

RENÉ LYON

&

GERARDO CANTILLO

architecte epfl-sia  
projet réalisation assistance conseil  
e n v i r o n n e m e n t

pour UNIGROUP | architecture sàrl  
réalisations sàrl

Municipalité de la Commune de Denges  
Place de l'Ancien Collège

1026 Denges

Denges, le 15 août 2022

**Conc. : 310 Propriétés de Mme & M. Régine & Alain HUISSOUD, parcelle 87, bât. N78 & N198 ECA, classe 4 et 6 du recensement architectural du Canton de Vaud  
Café – « Restaurant des Amis » - route du Lac 11 -1026 - Denges.  
& parcelles 335 & 336 pour zones de parcage des voitures de l'activité commerciale.**

**Objet :** **PROJET** de transformations complètes de l'immeuble existant N° 78 (actuel café restaurant + cuisine /office/ services au rez ; logements de service & du personnel à l'étage + grand galetas vide au comble ; le bâtiment n'est pas excavé), changement d'affectation du rez en 2 logements ; restructuration pour 2 logements à l'étage & réalisation de 2 logements et 1 studio aux combles ; annexe 198 ECA restructurée en locaux de services pour les locataires ; les places de parcage des voitures situées sur les parcelles 335 & 336 seront mises à disposition des locataire ou louées à des tiers.  
**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE : procédure de Mise à l'Enquête Publique du PROJET susmentionné.**

---

Monsieur Le Syndic,  
Messieurs Les Municipaux,

Nous nous référons à l'objet cité en marge et agissant au nom des propriétaires, nous soumettons à votre examen, le dossier complet du PROJET de transformation / restructuration & de rénovation complète des bâtiments cités en marge, soit :

1. **Plan de situation du géomètre** (3ex.), éch. 1 : 500 (extrait du RPE) de la zone village avec indications des réseaux EC / EU.
2. **Plans du, rez, étage & combles + coupes & façades** (3ex) éch.1 : 100 ETAT EXISTANT à démolir & du PROJET nouveau du 15 août 2022 + Plan de situation actuel des zones de places de parcs existantes à attribuer (3ex).
3. Questionnaire : **QG Demande de permis de construire (P)** (3ex) + rapports justificatifs de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment selon la norme SIA 380/1 avec formulaires ENVD, ENVD72, EN2a, EN3 (3ex) établis par le bureau tech. SERISA télébat S.A. ainsi que ses rapports d'expertise Diagnostic AMIANTE 1 & 2 ECA n° 78 & 198 (3ex) ; Rapport et formulaires degré 2 F43 Attestation d'incendie + schémas du concept incendie établis par la société agréé AEAI et expert RAQ Amstein + Walthert (3ex) ; Formulaire DN45 Demande de dispense d'abri PCi (3ex).
4. **Attestation Att CO** sur l'honneur de la conformité des documents papier avec ceux transmis de façon numérique (2ex).

RENÉ LYON

&

GERARDO CANTILLO

architecte epfl-sia  
projet réalisation assistance conseil  
e n v i r o n n e m e n t

pour UNIGROUP | architecture sàrl  
réalisations sàrl

### **ETAT DES CONSTRUCTIONS à ce jour :**

Le bâtiment ECA 78 sur la parcelle N° 87 est très ancien & déjà mentionné sur un plan du village daté de 1837, sa note à l'inventaire du Patrimoine reste simple et classique, soit 4 pour le bâtiment principal et 6 pour la petite dépendance garage/dépôts ECA 198.

A l'origine, le rez- de chaussée comprenait 1 café- restaurant côté Ouest donnant sur la route du Lac ; la cuisine & les locaux de service & 1 petit rural donnaient sur la ruelle située côté Est

À l'étage côté Ouest, sur route était situé le logement du tenancier ; côté Est sur ruelle était située la grande salle pour les banquets & les soirées villageoises ; cette salle a été transformée en chambres du personnel lors des grandes transformations/restructuration de l'établissement du rez & de l'étage effectuées en 1967 ; dès cette date, le bâtiment n'a pas subi de nouvelles modifications.

L'entretien régulier des installations techniques, des locaux de services & des logements contribuent au maintien de l'état général positif de la partie habitable du bâtiment.

Par contre, la charpente & la couverture de l'immeuble donnent des signes évidents de vétusté ; l'isolation du bâtiment est très faible et impose une réfection complète des façades & de l'enveloppe extérieure du bâtiment.

La rénovation / transformation complète de l'ensemble imposera une destruction partielle, voire totale de certaines parties des structures et des toitures existantes puis leur reconstruction, afin de répondre aux exigences élevées des normes constructives en vigueur pour la réalisation des nouveaux logements.

### **PROJET août 2022 : Programme des locaux :**

Le PROJET prévoit le maintien des façades Est & Ouest existantes ; il s'inscrit dans le périmètre constructible & respecte la géométrie générale & le caractère des constructions avoisinantes.

**Aménagements projetés : 7 appartements dont 1 Studio.**

<u>Rez : 2 Apparts.</u>	1 appartement à aménager <u>côté Ouest</u> (Dans le café et la salle à manger actuelle)	1 x 3.5 p. a/ terrasse ext. N/E Surface 101,86 m2
	1 appartement à aménager <u>côté Est</u> (Dans la cuisine / office actuelle)	1 x 2.5 p. a/ terrasse ext. E Surface 64.20 m2
	1 entrée de l'immeuble à l'Est avec escalier central & ascenseur Hall d'entrée + locaux techniques.	
<u>Etage :2 Apparts</u>	1 appartement <u>côté Ouest</u>	1 x 4.5 p. côté route Surface 106,59 m2
	1 appartement <u>côté Est</u>	1 x 2.5 p. avec balcon continu Surface 70.77 m2
<u>Combles. 3 Apparts</u>	1 appartement <u>côté Ouest</u>	1 x 2.5 p. avec 3 lucarnes Surface 57,01 m2
	1 Studio <u>côté Ouest</u>	1 x 1.5 p. avec 2 lucarnes Surface 34,47 m2
	1 appartement <u>côté Est</u>	1 x 2.5 p. avec 4 lucarnes Surface 58.56 m2

**Annexe Bât. 198 ECA.** Réduit/Dépôt sur 2 niveaux, à l'usage des locataires comprenant :

Au rez	Côté Sud : Centre Côté Nord	local vélos / poussettes buanderie + 1 cave/rangements atelier bricolage + 2 caves/rangements
A l'étage	Côté Sud Côté Nord	2 locaux caves/ rangements 2 locaux caves/rangement

**Aménagements Extérieurs** Côté Ouest (route communale) : réfection du trottoir & de la terrasse existants en pavés porphyre

Côté Est (ruelle privée) réfection du tapis bitumineux.

Parcelles 335 & 336 situées en bordure de la Route du Lac & du Chemin de l'église : les places existantes (20) de parcage des voitures actuelles seront mises à la disposition des locataires du bâtiment N° 87 pour répondre aux exigences du Règlement Communal. Une place pour les personnes à mobilité réduite sera créée ainsi que des places visiteurs. Le solde sera loué à des tiers

RENÉ LYON

&

GERARDO CANTILLO

architecte epfl-sia  
projet réalisation assistance conseil  
e n v i r o n n e m e n t

pour UNIGROUP | architecture sàrl  
réalisations sàrl

Architecture

Réfection des murs de façades Ouest & Est sans modification des altitudes des avant-toits & des corniches existantes, (alignés avec ceux des bâtiments contigus); reconstruction dans le gabarit et le profil de toiture tels que les voit aujourd'hui ; transformation de 2 fenêtres Ouest en portes - fenêtres (au-dessus du vitrage de la salle à manger actuelle).

+ nouvelle structure de charpente bois dans le gabarit existant, à 2 pans avec intégration de 9 nouvelles lucarnes identiques Est & Ouest avec pose de sous-couverture et d'isolation thermique selon exigences élevées des normes en vigueur.

+ remplacement de toutes les fenêtres & portes extérieures existantes par des éléments avec cadres & verres isolants hautes performances.

+ mise en place de couverture en tuiles traditionnelles T.C. en accord avec les éléments des bâtiments contigus & pose de ferblanteries en cuivre, blindage des faces et joues des lucarnes.

+ pose de panneaux photovoltaïques (électricité) et de panneaux thermiques pour la production de l'eau chaude sanitaire.

La reconstruction du nouvel ensemble sera réalisée en respectant l'esprit des constructions existantes du Vieux-Bourg (réalisation traditionnelle avec maçonnerie crépie, ferblanteries cuivre, couverture en tuiles T. C. plates, charpente, revêtements ext. Berceaux & claies en bois raboté, vitrages isolants, volets pour fenêtres existantes, stores extérieurs pour les nouveaux vitrages. Isolation périphérique pour les nouveaux murs extérieurs, doublages intérieurs sur les façades Ouest & Est à conserver, etc. ;

+ Chauffage central existant au gaz mais au vu du planning annoncé, la demande est faite pour le raccordement au réseau de chauffage à distance urbain (CAD) : mise en place des conduites dans le site en 2023/2024.

+ de nouveaux raccordements aux réseaux EC / EU, ESP/ électricité, médias, etc.. selon normes en vigueur seront mis en place par les distributeurs habituels ;

Compte tenu de ce qui précède, nous vous saurions gré de bien vouloir examiner le présent dossier et de procéder aux formalités de MISE à l'ENQUÊTE PUBLIQUE de notre PROJET.

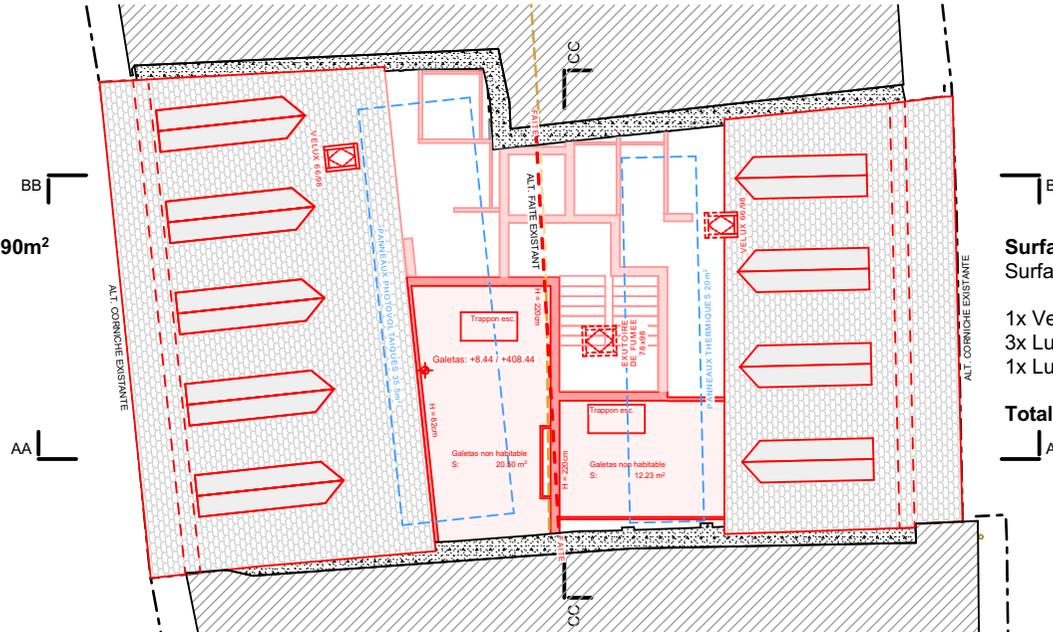
Vous remerciant par avance de votre bienveillante attention & restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires pouvant vous être utiles, nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Syndic & Messieurs Les Municipaux, l'expression de notre considération distinguée.

René Lyon, architecte EPFL/SIA

[lyonrene41@gmail.com](mailto:lyonrene41@gmail.com)

Gerardo Cantillo, architecte gérant  
(pour UNIGROUP Réalisations)

[info@ugroup.ch](mailto:info@ugroup.ch)



**Surface toiture Lac: 158m<sup>2</sup>**  
Surfaces additionées des ouvertures autorisées: 5% = 7.90m<sup>2</sup>

- 1x Velux 66/98 = 0.64m<sup>2</sup>
- 2x Lucarne Studio 110/130 = 1.43m<sup>2</sup> x 2 = 2.86m<sup>2</sup>
- 2x Lucarne séjour 110/130 = 1.43m<sup>2</sup> x 2 = 2.86m<sup>2</sup>
- 1x Lucarne chambre 110/120 = 1.43m<sup>2</sup>

**Total: 7.79m<sup>2</sup> < 7.90m<sup>2</sup>**

**Surface toiture Bourg: 135m<sup>2</sup>**  
Surfaces additionées des ouvertures autorisées: 5% = 6.75m<sup>2</sup>

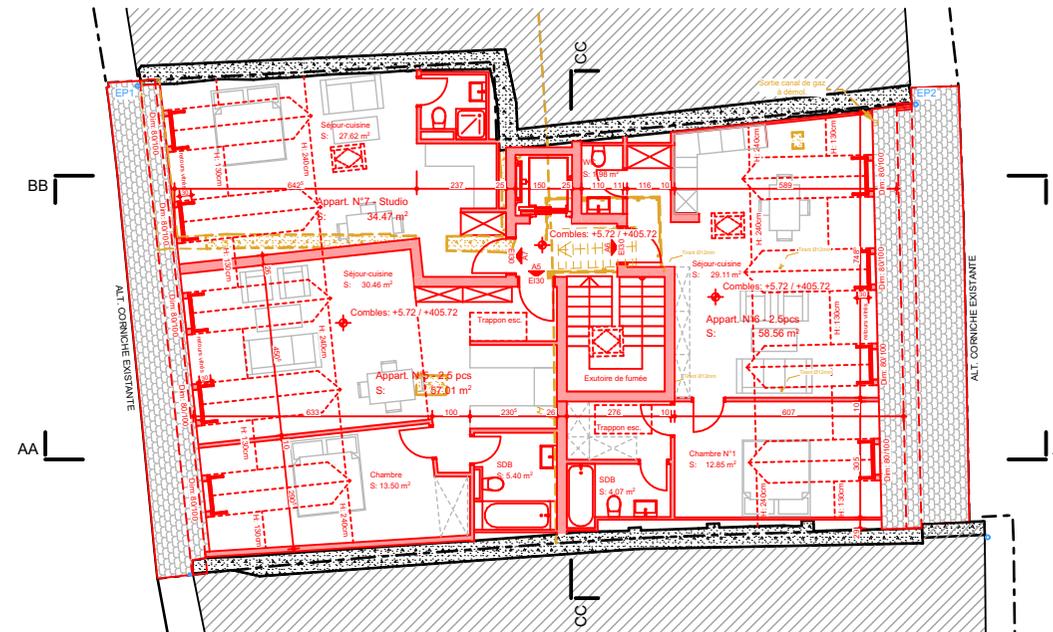
- 1x Velux 66/98 = 0.64m<sup>2</sup>
- 3x Lucarne séjour 110/130 = 1.43m<sup>2</sup> x 3 = 4.29m<sup>2</sup>
- 1x Lucarne chambre 110/130 = 1.43m<sup>2</sup>

**Total: 6.36m<sup>2</sup> < 6.75m<sup>2</sup>**

**Appart. N°7: Studio / 39.95m<sup>2</sup>**  
**Séjour-cuisine:**  
Surface lumineuse à 1/15  
Surface au sol: 27.62m<sup>2</sup> => 1.84m<sup>2</sup> (surface minimale)  
Lucarnes + Velux: 3.24m<sup>2</sup> > 1.84m<sup>2</sup>

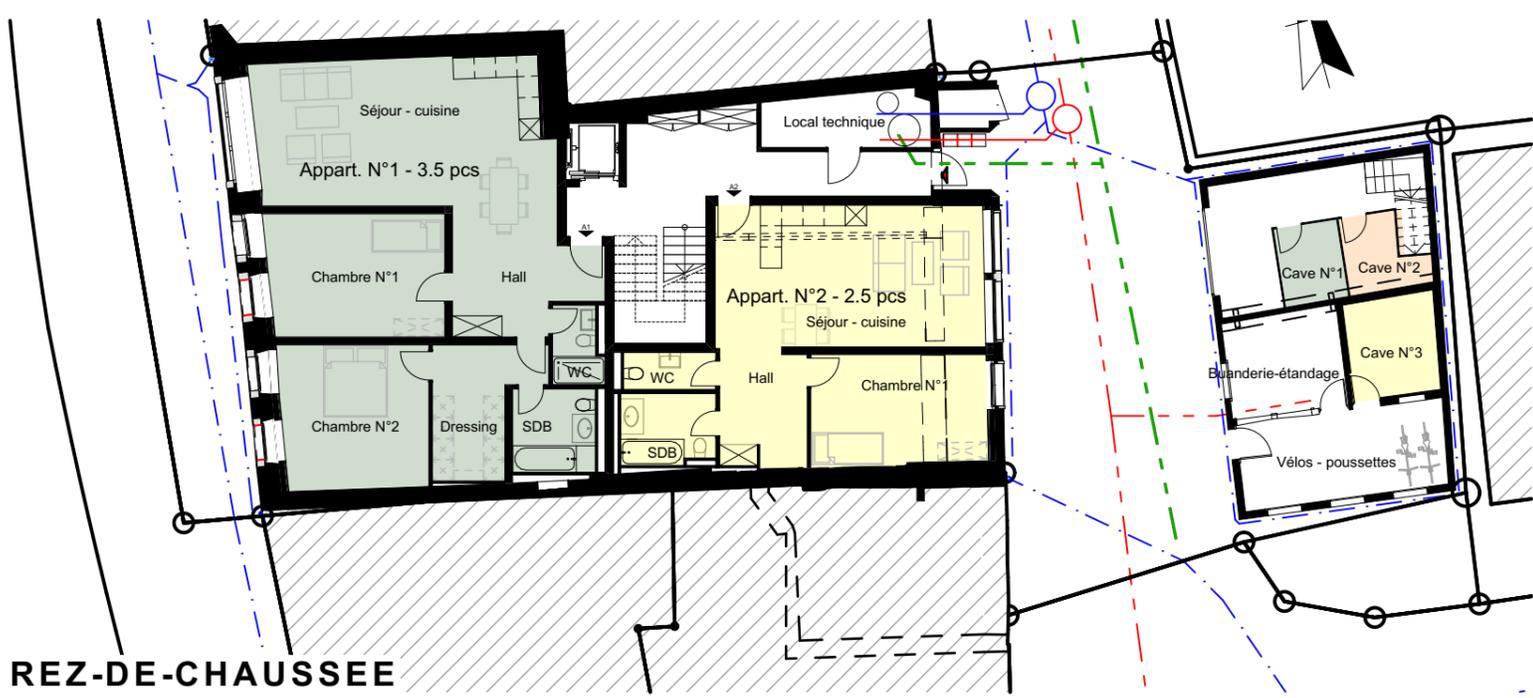
**Appart. N°5: 2.5pcs / 66.70m<sup>2</sup>**  
**Séjour-cuisine:**  
Surface lumineuse à 1/15  
Surface au sol: 30.46m<sup>2</sup> => 2.03m<sup>2</sup> (surface minimale)  
Lucarnes: 2.6m<sup>2</sup> > 2.03m<sup>2</sup>

**Chambre:**  
Surface lumineuse à 1/15  
Surface au sol: 13.50m<sup>2</sup> => 0.9m<sup>2</sup> (surface minimale)  
Lucarne: 1.3m<sup>2</sup> > 0.9m<sup>2</sup>

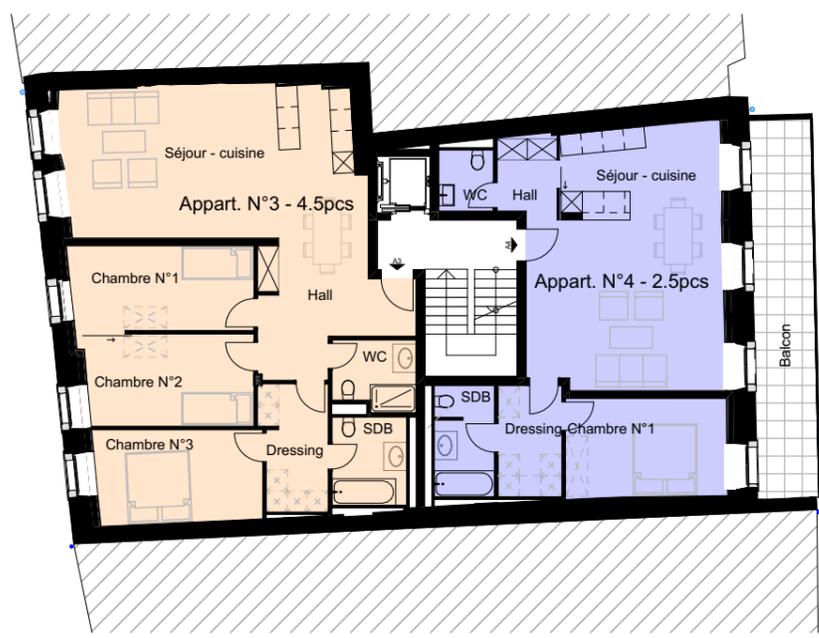


**Appart. N°6: 2.5pcs / 73.10m<sup>2</sup>**  
**Séjour-cuisine**  
Surface lumineuse à 1/15  
Surface au sol: 29.11m<sup>2</sup> => 1.94m<sup>2</sup> (surface minimale)  
Lucarne + Velux: 4.54m<sup>2</sup> > 1.94m<sup>2</sup>

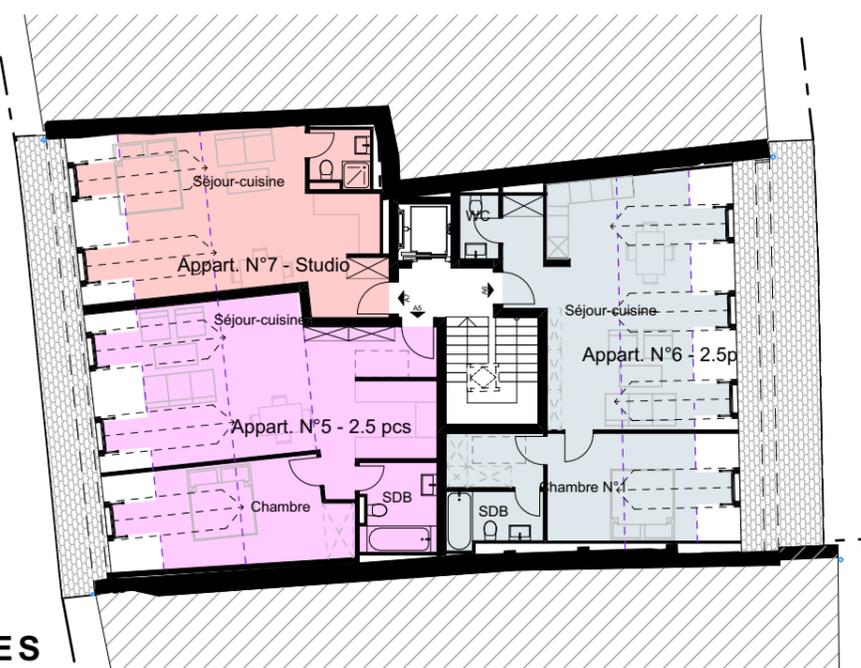
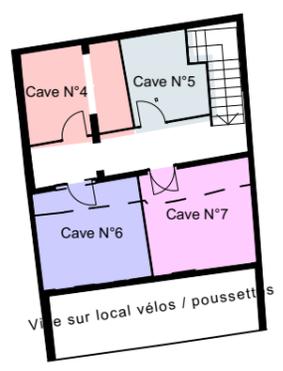
**Chambre**  
Surface lumineuse à 1/15  
Surface au sol: 12.85m<sup>2</sup> => 0.85m<sup>2</sup> (surface minimale)  
Lucarne: 1.3m<sup>2</sup> > 0.85m<sup>2</sup>



