



PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL DE MORRENS

Projet pour enquête publique

Présentation au Conseil communal du 25 août 2025

DEROULEMENT DE LA PRESENTATION

1 - Contexte et objectifs

2 - Présentation du nouveau PACom

3 - Prochaines étapes

4 - Questions / réponses

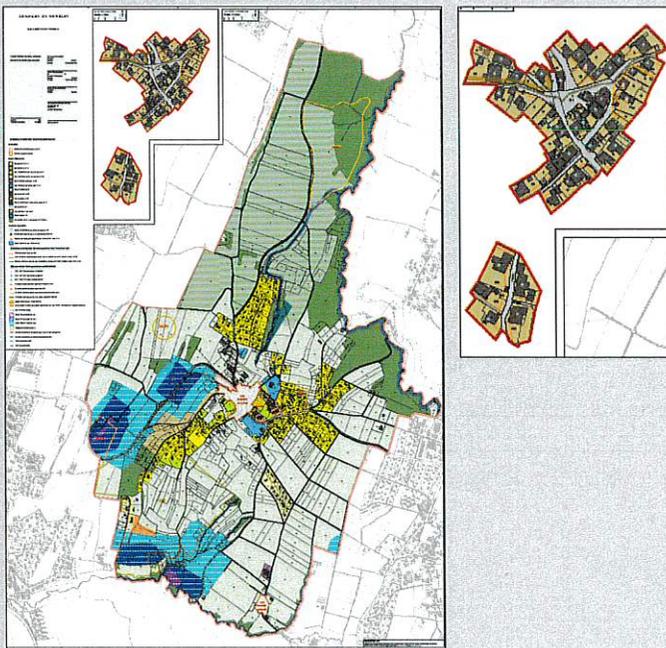
The background of the slide is a faded, light-colored map of a rural landscape. It shows a network of roads, fields, and a winding river or stream. Some areas are shaded in light blue and yellow, possibly indicating specific land use or geographical features. The map is oriented horizontally.

1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS

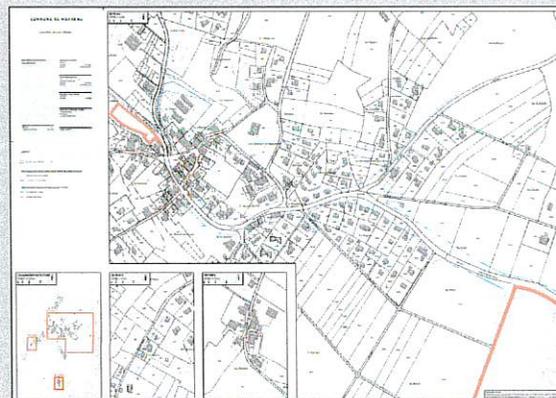
QU'EST-CE QU'UN PACOM ?

Le PACom fixe, dans un intérêt public, la manière dont le sol peut être utilisé, en délimitant des **zones d'affectations** et en définissant des **règles contraignantes pour les particuliers** (hauteur, distances...).

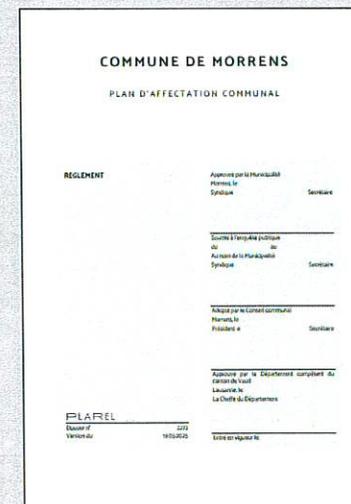
PLAN DE LA COMMUNE (1:2'500) ET
PLAN DES LOCALITES (1:1'000)



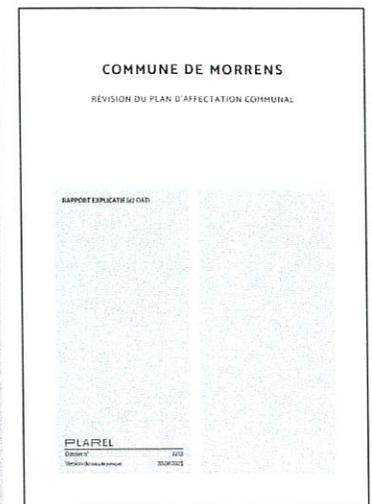
PLAN DES LIMITES DES
CONSTRUCTIONS (1:1'000)



REGLEMENT



RAPPORT
EXPLICATIF (47 OAT)



HISTORIQUE DU PROJET

- Sept. 2019: **Avis FAO** avertissant de la révision du PGA
- Mai-nov. 2020: AO et attribution du mandat à Plarel
- Oct. – nov. 2021: Enquête publique de la **zone réservée**
- Juin 2022: Adoption de la zone réservée par le CC
- Avril 2024 : Envoi du dossier de PACom à la DGTL
- Déc. 2025: Examen préalable transmis à la commune
- Mars 2025: Séance de coordination avec la DGTL

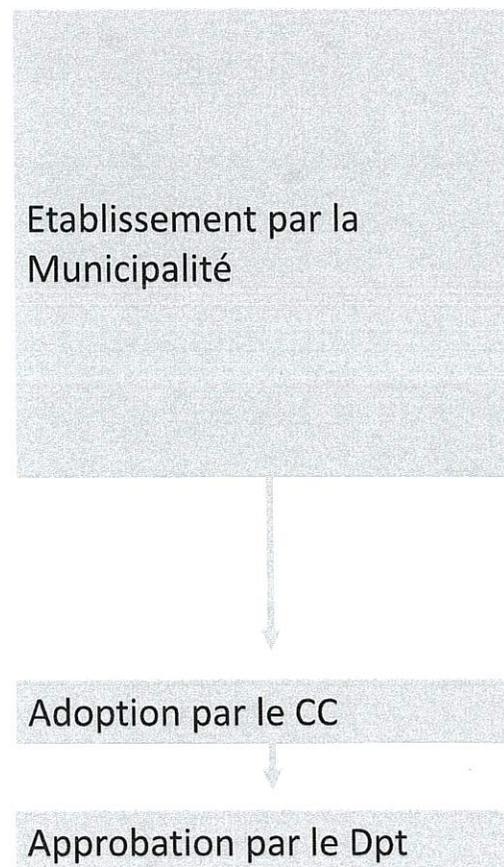
• **Enquête publique PACom + abrogation zone réservée**

- Traitement des oppositions et préavis communal

• **Adoption du PACom** par le Conseil communal

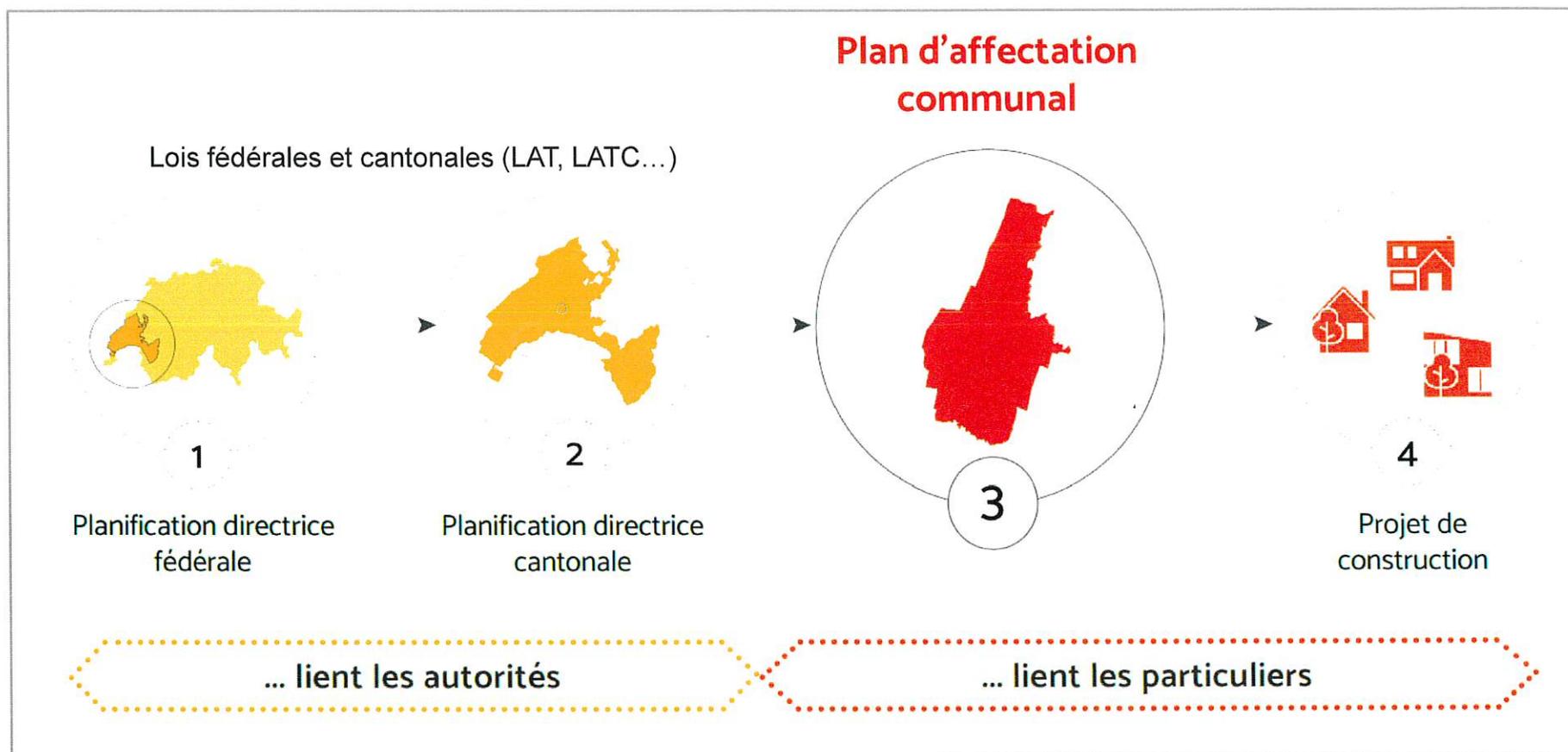
• **Approbation du PACom** par le Département

Procédure PACom selon LATC:



QUELLES SONT LES CONTRAINTES LEGALES ?

Le PACom est établi selon les principes définis au **niveau fédéral et cantonal**.

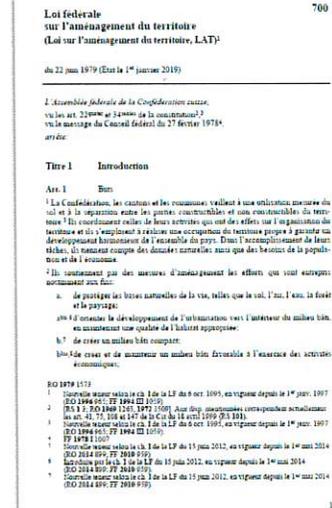


QUELS SONT LES CONTRAINTES LEGALES ?

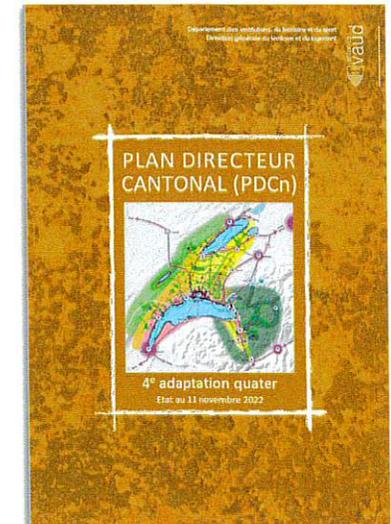
Principes fixés par les planifications supérieures:

- Veiller à une **utilisation mesurée du sol** et à la **séparation** entre les **parties constructibles et non constructibles** du territoire ;
- Développer l'**urbanisation vers l'intérieur** ;
- Dimensionner les zones à bâtir selon les **besoins prévisibles à 15 ans** ;
- Protéger les **milieux naturels et le patrimoine bâti** ;
- Se conformer à **NORMAT 2 (noms et graphisme standardisé des zones d'affectations)**.

LAT



PDCn



QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PACOM?



Redimensionner la zone à bâtir (habitation, activités, utilité publique) selon les besoins (art. 15 LAT).



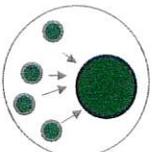
Protéger le patrimoine bâti (objets individuels et site bâti).



Préserver les valeurs naturelles et paysagères (inventaires des biotopes, cours d'eau...).



Mettre en conformité la réglementation avec la législation, directives et normes en vigueur.



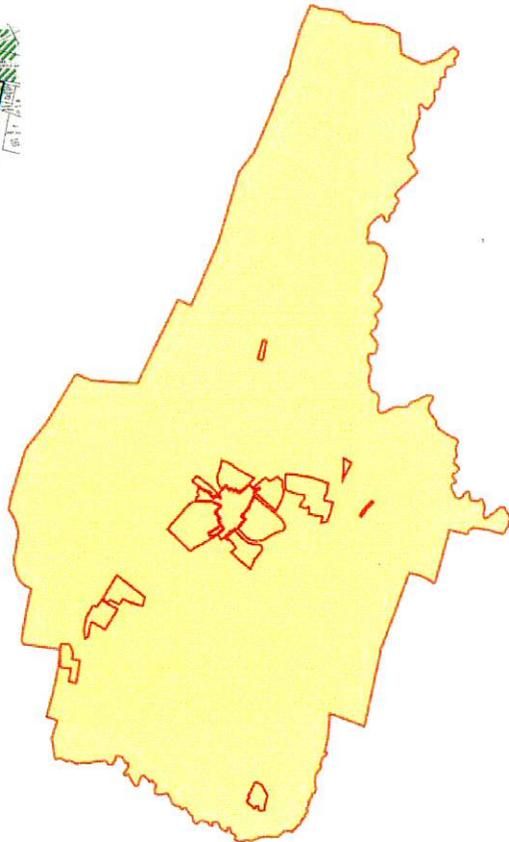
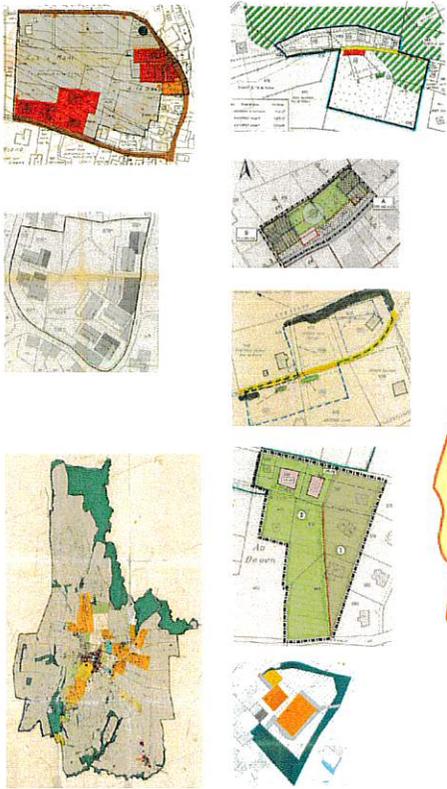
Simplifier et homogénéiser l'usage des documents.



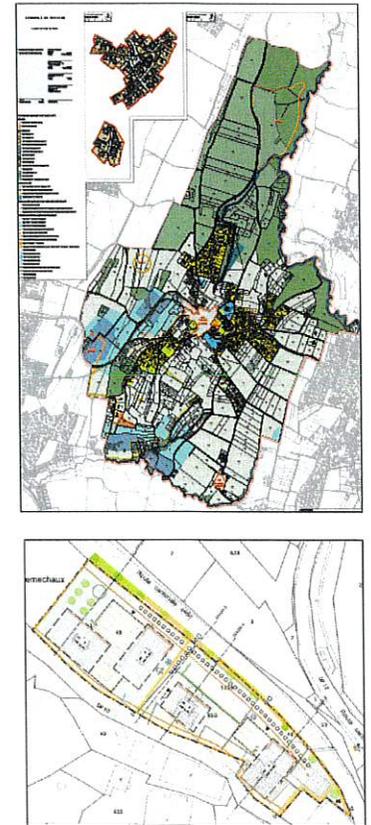
2 – PRESENTATION DU NOUVEAU PACom

Simplifier les documents

Situation actuelle



Situation future



→ À part le PPA "Séméchaux" (10.11.2010), le PACom gèrera l'ensemble du territoire communal.

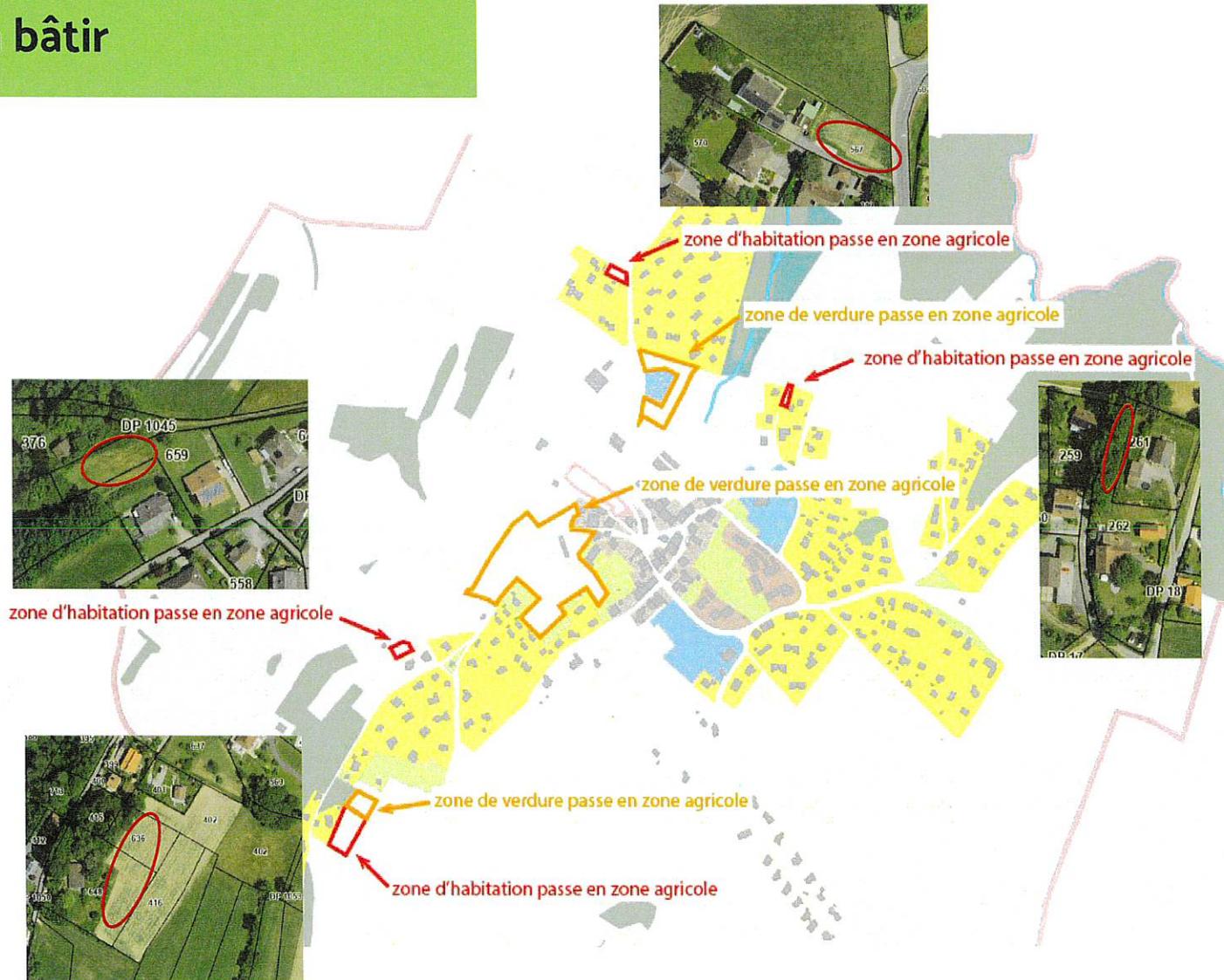
Redimensionner les zones à bâtir

Les zones à bâtir pour l'habitation de Morrens **sont surdimensionnées.**

Les terrains en zone à bâtir non construits ou aménagés ont dû être analysés.

- Les terrains devant être **déclassés en zone agricole** ont été identifiés par le Canton.
- Les zones de verdure contiguës à la zone agricole ont dû aussi être déclassées.

La maîtrise de ces terrains en matière d'autorisation **devient cantonale.**



Redimensionner les zones à bâtir

Les terrains à redimensionner à l'intérieur du tissu bâti sont déclassés en **zone de verdure**.

Ces terrains sont faiblement constructibles mais restent en zone à bâtir

La commune garde leur maîtrise en matière d'autorisation de construire.



Redimensionner les zones à bâtir

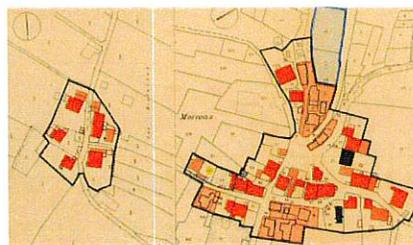
Certaines anomalies en matière d'affectation ont été corrigées, afin de **mettre en conformité les aménagements existants** :

- La zone intermédiaire en lien avec la route de contournement (jardins, accès) a été intégrée à la zone de verdure.
- Des bâtiments existants dans le territoire urbanisé ont été intégrés à la zone d'habitation.



Zone centrale 15 LAT A

- Remplace la zone du village, le PPA «Crochet Nord», le PEP «Place de l'Orme - secteur 1 et 2».



- **Statu quo des droits à bâtir.**
- Règles architecturales visant à **préserver la qualité du site.**
- Font l'objet d'un **zoom au 1:1'000** où figurent **les limites des constructions, les murs anciens, les bancs de molasse et les fontaines à conserver.**

IUS = 0.5*
H = 13 m
Hf = 7 m

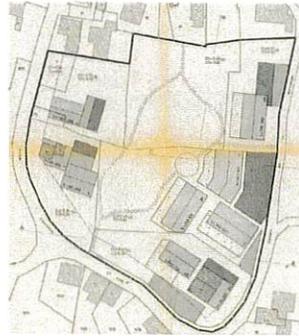
* Ne s'applique pas en cas de transformations dans les volumes existants



Zone centrale 15 LAT B

Remplace:

- PQ «Au Record Es Vez»

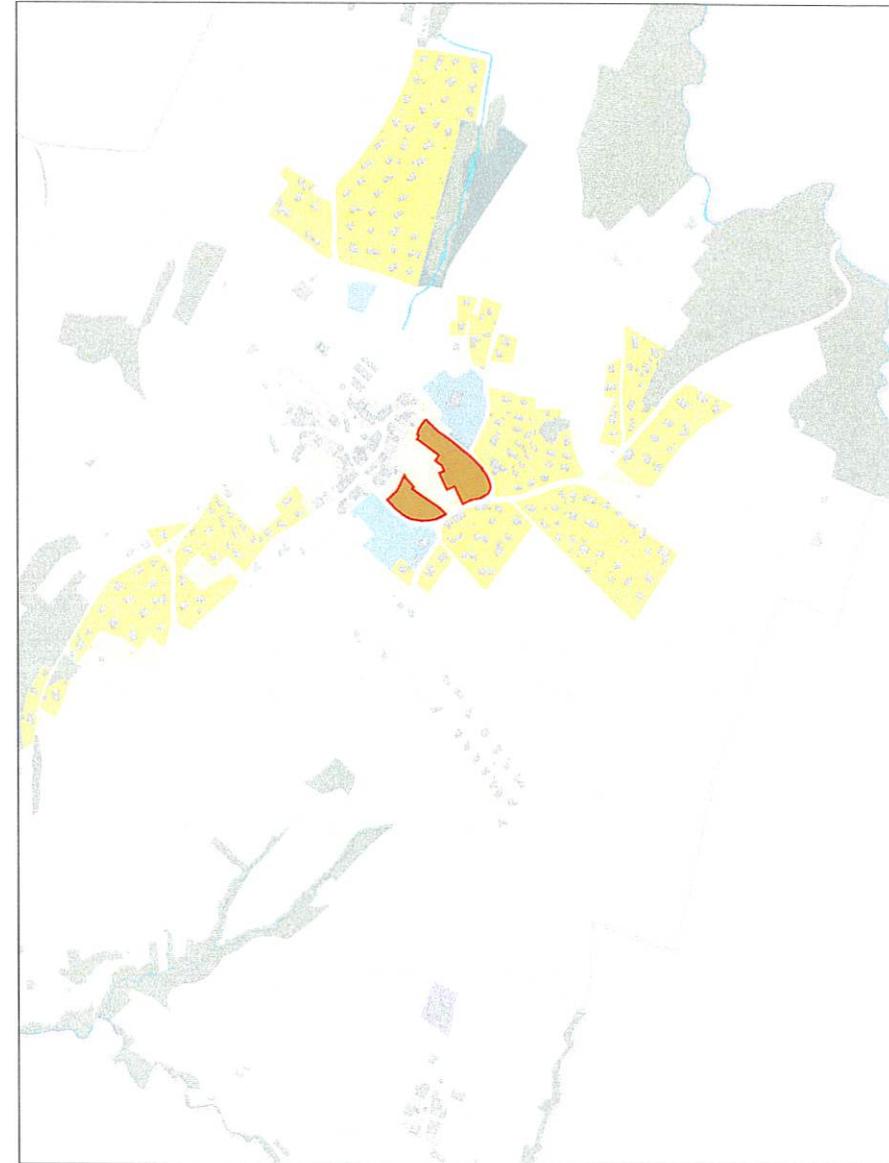


Statu quo des droits à bâtir

La zone de verdure traduit les secteurs déjà inconstructibles

IUS = 0.3*
H = 11.5 m
Hf = 7 m

* Ne s'applique pas en cas de transformations dans les volumes existants



Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A

Remplace:

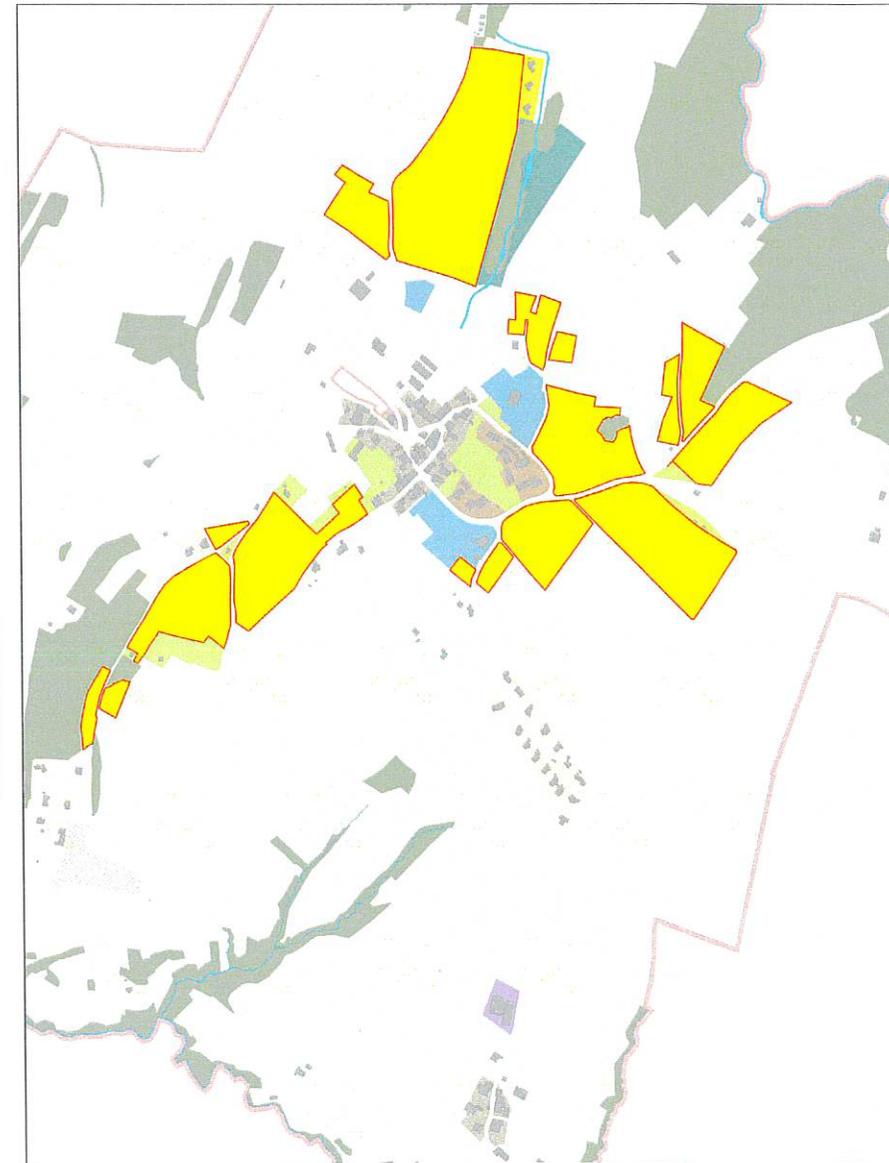
- la zone d'habitation individuelle A,
- le PEP «Place de l'Orme - secteur 3 et 4»,
- Le PPA « En Epenettaz»,
- Le PQ «Au Deven»
- Le PPA « Sur le Parchet», secteur 4



Statu quo des droits à bâtir.

**Surface minimale de parcelle (1'200 m²)
supprimée.**

IUS = 0.25*
ISB = 0.15
H = 8 m
2 niv. max

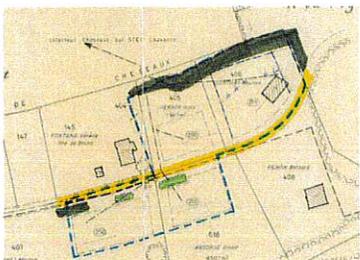


* Ne s'applique pas en cas de transformations dans les volumes existants

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B

Remplace:

- la zone d'habitation individuelle B,
- La zone d'habitation individuelle C,
- Le PA «Vignettaz»

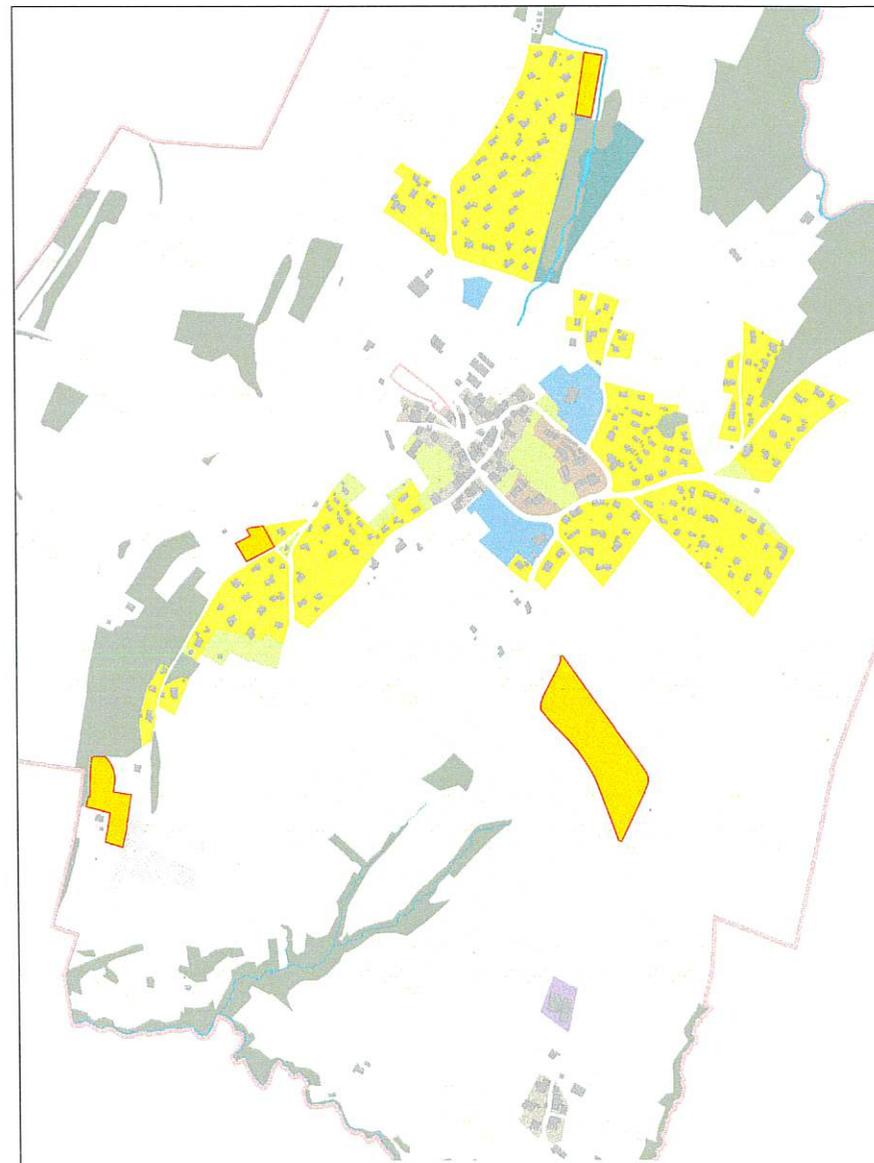


Statu quo des droits à bâtir

2 niveaux habitables (combles comprises) désormais autorisés partout.

IUS = 0.15*
H = 6 m
2 niv. max

* Ne s'applique pas en cas de transformations dans les volumes existants



Zone d'activités économiques 15 LAT

Remplace:

- la zone industrielle

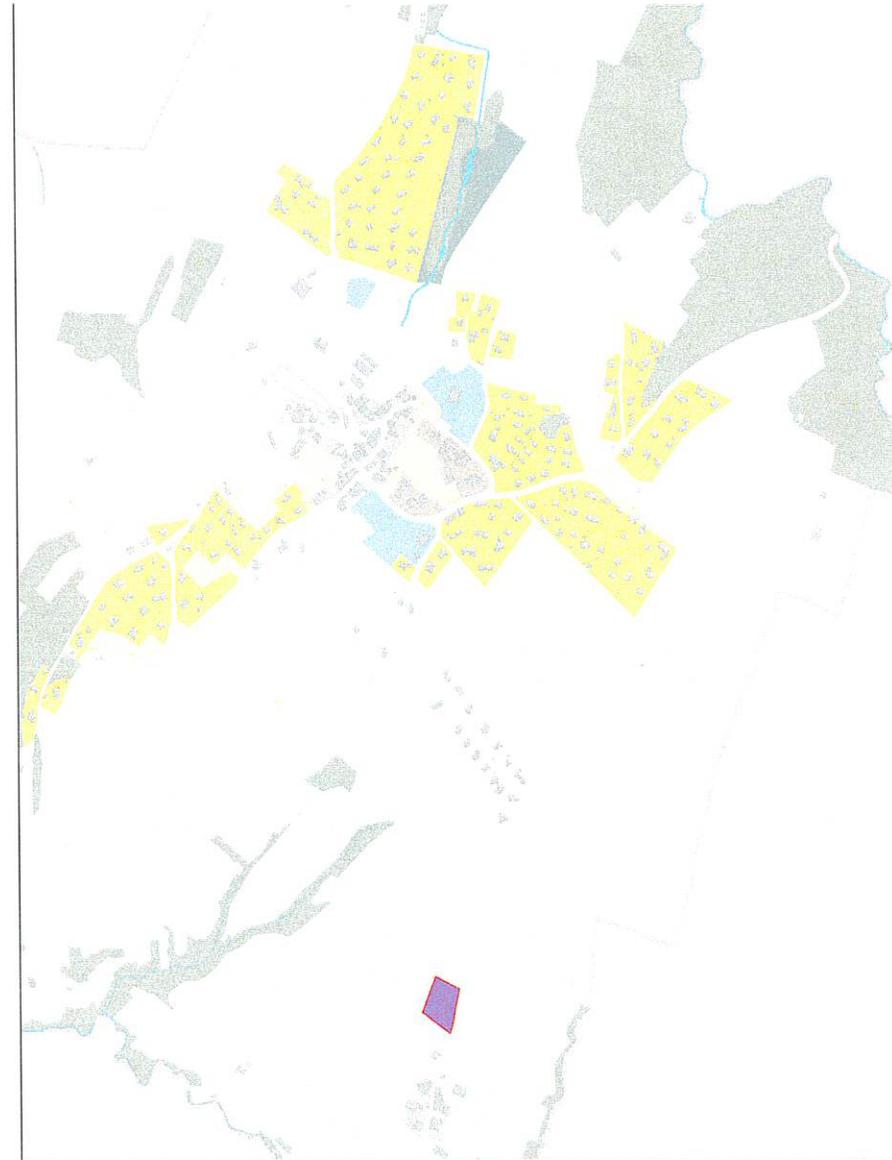


Légère densification (de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ à $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$),

Distance à la limite réduite de 6 m à 3 m.

→ **Optimisation des surfaces disponibles.**

IVB = 4
H = 10 m
Hf = 7.5 m



Zone affectées à des besoins publics 15 LAT

Remplace:

- la zone d'équipements collectifs.

Règles adaptées en fonction des destinations:

1. Cimetière

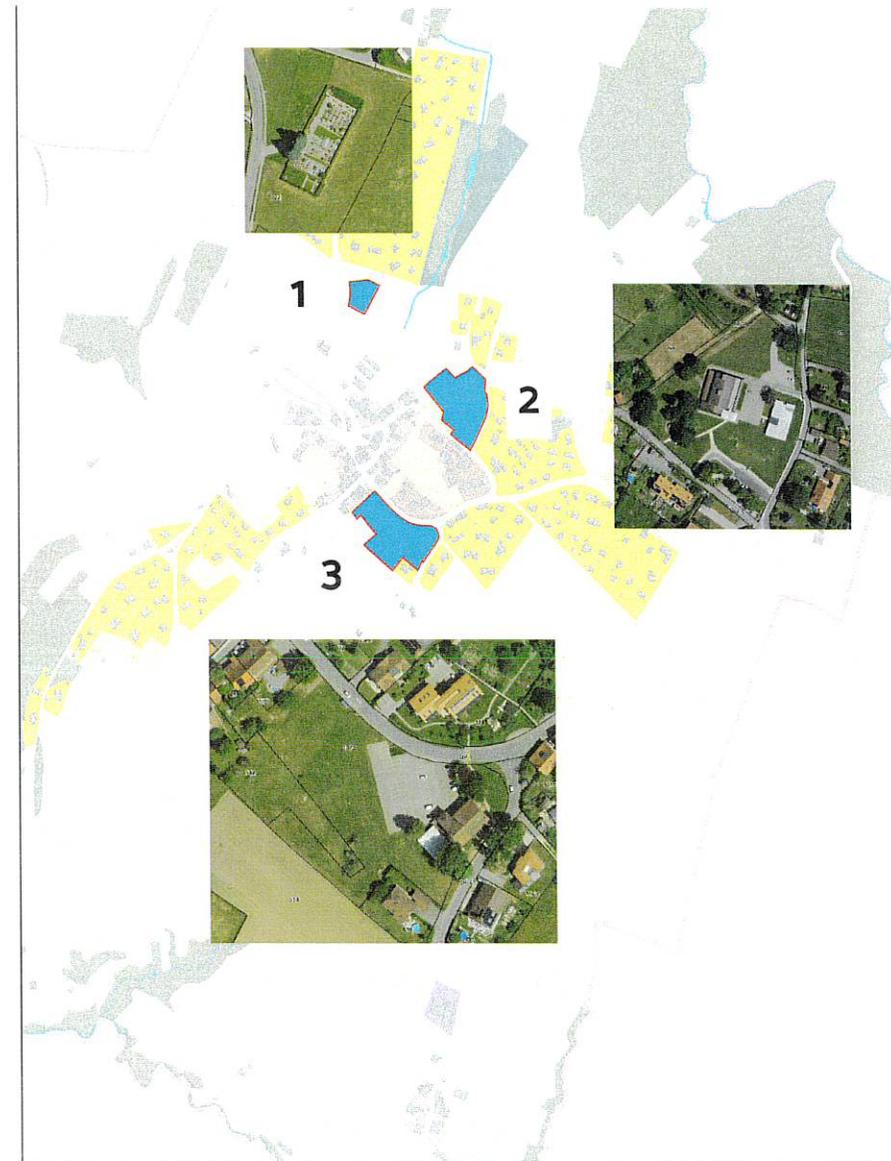
ISB = nd
hf = 4.5 m

2. Équipements scolaires

ISB = 0.15
Hf = 9.5 m

3. Grande salle, EMS, LADA, équipements médicaux, sportifs et de loisirs.

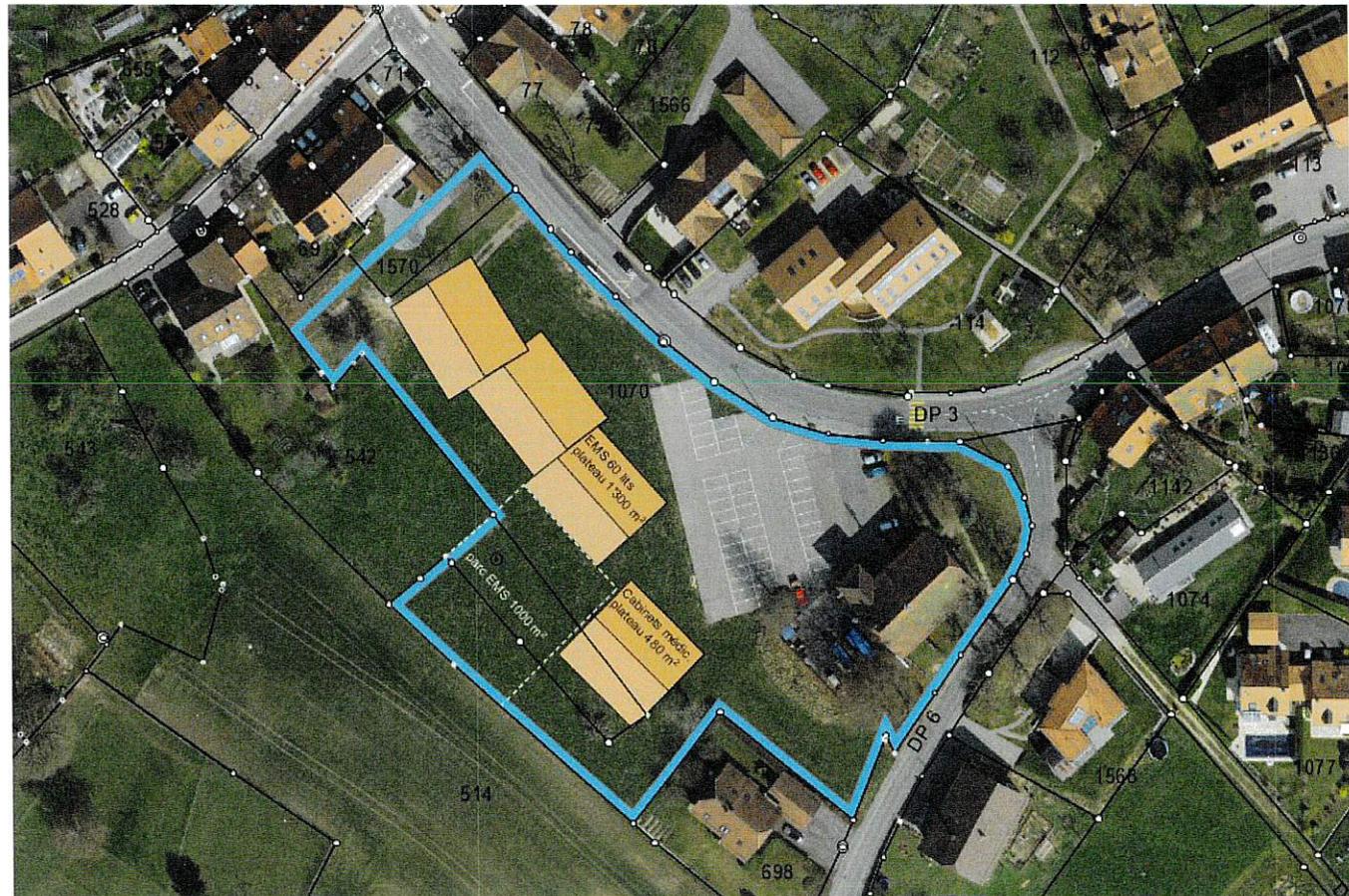
ISB = 0.5
H = 10.5 m



Zone affectées à des besoins publics 15 LAT

- Le maintien de terrains libres en zone à bâtir nécessite de **démontrer le besoin**.
- La fondation Nos Pénates est intéressée à réaliser un EMS et des cabinets médicaux à Morrens;
- LA DGCS a été consultée et elle soutient le projet.

Exemple d'emprise d'un EMS de 60 lits avec cabinets médicaux :



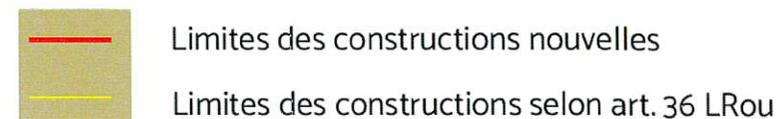
Limites des constructions

Mises à jour **dans les localités** selon les principes suivants:

- **Contournement des bâtiments existants** (plus de mention de précarité nécessaire);
- **Préservation des cours caractéristiques.**

Ailleurs, les limites existantes (réservation route de contournement) **sont radiées et la Lrou s'applique.**

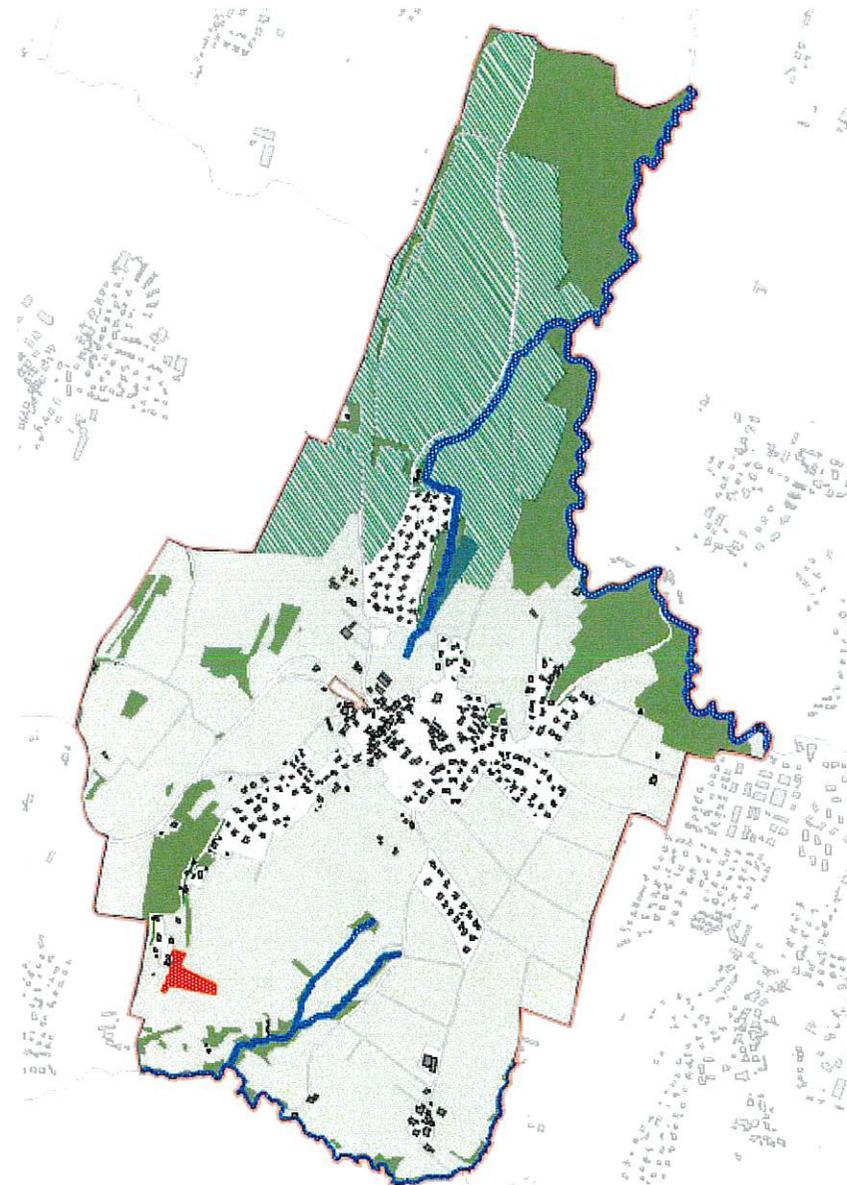
Un plan spécifique est établi pour visualiser les modifications apportées. Sur le PACom, seules les limites nouvelles apparaissent.

