



Dossier pour enquête publique

PLAN DE QUARTIER
Les Ochettes



Règlement

SOMMAIRE

1. GENERALITES	5
Article 1 : Champ d'application	5
Article 2 : Objectifs du PQ	5
Article 3 : Contenu	5
Article 4 : Affectation	5
Article 5 : Subdivisions	5
Article 6 : Degré de sensibilité au bruit	5
Article 7 : Constructibilité	6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES	7
Article 8 : Secteurs de développement	7
Article 9 : Bâtiments existants	7
Article 10 : Cheminements piétons	7
Article 11 : Constructions souterraines	7
Article 12 : Stationnement	7
Article 13 : Accès véhicules	8
Article 14 : Arborisation	8
Article 15 : Aménagements extérieurs	8
Article 16 : Distribution et évacuation des eaux	8
Article 17 : Gestion des eaux de ruissellement	9
Article 18 : Performance thermique des bâtiments	9
Article 19 : Mouvements de terre	9
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS	10
Article 20 : Capacité constructive	10
Article 21 : Implantation des constructions	10
Article 22 : Implantation des façades	10
Article 23 : Locaux sensibles au bruit	11
Article 24 : Hauteur	11
Article 25 : Toitures	11
Article 26 : Aire de constructions A	11
Article 27 : Aire de constructions B	11
Article 28 : Aire de constructions C	12
Article 29 : Esthétique des constructions	12
Article 30 : Continuité piétonne	12
Article 31 : Espaces extérieurs privatifs de type jardins	12
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRES D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS A CARACTERE VILLAGEOIS ET PUBLIC	13
Article 32 : Destination	13
Article 33 : Aménagements	13

5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE	
	COLLECTIVE	14
	Article 34 : Destination	14
	Article 35 : Principes d'accès aux constructions	14
6.	DISPOSITIONS FINALES	15
	Article 36 : Règlement communal	15
	Article 37 : Entrée en vigueur et abrogation	15
	APPROBATION	16

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 buts 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, notamment au travers d'un réseau de mobilité douce et d'espaces publics.

Article 3 : Contenu

Le dossier du PQ comprend :

- > le plan à l'échelle 1/500 ;
- > le présent règlement.

Article 4 : Affectation

Le périmètre du PQ est affecté en zone d'habitations de forte densité.

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

Des activités d'intérêt public sont autorisées (crèche, garderie, etc.).

Article 5 : Subdivisions

A l'intérieur de la zone d'habitations de forte densité, les aires suivantes sont définies :

- > L'aire de constructions A ;
- > L'aire de constructions B ;
- > L'aire de constructions C ;
- > L'aire d'aménagements extérieurs à caractère villageois et public ;
- > L'aire de verdure collective.

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 : Constructibilité

La constructibilité est fixée par une surface de plancher déterminante (SPd) de 13'898 m² toutes affectations confondues réparties par aires de constructions.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

Article 8 : Secteurs de développement

Le périmètre du PQ est divisé en trois secteurs de développement tels que figurés sur le plan.

Toutes les constructions prévues à l'intérieur d'un même secteur doivent être réalisées simultanément.

Article 9 : Bâtiments existants

Les bâtiments existants, non conformes aux dispositions du présent PQ, sont soumis aux dispositions de l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Article 10 : Cheminements piétons

Le plan fixe les cheminements piétons privés à aménager impérativement avec la réalisation du PQ.

Article 11 : Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont destinées au stationnement et aux locaux de service. Elles ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle.

Elles sont autorisées à l'intérieur du périmètre du PQ, y compris en dehors des aires définies à l'article 5. Une distance minimale de 3.00 m doit être observée par rapport à la limite du PQ.

Article 12 : 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 ou aux clients qui peuvent être réalisées à l'extérieur. Les places extérieures peuvent être aménagées le long de la route du Lac et le long de la route de la Plaine. Leur nombre est limité à une dizaine pour l'ensemble du périmètre du PQ.

Un soin particulier devra être porté au traitement des places de stationnement extérieures afin de garantir leur insertion harmonieuse à l'intérieur du périmètre du PQ et avec son environnement.

Un minimum de 30 places de stationnement publiques doit être réalisé dans des garages souterrains du secteur I.