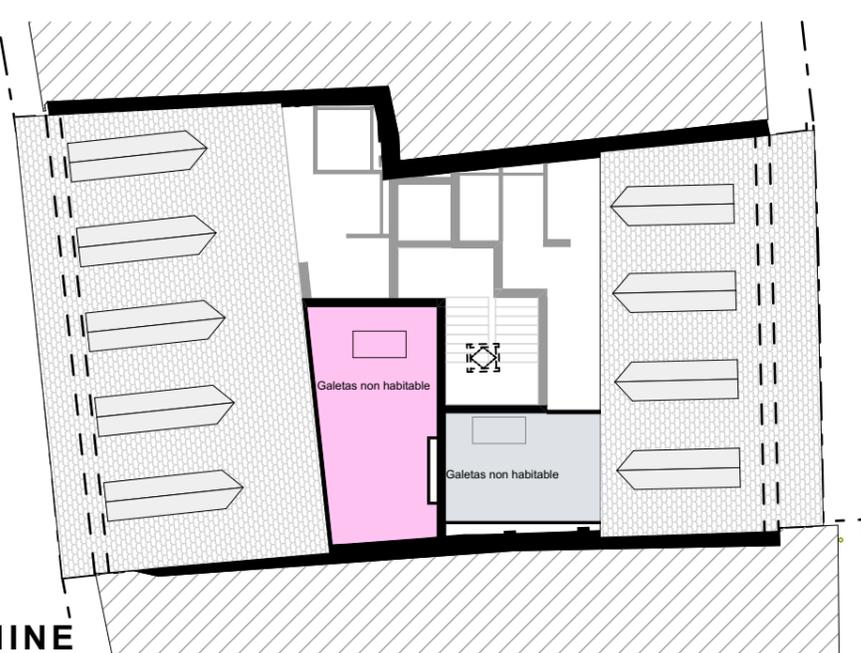
REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



COMBLES



MEZZANINE

	<b>APPARTEMENT N°1: 3.5 pièces</b>	<b>102m<sup>2</sup></b>
	<b>APPARTEMENT N°2: 2.5 pièces</b>	<b>64.5m<sup>2</sup></b>
	<b>APPARTEMENT N°3: 4.5 pièces</b>	<b>106.5m<sup>2</sup></b>
	<b>APPARTEMENT N°4: 2.5 pièces</b>	<b>71m<sup>2</sup></b>
	<b>APPARTEMENT N°5: 2.5 pièces</b>	<b>57m<sup>2</sup></b>
	<b>APPARTEMENT N°6: 2.5pièces</b>	<b>58.5m<sup>2</sup></b>
	<b>APPARTEMENT N°7: Studio</b>	<b>34.5m<sup>2</sup></b>