

PDL 00.01.1

PPA 02.02.1

C O M M U N E D E D E N E N S

. 6 6 6 4 9

L. 6 5 0 2 3

---

PLAN DIRECTEUR LOCALISE ET PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

---

Secteur de Condémine

JUIN 2001

Pour traiter : Magali Zuercher  
**URBAPLAN LAUSANNE**

9824/20.6.2001MZ/sm

1000 LAUSANNE 19  
1702 FRIBOURG  
2001 NEUCHÂTEL  
1211 GENEVE 21

Montcholsl 21, CP 151  
Rue Pierre-Aeby 17, CP 87  
Rue du Seyon 6, CP 1100  
Rue de l'Ancien-Port 14, CP 34

☎ 021/619 90 90	• Fax	021/619 90 99
☎ 026/322 26 01	• Fax	026/323 11 88
☎ 032/729 89 89	• Fax	032/729 89 80
☎ 022/906 80 68	• Fax	022/906 80 66

## SOMMAIRE

---

0.	INTRODUCTION	1
0.1	Buts et structure du rapport	1
0.2	Procédures	2
1.	DESCRIPTIF DU SECTEUR	3
2.	SECTEUR D'AMÉNAGEMENT	4
3.	DOSSIER DU PLAN DIRECTEUR LOCALISE	5
3.1	Objectifs d'aménagement	6
3.2	Cahier des charges	7
3.3	Plan directeur localisé	17
4.	DOSSIER DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION	19
4.1	Règlement du plan partiel d'affectation	19
4.2	Plan partiel d'affectation	25
	ANNEXES	27

## 0. INTRODUCTION

### 0.1 Buts et structure du rapport

Le présent rapport est le résultat des études lancées par la Municipalité de Denens suite à différentes demandes de propriétaires désirant construire sur leur(s) parcelle(s) en zone intermédiaire (secteur du Bonderex) ou non affectées (secteur de Condémine).

Il s'organise en plusieurs documents :

- le rapport justificatif selon l'article 47 OAT qui contient une présentation de l'évolution démographique de la commune et des réserves d'utilisation ainsi qu'une évaluation des potentiels de développement de la commune et une proposition de développement par étape. Il présente l'organisation actuelle de la commune, les documents de planification en vigueur et en l'absence de plan directeur (la commune a moins de 1000 habitants), un concept général mettant en évidence les principes de développement et d'aménagement de la commune. Il est complété d'un chapitre sur la gestion du trafic,
- les plans directeurs localisés et les plans partiels d'affectation concernant respectivement le secteur du Bonderex et le secteur de Condémine, secteurs susceptibles de se développer.

Les deux dossiers des "plans directeurs localisés" s'organisent chacun selon la même structure, soit un descriptif du secteur, les différentes parties qui structurent le secteur, les objectifs d'aménagement qui s'appliquent et le plan directeur localisé proprement dit.

Ils contiennent également le cahier des charges présentant les principes et les mesures d'aménagement du secteur ainsi que le programme d'actions de la Municipalité. Ils sont accompagnés de coupes et plans de principes renseignant sur les rapports entre espace public/espace privé, sur les accès, le stationnement, l'arborisation, l'éclairage, les volumétries, ...

Ils sont complétés par les plans partiels d'affectation et leur règlement, ainsi que par des illustrations mettant en évidence les variantes possibles d'utilisation des parcelles.

#### Structure du rapport

INTRODUCTION	
RAPPORT JUSTIFICATIF (voir rapport selon l'article 47 OAT)	
<b>SECTEUR DU BONDEREX</b>	<b>SECTEUR DE CONDEMINE (VOIR PDL ET PPA)</b>
1. Descriptif du secteur	1. Descriptif du secteur
2. Dossier du plan directeur localisé	2. Dossier du plan directeur localisé
2.1 Objectifs d'aménagement	2.1 Objectifs d'aménagement
2.2 Cahier des charges et schéma de principes	2.2 Cahier des charges et schéma de principes
2.3 Plan directeur localisé	2.3 Plan directeur localisé
3. Dossier du plan partiel d'affectation	3. Dossier du plan partiel d'affectation
3.1 Règlement du plan partiel d'affectation	3.1 Règlement du plan partiel d'affectation
3.2 Plan partiel d'affectation	3.2 Plan partiel d'affectation
Annexes	Annexes

## 0.2 Procédures

Les **plans directeurs localisés** (PDL) sont soumis à examen préalable par la Municipalité au Département des infrastructures.

Le projet adapté selon les remarques des services cantonaux consultés est ensuite soumis à consultation publique puis au Conseil Général.

Il est approuvé par la Municipalité, adopté par le Conseil Général et approuvé par le Conseil d'Etat.

**Les plans partiels d'affectation** (PPA) et les règlements qui les accompagnent sont aussi soumis à examen préalable par la Municipalité au Département des infrastructures.

Ils sont adaptés selon les remarques des services cantonaux consultés et ensuite soumis à l'enquête publique.

Le Conseil Général adopte les plans, puis ils sont envoyés au Département cantonal des infrastructures pour approbation.



## 1. DESCRIPTIF DU SECTEUR

---

Ce secteur se situe à proximité du centre du Village. Il est aujourd'hui occupé essentiellement par des champs, de la forêt et des vergers.

Une villa ancienne, "maison bourgeoise" du début du siècle, entourée d'un parc, est implantée au sud. Au nord, se trouve le bâtiment scolaire.