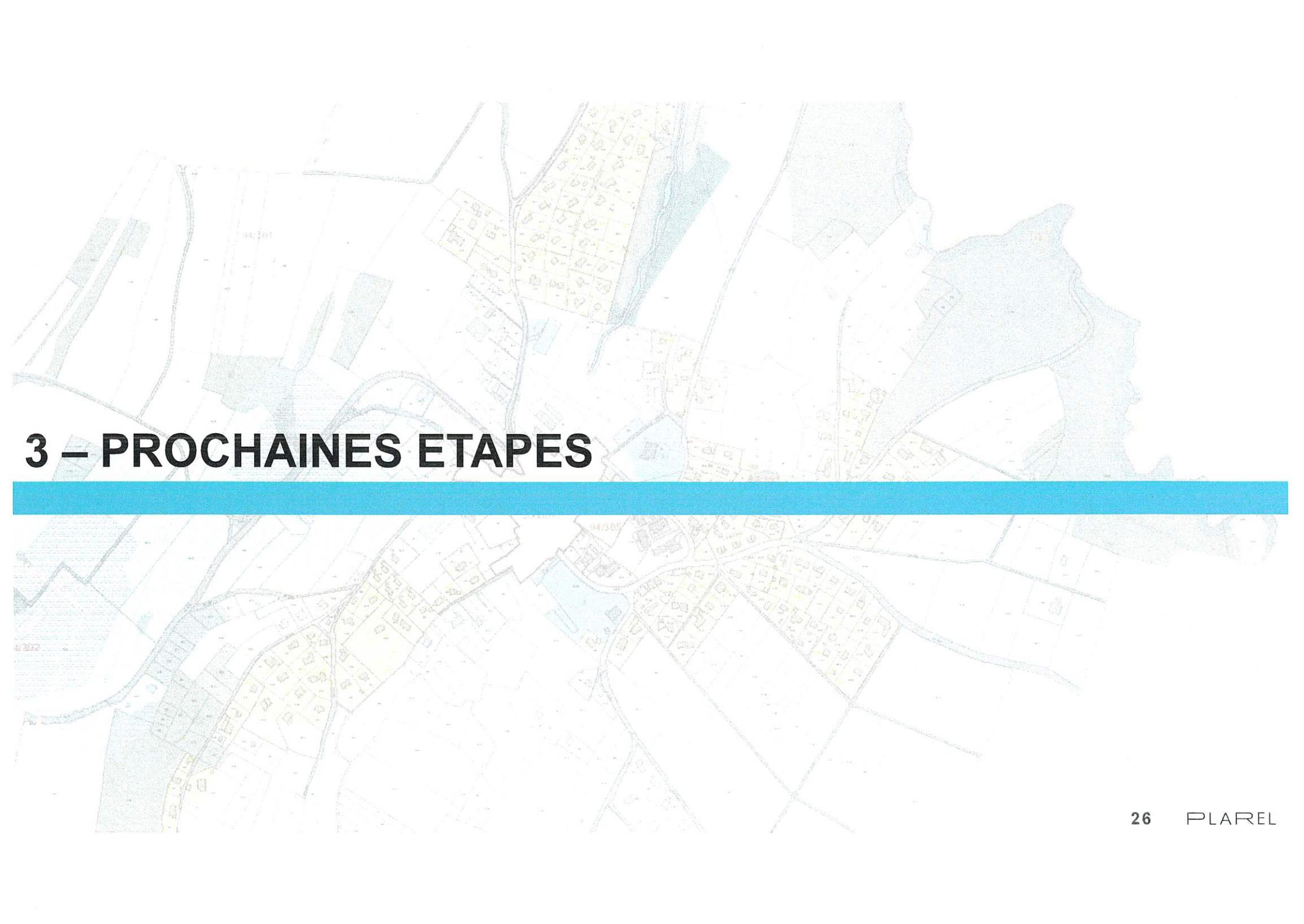


Préserver le patrimoine naturel

Le PACom intègre les éléments de protection suivants:

- Protection des **cours d'eaux** :
 - Zone des eaux 17 LAT
 - ▨ Espace réservé aux eaux
- Protection des **liaisons biologiques** du REC :
 - ▨ Secteur PNP 17 LAT
- Protection des **biotopes** inscrits à l'inventaire :
 - zone naturelle protégée 17 LAT
 - ▨ espace réservé aux eaux
 - ▨ zone agricole protégée 16 LAT
- Protection des **forêts** :
 - aire forestière





3 – PROCHAINES ETAPES

SUITE DE LA PROCEDURE

Automne 2025	<ul style="list-style-type: none">• Enquête publique du PACom et de l'abrogation de la zone réservée → Dossier à disposition du public, possibilité de faire opposition.
Hiver 2025	<ul style="list-style-type: none">• Traitement des oppositions, séances de conciliations, rédaction du préavis.• Adoption de l'abrogation de la zone réservée par le Conseil communal.• Approbation de l'abrogation de la zone réservée par la Cheffe du Département
Printemps 2026	<ul style="list-style-type: none">• Adoption du PACom par le Conseil communal
Eté 2026	<ul style="list-style-type: none">• Approbation du PACom par la Cheffe du Département → Entrée en vigueur dans les 30 jours en l'absence de recours



Dès l'enquête publique et jusqu'à l'entrée en vigueur du PACom, la conformité des projets aux plans d'affectation en vigueur et au nouveau PACom sera systématiquement vérifiée.

Un projet non conforme à l'un ou l'autre de ces plans ne pourra pas être accepté.

The background of the slide is a faded, light-colored map of a town or village. The map shows a grid of streets, buildings, and some green spaces. A prominent yellow horizontal bar runs across the middle of the map. The text is overlaid on this bar and the map.

MERCI POUR L'ATTENTION!

DES QUESTIONS ?