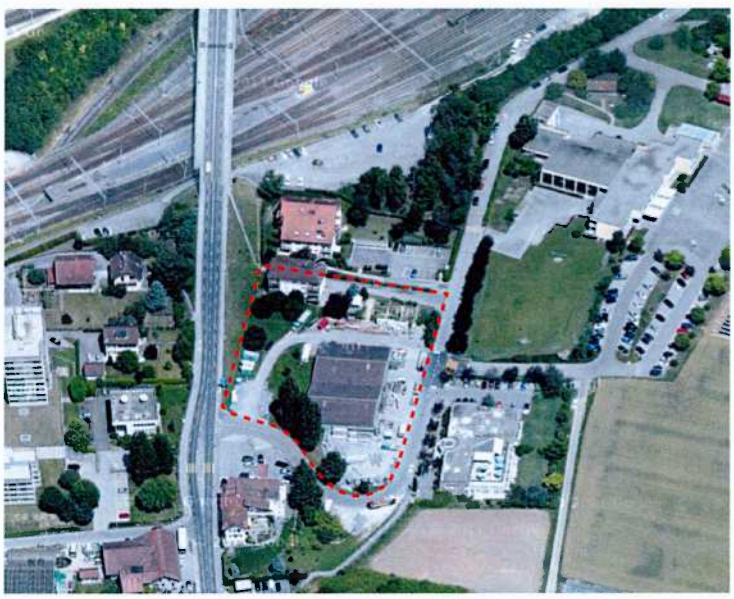
Canton de Vaud
Commune de Denges

urbaplan

143271

Dossier pour enquête publique

PLAN DE QUARTIER
Les Marais



Règlement

Mai 2015

Pour traiter: Magali Zuercher et Gregory Huguelet
urbaplan lausanne

11095-Denges RPQ Les Marais-150526.doc-MZU-nma

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 4
Article 1 : Champ d'application 4
Article 2 : Objectifs du PQ 4
Article 3 : Contenu 4
Article 4 : Affectation 4
Article 5 : Subdivisions 4
Article 6 : Degré de sensibilité au bruit 4
Article 7 : Protection contre le bruit 5
Article 8 : Protection contre les accidents majeurs (OPAM) 5

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES 6
Article 9 : Cheminements piétons 6
Article 10 : Stationnement 6
Article 11 : Accès au parking souterrain 6
Article 12 : Arborisation 6
Article 13 : Aménagements extérieurs 7
Article 14 : Constructions souterraines 7
Article 15 : Distribution et évacuation des eaux 7
Article 16 : Gestion des eaux de ruissellement 7
Article 17 : Performance thermique des bâtiments 8

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 9
Article 18 : Capacité constructive 9
Article 19 : Implantation des constructions 9
Article 20 : Hauteur des constructions 9
Article 21 : Toitures 9
Article 22 : Nombre de niveaux habitables 9
Article 23 : Espaces extérieurs privatifs de type jardins 9

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE 10
Article 24 : Destination 10
Article 25 : Espace de jardins potagers 10
Article 26 : Espace à caractère de place 10
Article 27 : Stationnement visiteurs 10

5. DISPOSITIONS FINALES 11
Article 28 : Règlement communal 11
Article 29 : Entrée en vigueur et abrogation 11

APPROBATION 12

1. GENERALITES

Article 1 : Champ d'application

Les dispositions du présent plan de quartier (ci-après PQ) s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan à l'échelle 1/500.

Article 2 : Objectifs du PQ

Le présent PQ a pour but de :

> permettre une extension du village;

> gérer l'urbanisation à l'intérieur de son périmètre;

> renforcer la cohérence et les liens spatiaux entre les différentes parties du périmètre avec son environnement ;

> assurer la continuité des cheminements piétons.

Article 3 : Contenu

Le dossier du PQ comprend :

> le plan et les coupes à l'échelle 1/500 ;

> le présent règlement.

Article 4 : Affectation

Le périmètre du PQ est affecté en zone d'habitation de moyenne densité avec des activités moyennement gênantes.

Elle est destinée à l'implantation d'habitations collectives et d'activités moyennement gênantes (commerces, bureaux, etc.) au sens de l'OPB et compatibles avec le logement.

Les activités moyennement gênantes sont limitées à 530 m^2 de SPd et seront principalement localisées dans les niveaux de rez des bâtiments compris dans les aires d'implantation des constructions, côté est.

Article 5 : Subdivisions

À l'intérieur de la zone d'habitation de moyenne densité avec des activités moyennement gênantes, les aires suivantes sont définies :

> Aire d'implantation des constructions ;

> Aire de verdure.

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 du périmètre du PQ.

Article 7 : Protection contre le bruit

Une étude acoustique détaillée doit être établie au stade du permis de construire. Elle démontre le respect des valeurs limites d'immission (VLI) de l'OPB pour le DS III et indique le cas échéant les mesures de protection prévues.

Afin de respecter les valeurs limites d'immission (VLI) du DS III (respectivement de jour/de nuit), les mesures suivantes peuvent être, cas échéant, mises en place (liste non exhaustive) :

> Mise en œuvre d'un obstacle le long de la route, sous forme d'une paroi antibruit ou d'une butte végétalisée si l'espace à disposition le permet.

> Concept architectural adapté (organisation des locaux et des ouvertures ; réalisation en façade de balcons ou loggias avec un garde-corps plein ; implantation des bâtiments de manière à ce qu'ils s'autoprotègent).

Article 8 : Protection contre les accidents majeurs (OPAM)

Afin de réduire le niveau du risque en cas d'accident majeur sur le domaine ferroviaire, des mesures de protection sont recherchées lors de l'élaboration des projets de construction. Il peut s'agir de l'emplacement des sorties de secours, l'affectation de détail des locaux dans le bâtiment ou la protection des prises d'air par exemple.

Les affectations pour les personnes sensibles ou difficiles à évacuer comme les crèches, garderies, EMS, etc., sont proscrites.

Un document présentant les mesures de protection des risques accompagne la demande de permis de construire.

Article 9 : Cheminements piétons

Le plan fixe les principes de cheminements piétons à aménager impérativement lors de la première demande de permis de construire. Leurs localisations sont indicatives.

Les cheminements piétonniers sont privés.

Article 10 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement est fixé conformément aux normes VSS en vigueur.

L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans des garages souterrains, hormis les places de stationnement réservées aux visiteurs qui peuvent être réalisées à l'extérieur.

En plus des places de stationnement destinées aux voitures, des places de stationnement pour vélos doivent être aménagées conformément aux normes VSS en vigueur. Celles-ci devront être en partie abritées, sécurisées et proches des entrées.

Article 11 : Accès au parking souterrain

Le principe d'accès au parking souterrain est figuré en plan. Ce principe est impératif, mais son assiette reste à titre indicatif.

Article 12 : Arborisation

La plantation d'arbres est obligatoire selon les principes fixés en plan. Leur nombre et leur localisation sur le plan sont indicatifs. L'implantation exacte est à déterminer d'entente avec la Municipalité.

Le plan fixe les arbres existants à maintenir. Leur abattage n'est autorisé que pour des raisons techniques, sanitaires ou de sécurité. En cas d'abattage, ils seront remplacés par de nouvelles plantations.

Le choix des essences se fera parmi les essences locales, indigènes adaptées en station.

Article 13 : Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à créer une nouvelle topographie s'inscrivant dans la continuité du terrain existant des parcelles voisines. De manière générale, les déblais, les remblais et les murs de soutènement n'excéderont pas 1.50m de hauteur par rapport au terrain existant, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains et aux constructions souterraines.

Des prises d'air et des ouvertures extérieures liées à l'aménagement du parking souterrain peuvent être réalisées. Elles n'excéderont pas 2.00 m de hauteur de façade.

Article 14 : Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont autorisées à l'intérieur du périmètre fixé en plan. Leurs toitures seront aménagées sous la forme de terrasses végétalisées.

Ces constructions sont réservées à l'aménagement de places de stationnement, de locaux techniques et de caves liées aux habitations et activités. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou l'exercice d'une activité professionnelle.

Article 15 : Distribution et évacuation des eaux

Les constructions sont raccordées au réseau communal de distribution de l'eau potable conformément au PDDE et d'évacuation et d'épuration des eaux conformément au PGEE. Les mesures de raccordement sont définies d'entente avec la Municipalité au moment de la première demande de permis de construire.

Article 16 : 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 sont recueillies dans des dispositifs de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public.

Les mesures de gestion des eaux pluviales (bassin, aménagement des toitures,...) doivent être intégrées à chaque nouvelle construction et en accord avec l'autorité compétente.

Les dispositions à prendre sont définies conformément au PGEE par la Municipalité au moment des demandes de permis de construire.

Article 17 : Performance thermique des bâtiments

Le plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges est applicable et la commune incite à des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments (valeurs cibles selon la norme SIA 380/1), ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 18 : Capacité constructive

La surface de plancher déterminante (SPd) maximale réalisable dans chaque aire, calculée conformément à la norme en vigueur, est fixée en plan.

Article 19 : Implantation des constructions

Les bâtiments s'implantent impérativement à l'intérieur des aires d'implantation de constructions figurées en plan.

Le solde non utilisé est aménagé selon les dispositions de l'aire de verdure.

Article 20 : Hauteur des constructions

La hauteur au faîte des constructions n'excédera pas le gabarit fixé en coupe, sous réserve des superstructures techniques indispensables et réduites au minimum nécessaire (cheminées, ventilation, ascenseur),

Article 21 : Toitures

Les toitures ont au minimum deux pans. Dans tous les cas, les matériaux de couverture sont soumis à la Municipalité pour approbation.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 40°.

Article 22 : Nombre de niveaux habitables

Les constructions compteront au maximum trois niveaux habitables sous la corniche plus un niveau habitable dans les combles.

Article 23 : Espaces extérieurs privatifs de type jardins

L'aménagement d'espaces extérieurs privatifs de type jardins est autorisé en prolongement des bâtiments et sont d'une profondeur maximale de 5 mètres depuis le pied du bâtiment projeté en plan. Ils sont soit réalisés dans l'aire de verdure adjacente ou dans le solde des aires d'implantation des constructions non utilisé pour la construction.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE

Article 24 : Destination

L'aire de verdure est destinée :

> aux aménagements extérieurs collectifs (places de jeux, loisirs, détente) ouverts au public ou non ;
> aux dégagements extérieurs des constructions ;
> à l'aménagement des accès aux bâtiments ;
> à l'aménagement de jardins potagers ;
> aux cheminements de mobilité douce ;
> aux places de stationnement pour les visiteurs dans l'espace à caractère de place ;
> aux places de stationnement pour deux-roues non motorisés ;
> à l'entretien, au remplacement des installations électriques existantes (transformateur)
> à l'aménagement d'un accès pour le parking souterrain.

Cette aire est aménagée en conséquence et principalement végétalisée ou plantée conjointement à la réalisation des bâtiments.

Article 25 : Espace de jardins potagers

Cet espace est destiné à l'aménagement de jardins potagers collectifs pour les résidents du quartier.

Les jardins potagers sont destinés, dans le cadre du cercle familial, à la production horticole, fruitière et légumière.

Article 26 : Espace à caractère de place

L'espace à caractère de place accueille des aménagements communs à plusieurs bâtiments et peut bénéficier d'un aménagement à dominante minérale. Cet espace accueille également le stationnement visiteurs.

L'emprise et la délimitation de cet espace sont présentées en plan à titre indicatif. Son dimensionnement final est défini lors de la demande du permis de construire en tenant compte des fronts bâtis des bâtiments adjacents.

Article 27 : Stationnement visiteurs

Les places de stationnements visiteurs sont localisées selon le principe fixé en plan. Son principe d'accès est impératif, mais son assiette reste à titre indicatif.

5. DISPOSITIONS FINALES

Article 28 : Règlement communal

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal est applicable.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Article 29 : Entrée en vigueur et abrogation

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du présent PQ. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes dispositions antérieures qui lui sont contraires concernant l'occupation du sol et la police des constructions.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Denges

dans sa séance du 08.06.2015

Le Syndic — La Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du 19.08.2015

au 17.09.2015

Le Syndic — La Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 14 mars 2016

1e Vice

Le/la Président/e — Le/la Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 25 JUIL. 2016

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le -7 OCT. 2016