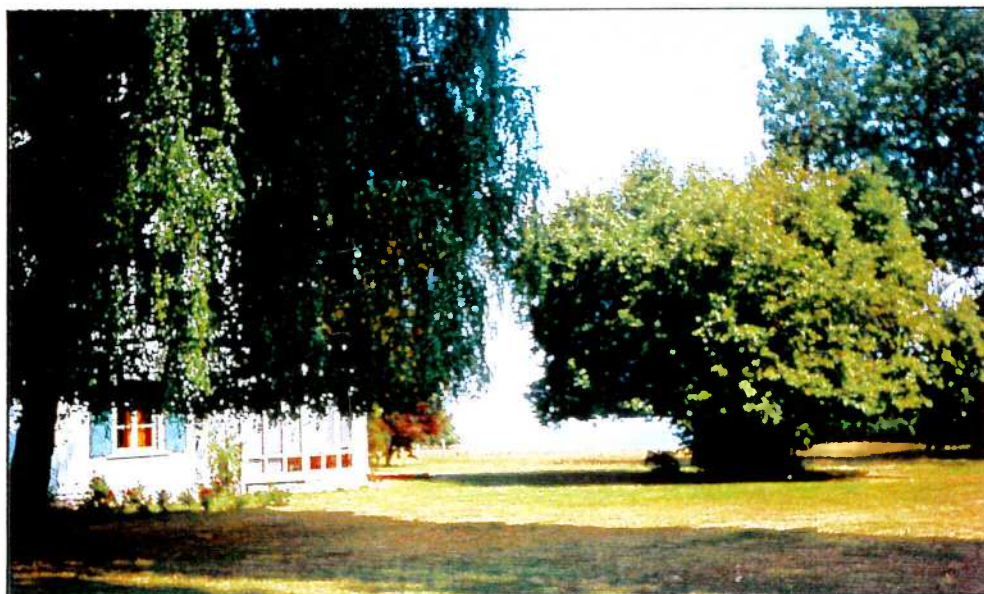
Un projet d'aménagement de ce secteur a été développé et présenté au SAT il y a quelques années. Il a été abandonné.

Aujourd'hui, suite à un concours pour le secteur de l'école, un projet prévoyant la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un bâtiment communal avec l'école a été retenu.

**Le village et la route des Ministres depuis le bas du coteau**



**Le parc autour de la villa**

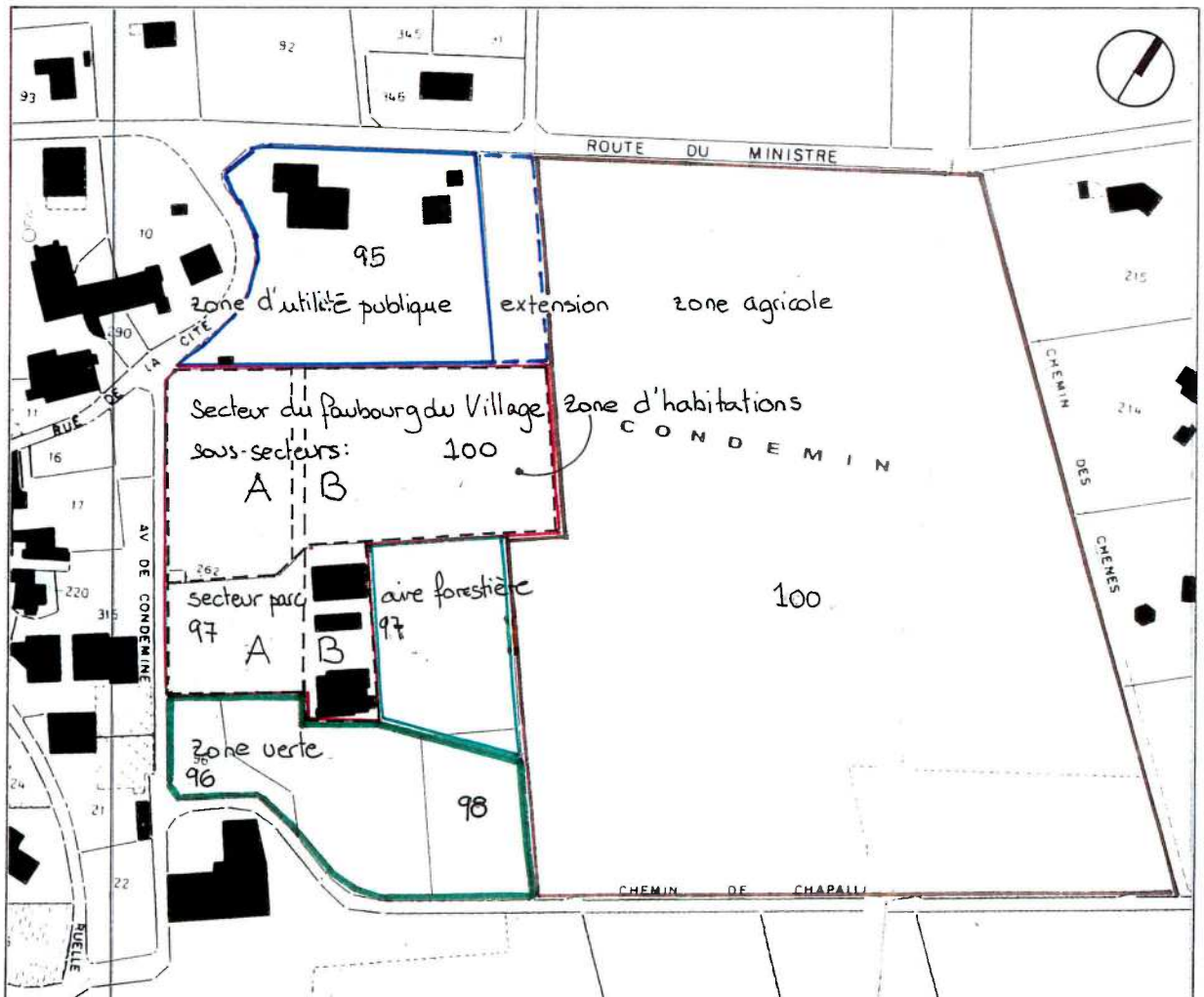


## 2. SECTEUR D'AMENAGEMENT

Le secteur de Condémine est divisé en plusieurs zones :

- la zone d'utilité publique,
- l'aire forestière; elle comprend une partie des parcelles 97 (2852 m<sup>2</sup>) et 98 (402 m<sup>2</sup>),
- la zone verte; elle comprend l'entier de la parcelle 96, ainsi que la partie non bâtie sur les parcelles 97 et 98, partie aval des parcelles (voir périmètre sur le schéma),
- la zone agricole; elle comprend la partie de la parcelle 100 non affectée à la zone à bâtir jusqu'à la zone de villas C,
- la zone d'habitation divisée en deux secteurs d'implantation :
  - le secteur du faubourg du village,
  - le secteur du parc,chaque secteur est divisé en deux sous-secteurs de développement A et B.

### Secteurs et parcelles





### 3. PLAN DIRECTEUR LOCALISE

---

Le plan directeur localisé comprend :

- les objectifs d'aménagement qui s'appliquent à ce secteur,
- le cahier des charges qui découlent des objectifs,
- le plan directeur localisé, 1:1000.

Il est approuvé par la Municipalité le 08.01.2001

Le Syndic :



La Secrétaire :

Mis en consultation publique du 12.01.2001

au : 10.02.2001

Le Syndic :



La Secrétaire :

Adopté par le Conseil Général dans la séance du 11.10.2001

Le Président :



La Secrétaire :



Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud, le 27 MAI 2002

pr  
L'atteste, le Chancelier :





### 3.1 Objectifs d'aménagement

Pour répondre aux objectifs généraux fixés, il est proposé de :

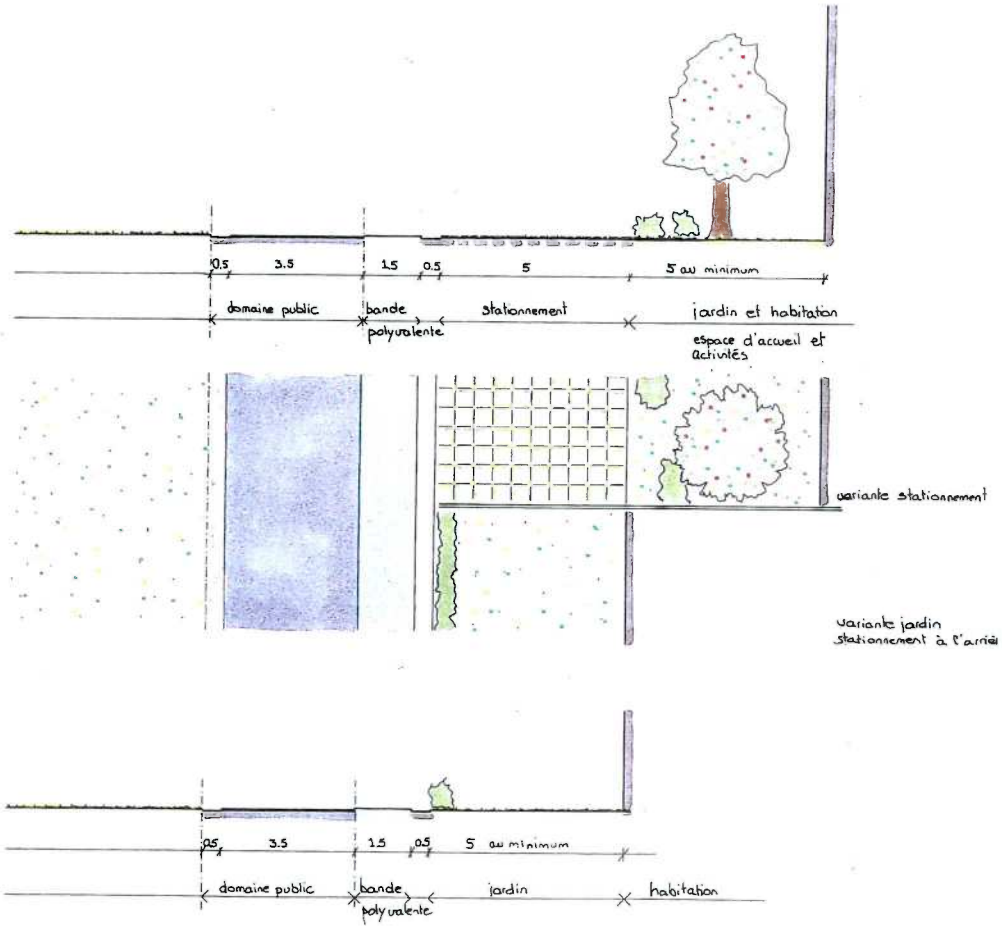
- aménager l'avenue de Condémine comme rue du village,
- densifier le secteur proche du centre du village,
- implanter un front le long de l'avenue de Condémine,
- préserver le caractère de parc devant la villa existante,
- intégrer le projet du bâtiment communal avec l'école.