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 13 : Accès véhicules

Les accès, limités au nombre de trois, aux parkings souterrains se font impérativement depuis la route de la Plaine selon les principes fixés en plan. La localisation est indicative.

Article 14 : 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. La préférence sera donnée aux essences indigènes adaptées en station.

Article 15 : Aménagements extérieurs

Tous les aménagements extérieurs du périmètre du PQ sont réalisés de manière à respecter la topographie naturelle. Les déblais, remblais et les murs de soutènements n'excéderont pas 1.50 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Le choix des essences à utiliser est déterminé d'entente avec la Municipalité. La préférence ira à des essences indigènes.

Article 16 : Distribution et évacuation des eaux

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

Article 17 : 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 déversées dans les collecteurs d'eaux claires.

Des mesures constructives sont 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 18 : Performance thermique des bâtiments

Le plan de mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges est applicable et la Municipalité incite à des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments, ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur.

Article 19 : Mouvements de terre

Toute demande de permis de construire doit prévoir des mesures préventives pour la conservation de la terre végétale définies par les articles 6 et 7 de l'ordonnance sur la protection des sols. Le maître d'ouvrage doit mandater une personne spécialisée pour le suivi pédologique du chantier.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS

Article 20 : Capacité constructive

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

Dans l'aire des constructions A, 600m² de la SPd fixée en plan sont dédiés aux commerces au rez-de-chaussée des bâtiments.

Dans l'ensemble du secteur de développement I, 600m² de la SPd fixée en plan sont dédiés aux surfaces de bureaux.

Un report de $\pm 5\%$ de SPd est autorisé d'une aire de constructions à l'autre sise dans un même secteur de développement. Ces reports ne sont pas cumulables.

Article 21 : Implantation des constructions

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

A l'intérieur des aires de constructions, la contiguïté est privilégiée. La non contiguïté est autorisée pour autant qu'elle soit justifiée par des raisons objectives liées au projet de construction.

En cas d'édification non contigüe des constructions, une distance minimale de 5.00 m est à respecter entre les constructions. Cette distance se mesure perpendiculairement à l'aplomb de la façade et en tout point de celle-ci.

Le solde non utilisé des aires de constructions est aménagé selon les dispositions liées aux espaces extérieurs privatifs de type jardin ou selon les dispositions de l'aire de verdure collective.

Article 22 : Implantation des façades

L'implantation des façades doit respecter les fronts d'implantation obligatoire ou être située à l'intérieur des bandes d'implantation obligatoire conformément au plan.

Article 23 : Locaux sensibles au bruit

Les locaux sensibles au bruit le long de la route de Préverenges doivent être ventilés avec un ouvrant sur une façade latérale / perpendiculaire à la route. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'une étude acoustique détaillée démontrant la conformité du projet à l'OPB.

Article 24 : Hauteur

La hauteur maximale est déterminée par les dispositions applicables à chaque aire de constructions.

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain de référence, calculé en prenant la moyenne des cotes à tous les angles du bâtiment.

Article 25 : Toitures

Le gabarit des toitures est déterminé par les dispositions applicables à chaque aire de construction.

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

Un soin particulier sera apporté à l'intégration de capteurs solaires. L'intégration de tels équipements est soumise à l'article 68a RLATC.

Article 26 : Aire de constructions A

Les constructions implantées dans cette aire sont définies par une hauteur maximale à la corniche de 6.0 mètres et d'une hauteur maximale au faîte de 10.5 mètres.

Dans le cas d'installations de locaux commerciaux ou à destination de services au niveau du rez-de-chaussée, les constructions peuvent dépasser le gabarit de maximum 1.0 mètre.

Article 27 : Aire de constructions B

Les constructions implantées dans cette aire sont définies par une hauteur maximale à la corniche de 9.0 mètres et d'une hauteur maximale au faîte de 13.5 mètres.

Article 28 : Aire de constructions C

Les constructions implantées dans cette aire sont définies par une hauteur maximale à la corniche de 12.0 mètres et d'une hauteur maximale au faîte de 16,5 mètres.

Article 29 : Esthétique des constructions

La Municipalité veille à ce que les constructions, transformations et agrandissements présentent le meilleur aspect architectural et la meilleure intégration au site ou au quartier. Le type d'implantation à l'intérieur des aires d'implantation, la volumétrie générale, le rythme des façades, le choix des matériaux et des couleurs doivent former un tout homogène à l'intérieur du périmètre du plan de quartier et par rapport aux constructions environnantes.

La Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles pour garantir l'esthétique du quartier ou pour tenir compte de situations acquises. Elle peut notamment refuser le permis de construire pour tout projet, même conforme au présent plan de quartier dont l'architecture compromettrait l'unité et l'aspect général du quartier.

Pour obtenir que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant, la Municipalité prescrit le revêtement et la couleur des façades, les encadrements des jours, l'aménagement des abords, etc. Des propositions doivent être soumises à la Municipalité avant le dépôt du dossier à l'enquête publique.

Article 30 : Continuité piétonne

Une continuité piétonne doit être réalisée conformément au plan. Elle peut être réalisée entre les bâtiments ou sous forme d'un passage sous un bâtiment.

La largeur minimale est fixée à 5 m. Sa localisation et son emprise est figurés en plan à titre indicatif.

Article 31 : Espaces extérieurs privatifs de type jardins

L'aménagement d'espaces extérieurs privatifs de type jardins est autorisé en prolongement des bâtiments, leur profondeur minimale est de 5 mètres depuis le pied du bâtiment projeté en plan. Ils sont soit réalisés dans l'aire de verdure collective adjacente ou dans le solde des aires de constructions.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS A CARACTERE VILLAGEOIS ET PUBLIC

Article 32 : Destination

L'aire d'aménagements extérieurs à caractère villageois et public est destinée à l'aménagement d'espaces réservés aux piétons (trottoirs, placettes, terrasses) et des accès aux bâtiments. Elle est principalement minérale.

Elle est aménagée en continuité avec le domaine public adjacent et doit permettre d'assurer la continuité et la sécurité des tracés de mobilité douce (piétons et vélos).

L'aménagement de places de stationnement des véhicules de service et pour visiteurs liés aux besoins des commerces, activités et des habitations comprises dans le périmètre du PQ, ainsi que des deux-roues (motorisés ou vélos) est autorisé. L'emprise des places de stationnement est limitée au strict nécessaire et l'organisation des cases de stationnement doit laisser la place à des aménagements paysagers de qualité.

Des couverts pour le stationnement des vélos, d'une hauteur maximale de 3.00 m et ouverts de tous côtés sont autorisés.

Des édicules liés aux accès piétons des parkings souterrains, d'une hauteur maximale de 3.00 m sont autorisés.

Article 33 : Aménagements

Un plan d'aménagement de cette aire comprenant un concept paysager avec arborisation est élaboré avec la Municipalité en cohérence avec les options d'aménagement des DP adjacents.

Ce plan fait partie du dossier lié à la première demande de permis de construire de l'aire des constructions A. La réalisation de ces aménagements se fait au terme de la réalisation des bâtiments s'implantant dans l'aire des constructions A.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE VERDURE COLLECTIVE

Article 34 : Destination

L'aire de verdure collective est destinée :

- > aux aménagements extérieurs collectifs (places de jeux, loisirs, détente)
- > aux dégagements extérieurs des constructions ;
- > aux cheminements de mobilité douce ;
- > aux places de stationnement pour les vélos.

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

L'aménagement d'espaces extérieurs privatifs de type jardins est admis dans l'aire de verdure collective pour autant que leur profondeur n'excède pas 5.00 m à compter du pied du bâtiment projeté en plan.

Article 35 : Principes d'accès aux constructions

Les principes d'accès aux constructions doivent être aménagés conformément au plan.

Ils sont dimensionnés pour permettre le passage des véhicules de services ou de secours. Leur emprise est limitée au strict nécessaire. Leur revêtement doit permettre l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.

6. DISPOSITIONS FINALES

Article 36 : 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 37 : 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.

APPROBATION

1. Approuvé par la Municipalité de Denges

dans sa séance du 02 février 2015


Le Syndic _____ Le Secrétaire _____

2. Soumis à l'enquête publique

du 22 avril 2015

au 21 mai 2015


Le Syndic _____ Le Secrétaire _____

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du 16 novembre 2015


Le/la Président/e _____ Le/la Secrétaire _____

le 2^e vice-Président

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

Le 15 AVR. 2016

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le 19 JUL. 2016



p.o. Denis Ruffin
CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial