02.04.1

DISTRICT DE MORGES
COMMUNE DE DENGES
N° D'ARCHIVE: .....

.66307

PLAN DE QUARTIER

"SUR LES MOULINS" REGLEMENT

CONCERNANT LES TERRAINS DELIMITES AU SUD PAR LA R.C. 1b, A L'EST PAR LA ZONE D'HABITATION INDIVIDUELLE, AU NORD PAR LE CHEMIN DE VILLARD ET A L'OUEST PAR LA ZONE INTERMEDIAIRE "LES EPINETTES".

Approuvé par la Municipalité de Denges dans
sa séance du - 1 07. 96
Le Syndic : Le Secrétaire :

Plan déposé au Greffe Municipal pour être soumis à l'enquête publique
du 25. 04. 97 au 24. 05. 97
Le Syndic : Le Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal dans
sa séance du 17. 11. 97
Le Président : Le Secrétaire :

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT
DES INFRASTRUCTURES, le - 1 MAI 1998
Le Chef du Département :

Etabli par:
24 mai 1996 / corr: 17.01.97
corr: 04.04.97

ATELIERS CUBE + NIV-O architectes – Lausanne
DM Bureau d'études Daniel MOSINI ingénieur EPF et géomètre officiel – Morges

PREAMBULE

Les mesures prises dans le cadre du présent plan de quartier, visent les objectifs suivants :

- Utilisation parcimonieuse du territoire.

- Favoriser la construction d'habitat groupé à l'échelle humaine, permettant une adaptation dans le temps de la distribution des logements en fonction de l'évolution de la famille, ainsi qu'une forme de travail à domicile non gênante pour le voisinage.

- Laisser une liberté maximale pour l'implantation des constructions, tout en assurant une définition précise des espaces publics, semi-publics et privés ainsi qu'un réseau de circulations automobile et piéton par un maillage dense.

- Assurer notamment par des cordons boisés :
  - le développement harmonieux de l'ensemble
  - la création de liaisons "de nature" entre le haut et le bas du terrain, voire du Montheron jusqu'au lac si possible
  - la formation de "clairières" permettant des unités de lieu et de temps
  - la définition de la taille et de la succession des étapes de construction

- Favoriser l'aménagement de jardins à caractère privatif ménageant l'intimité.

- Assurer par les volumes et les espaces extérieurs mis en place :
  - une continuité avec la zone de villas à l'est
  - la sauvegarde des crêtes
  - la mise en place des infrastructures techniques et les équipements collectifs nécessaires non seulement au nouveau quartier mais également à celui de Préverenges au sud de la R.C. 1b
  - l'adaptation des accès du quartier à l'évolution de la modération du trafic de la R.C. 1b
  - le franchissement, à niveau, de la R.C. 1b pour accentuer ainsi son caractère de boulevard urbain.

REGLEMENT

Article 1 : Le plan de quartier "Sur les Moulins" est délimité au sud par la R.C. 1b, à l'est par la zone d'habitation individuelle, au nord par le chemin du Villard et à l'ouest par la zone intermédiaire "Les Epinettes".

Article 2 : Le présent règlement définit les mesures applicables au quartier "Sur les Moulins" en conformité avec les objectifs du préambule.

Destinations

Article 3 : Le plan de quartier autorise les destinations suivantes :
(voir tableau en fin du règlement)

- habitation — désigné par A
- habitation avec un maximum de 30% de travail à domicile (activités tertiaires ou artisanales, non gênantes pour le voisinage) — désigné par B, C, D
- activités tertiaires, artisanales, commerciales, équipements publics ou habitation — désigné par E

Périmètres constructibles et implantations

Article 4 : Les périmètres constructibles sont désignés sur le plan par :

- B1, C1, D1, E1
- A2, B2, C2, D2, E2
- A3, B3, C3, D3, E3
- A4, B4, C4, D4, E4

Ils sont définis par des limites de construction.

Le tableau en fin de règlement attribue à chaque périmètre :

- une surface bâtie maximale
- une surface de plancher brute maximale (selon la norme SIA 416 éd.1993, à l'exception des surfaces de garage) construite hors terre.