## 3.2 Cahier des charges

### Domaine public

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"><li>- prise en compte du caractère de "faubourg" du nouveau quartier</li><li>- aménagement de l'espace-rue comme transition entre le tissu villageois existant et le nouveau quartier</li><li>- sécurité sur l'avenue de Condémine</li><li>- prise en compte du caractère nouveau de cet axe lié à l'implantation de constructions résidentielles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- réaménager l'avenue de Condémine et son prolongement sur la rue de la Cité au droit du nouveau bâtiment communal comme rue du village</li><li>- aménager le cheminement piéton sur domaine privé</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- élaborer un projet d'aménagement pour l'avenue de Condémine et son prolongement sur la rue de la Cité, réalisable par étapes, sur la base des principes retenus</li><li>- estimer les coûts de manière globale</li><li>- assurer la réalisation par étapes</li><li>- établir des conventions avec les propriétaires avant la mise à l'enquête pour le financement de l'aménagement de la rue, pour l'emprise du chemin piétonnier sur domaine privé le long de la rue et pour les autres équipements comme participation aux frais d'équipement du secteur</li></ul>

Coupe-type sur l'avenue de Condémine (éch. 1/200)



## Domaine privé, zone d'utilité publique

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- confirmation de l'utilisation actuelle de la parcelle communale par une mise en zone du secteur comme zone d'utilité publique</li> <li>- définition et acquisition d'un secteur d'extension utilisable pour des projets futurs d'équipements</li> <li>- intégration du projet de bâtiment communal dans le réseau des espaces publics</li>   <li>- aménagement de la transition entre la zone d'utilité publique et la zone agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- étendre la zone d'utilité par rapport à la limite parcellaire</li>   <li>- élaborer un projet d'aménagement pour les espaces extérieurs en complément du projet de bâtiment communal avec :               <ul style="list-style-type: none"> <li>· l'organisation du stationnement au nord s'ouvrant sur la route des Ministres</li> <li>· l'implantation d'une rangée d'arbres le long de la rue de la Cité selon schéma</li> <li>· l'aménagement du parc</li> <li>· l'aménagement de l'espace au droit du bâtiment comme espace-place, esplanade</li> <li>· la création d'une deuxième zone de stationnement pour événements exceptionnels en limite de propriété accessible par le chemin d'accès de la parcelle voisine (parcelle 100)</li> </ul> </li>   <li>- planter des haies ou des arbustes à la limite entre la zone agricole et la zone d'utilité publique ne dépassant pas le niveau de 1,80m depuis la route du Ministre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- obtenir du propriétaire voisin une cession de ses terrains aujourd'hui non affectés, utilisés pour l'agriculture</li> <li>- assurer l'implantation du bâtiment communal conformément au projet du concours</li>   <li>- mener les démarches nécessaires avec le propriétaire de la parcelle voisine pour trouver un accord concernant l'accès au stationnement en limite de sa parcelle</li> <li>- inscrire la référence à l'art. 34 dans le règlement du PPA</li> <li>- réaliser les aménagements extérieurs simultanément à la réalisation du nouveau bâtiment communal</li> </ul>



### Domaine privé, aire forestière, parcelles 97 et 98

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- respect de la non-constructibilité de l'aire forestière</li> <li>- respect des distances aux lisières</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- veiller au respect de ces principes</li> </ul>

### Domaine privé, zone verte

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- respect de la non-constructibilité de la zone</li> <li>- préservation du caractère de parc et du dégagement sur le lac et les Alpes</li> <li>- traitement de la limite entre la zone agricole et la zone à bâtir et entre les deux étapes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer l'aménagement du parc et des limites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veiller au respect de ces principes</li> <li>- exiger lors de la mise à l'enquête des projets de construction et de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs</li> </ul>

### Domaine privé, zone agricole; parcelle 100

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- respect du principe de l'article (39) du règlement en vigueur : "Zone réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci."</li> <li>- inconstructibilité de cette zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer le maintien des activités agricoles</li> <li>- inscrire en référence le principe de l'article 39 du règlement en vigueur dans le règlement du PPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veiller au respect de ces principes</li> </ul>

## Domaine privé, zone d'habitation, secteur du faubourg du village

### Étapes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- définition de deux étapes de développement</li> <li>- maintien des activités agricoles aussi longtemps que possible</li> <li>- préservation d'un espace vert entre les deux étapes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inscrire le principe des étapes dans le règlement</li> <li>- développer une première étape s'implantant le long de l'avenue de Condémine et une deuxième étape à l'arrière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gérer le développement des étapes</li> <li>- s'assurer du respect des principes liés aux étapes</li> <li>- s'assurer du traitement de la limite entre les deux étapes</li> </ul>

### Accès

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'un chemin comme accès commun (limitation des surfaces goudronnées et modération du trafic) aux constructions arrière (étape 2), si possible en limite de parcelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réserver en étape 1 l'espace nécessaire pour l'implantation du chemin en étape 2</li> <li>- conclure avant la mise à l'enquête des actes de droit privé réglant le tracé, l'emprise, la réalisation et l'entretien du chemin d'accès</li> <li>- traiter l'espace entre les bâtiments (dans le sous-secteur B) et le chemin comme espace-cour avec stationnement, transition entre les bâtiments et le chemin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inciter à des accords entre propriétaires</li> <li>- subordonner les subdivisions de parcelle à l'inscription de droits de passage</li> <li>- exiger en étape 1 lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivisions de la parcelle un plan d'accès pour l'étape 2</li> <li>- veiller à l'inscription de servitudes de passage pour les accès et autres équipements au registre foncier en faveur des parcelles concernées</li> <li>- assurer la réalisation du réseau de desserte</li> <li>- obtenir l'accord avec le propriétaire pour l'utilisation du chemin pour un accès exceptionnel à du stationnement pour le bâtiment communal</li> </ul>

### Coupes-types sur les chemins d'accès (éch. 1/200)

Il est proposé deux types de chemins d'accès en fonction du développement du sous-secteur B :

1. Le chemin donne accès à quelques habitations. Il a une dimension minimale compte tenu du faible trafic (2.7 m). Les bordures enherbées sont stabilisées de manière à être utilisées pour le croisement des véhicules.
2. Le chemin donne accès à plusieurs habitations, le secteur est plus dense.

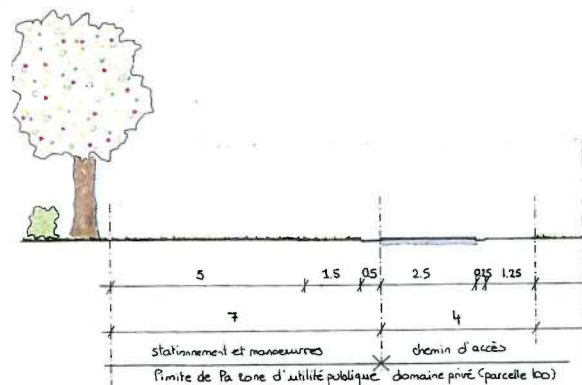
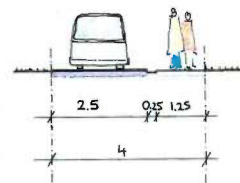
Le chemin est formé d'une chaussée de 2.5 m ainsi que d'une bande polyvalente de 1.25 m et d'une cunette de 0.25 m. La bande polyvalente et la bordure enherbée et stabilisée permettent le croisement de deux véhicules et assurent aussi la sécurité des piétons lors du passage de véhicules.

Le chemin étant secondaire et fréquenté par les riverains et quelques visiteurs, il est traité comme un espace d'accès mais aussi comme lieu de jeux. La chaussée et la bande polyvalente forment ensemble un seul espace de 4.0 m.

Si l'option "stationnement public occasionnel" (pour le bâtiment communal accessible par le chemin d'accès au sous-secteur B) est retenue, le profil en travers à l'endroit du stationnement pourra être adapté.

La coupe définit un espace de 7.0 m. sur la parcelle communale (5 m. de stationnement, 2 m. pour les manœuvres en dehors du chemin) bordé d'un alignement d'arbres marquant la limite entre la zone d'habitations et la zone d'utilité publique.

Cet espace utilisé pour le stationnement occasionnel est également un espace vert pour le quartier. Il peut être drainé, mais laissé en gazon ou en prairie (surfaces perméables stabilisées).





## Implantation du bâti

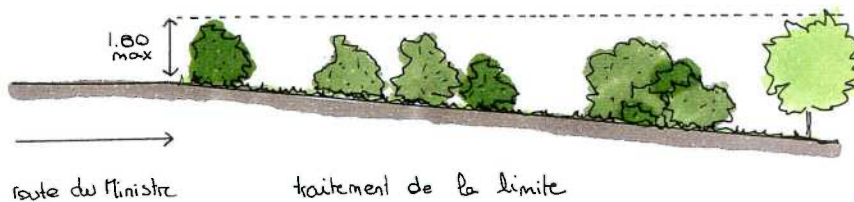
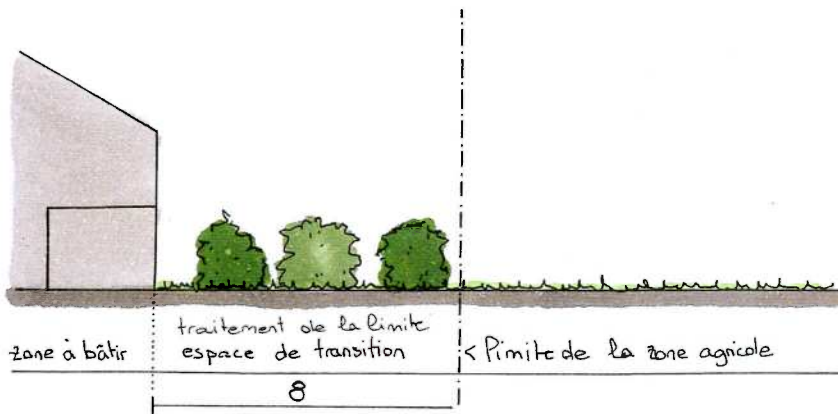
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- diversification des types de logements</li> <li>- densification le long de l'avenue de Condémine</li> <li>- continuité dans les gabarits avec les constructions environnantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- affecter les terrains en zone</li> <li>- prévoir de l'habitat de type "petits immeubles" dans le sous-secteur A</li> <li>- prévoir de l'habitat contigu, mitoyen ou individuel dans le sous-secteur B</li> <li>- implanter les bâtiments dans le sous-secteur A, parallèlement à l'avenue, en retrait, avec si possible le stationnement en rapport avec la rue et des jardins</li> <li>- implanter les bâtiments dans le sous-secteur B selon une géométrie préférentielle, soit celle du parcellaire, soit celle de l'avenue de Condémine</li> <li>- limiter les hauteurs à trois niveaux dans le sous-secteur A et deux niveaux dans le sous-secteur B</li> <li>- autoriser des surcombles dans le sous-secteur A et s'il y a contiguïté dans le sous-secteur B</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets</li> <li>- inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête</li> <li>- exiger des propriétaires, lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire, un plan de principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux, en étape 1 pour les étapes 1 et 2</li> </ul>



## Aménagement paysager

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement de la limite entre la zone agricole et la zone d'habitations</li> <li>- préservation d'un espace vert entre les deux étapes, jardin aménagé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- implanter des haies ou arbustes en prolongement de l'alignement prévu sur la parcelle en zone d'utilité publique ne dépassant pas le niveau de 1,80m depuis la route du Ministre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- exiger lors de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs pour s'assurer du respect des principes lors de la mise à l'enquête des projets de construction</li> <li>- assurer le traitement de la limite entre la zone agricole et la zone à bâtir et entre les deux étapes</li> </ul>

### Traitement de la transition entre la zone agricole et la zone à bâtir (éch. 1/200)



## Domaine privé, zone d'habitation, secteur du parc

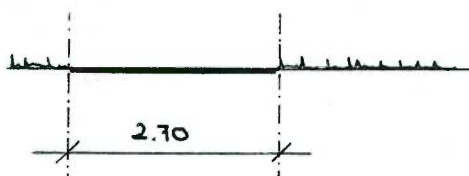
### Etapes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- définition de deux étapes de développement depuis l'avenue de Condémine vers l'arrière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inscrire le principe des étapes dans le règlement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gérer le développement des étapes</li> <li>- s'assurer du respect des principes liés aux étapes</li> </ul>

### Accès

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- limitation à un (voire deux) chemin d'accès, (limitation des surfaces goudronnées et modération du trafic)</li> <li>- valorisation du chemin existant ou/et création d'un chemin donnant accès aux constructions arrière (étape 2) et au bâtiment existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réserver en étape 1 l'espace nécessaire pour l'implantation du chemin en étape 2</li> <li>- conclure avant la mise à l'enquête des actes de droit privé réglant le tracé, l'emprise, la réalisation et l'entretien du chemin d'accès</li> <li>- aménager les espaces-cour le long du chemin d'accès, assurant la transition entre le chemin et les bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- subordonner la subdivision de parcelle à l'inscription de droits de passage</li> <li>- exiger en étape 1 lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivisions de la parcelle un plan d'accès pour l'étape 2</li> <li>- inciter à des accords entre propriétaires</li> <li>- veiller à l'inscription de servitudes de passage pour les accès et les autres équipements au registre foncier en faveur des parcelles concernées</li> <li>- assurer la réalisation du ou des chemins d'accès</li> <li>- inciter au regroupement du stationnement pour les constructions de l'étape 1, le bâtiment existant et les constructions de l'étape 2 en terminaison du chemin d'accès</li> </ul>

### Coupe-type sur le chemin d'accès (éch. 1/200)



## Implantation du bâti

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- diversification des types de logements</li> <li>- continuité dans les gabarits avec les constructions environnantes</li> <li>- possibilité d'agrandissement de la villa existante dans le cadre d'une rénovation pour permettre une adaptation du ou des logements aux exigences actuelles en terme de confort, voire la création de 2 ou 3 logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- affecter les terrains en zone</li> <li>- prévoir de l'habitat de type contigu ou mitoyen pour le sous-secteur A</li> <li>- prévoir de l'habitat mitoyen et individuel pour le sous-secteur B</li> <li>- implanter les bâtiments dans le sous-secteur A, perpendiculairement à l'avenue de Condémine ou dans la géométrie de la villa latéralement à l'avenue de Condémine</li> <li>- implanter les bâtiments dans le sous-secteur B selon la géométrie du parcellaire, ou celle de l'avenue de Condémine</li> <li>- limiter les hauteurs à deux niveaux</li> <li>- autoriser des surcombles dans le secteur A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets</li> <li>- inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête</li> <li>- exiger des propriétaires, lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire, un plan de principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux, en étape 1 pour les étapes 1 et 2</li> </ul>

## Aménagement paysager

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
<ul style="list-style-type: none"> <li>- aménagement de la limite entre la zone agricole et la zone à bâtir</li> <li>- préservation du parc autour de la villa existante</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inscrire ces principes dans le règlement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- exiger lors de la mise à l'enquête des projets de construction et de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs pour s'assurer du respect des principes</li> </ul>




3.3 Plan directeur localisé



## Mesures impératives :

-  aménagement de l'avenue de Condémine (liaison piétonne et rue)
-  secteur résidentiel de moyenne densité (petits immeubles), implantation parallèle à l'avenue de Condémine
-  secteur résidentiel (contigu, mitoyen), implantation perpendiculaire à l'avenue de Condémine ou dans la géométrie de la villa
-  secteur résidentiel, villa individuelle et mitoyenne, implantation ponctuelle selon la géométrie du parcellaire ou de l'avenue de Condémine
-  possibilité d'implanter des habitations de faible à moyenne densité d'ordre contigu
-  zone verte
-  aire forestière
-  zone d'équipements / extension
-  zone agricole
-  principe d'accès, localisation schématique
-  aménagement du chemin d'accès
-  espace non bâti, aire d'accès aux habitations, stationnement, espace cour ou jardin
-  aménagement de la transition entre les deux étapes de la zone à bâtir, entre la zone agricole et la zone à bâtir

## Mesures dispositives et incitatives :

-  aménagement de l'esplanade au droit de la salle communale et de la rue (aménagement paysager, aménagement du stationnement)
-  création d'une aire de stationnement complémentaire selon accords avec le propriétaire
-  préservation de la villa existante comme élément majeur du parc

## Mesures indicatives :

-  bâtiment à démolir
-  préservation de l'accès existant et de l'allée de peuplier

## Etat de fait :

-  bâtiment existant
-  limite parcellaire existante
-  périmètre d'étude
-  projet de bâtiment communal
-  secteur archéologique 301





COMMUNE DE DENENS

**PLAN DIRECTEUR LOCALISE**

Secteur de Condémine



Echelle 1: 1000

Approuvé par la Municipalité

le: 08.01.2001

Le Syndic: .....

*[Signature]*  
 La Secrétaire: *[Signature]*

Mis en consultation publique

du: 12.01.2001 au: 12.02.2001

Le Syndic: .....

*[Signature]*  
 La Secrétaire: *[Signature]*

Adopté par le Conseil général dans la séance

du: 11.10.2001 au: .....

Le Président: .....

*[Signature]*  
 La Secrétaire: *[Signature]*

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud,

le: 27 MAI 2002

pr  
 L'atteste, le Chancelier: .....

*[Signature]*



**urba plan**  
 développement  
 urbain  
 savoyennais





## 4. DOSSIER DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

---

### 4.1 Règlement du plan partiel d'affectation

#### **Art. 1 PPA**

Le plan partiel d'affectation (PPA) du secteur de Condémine se compose du plan à l'échelle 1:1000 et du présent règlement. Les prescriptions s'appliquent au périmètre du PPA défini sur le plan.

Le PPA est élaboré sur la base du plan directeur localisé (PDL) du secteur de Condémine. Celui-ci doit servir de référence pour l'interprétation du plan et du règlement.

Ensemble, ils ont pour but de créer les conditions d'urbanisation cohérentes et harmonieuses de la zone de Condémine.

*Amendement proposé par la commission au Conseil général, approuvé le 11 octobre 2001.  
Ajout d'un alinéa à l'article 1 :  
La Municipalité veille tout particulièrement à l'intégration harmonieuse des bâtiments projetés avec les immeubles déjà existants.*

#### **Art. 2 Définition**

Le périmètre est divisé en plusieurs zones délimitées par le plan :

- la zone d'utilité publique,
- l'aire forestière,
- la zone verte,
- la zone agricole,
- la zone réservée pour de l'habitation, divisée en deux secteurs :
  - le secteur faubourg du village,
  - le secteur parc.

Chaque secteur est subdivisé en deux sous-secteurs A et B.

#### **Art. 3 Zone d'utilité publique**

Cette zone est destinée à l'édification de constructions d'utilité publique (art. 34 du règlement communal en vigueur).

#### **Art. 4 Aire forestière**

Cette aire est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir à moins de 10 m des lisières.

#### **Art. 5 Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature**

Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 m confinant celle-ci.

**Art. 6 Aire forestière à titre indicatif**

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 m qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

**Art. 7 Zone verte**

Cette zone est destinée à être aménagée en parc ou à marquer la transition entre les étapes de développement et entre la zone à bâtir et la zone agricole. Toute construction y est interdite.

Le choix des essences contribuera à renforcer le caractère du parc. Il se fera d'entente avec la Municipalité.

**Art. 8 Zone agricole**

La zone agricole est réservée à la culture du sol et aux activités en relation étroite avec celle-ci.

Elle est régie par les lois fédérales et cantonales. En outre les dispositions légales fédérales et cantonales sont applicables.

**Art. 9 Non constructibilité de la zone agricole**

La zone agricole est inconstructible.

**Art. 10 Affectations de la zone d'habitation**

Le sous-secteur A du secteur faubourg du village est réservé aux petits immeubles comportant au minimum 4 logements.

Le sous-secteur B du secteur faubourg du village est réservé aux villas et maisons familiales comportant au maximum 4 logements.

Le sous-secteur A du secteur parc est réservé aux villas et maisons familiales comportant au minimum 2 logements et au maximum 4 logements.

Le sous-secteur B du secteur parc est réservé aux villas et maisons familiales comportant au maximum 2 logements.

Les activités compatibles avec l'habitation (services, activités tertiaires, commerces) peuvent être autorisées dans le sous-secteur A du secteur faubourg du village à condition qu'elles s'exercent au rez des petits immeubles.

Les locaux d'activités comptent comme un logement au sens des alinéas 1 et 2 du présent article.

Dans le cas d'implantation d'activités, selon le type d'activités admis, des places de stationnement visiteurs supplémentaires peuvent être exigés par la Municipalité.

**Art. 11 Périmètres d'implantation**

Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation définis dans le plan.



#### **Art.12      Etapes**

La zone de Condémine se développe en deux étapes :

- le sous-secteur A constitue la première étape, le long de l'avenue de Condémine,
- le sous-secteur B constitue la deuxième étape, à l'arrière.

#### **Art. 13      Développement par étapes**

Pour chaque secteur, la mise en zone de l'étape 1 est effective dès la mise en vigueur du présent règlement.

La mise en zone de l'étape 2 est effective dix ans après la mise en vigueur du présent règlement.

L'étape 2 d'un secteur (faubourg du village ou parc) peut être ouverte à la construction, à titre exceptionnel, avant 10 ans, si les trois conditions cumulatives sont remplies :

- un minimum de 5 ans doit s'être écoulé,
- 75 % des surfaces de planchers brutes (SPB) de l'étape 1 de ce secteur (faubourg du village ou parc) doit avoir été réalisé,
- moins de 50 % du développement total de l'étape 1 des deux secteurs (faubourg du village et parc) a été réalisé.

Principes de développement (voir schémas illustratifs).

#### **Art. 14      Utilisation du sol**

Le plan indique les surfaces brutes de plancher constructibles par périmètre.

#### **Art. 15      Coefficient de verdure**

- 50 % au minimum de la surface de la parcelle, déduction faite des chemins d'accès, reste inconstructible et est utilisé comme jardin.
- 10 % de cette surface peut être réalisé si nécessaire en surface perméable pour du stationnement.

