

2403

1026 DENGES - Route de la Pale 5 - Parcelle 340

Agrandissement de la halle industrielle existante

Propriété de ALBE Immobilier SA

Lussy-sur-Morges, le 13.10.2025

SELON DOSSIER DU 13.10.2025

Données du Registre Foncier

Surface

Parcelle n° 340 2'833.0 m2

Plan d'affectation (cantonaux/communaux)

Zone d'activités économiques 15 LAT (zone d'activités) 2'822.0 m2

Zone agricole protégée 16 LAT (Zone protégée des couloirs de la Venogée et du Veyron) 11.0 m2

Genre(s) et nature de bâtiment(s) :

Habitation n° ECA 305 98.0 m2

Bâtiment industriel n° ECA 311 296.0 m2

Place-jardin 1'659.0 m2

Pré-champ 780.0 m2

Propriétaire(s):

ALBE Immobilier SA

SURFACE BÂTIE (SB)		
Surface de la parcelle n° 340	STd :	2'833.0 m2
COS max selon art. 83 du RPGA égal à 0.45, soit :	0.45 x 2833 =	1'274.9 m2
Habitation n° ECA 305		98.0 m2
Bâtiment industriel n° ECA 311		296.0 m2
Cabanon (à démolir, calculé dans la SB existants)		(6.8 m2)
Garage non cadastré (à démolir, calculé dans la SB existants)		(19.1 m2)
Surface bâtie existants :	SB :	419.9 m2
Coefficient d'occupation du sol (COS) existants :		0.15
Agrandissement bâtiment industriel n° ECA 311 (projet)		302.3 m2
Surface bâtie projet (existants + agrandissement) :	SB :	696.3 m2
Coefficient d'occupation du sol (COS) projet (existants + agrandissement) :		0.25
COS disponible après travaux :		0.20
Surface bâtie disponible après travaux :		578.6 m2

SURFACE BRUTE UTILE DES PLANCHERS (SBPu)		
Habitation n° ECA 305	SBPu :	176.0 m2
Sous-sol		0.0 m2
Rez-de-chaussée		97.7 m2
1 ^{er} étage		78.7 m2
Bâtiment industriel n° ECA 311	SBPu :	296.0 m2
Rez-de-chaussée		295.8 m2
Surface brute utile des planchers (SBPu) existants :	SBPu total :	472.0 m2
Agrandissement bâtiment industriel (projet)	SBPu :	902.0 m2
Rez-de-chaussée		301.4 m2
1 ^{er} étage		300.0 m2
2 ^{ème} étage		300.9 m2
- Administration	197.3 m2	
- Logement de fonction	103.7 m2	
Total surface brute utile des planchers du projet (existant + projet) :	SBPu total :	1'374.0 m2
Coefficient d'utilisation du sol (CUS) :		0.48

VOLUME BÂTI AU-DESSUS DU TERRAIN DE REFERENCE (VBr)			
Surface de la parcelle n° 293		STd :	2'833.0 m2
Coefficient de masse CM (4 m3 par m2 de surface de parcelle)		4 x 2833 =	11'332.0 m3
Habitation n° ECA 305	Surface	Haut.	Volume
Sous-sol (VB total)	105.0 x	2.95 =	(309.8)
dont au-dessus du terrain de référence	15.0 x	9.03 =	135.0
Rez-de-chaussée	98.0 x	2.46 =	241.1
1 ^{er} étage	41.5 x	9.03 =	374.5
VBr habitation n° ECA 305 (existant)			750.6 m3
Bâtiment industriel n° ECA 311	Surface	Long.	Volume
Atelier	86.1 x	19.88 =	1'711.7
Fosse	2.2 x	4.40 =	(9.7)
VBr bâtiment industriel n° ECA 311 (existant)			1'711.7 m3
Total volume construit hors-sol existant (bâtiments ECA n° 305 et ECA n° 311) :			2'462.3 m3
Volume constructible hors-sol restant selon RPGA actuel :			8'869.7 m3
Agrandissement bâtiment industriel n° ECA 311 (projet)	Surface	Haut.	Volume
Rez-de-chaussée	302.3 x	6.05 =	1'828.9
1 ^{er} étage	301.8 x	3.60 =	1'086.5
2 ^{ème} étage	301.8 x	3.90 =	1'177.0
VB agrandissement bâtiment industriel n° ECA 311 (projet)			4'092.4 m3
Total volume bâti du projet (bâtiments ECA n° 305 et ECA n° 311 agrandi) :			6'554.7 m3
Volume constructible restant selon RPGA actuel :			4'777.3 m3

INDICE DE VERDURE (IV)			
Surface de la parcelle n° 340		STd :	2'833.0 m2
Indice minimum de verdure		0,25 x 2833 =	708.3 m2
<i>Attention : les toitures végétalisées ne sont pas comprises dans cet indice</i>			
Total surfaces des plantations du projet :			789.7 +
Total surfaces en grilles-gazon du projet :			318.8 =
Total du projet :			1108.5 -
Plantations minimum selon article 93 du RPGA en vigueur :			708.3 =
Delta positif :			400.3 m2

PLACES DE PARC SELON NORME VSS 640 281			
Genre d'affectation	Unité de référence	Personnel	Visiteurs, clients
Industrie, artisanat	Par 100 m2 SBP	1.00	0.20
Entrepôts et dépôts	Par 100 m2 SBP	0.10	0.01
Administration d'industrie	Par 100 m2 SBP	2.00	0.50
Logement	Par 100 m2 SBP	1.00	0.10
Bâtiment ECA n° 305 (habitation)			
Genre d'affectation	SBPu	Logement	Visiteurs
Logement	176	2.00	1.00
Total (bâtiment ECA n° 305) :		2.00	1.00
Bâtiment ECA n° 311 (bâtiment industriel)			
Genre d'affectation	SBPu	Personnel / Logement	Visiteurs, clients
Industrie, artisanat	597	6.00	2.00
Administration d'industrie	497	5.00	1.00
Logement	104	2.00	1.00
Total (bâtiment ECA n° 311) :		13.00	4.00
Total :		15.00	5.00
Facteur de réduction		0.50	0.50
Total pondéré (bâtiments ECA n° 253a et ECA n° 253b) :		8.00	3.00
Total besoin minimum en cases de stationnement du projet :		8 + 3 =	11.00
Total offre en cases de stationnement existante :			12.00

PLACES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES SELON NORME VSS 640 065			
Genre d'affectation	Unité de référence	Personnel	Visiteurs, clients
Industrie, artisanat	Pour 10 emplois	2.00	0.50
Administration d'industrie (estimation)	Pour 10 emplois	2.00	0.50
Logement	Par 100 m2 SBPu	1.00	0.10
Repartition		Personnel	Visiteurs, clients
Installation ouverte (places à courte durée)		30%	100%
Installation couverte (places à longue durée)		70%	0%
Dont part pour véhicules spéciaux		10%	10%
Bâtiment ECA n° 311 (bâtiment industriel)			
Genre d'affectation	Unité de référence	Personnel	Visiteurs, clients
Atelier	Emplois 30.0	6.00	4.00
Administration d'industrie	Emplois 25.0	5.00	1.50
Logement	SBPu 103.7	3.00	0.50
Aménagement des 2/3 des besoins en cases de stationnement, soit :		9.00	4.00
Repartition bâtiment ECA n° 311 (bâtiment industriel)		Personnel	Visiteurs, clients
Installation ouverte (places à courte durée)		3.00	4.00
Installation couverte (places à longue durée)		6.00	0.00
Dont part pour véhicules spéciaux		0.00	0.00
Besoins installation ouverte (places à courte durée)			6.00
Besoins installation couverte (places à longue durée)			7.00
Total besoins places vélos :			13.00
Offre en places vélos du projet (bâtiments ECA n° 311) :			14.00