L'implantation est fixée par des fronts obligatoires et des bandes d'implantation obligatoires, accompagnés d'exigences quant à la longueur et la hauteur de façades.

L'ordre contigu est souhaité dans les périmètres A, B, C, D et obligatoire dans E.

Elévations

Article 5 : L'altitude maximale des constructions, toiture comprise, est indiquée sur les coupes. Le nombre maximal de niveaux hors terre est indiqué sur le plan.

Article 6 : Les superstructures à fonction technique seront groupées et réduites au minimum nécessaire.

Elles pourront dépasser les hauteurs maximales prescrites.

En outre, sur les toitures accessibles, les balustrades ajourées pourront dépasser les cotes d'altitude maximale prescrite.

Architecture

Article 7 : Chaque étape (voir article 19) formera une unité architecturale par le choix cohérent de l'implantation des constructions, des formes, de l'échelle, des matériaux, des couleurs.

Article 8 : En conformité avec les exigences légales, il y a lieu de prévoir une rétention partielle de l'eau de pluie sur la toiture. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Article 9 : Les toitures des bâtiments dans les périmètres E seront végétalisées sur toute leur surface.

Article 10 : En accord avec les objectifs, les voies d'accès seront délimitées des périmètres A, B, C, D soit par des constructions, soit par des murs de jardin. La hauteur de ces murs en périphérie des périmètres constructibles doit assurer la privacité des jardins, la hauteur des murs de séparation entre jardins est libre.

Garages et places de stationnement

Article 11 : Chaque étape doit offrir les places de stationnement nécessaires. Il faut une place couverte par 80 m2 de surface de plancher brute pour l'habitation, mais au minimum une place couverte par logement comprise dans les périmètres constructibles. Il faut prévoir 10% de places supplémentaires à l'intention des visiteurs. Leur emplacement en stationnement non couvert est donné à titre indicatif sur le plan.

Pour les autres activités, il faut prévoir une demi-place par poste de travail, plus les places nécessaires à usage public. Ces places sont à trouver à l'intérieur des périmètres E ou, de préférence, au sud de ceux-ci, combinées avec la desserte du quartier.

Les rampes d'accès aux éventuels parkings souterrains s'inscrivent dans les périmètres constructibles; d'autre part, elles sont interdites à l'air libre.

Accès principaux et secondaires, voies de circulation principales, cheminements piétonniers

Article 12 : En dérogation de l'article 85 quinquiès du règlement communal, les accès du quartier se font depuis la R.C. 1b.

Article 13 : Les accès et voies de circulation principaux sont mentionnés sur les plans à titre obligatoire. Toutefois, avec l'accord de la Municipalité, leur tracé pourra être légèrement modifié dans la partie sud, destinée aux activités tertiaires.

Article 14 : Le principe de cheminements piétonniers figuré sur le plan est obligatoire. Toutefois, le positionnement des chemins est mentionné à titre indicatif.

Sur les périmètres D une ouverture pour le passage des piétons sera obligatoirement aménagée en rez-de-chaussée.

Aire de verdure, arborisation à créer, places de jeux

Article 15 : Dans les périmètres A, B, C, D les surfaces non bâties seront engazonnées et plantées d'arbres. Des mesures de construction garantiront les conditions de croissance optimale à la végétation définie, en particulier au-dessus des constructions enterrées.

Les toitures végétalisées le seront de manière extensive.

Article 16 : Les cordons boisés figurant sur le plan seront réalisés en même temps que les équipements de l'infrastructure liés à chaque étape. Ils seront plantés d'espèces indigènes à feuilles caduques, notamment celles que l'on trouve dans les haies, pouvant atteindre au moins une hauteur de 6 mètres. Il faut prévoir au minimum 1 arbre majeur tous les 15 mètres de cordon. Les cordons boisés seront entretenus.

Article 17 : L'aire de verdure sur la crête est destinée aux jeux de plein air pour les enfants; elle est réservée aux habitants du quartier.

Article 18 : L'éclairage public, ainsi que l'éclairage extérieur privé, seront munis de réverbères empêchant la dispersion de la lumière vers le haut et, à la demande des particuliers, dans les directions des immeubles.

