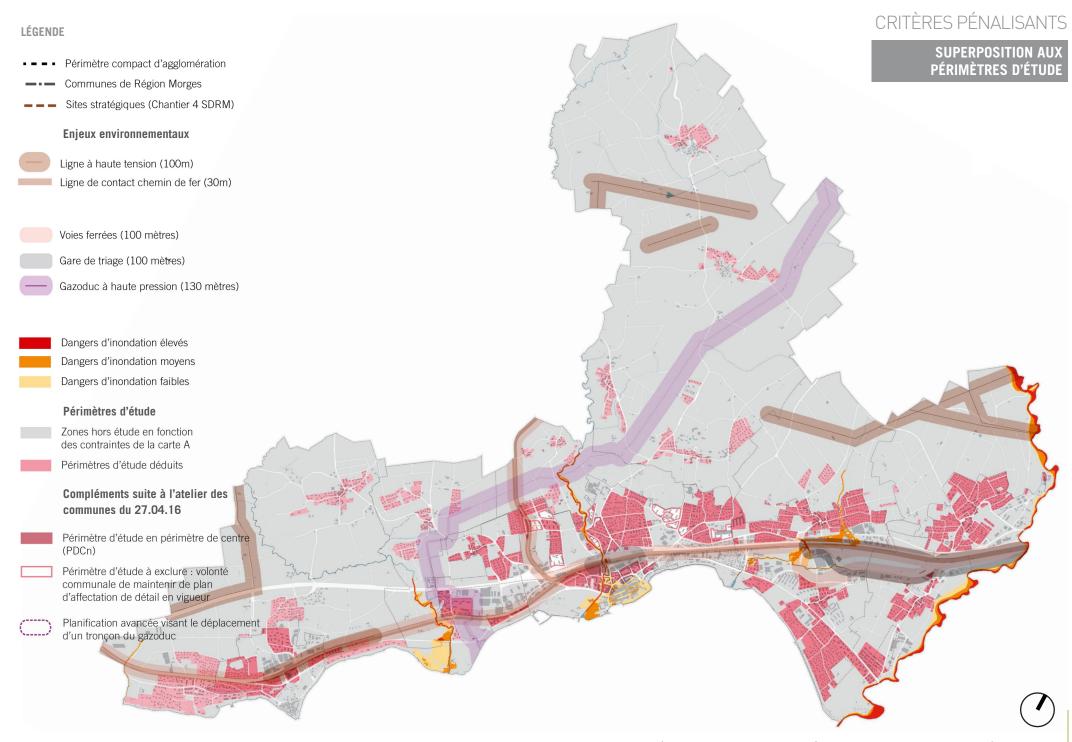
Un certain nombre d'**infrastructures de grande importance** traversent le territoire morgien:

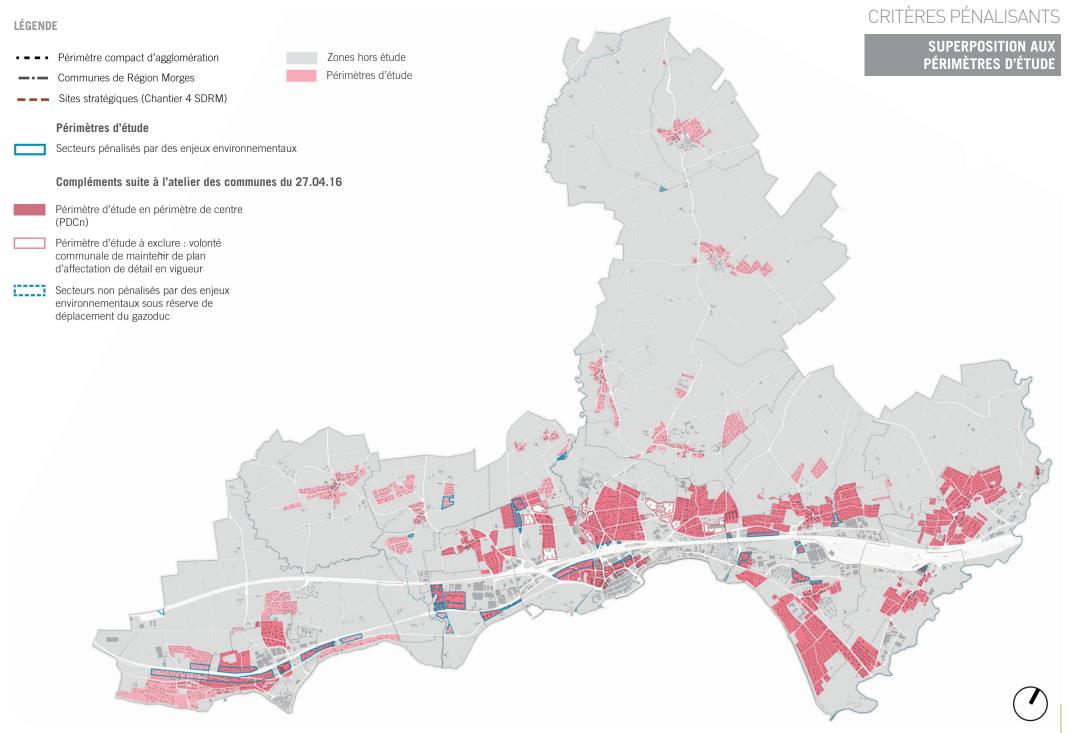
- le gazoduc ;
- les lignes de chemin-de-fer CFF et BAM (y compris les lignes de la gare de triage à Lonay-Denges-Préverenges);
- les lignes à haute tension.

Elles sont régies par des contraintes légales (OPAM et ORNI) qui imposent à tout local à utilisation sensible (y compris les logements) de préserver une certaine distance de protection par rapport à leur tracé ou de consulter les entités responsables de leur exploitation préalablement à toute construction.

Ces distances de protection ou de consultation sont **des facteurs pénalisants pour une densification**. Bien que dans la majorité des cas des mesures de protection peuvent être appliquées, les quartiers concernés deviennent non prioritaires par rapport à d'autres non concernés par ces contraintes.

Au contraire, tout secteur soumis à un danger naturel (fréquemment d'inondation) de niveau moyen ou élevé est directement contraint de ne pas développer à moins que des mesures de correction du danger puissent être entreprises, préférentiellement à la source. A Région Morges, ce type de danger existe principalement le long des cours d'eau, mais il n'affecte que ponctuellement la zone urbaine. Le centre-ville de Morges notamment y est particulièrement sensible.





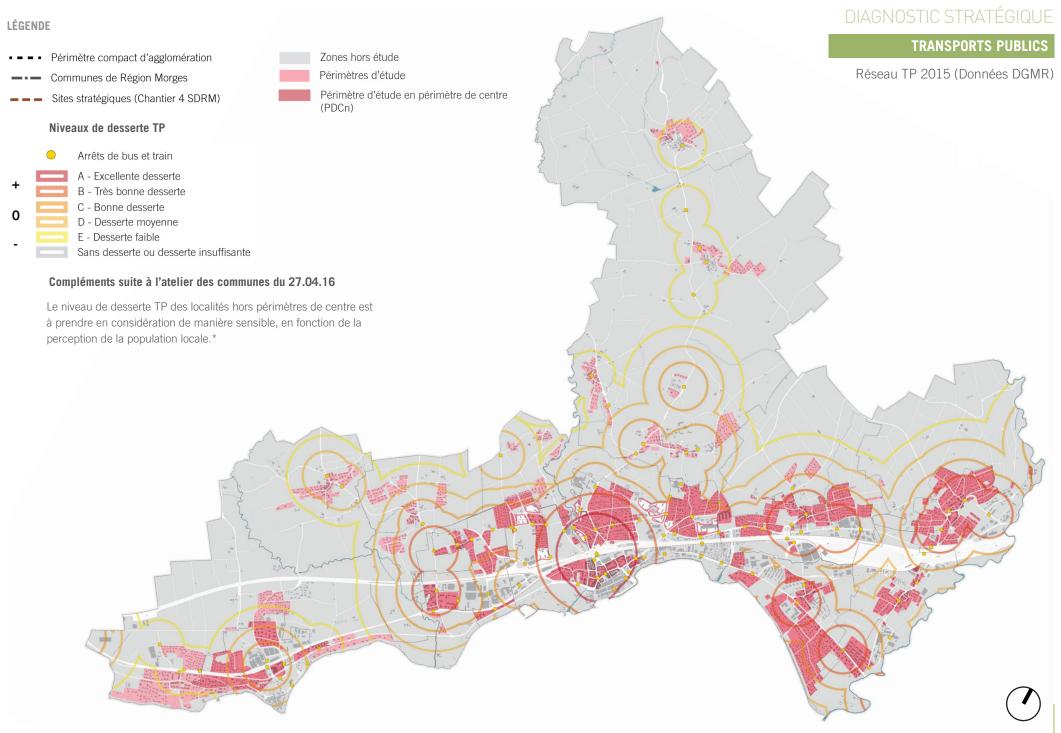
Diagnostic stratégique 03

L'évaluation stratégique des sites à potentiel de densification se base sur deux critères principaux:

- la qualité de la desserte en transports publics, évaluée par la DGMR à partir de l'état de fonctionnement du réseau en 2015;
- la proximité aux équipements et services considérés plus directement nécessaires au quotidien de la population (voir page ci-contre).

La desserte en transports publics est ici directement considérée dans son état "géométrique", c'est à dire en fonction de la distance (de 0 à 1000 mètres) aux différentes classes d'arrêts. Cependant, lors d'une traduction plus concrète de la présente étude à chaque territoire communal, les limites de chaque type de desserte sont à interpréter localement, en fonction du réseau de mobilité douce mis à disposition et de la sensibilité de la population par rapport à l'offre TP existante.

Il est à noter que le maillage de mobilité douce existant ou projeté pour la région n'est pas ici considéré comme un critère favorisant ou pénalisant la densification. En effet, il est considéré que, d'une part, tout territoire bâti devrait être desservi par un réseau dense et de qualité en matière de mobilité douce indépendamment de sa densité. D'autre part, un manque de réseau MD aujourd'hui n'est pas considéré négativement dans la mesure où il pourra être complété en accompagnement de toute stratégie de densification.



L'offre en équipements et services prend en compte 3 type d'installations:

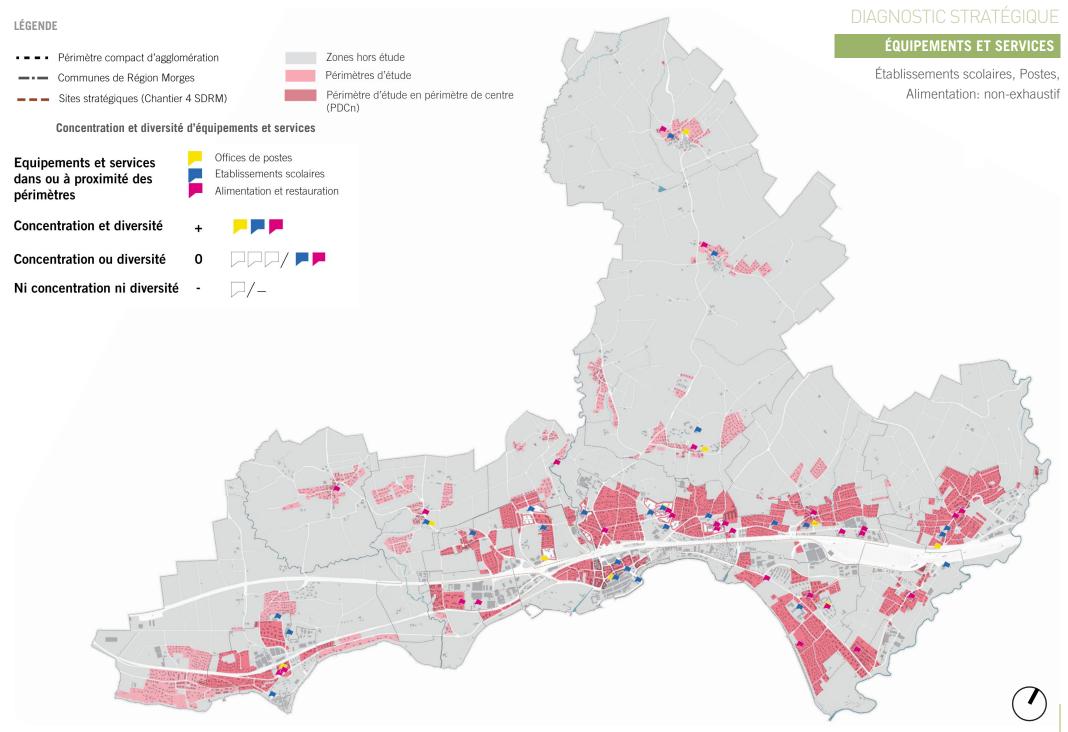
- les offices de poste ;
- les installations scolaires (hors entités universitaires) ;
- les commerces d'alimentation et restauration.

L'évaluation de la qualité de l'offre ou de la proximité de ces installations à chaque quartier s'inspire en partie de la méthode cantonale d'identification des centres. Plus l'offre est diverse et complète par rapport aux types d'équipements et services existants et plus ils sont rapprochés les uns des autres, plus le développement de logements à proximité sera attractif.

Il est à noter que la densification des quartiers existants peut également constituer un facteur d'incitation à l'installation de nouveaux services de proximité ou à une meilleure rentabilité des installations déjà existantes.

Compléments suite à la révision des communes, au 26.07.16

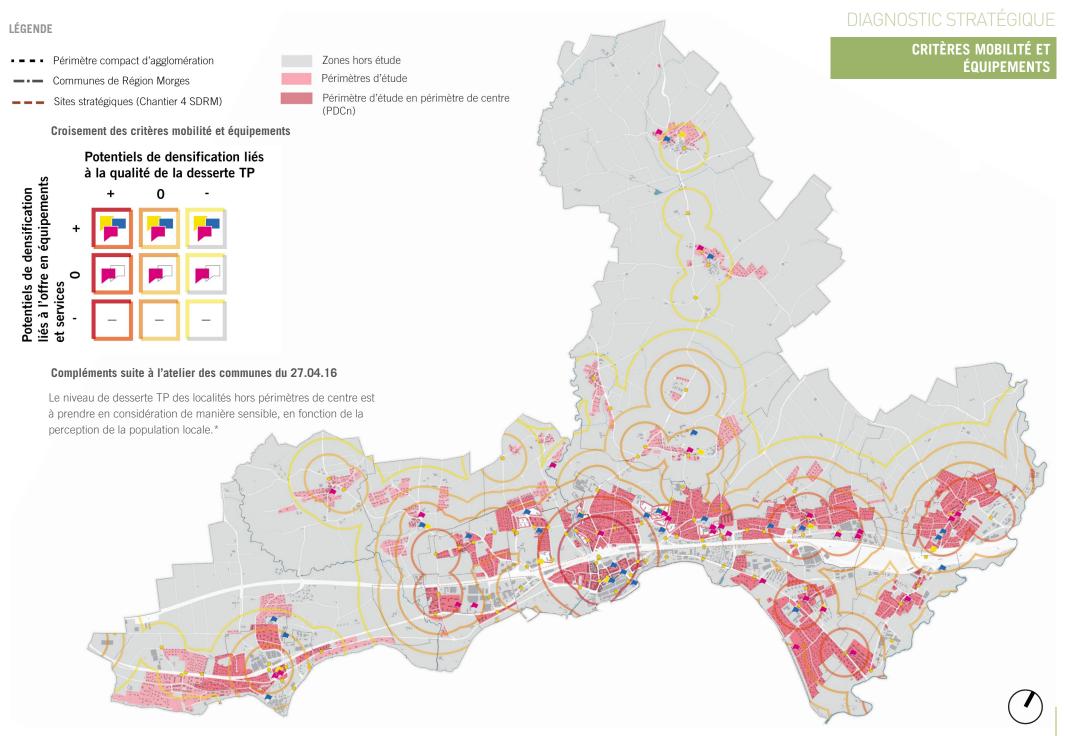
Saint-Prex: Sur la carte, le bâtiment du Vieux-Moulin avait été faussement considéré comme un bâtiment scolaire. Bien que corrigé sur la carte, cette correction n'a pas eu d'incidence directe sur les résultats de la suite de l'étude (les périmètres d'étude en proximité restent bien localisés en termes d'équipements et services du fait de leur proximité aux commerces, service postal et de l'école primaire du Cauchy.



Le croisement de l'offre en transports publics et en équipements et services de proximité permet d'évaluer la pertinence de la densification de la zone à bâtir existante en termes de localisation.

Ce croisement est présenté à travers une **matrice à deux entrées** (page ci-contre), dont le modèle se répète à plusieurs reprises le long de l'étude. Dans la matrice, et pour chaque critère évalué, trois niveaux d'attractivité en termes de densification sont définis:

- un niveau "positif" (+), indiquant que le site est plutôt favorable à une densification ;
- un niveau "négatif" (-), indiquant que le site est soumis à des facteurs pénalisant sa densification ;
- un niveau "neutre" (0), indiquant que le site n'est ni favorable ni défavorable à une densification en termes du critère analysé.

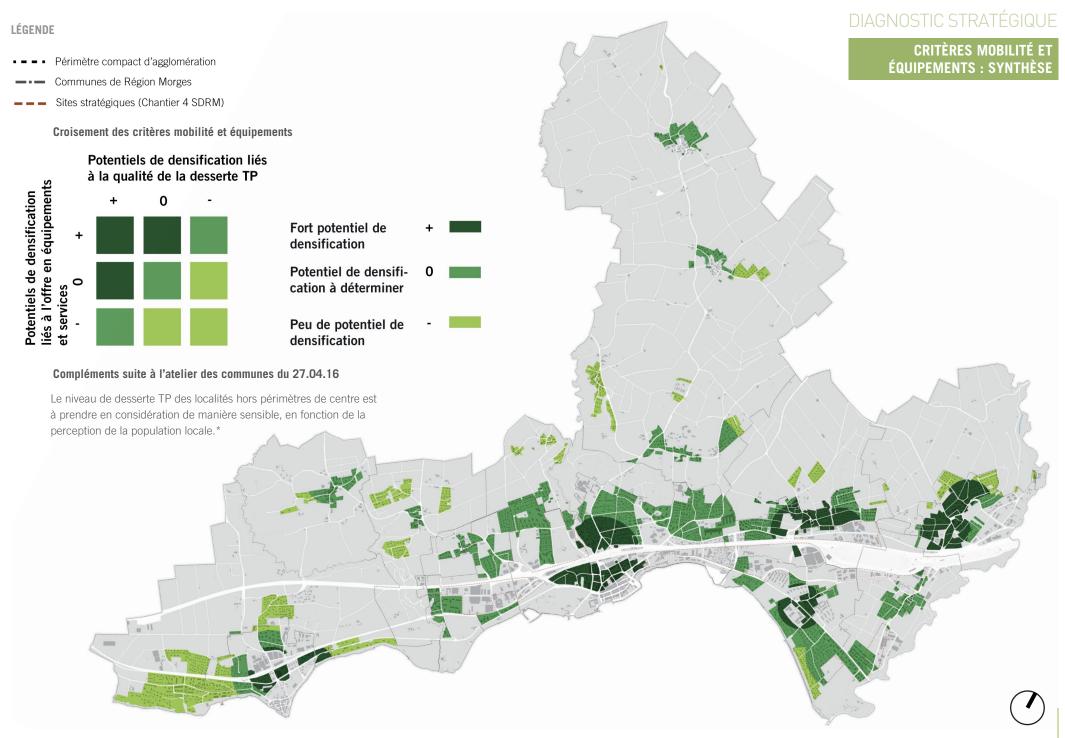


Un code de couleurs est appliquée aux périmètres d'étude en fonction de leur niveau d'attractivité. Dans le cas présent, si la desserte TP et l'offre en équipements et services sont favorables ou "positives", le site est à un fort potentiel de densification du point de vue stratégique (vert foncé).

Au contraire, si le site est relativement mal desservi au niveau TP et ne se trouve pas à proximité d'équipements et services, il est "négatif" ou peu favorable à une densification du point de vue stratégique (vert clair).

Si un site est caractérisé simultanément par des facteurs "positifs" et "négatifs" entre les deux critères, il est alors considéré neutre par rapport à une hypothèse de densification (vert intermédiaire).

Il est à soulever que les villages localisés au-delà du périmètre compact, en particulier ceux longeant les artères principales qui relient le centre-ville de Morges au nord-ouest et au nord-est, présentent un potentiel intéressant à analyser. En effet, ils concentrent un nombre intéressant d'écoles ou commerces alimentaires et le réseau viaire leur permet une très bonne connexion aux centres urbains de Lausanne et Morges en termes de transports publics.



Diagnostic opérationnel 04

Le diagnostic opérationnel, c'est-à-dire l'estimation de la mutabilité réelle des parcelles en termes fonciers ou constructifs, se base sur deux critères:

- l'âge des bâtiments ;
- l'estimation du degré d'utilisation des droits à bâtir autorisés par les plans d'affectation déjà en vigueur.

L'âge des bâtiments permet d'estimer si une construction est trop récente (suggérant que ses propriétaires ne seront probablement pas intéressés à la "remplacer" ou à la densifier à court terme); ou si, au contraire, elle est trop ancienne et risque d'avoir acquis un caractère patrimonial ancré dans une mémoire familiale ou collective.

L'analyse ci-après se base sur des hypothèses de travail et de catégorisation des années de construction des bâtiments de la manière suivante:

• de 2001 à 2015

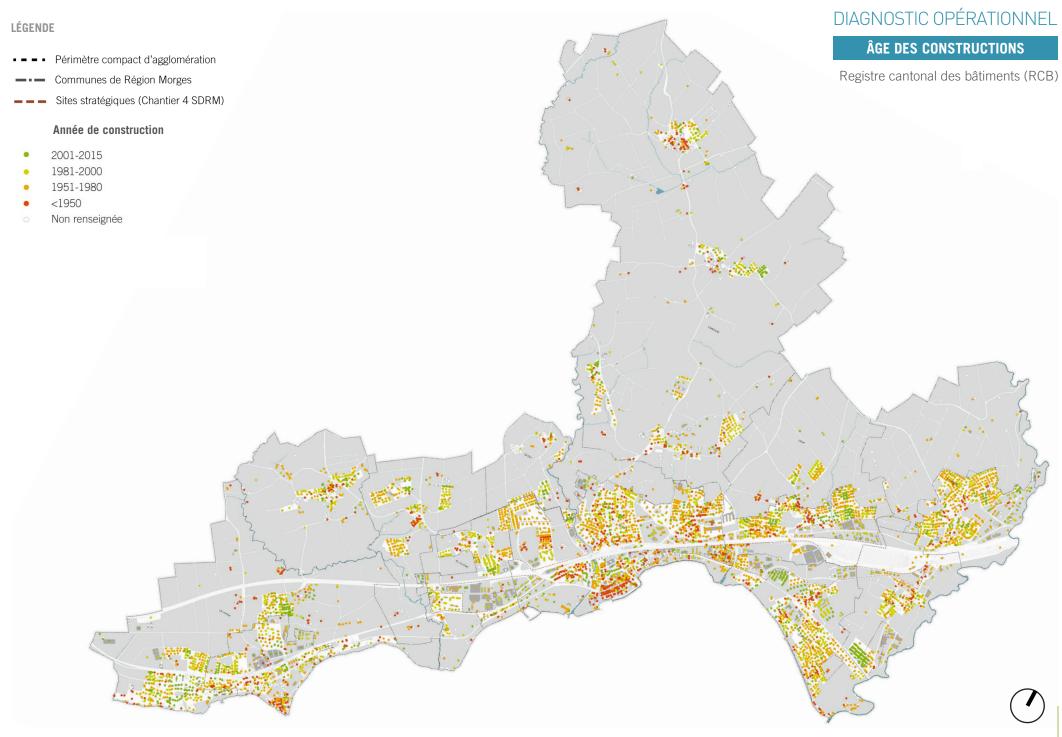
Les bâtiments les plus récents sont naturellement moins amenés à évoluer prochainement. Leur coût de construction n'est probablement pas amorti et leurs formes bâties et matériaux de construction ne sont qu'au début de leur durée de vie. Par ailleurs, les normes applicables lors de leur construction visant le respect des bonnes conditions d'habitabilité sont probablement encore en vigueur et respectées.

de 1981 à 2000 ou de 1951 à 1980

Les bâtiments construits dans l'après-guerre ou au préalablement au premier choc pétrolier (2 catégories proposées ci-dessus) seront probablement les plus propices à une évolution. Au moment de leur construction, il était question de rationaliser autant que possible coûts et surfaces. Les normes énergétiques ainsi que les règles en matière d'isolation en vigueur à l'époque ne correspondent plus aux critères d'aujourd'hui. Ainsi, il est estimé que plus une construction est ancienne, plus la probabilité que sa consommation énergétique soit particulièrement élevée (faible isolation ou non-conformité aux normes actuelles) est haute. Par ailleurs, l'agencement intérieur(nombre et taille des pièces) des constructions de cette période tend à ne plus forcément correspondre aux aspirations sociales ou résidentielles de la population actuelle.

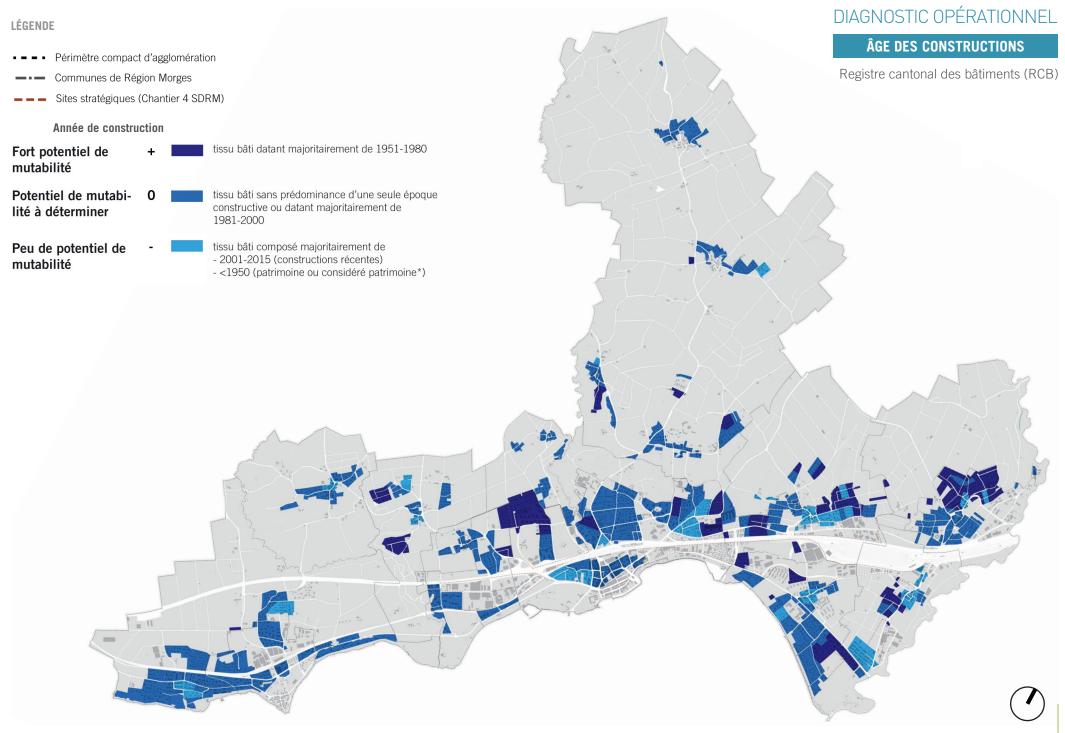
antérieures à 1950

Les bâtiments antérieurs à 1950 sont considérés de caractère patrimonial. Bien qu'une bonne partie d'entre eux ne soit pas recensée au niveau cantonal ou fédéral (ISOS ou recensement architectural du canton de Vaud, par exemple), le simple fait qu'ils aient été conservés jusque-là témoigne d'un ancrage particulier de leur présence ou de leur style architectural dans une mémoire familiale ou collective qui leur confère une valeur patrimoniale.



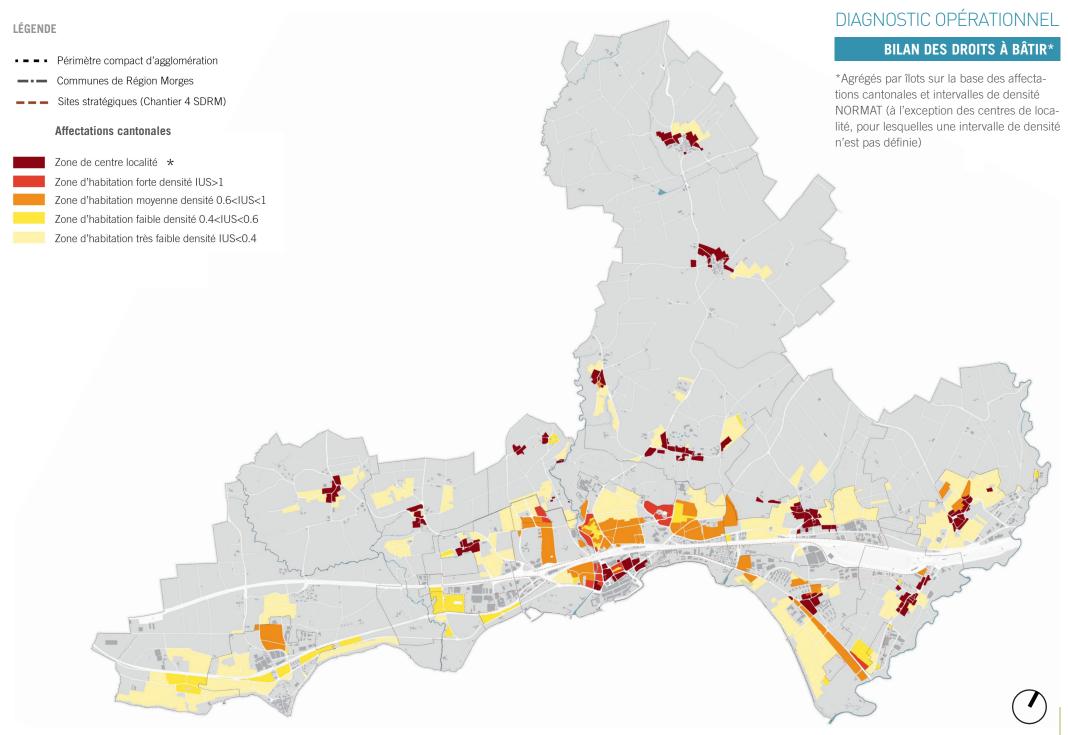
L'évaluation de la mutabilité de la zone à bâtir par rapport à l'âge des bâtiments se fait en fonction du nombre et de la proximité de constructions appartenant à une même époque constructive.

Lorsque qu'un secteur présente des époques de construction trop diverses ou dispersées dans le territoire, il est considéré comme neutre en matière d'attractivité à une densification.



L'estimation du degré d'utilisation des droits à bâtir autorisés par les plans d'affectation déjà en vigueur permet d'évaluer si une dynamique de densification est déjà présente ou attendue sur un territoire ou si, au contraire, les propriétaires sur place ne semblent pas envisager l'utilisation de tous les droits à bâtir qui leur sont déjà attribués.

Pour cette estimation, les affectations résidentielles ou mixtes et les fourchettes de densité NORMAT attribuées à l'échelle cantonale ont été utilisées. Elles permettent de garder une vision d'ensemble à l'échelle de la région et d'éviter une évaluation parcelle par parcelle, qui serait trop précise et peu utile dans le cadre de la présente étude.



Les fourchettes de densité NORMAT sont comparées aux droits à bâtir inscrits sur le recensement cantonal des bâtiments (RCB) pour chaque zone d'affectation cantonale regroupés dans un seul périmètre.



Les fourchettes de densité NORMAT sont comparées aux droits à bâtir inscrits sur le recensement cantonal des bâtiments (RCB) pour chaque zone d'affectation cantonale regroupés dans un seul périmètre.

Compléments suite à la révision des communes, au 26.07.16

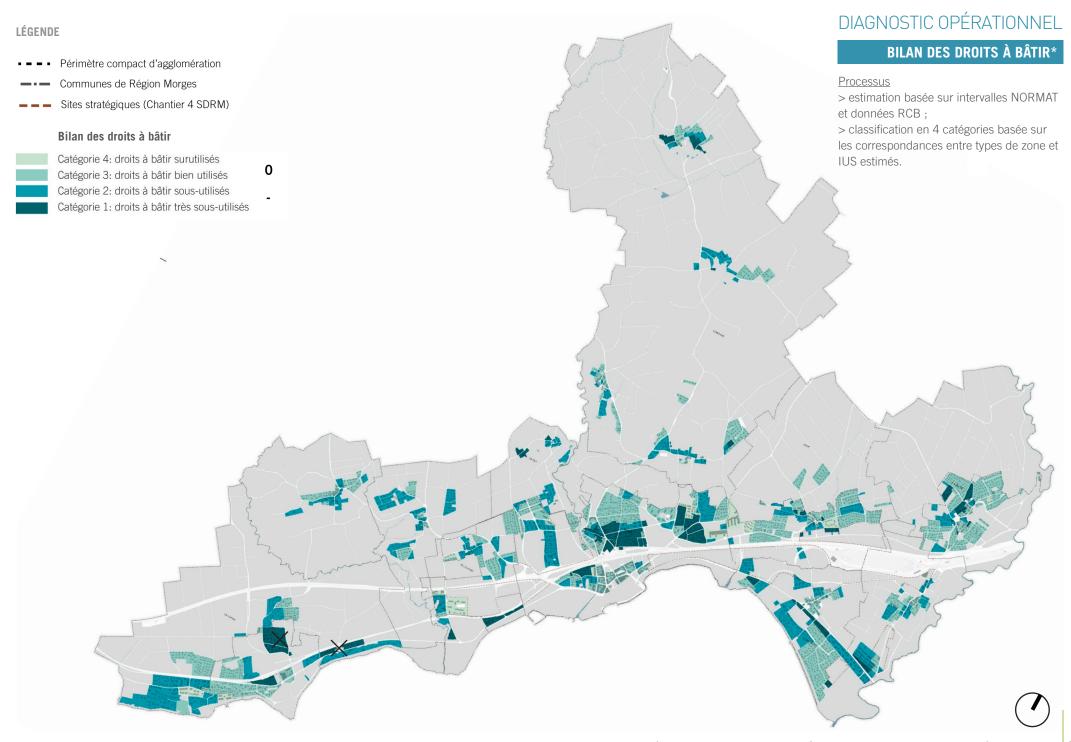


Saint-Prex : La commune indique que, dans la réalité, les droits à bâtir ne sont pas très sous-utilisés pour les secteurs d'Epondaz, Cherrat, Vergers et rte de Morges Nord.

Pour les trois premiers secteurs il s'agit d'une simulation faite conjointement à l'ensemble. Elle tient ainsi compte des habitations individuelles existantes en zone d'habitation collective au nord et au centre du périmètre ainsi que de la parcelle libre de constructions au nordest.

Le secteur au nord de la rte de Morges représente selon le règlement communal une zone à faible densité, avec un indice de construction estimé d'env. 0.5 au maximum (1/6 de surface bâtie sur 3 étages). Or l'estimation de l'utilisation des droits à bâtir a été réalisée sur base des densités NORMAT, soit dans ce cas correspondant à une densité entre 0.4 et 0.6 pour le même type de zone. Du faite que les droits à bâtir sont possiblement légèrement inférieurs aux 0.5 autorisés par le règlement communal, et par conséquence, inférieures à la valeur moyenne de l'intervalle autorisé par la NORMAT, la méthode les intègre automatiquement dans une catégorie "sous-utilisée".

Cela confirme la pertinence d'appréhender ces résultats avec discernement lors d'une appréciation à l'échelle régionale, pas calibrée aux règlements d'aménagement de chaque commune.

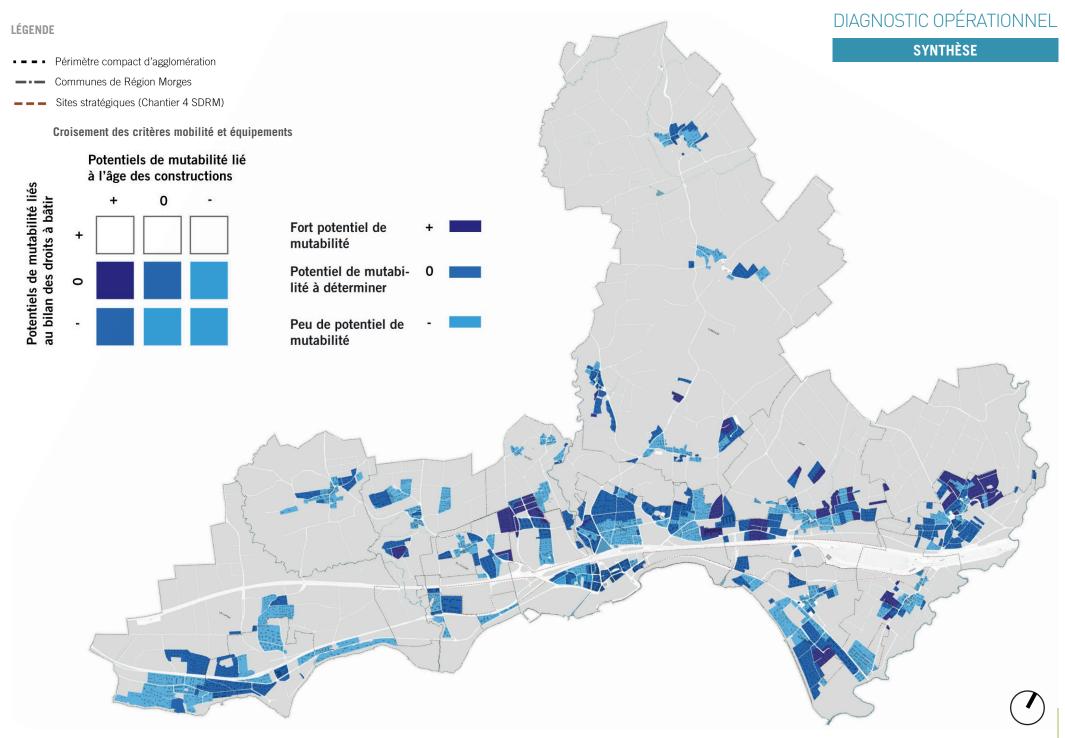


Dans le cas d'un secteur sous-utilisé ou très sous-utilisé en termes de droits à bâtir et où l'âge des constructions ne présente pas forcément une opportunité à la rénovation ou transformation du bâti, la simple augmentation de la densité autorisée par les plans d'affectation locaux ne serait pas suffisante pour inciter à une densification. Le potentiel de ces sites est donc considéré comme faible (bleu clair).

L'on rencontre ce cas dans de nombreuses zones de villas, où le cadre de vie souhaité ne répond pas forcément à des critères de constructibilité ou de rentabilité maximales.

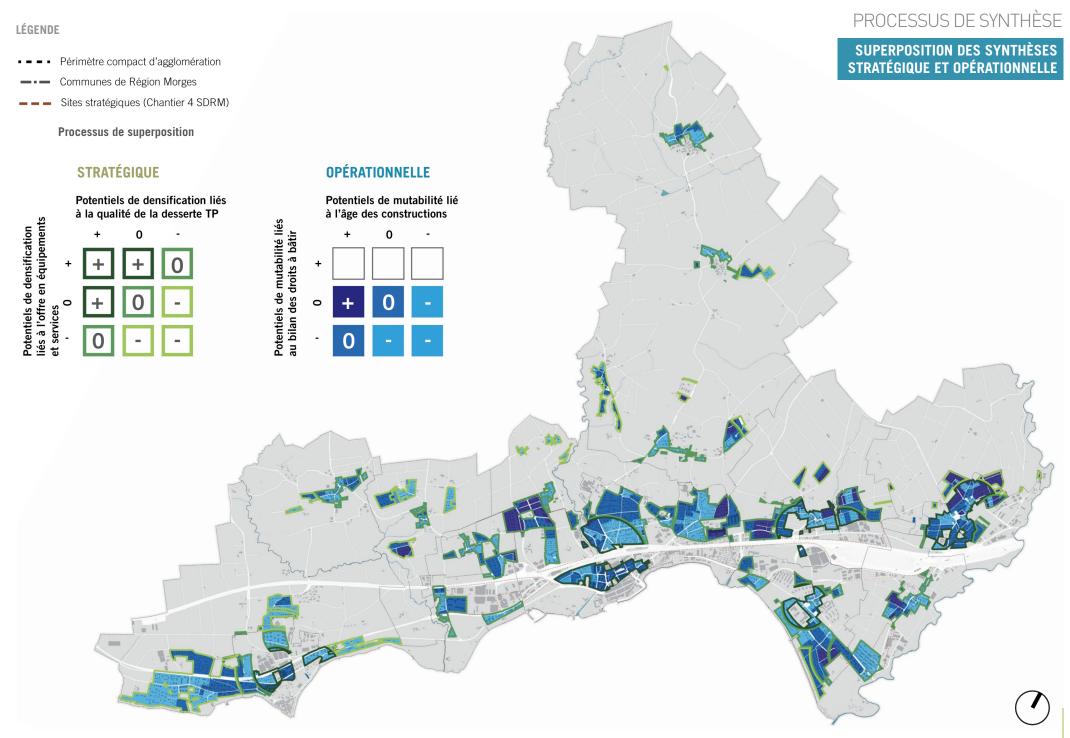
Dans le cas où l'âge des constructions présente certaines opportunités de renouvellement et les droits à bâtir sont utilisés dans une fourchette raisonnable de niveau de saturation, le périmètre d'étude est considéré neutre par rapport à l'attrait d'une densification de niveau opérationnel (bleu intermédiaire).

Enfin, si le site présente une grande concentration de bâtiments construits entre les années 1950 et 2000 (présentant donc une forte probabilité de mutation) et si les droits à bâtir sont utilisés dans une fourchette raisonnable, les sites sont considérés comme fortement attractifs à une densification à court ou moyen termes.



Synthèse du diagnostic stratégique et opérationnel

L'analyse du potentiel de densification des sites bâtis se fait à ce niveau par le croisement des deux premiers volets du diagnostic. Il s'agit tout d'abord de superposer les résultats de chacune des analyses stratégique et opérationnelle, en attribuant une évaluation "positive" (+), "négative" (-) ou "neutre" (0) à l'intérieur de leurs matrices d'évaluation.



La superposition des deux matrices donne alors lieu à une matrice de synthèse à deux entrées, stratégique et opérationnelle.

Les sites à potentiel de densification y sont représentés par un code de couleurs. Si un site se situe dans une des 4 extrémités de la matrice, cela veut dire que son évaluation a permis de proposer une stratégie claire par rapport à une potentielle intégration ou exclusion dans une stratégie de densification.

Si un site se situe au centre de la matrice, il est à ce jour considéré comme neutre en matière de densification. Chaque site "neutre" pourra cependant être réévalue à tout moment en fonction d'un changement des critères analysés en amont, soit-il dans un sens positif ou négatif.



Stratégies de densification - Sites non considérés

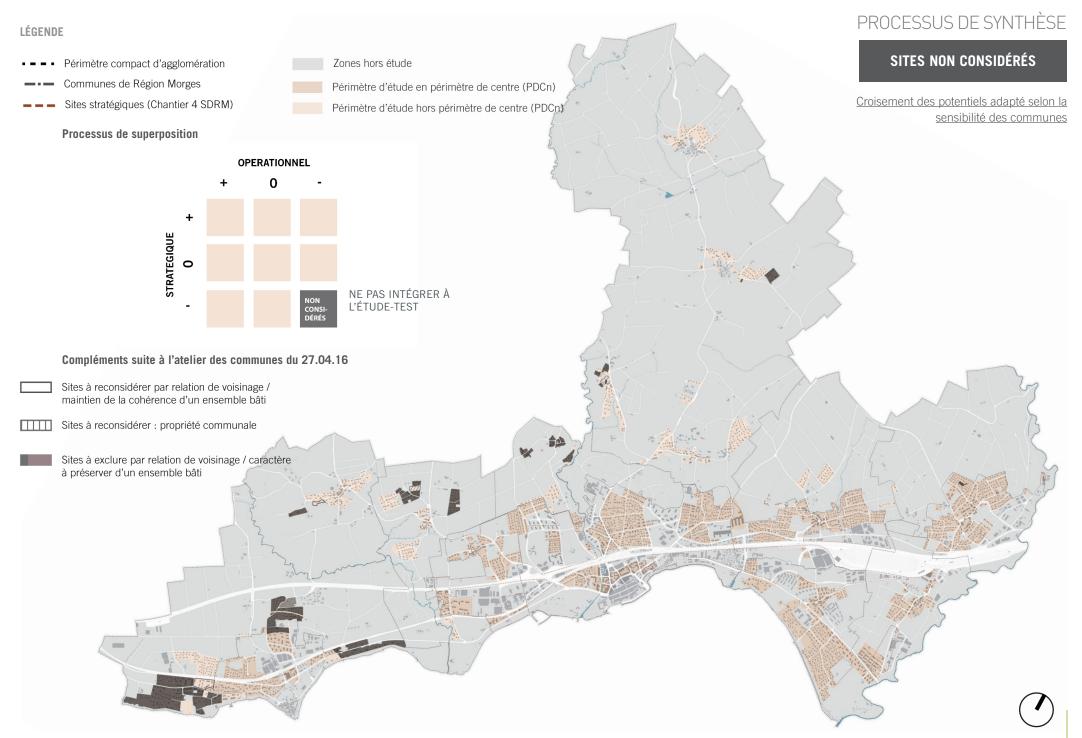
Dans son angle inférieur à droite, la matrice représente les sites les moins pertinents pour une densification, soit à ne pas considérer pour la suite d'une stratégie de densification à court terme. Cela signifie qu'à ce jour ils présentent une faible desserte en transports publics ou un éloignement important par rapport à des équipements et services de proximité, combinés à des potentielles difficultés de mise en oeuvre du point de vue foncier ou temporel (construction ou renouvellement trop récents, probablement encore non amortis) et/ou des propriétaires qui ne sentent déjà pas aujourd'hui concernés par une éventuelle utilisation optimale des droits à bâtir qui leur sont accordés.

Mais les sites identifiés ne se basent que sur la seule analyse des cartes. Pour le compléter, les illustrations suivantes présentent à la fois le résultat "technique" de la superposition de tous les critères (image à gauche) ainsi que le résultat qui a pu être affiné avec la sensibilité locale des communes (image à droite).

A Saint-Prex, par exemple, un périmètre "non considéré" a pu être élargi afin de traiter de manière homogène l'ensemble du quartier où ils s'insèrent ainsi que de maintenir une cohérence de traitement par rapport à tous les quartiers plus eloignés du centre.

Au contraire, à Lully, deux périmètres ont été supprimés. Un premier qui n'intégrait qu'une partie minoritaire des constructions du quartier, et un deuxième qui est en effet propriété de la commune, et qui par ce fait peut faire l'objet d'une stratégie de valorisation facilité.

Il est à noter que la majorité des sites "non considérés" se situe en effet hors périmètre de centre (ou d'agglomération). Ceci supporte la cohérence de la méthode et des critères appliqués par rapport à d'autres planifications régionales et cantonales.



Sites à projet

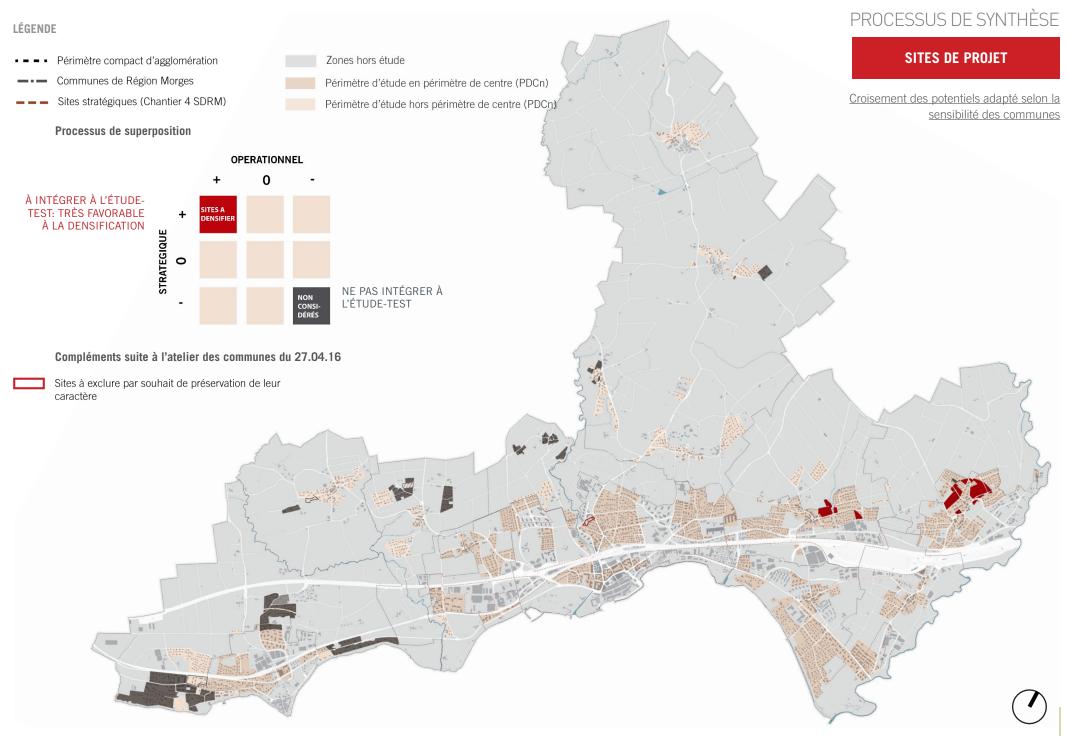
A l'inverse des sites "non considérés", certains secteurs méritent d'être rapidement intégrés aux stratégies de planification locales et/ou régionales, du fait qu'ils présentent une opportunité unique, à la fois stratégique et opérationnelle.

Ce sont des sites rares (puisqu'il s'agit de zones déjà bâties), qui même sans coordination préalable ou une stratégie de développement présentent des caractéristiques propices à une densification.

D'après l'analyse technique, les communes de Lonay et d'Echandens présentent à ce jour le potentiel le plus important, en limite du périmètre compact d'agglomération.

Pour éviter un développement au coup par coup, il s'agit ici d'anticiper l'évolution de ces secteurs, afin de rassembler les acteurs, créer des synergies de développement et surtout de le faire sur base d'une vision partagée du territoire, en coordination avec l'ensemble des enjeux de planification et en évitant les actions individuelles peu maîtrisées.

Suite à l'atelier des communes, la commune de Morges a remis en question un site "à projet" du fait de sa localisation excentrée et de sa faible surface, n'abritant qu'un nombre réduit de bâtiments.



Sites à planifier

Certains sites ne présentent pas à ce jour toutes les conditions favorables à une densification à court / moyen terme, mais réunissent cependant certaines avantages permettant d'y proposer une stratégie de densification graduelle, soit en termes de sa planification, soit en termes de sa mise en oeuvre.

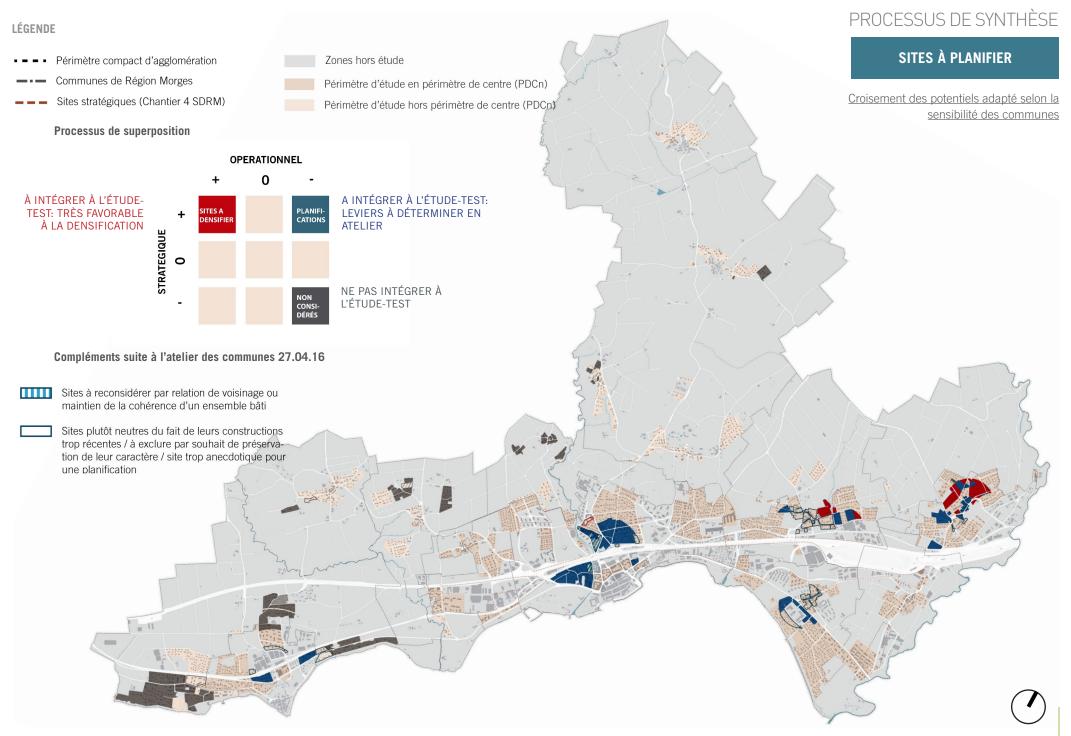
Le premier cas concerne tous les secteurs qui, bien qu'étant favorables à une densification du point de vue de leur localisation, ne se révèlent pas forcement les plus faciles d'un point de vue opérationnel ou technique. Ceci peut être dû a des freins au développement liés à la préservation du cadre bâti existant, ou à l'existence de contraintes de niveau environnemental imposant des démarches de planification supplémentaires, en général plus longues et plus coûteuses.

II s'agit ici principalement des centres élargis (y compris les noyaux historiques) des communes situées dans le périmètre compact. Pour ces secteurs, il s'agira de trouver des leviers attractifs, techniques et économiques, permettant d'encourager les propriétaires à densifier leurs surfaces habitables et les collectivités à les inscrire dans leurs planifications locales. Ceci implique notamment une vérification de leur faisabilité et le montage d'une stratégie d'évolution qualitative, notamment lorsqu'il s'agit de valoriser des ensembles patrimoniaux.

A nouveau, la synthèse a été reanalysée sous un regard local des territoires, ce qui a abouti à des ajustements. Par exemple, certains secteurs au centre de Saint-Prex, Morges ou Préverenges, bien que très bien localisés et identifiés comme intéressants du point de vue d'une densification à planifier, ont été exclus des démarches à réaliser par la suite. Ceci est lié à au caractère patrimonial du lieu, à la construction trop récente des bâtiments ou à des périmètres de planification dont la surface est peu pertinente. Ces conditions ne permettent ainsi de saisir à ce jour une réelle opportunité de

renouvellement urbain.

Cependant, à Morges, un périmètre de planification a pu être étendu du fait d'un entourage pertinent et des intentions de développement en cours de développement dans de cadre de la révision du plan général d'affectation (PGA) de la commune, actuellement en cours d'élaboration.



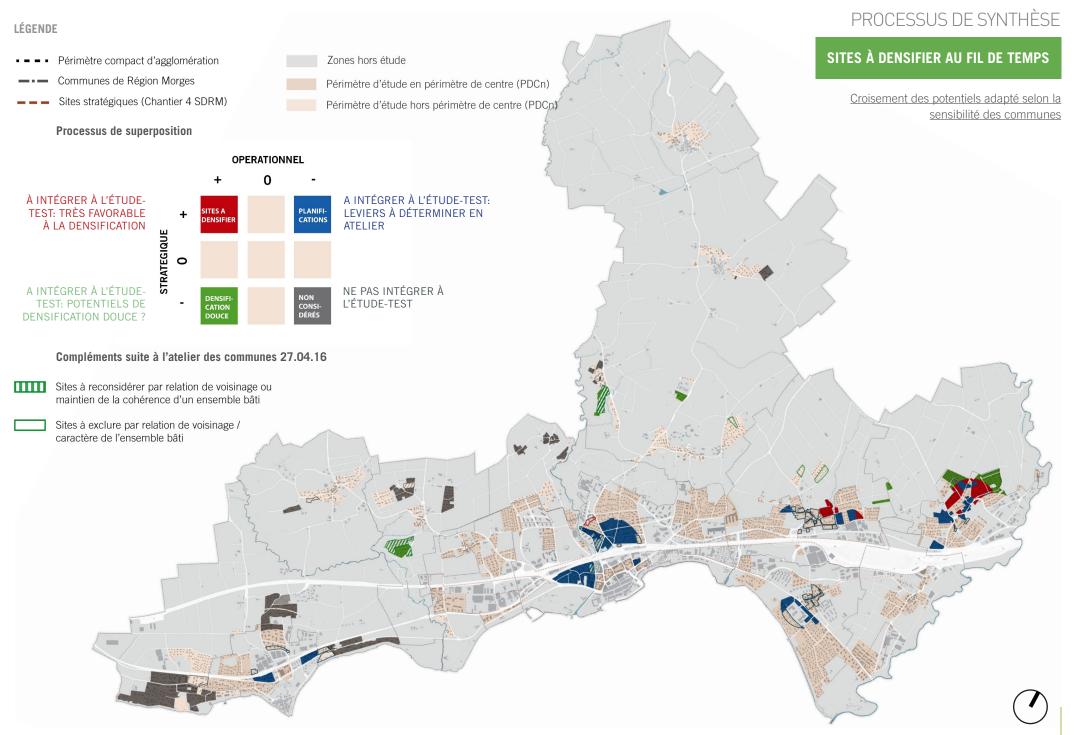
Sites propices à une densification douce

Enfin, certains secteurs qui se dégagent du point de vue de leur faisabilité foncière peuvent par contre être stratégiquement mal localisés. Ils ne sont pas à ce jour bien desservis en termes de transports et d'équipements, mais peuvent le devenir un jour, par exemple, si une densification importante de leur nombre d'habitants est mise en place.

Il s'agit ici d'un certain nombre de quartiers localisés dans la première couronne de proximité au périmètre compact de dl'agglomération. Bien que pas encore desservis au meilleur niveau en termes de transports publics ou d'équipements, ces secteurs s'identifient dans un prolongement cohérent de ce qui serait une stratégie de densification progressive à partir des centres vers la périphérie des agglomérations.

Dans ces cas, il s'agira de laisser main libre aux propriétaires présentant l'intérêt de densifier leur parcelle, tout en les incitant et accompagnant dans le processus et dans la manière de le concrétiser physiquement.

Par le biais d'outils généraux de planification tels que les PGA, par exemple, les communes peuvent en effet donner des orientations et des règles sur le mode de construire chacun des morceaux de leur territoire, et ceci sur les aspects et les thématiques qui leur semblent les plus pertinents, tout en laissant le choix à chaque propriétaire sur le bon moment pour le faire. Ce processus est nommé ci-après comme une stratégie de "densification douce".



En plus de permettre l'identification des secteurs qui sont aujourd'hui les plus pertinents ou les sites non considérés pour une stratégie de densification, la matrice permet également de définir la méthode de leur réévaluation par la suite, c'est à dire au cas où leurs conditions contextuelles changent.

Par exemple, l'évaluation testée à ce jour se base sur l'offre régionale en transports publics dans son état 2015. A futur, il est probable que cette offre évolue, ainsi que l'âge des bâtiments (qui augmente naturellement) ou encore les équipements ou services qui pourront se développer.

Il se peut également que les sites uniquement évalués d'un point de vue stratégique ou opérationnel présentent d'autres contraintes ou éléments à considérer avant toute planification de leur avenir. Ceci est le cas de sites présentant des risques de dangers naturels ou d'accidents majeurs importants, liés à une proximité directe de cours d'eau ou d'infrastructures de transport (d'électricité, de gaz, de véhicules), par exemple.

OPERATIONNEL

+ 0
+ SITES A
DENSIFIER

PLANIFICATIONS

NON
CONSIDOUCE

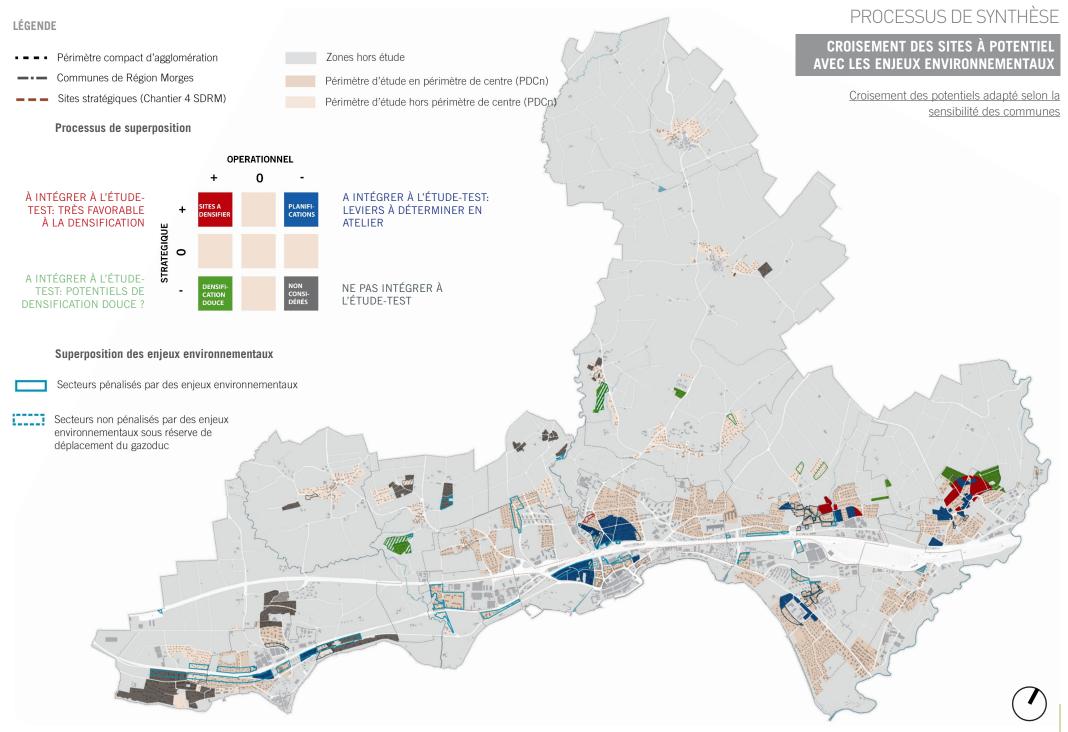
NON
CONSIDERES

Dans ce cas, il s'agira de reprendre le "potentiel de densification" théorique identifié dans la matrice pour le site en question, et de le déplacer vers la droite ou la gauche, le haut ou le bas, en fonction des changements à apporter à chacun des critères stratégique ou opérationnel.

Superposition du diagnostic aux enjeux environnementaux

Dans l'image ci à droite, les enjeux environnementaux liés à des infrastructures régionales sont rappelés et superposés à la carte de synthèse des potentiels de densification.

En fonction de la stratégie de densification proposée sur la carte en arrière-plan, chaque secteur concerné par un danger va devoir être réévalué.



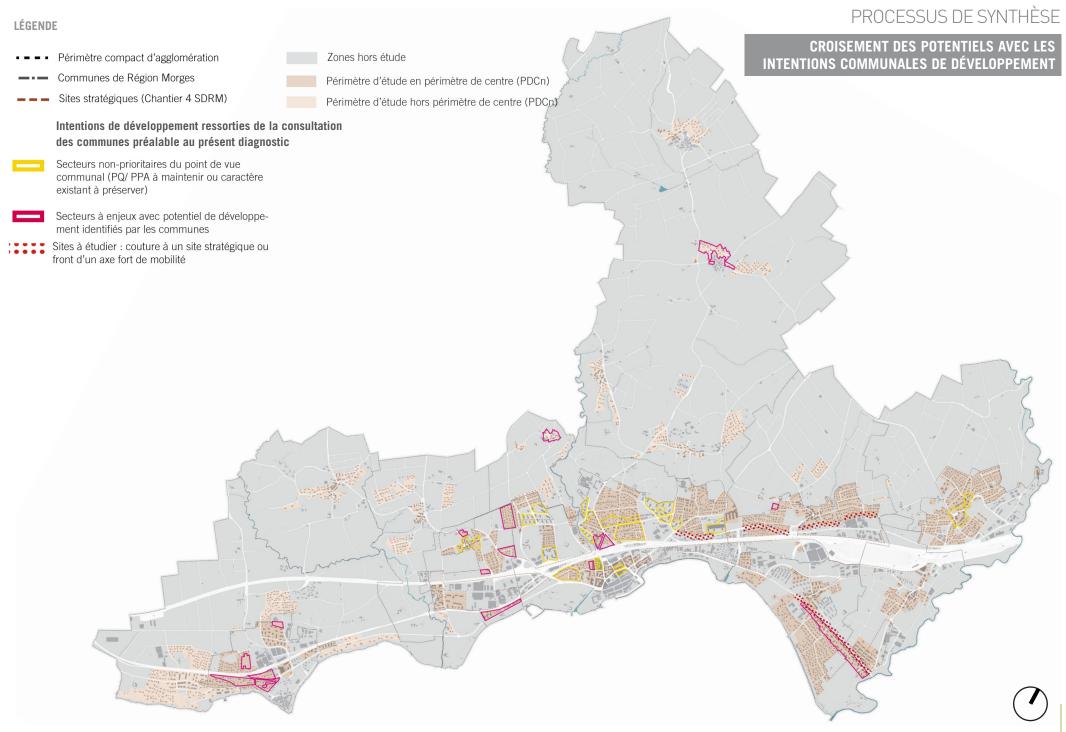
Superposition du diagnostic aux intentions de développement communales

Outre les contraintes environnementales ou les diagnostics techniques, la densification des territoires bâtis est aussi du ressort politique. Ce n'est à travers une décision d'action qu'une planification ou stratégie de densification pourront finalement voir le jour et engager les différents acteurs concernés. C'est pourquoi il est ici important de considérer que, hormis toute proposition technique, les intentions locales de développement sont un facteur clé dans la mutation des territoires déjà bâtis.

Ces intentions peuvent aller dans le le sens de la préservation du caractère bâti ou végétal existant, au maintien de certaines unités territoriales cohérentes ou à l'accueil d'une dynamique de de projets par voisinage. Par exemple, le développement prévu dans les sites stratégiques du PALM peuvent générer des effets de bord non négligeables. Une démolition-construction ou une rénovation de bâtiment peut également initier une dynamique sur des sites voisins.

Plusieurs sites concernés par cet "effet de bord" ont été identifiés par les représentants communaux de Morges et Lonay, à proximité directe de "sites stratégiques" ou le long de certains axes forts des transports publics.