Conditions de réalisation

Article 19 : Le plan de quartier sera réalisé en quatre étapes d'est en ouest, délimitées par les cordons boisés.

A l'intérieur de chaque étape définie dans le tableau ci-dessous, les périmètres destinés essentiellement à l'habitation A, B, C, D doivent être réalisés d'un seul tenant.

Les périmètres E1, E2, E3, E4 peuvent faire exception à cette règle.

Article 20 : Les bâtiments existants sur la parcelle 254 (ECA N° 216 et 217) peuvent être maintenus dans leur gabarit actuel. Dans ce cas, les périmètres A3 et A4 devront respecter les distances aux limites du règlement communal. En cas de démolition, les nouvelles constructions devront s'insérer dans les périmètres constructibles définis par le plan.

La réalisation des étapes 2 à 4 est dépendante de l'aménagement des accès depuis la RC1a, dans le respect du "Concept d'aménagement de la RC1a / Cahier des charges II - Préverenges-ouest - Venoge" - Urbaplan / Cert Aragao, mars 1997. [1]

Bruit

Article 21 : En vertu de l'article 43 de l'Ordonnance Fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), le degré de sensibilité de II est attribué aux périmètres A, B, C et D, le degré de sensibilité de III aux périmètres E.

[1] condition apportée lors de l'approbation par le Département des infrastructures.

Article 22 : Les façades sud des bâtiments prévus dans les périmètres E1, E2, E3, E4 et D4 devront être insensibles au bruit sur toute leur longueur.
Habitation 60 db jour, 50 db nuit, exploitation 65 db jour.
Des espaces tampons pourront déborder du front obligatoire de max. 1.50 m à partir de 3.60 m du trottoir projeté. Ces espaces ne seront pas pris en compte dans le calcul du CUS.

Article 23 : En cas de retard ou de non construction dans les périmètres E, un moyen approprié de protection anti-bruit devra être mis en place de manière provisoire.

Article 24 : En vertu de l'article 42 OPB, les niveaux d'évaluation à ne pas dépasser dans les périmètres C et D sont les suivants :
habitation : 55 db jour, 45 db nuit
exploitation : 60 db jour, 50 db nuit.

Article 25 : En vertu de l'article 36 OPB, une détermination obligatoire des niveaux d'évaluation devra être jointe à la demande de permis de construire pour les périmètres CD et E.

Dispositions finales

Article 26 : Dans le sens de l'article 85 LATC, la commune peut accorder des dérogations de moindre importance.

N° étape	Périmètre constructible	Surface en m2	Destination	Nombre niveaux maximum	Surface bâtie maximum	Surface plancher brut habitable max.
1	B1	1'500	B	2 + A	750	1'500
	C1	1'500	C	2 + A	750	1'500
	D1	1'540	D	2 + A	770	1'540
	E1	1'945	E	3	1'200	3'600
2	A2	1'800	A	2 + A	900	1'800
	B2	1'200	B	2 + A	600	1'200
	C2	1'200	C	2 + A	600	1'200
	D2	1'540	D	2 + A	770	1'540
	E2	2'130	E	3	1'200	3'600
3	A3	1'800	A	2 + A	900	1'800
	B3	1'200	B	2 + A	600	1'200
	C3	1'200	C	2 + A	600	1'200
	D3	1'400	D	2 + A	700	1'400
	E3	1'326	E	3	1'000	3'000
4	A4	1'800	A	2 + A	900	1'800
	B4	1'200	B	2 + A	600	1'200
	C4	1'200	C	2 + A	600	1'200
	D4	1'600	D	2 + A	800	1'600
	E4	931	E	3	930	2'790

© ATELIERS CUBE ET NIV-O, ARCHITECTES EPFL-SIA
PETIT-CHENE 19BIS - CP 30 - CH - 1001 LAUSANNE

PLAN DE QUARTIER "SUR LES MOULINS" - DENGES

RAPPORT DE CONFORMITE SELON L'"ART. 26 OAT"

SITUATION

L'ensemble des terrains concernés par ce plan, en relation directe avec les moyens de communication régionaux, définit le lieu comme un des maillons de la chaîne des sites "urbanisés" compris entre Morges et Lausanne.

Le site a de grandes qualités (superficie, exposition, pente, vue, accessibilité). Il peut permettre l'implantation d'un quartier de caractère urbain et résidentiel. Le plan d'affectation communal définit d'ailleurs ce secteur comme zone à occuper par plan de quartier. Il est déjà bordé à l'est par une zone d'habitations individuelles et au sud, de l'autre côté de la route cantonale, par une importante zone d'habitations collectives sur la commune de Préverenges. La route cantonale (R.C. 1b) est actuellement une césure du territoire. Suite à la densification des habitations à ses abords, la route devrait véritablement changer de statut et devenir une avenue.

La distance avec le noyau du village est telle que l'intégration spatiale de ce quartier est impossible. Par contre, les potentiels en infrastructures collectives du plan de quartier pourraient offrir aux constructions existantes environnantes les équipements qui lui manquent en formant ainsi, de part et d'autre d'une nouvelle avenue, un quartier relativement autonome, proche de l'EPFL et de l'Université de Lausanne.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La création de fronts bâtis, le long de la route cantonale, lui confère le caractère d'une avenue. Des percées dans ces fronts et des carrefours développent les relations entre le nord (Denges) et le sud (Préverenges, lac). Le principe d'accès au quartier est conforme au concept de réaménagement de la RC1 B en cours d'étude (SRA/SAT 1996).

Sur le site propre, des cordons boisés marquent les différentes étapes et peuvent se prolonger tant au nord vers Denges, qu'au sud vers le lac, comme éléments de liaisons paysagers entre campagne et lac (exemple de l'allée de Dorigny, de la Venoge, etc.). Ces cordons sont accompagnés de cheminements piétonniers propres au quartier. A l'ouest du quartier, le chemin existant assure une liaison piétonnière depuis le village de Denges.

Le règlement du plan de quartier permet, dans la continuité des constructions environnantes, de réaliser un ensemble d'habitations groupées, économes en terrain, en conformité avec l'article 85 quinquies du règlement communal, réglant les étapes de construction et offrant une liberté maximale pour l'implantation des constructions, tout en assurant une définition précise des espaces publics, semi-publics et privés ainsi qu'un réseau de circulations automobile et piéton par un maillage dense.

La crête du terrain est libre de constructions, car ces dernières modifieraient le paysage loin à la ronde. Elle accueille les zones de détente nécessaires à la vie du nouveau quartier.

© ATELIERS CUBE ET NIV-O, ARCHITECTES EPFL-SIA
PETIT-CHENE 19BIS - CP 30 - CH - 1001 LAUSANNE

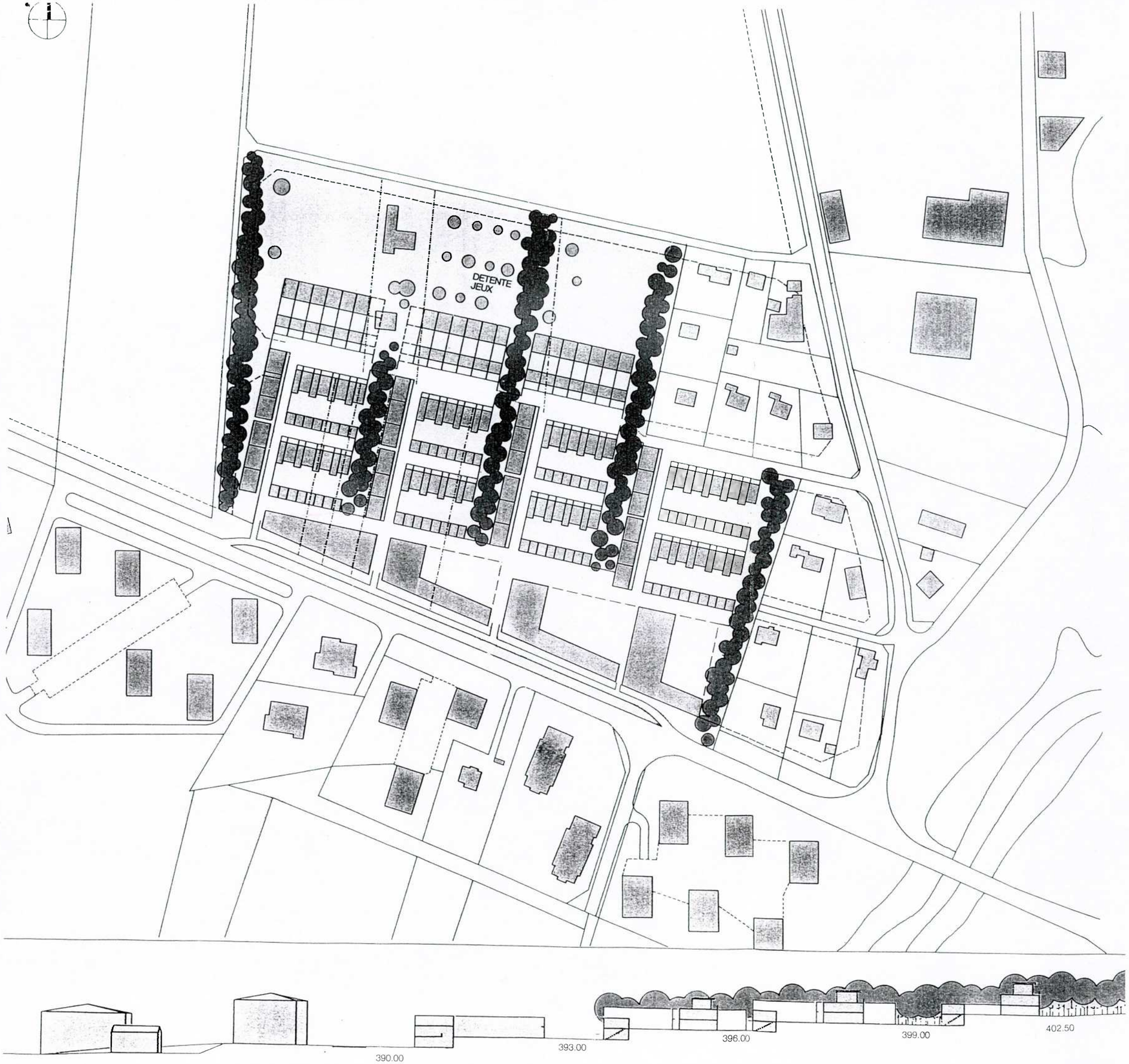


ILLUSTRATION DU PLAN DE QUARTIER

Les accès au quartier se font depuis la RC 1b. Le principe d'accès figurant sur le plan est conforme au concept de réaménagement de la RC 1b en cours d'étude (SRA et SAT 1996).

Le front sud est fait de bâtiments de 2 niveaux sur rez. Ils dégageront, selon leur affectation, des espaces collectifs sous forme de place, soit ouverte sur la route, soit protégée de celle-ci. Ces bâtiments peuvent contenir des équipements publics tels qu'une garderie, une petite école, des commerces, un café, etc...

A l'arrière, les cordons boisés forment des "clairières" permettant la création d'unités identifiables à l'échelle humaine. Le plan de quartier favorise la construction d'habitat groupé, permettant une adaptation dans le temps de la distribution des logements en fonction de l'évolution de la famille, ainsi qu'une forme de travail à domicile non gênant pour le voisinage.

Au nord, sur la crête, le quartier est prolongé par un espace vert, transition avec la campagne.









PARCELLAIRE ET ETAPES

Le plan de quartier sera réalisé en quatre étapes, d'est en ouest.

Il est structuré par des cordons boisés qui assurent la transition entre les étapes, ainsi qu'avec le quartier de villas à l'est. Les cordons boisés font partie des équipements d'infrastructure.

1 La première étape est indépendante de la réalisation de la contre-allée. Elle peut être desservie par le chemin existant au nord, raccordé à la RC 80.

2 L'illustration montre la possibilité de différer dans le temps la réalisation des périmètres sud.

3 Chaque étape, cadrée par les cordons boisés, peut avoir sa propre identité (type d'habitation, implantation, expression architecturale).

4 La réalisation des fronts bâtis le long de la RC 1b permettra de changer le statut de la route en avenue et contribuera à la protection contre le bruit du quartier.