A noter que la représentation et largeur attribuées aux "effets de bord" dans la carte ci-après sont indicatives.



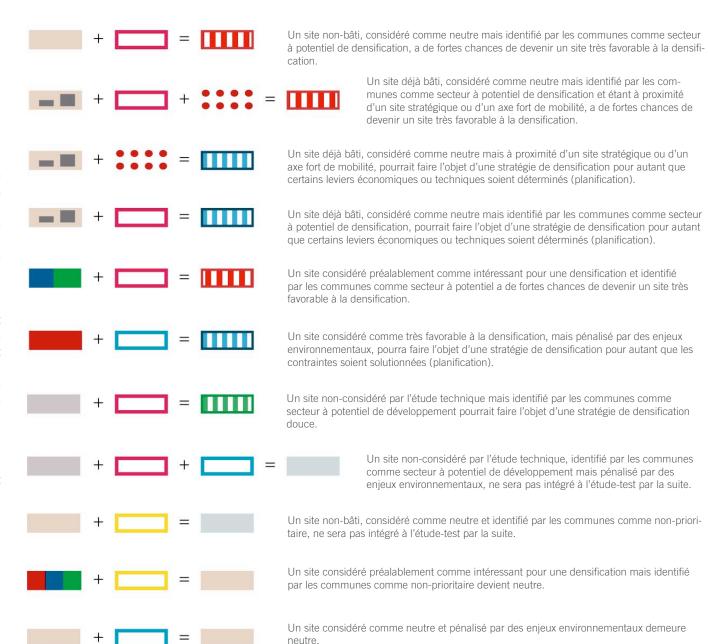
Évaluation finale

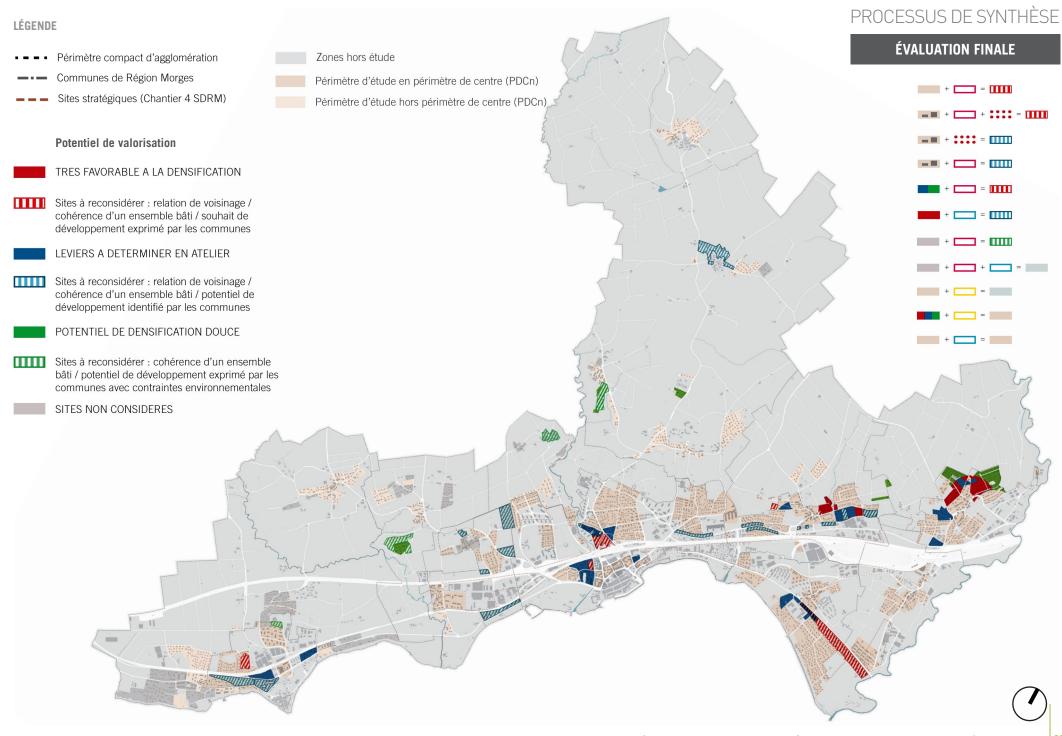
La carte de synthèse finale de la première phase de l'étude a été établie à la lumière des diagnostics stratégique et opérationnel, des enjeux environnementaux et des intentions communales de développement à prendre en considération.

Il est à ce stade intéressant de soulever un certain nombre de similitudes entre les intentions communales et les stratégies régionales qui sont mises en place:

- les principaux sites à potentiel de valorisation se situent dans le périmètre compact de l'agglomération, à l'Est de la région, et directement en prolongement des principales centralités communales;
- les noyaux historiques et les quartiers qui les entourent en première couronne présentent les surfaces à potentiel de densification les plus importantes (meilleure desserte TP et proximité à des équiments), mais les conditions foncières ou constructives avec le plus d'obstacles (bâtiments souvent patrimoniaux ou une densité généralement "sous-utilisée");
- plusieurs périmètres de planification ressortant des intentions communales sont éloignés des centres communaux, mais favorisés en raison des axes de transport performants à proximité;
- un certain nombre de quartiers en périphérie presque directe du périmètre compact d'agglomération présentent encore un potentiel de densification "naturelle", qui peut être important selon les cas.

La grille de superposition des différents critères et enjeux utilisée pour la carte de synthèse est présentée ci-après:





Diagnostic qualitatif 06

Le diagnostic qualitatif a pour but de rappeler que chaque territoire bâti a déjà une identité et mode de vie qui lui sont propres, caractérisés dans leur essence par des éléments bâtis et des éléments naturels.

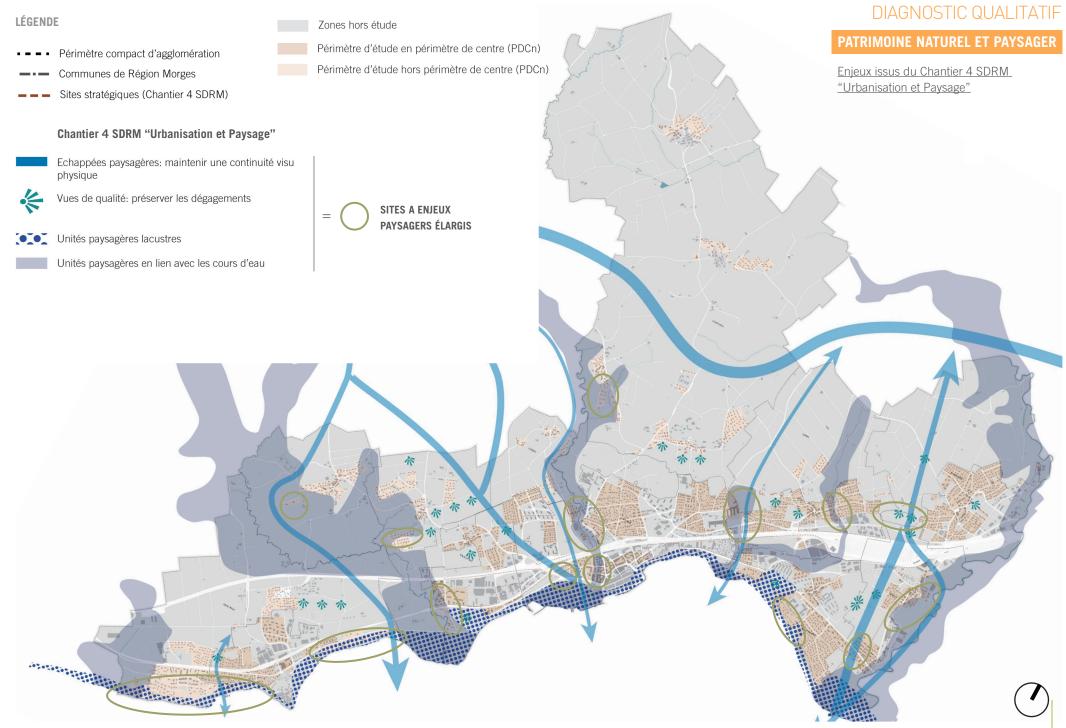
Les cartes ci-après rappellent les principaux enjeux patrimoniaux, bâtis ou paysagers, identifiés par les études et recensements d'échelon supérieur applicables à la région. Les secteurs concernés par ces enjeux, conditionnés par des contraintes locales ou des contraintes élargies, sont identifiés dans les cartes ci-après.

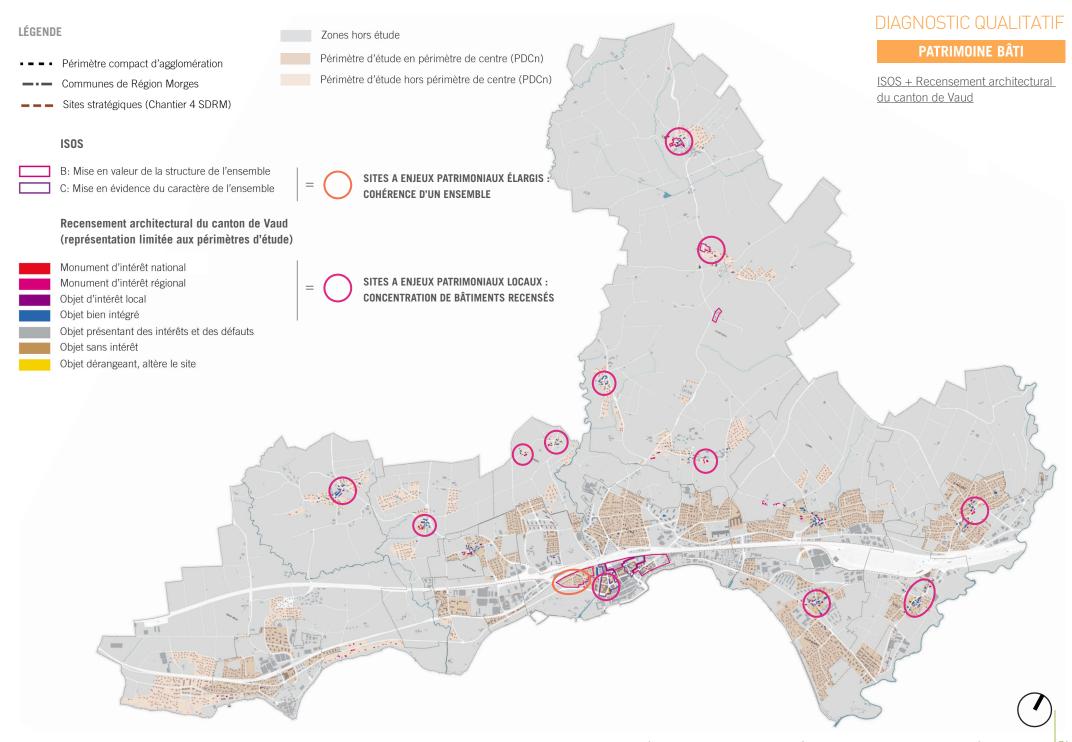
Ils introduisent la phase 2 de l'étude (études-test de différents secteurs et stratégies de densification). En effet, deux secteurs présentant un potentiel de densification similaire en termes de stratégie peuvent faire l'objet de projets totalement différents en fonction de leur caractère bâti différent ou des enjeux patrimoniaux qui sont déjà reconnus sur place.

Les enjeux considérés dans l'étude se réfèrent notamment à:

- des inventaires cantonaux et fédéraux contraignantes ;
- des inventaires internationaux indicatifs ;
- des intentions de préservation et caractérisation du territoire définies à l'échelle des propres communes;
- des intentions de préservation et caractérisation du territoire définies à l'échelle de la région;
- la reconnaissance d'une certaine morphologie bâtie déjà installée sur place, liée à un cadre de vie particulier.







Morphologies bâties et vocations résidentielles

Les formes construites reflètent des aspirations et des qualités résidentielles qui différent de cas en cas.

Envisager une stratégie de densification dans un territoire déjà bâti constitue ainsi un défi particulier, compte tenu que chaque action envisagée reflétera une volonté de préservation ou de changement de caractéristiques déjà existantes.

Afin de faire un choix pertinent et partagé entre les acteurs locaux, il est alors utile d'imaginer les fondements généraux qui ont guidé le développement du quartier à l'origine. En particulier, il nous semble important de comprendre les qualités inhérentes de chaque territoire, reconnues par les habitants ou recherchées dans le contexte morgien. Ces qualités peuvent découler, par exemple, du caractère et de la diversité du parc bâti, de la relation de proximité au grand paysage ou encore du sentiment de tranquillité et d'amplitude qu'offrent les zones d'habitation de faible densité.

Trois morphologies bâties générales et certaines valeurs résidentielles qui peuvent leur être associées sont présentées dans la page ci-après. Elles ne sont cependant qu'indicatives et doivent faire l'objet d'une attention plus particulière ultérieure, à l'échelle de chaque projet et en coordination avec chaque acteur du développement.

DIFFÉRENTES MORPHOLOGIES ET VOCATIONS RÉSIDENTIELLES

HABITAT INDIVIDUEL



PRIVACITÉ

CARACTÈRE PERSONNALISÉ

JARDINS PRIVATIFS

PETITS LOCATIFS



MIXITÉ

CARACTÈRE COLLECTIF

ESPACES PARTAGÉS

GRANDS ENSEMBLES



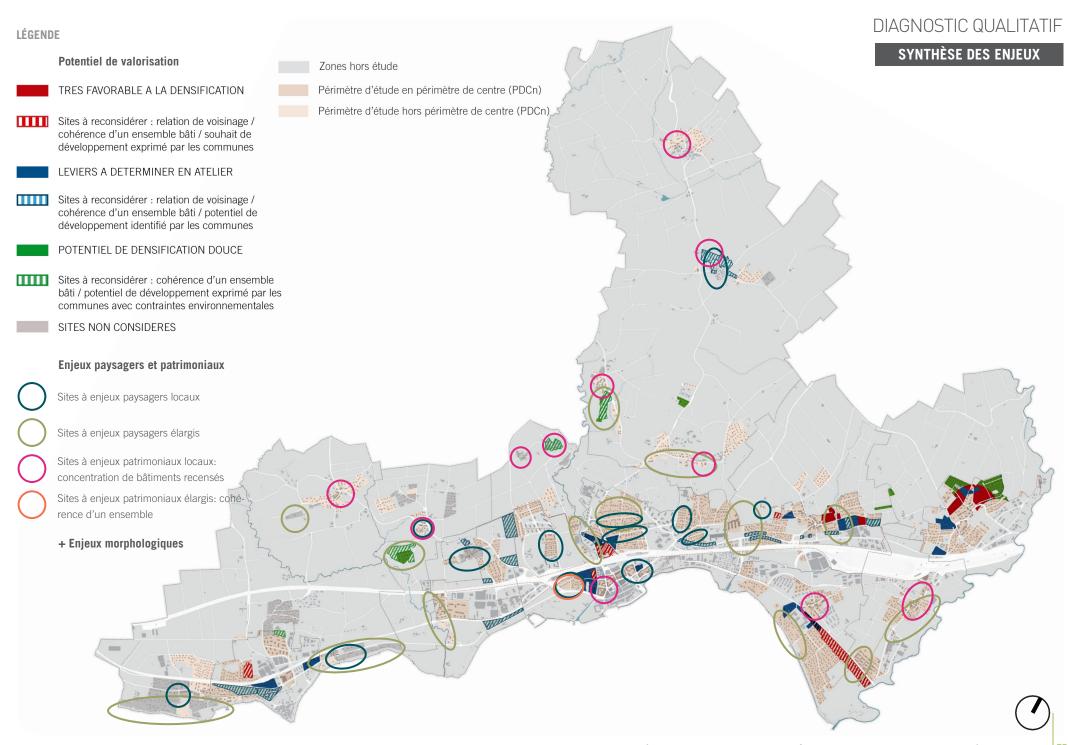
PRIVACITÉ

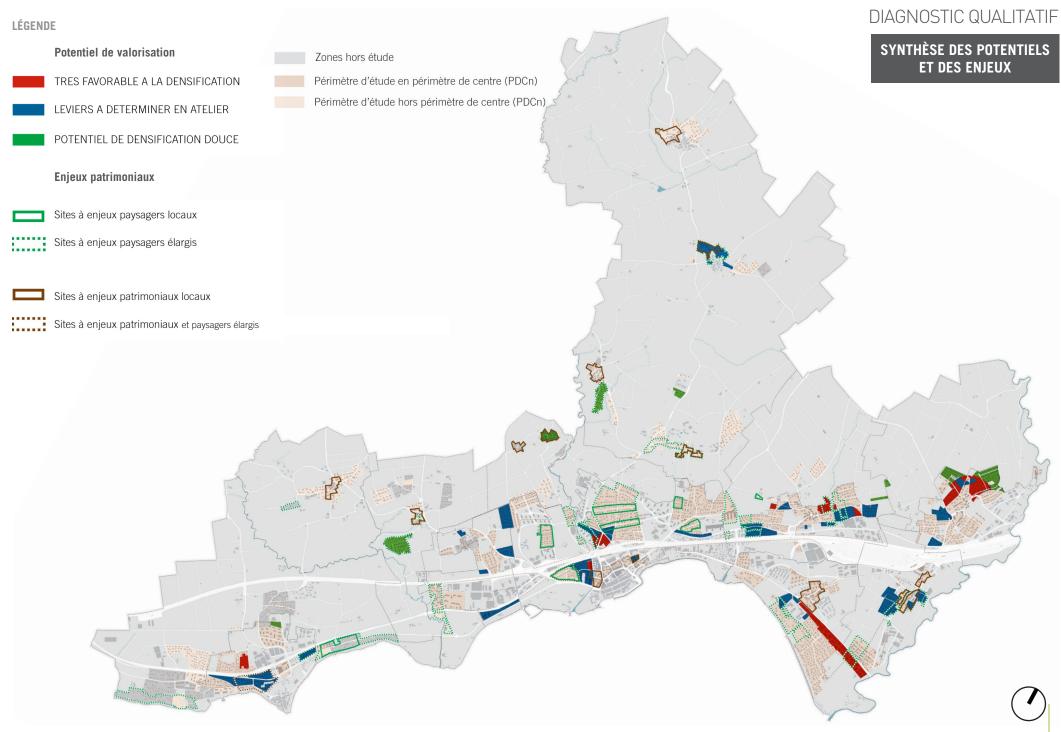
CARACTÈRE ANONYME

GRANDS DÉGAGEMENTS

DES QUESTIONS À ABORDER À L'INITIATION DE CHAQUE PROCESSUS DE DENSIFICATION :

- UN RENFORCEMENT DES QUALITÉS EXISTANTES ? - UN CHANGEMENT DU CARACTÈRE MORPHOLOGIQUE ?





Synthèse de la phase 1 et démarche pour la suite

Une fois les territoires-clés identifiés en phase 1, plusieurs modalités de densification seront soumises à des études-tests de mise en œuvre en phase 2.

Afin de cerner les logiques inhérentes à chacune de ces modalités (transformation ou densification progressives du tissu existant, opérations de démolition/reconstruction, processus d'assemblages fonciers...), il est proposé de démarrer la 2ème phase de travail par l'organisation d'une journée de brainstorming thématique regroupant:

- les mandataires principaux (urbaplan et ABA Partenaires) ;
- Charlotte Baurin, cheffe de projet Région Morges;
- Sylvie Cornut, cheffe de projet au SDT et membre de la cellule de réflexion «densité – qualité» du PDCn;
- deux experts externes.

Le premier expert externe proposé est Florian Wengeler (Nüesch development). En tant que développeur immobilier, il maîtrise les dynamiques propres aux investisseurs et les mécanismes des montages financiers permettant le décrochage des projets immobiliers.

Nous proposons de nous associer également à l'architecte-conseil Mariette Beyeler (Beyeler Jaunin architectes), qui suit depuis plusieurs années des processus de densification de maisons individuelles et qui travaille dans le montage d'une démarchemodèle de valorisation des droits à bâtir des zones à faible densité à Villars-sur-Glâne (FR).

Le contraste entre la pratique et l'expérience de ces deux experts, combinés à la connaissance locale et à la capacité de synthèse des mandataires de l'étude, vise à identifier les facteurs permettant qu'un processus de densification se mette en marche et les conditions de son succès.

Les "solutions-type" ressortant de la journée de discussion seront

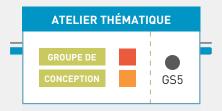
présentées à l'ensemble du Groupe de Suivi et à des représentants des communes.

Sur base de cette exploration théorique de stratégies de développement, nous proposons ensuite de définir de manière concrète, sur les sites identifiés lors de la phase 1, le potentiel de densification et les conditions de sa réalisation à travers un exercice de tests urbanistiques, visant à vérifier la faisabilité architecturale (IUS cible) et programmatique (capacités de mixité) du développement.

Pour rappel, le déroulement de la phase 2 est synthétisé à la p.5.

ORGANISATION D'UN ATELIER THÉMATIQUE

Avec deux experts externes proposés: Florian Wengeler (Nüesch development) Mariette Beyeler (Beyeler Jaunin architectes)



1 JOURNÉE

Objectifs de la journée:

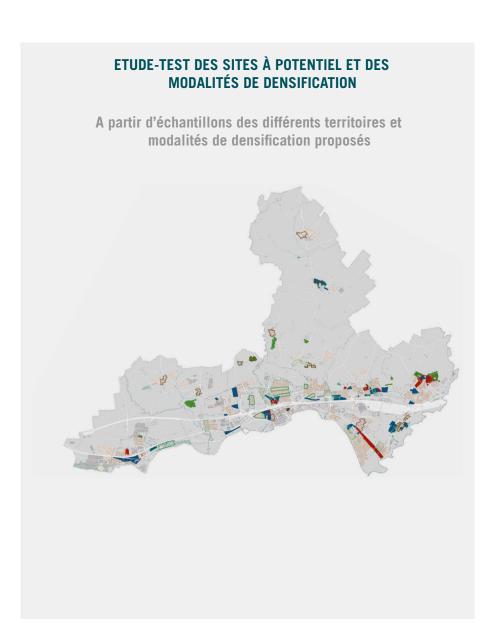
 identification des modalités de densification et des leviers d'action

Déroulement:

- discussion sur les formats de densification des sites identifiés en phase 1: densification "dure" vs. densification "douce"
- identification de leviers d'encouragement à la densification
- 1^{ères} recommandations de mise en oeuvre



• présentation et discussion sur les résultats de la journée





Région Morges

Rue du Dr. Yersin 1 1110 Morges Tél. +41 21 546 85 13 e-mail info@regionmorges.ch



www.regionmorges.ch