#### **Art. 16      Dépendances**

En application de l'art. 39 RATC, les dépendances sont limitées, par logement à :

- 10 m<sup>2</sup> pour abris de jardins, locaux vélos,...
- 36 m<sup>2</sup> pour des garages indépendants.

Ces surfaces ne sont pas comprises dans les surfaces brutes de plancher constructibles indiquées sur le plan.

Elles sont d'une hauteur maximale de 3,5 m.

Elles ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une profession.

Elles sont soumises à la procédure de permis de construire.

#### **Art. 17      Surface des parcelles**

Aucune surface minimale de parcelle n'est prescrite.

#### **Art. 18      Implantation des bâtiments**

Les bâtiments le long de l'avenue de Condémine, secteur faubourg du village, sous-secteur A (étape 1) s'implantent parallèlement à cet axe.

Les bâtiments dans le secteur parc, sous-secteur A (étape 1) s'implantent perpendiculairement à l'avenue de Condémine ou dans la géométrie de la villa, avec la façade pignon sur l'avenue de Condémine.

Les bâtiments des sous-secteurs B dans les secteurs faubourg du village et parc (étape 2) s'implantent dans la géométrie du parcellaire ou de l'avenue de Condémine.

#### **Art. 19      Stationnement**

Le nombre de places de parc à réaliser obligatoirement sur domaine privé est fixé par la Municipalité au moment de la demande de permis de construire. L'Autorité se fondera sur la norme VSS641400 et, le cas échéant, sur des rapports d'experts.

Dans la mesure du possible, des revêtements perméables pour les places extérieures sont privilégiés.

#### **Art. 20      Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux est limité à trois (rez et deux étages) pour le sous-secteur A du secteur faubourg du village.

Le nombre de niveaux est limité à deux (rez et étage) pour le sous-secteur B du secteur faubourg du village et pour le secteur parc (sous-secteur rue et sous-secteur jardin). Les surcombles sont admis :

- dans le sous-secteur A du secteur faubourg du village,
- dans le sous-secteur B du secteur du faubourg du village dans le cas de réalisation de bâtiments contigus,
- dans le sous-secteur A du secteur parc.

(voir schémas illustratifs)

#### **Art. 21      Hauteur à la sablière**

La hauteur maximale à la sablière est de 6.80 m. (pour le sous-secteur A du secteur faubourg du village) et de 4.20 m (pour les autres sous-secteurs).

(voir schémas illustratifs)

#### **Art. 22      Hauteur au faîte**

La hauteur maximale à la faîtière est de 12 m pour une sablière à 6.80 m. et de 9 m. pour une sablière à 4.20 m.

(voir schémas illustratifs)

#### **Art. 23      Forme de toit**

La pente des toitures est comprise entre 30° et 40°.

Principes de toiture (voir schémas illustratifs).

#### **Art. 24      Distance aux limites et entre bâtiments**

La distance à la limite de propriété est de 3 m au minimum. La distance entre des bâtiments sis sur une même propriété est de 4 m.

Des dépendances et garages indépendants peuvent être construits dans ces espaces, sous réserve d'accord entre propriétaires et après autorisation de la Municipalité.

La contiguïté est admise entre deux parcelles sous réserve d'accord entre propriétaires et s'il y a simultanément des réalisations.

#### **Art. 25      Démolition**

Le bâtiment existant (hangar) sur la parcelle 97 (sous-secteur B) est démoli lors de la mise à l'enquête du projet de réalisation en étape 2.

#### **Art. 26      Equipements**

Les infrastructures sont réalisées, selon les étapes, dans le respect impératif des directives techniques de la Municipalité en la matière.

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable ainsi qu'aux autres réseaux (électricité, gaz, ...) par un réseau s'implantant sous ou le long des chemins d'accès.

Une contribution est fixée par la Municipalité au prorata des surfaces des périmètres définis par le plan. Elle est perçue lors de la délivrance du permis de construire en plus des taxes de raccordement, en application de la réglementation en vigueur.

Conformément à la LATC, les propriétaires contribuent financièrement à une éventuelle adaptation nécessaire du réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux que pourra nécessiter la réalisation du plan.

#### **Art. 27      Degré de sensibilité au bruit**

Le degré de sensibilité qui s'applique à l'intérieur du périmètre du présent PPA est 2.

#### **Art. 28      Autorisation de la Municipalité**

Le projet des constructions et des aménagements extérieurs situés dans les espaces réglementaires doit être autorisé préalablement par la Municipalité. A cet effet, un plan des aménagements extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la mise à l'enquête, pour l'obtention du permis de construire.



**Art. 29      Entrée en vigueur et portée juridique du plan**

Le présent plan et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Chef du Département des Infrastructures. Ils s'appliquent à tous les terrains compris dans le périmètre et abrogent toutes autres dispositions réglementaires contraires; les dispositions du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions respectivement de la commune de Denens s'appliquent pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par le présent règlement.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Approuvé par la Municipalité de Denens dans ses séances du *08.01.2001*  
et du

Le Syndic :



La Secrétaire :



Soumis à l'enquête publique du *02.01.2001* au *10.02.2001*

Le Syndic :



La Secrétaire :



Adopté par le Conseil général dans sa séance du *11.10.2001*

Le Président :



La Secrétaire :



Approuvé par le Département des Infrastructures, le

Le Chef du département :

27 MAI 2002





## 4.2 Plan partiel d'affectation

	périmètre du PPA		zone verte, transition entre la zone agricole et la zone à bâtir, entre les deux étapes de développement
	secteur Faubourg du village, étape 1 résidentiel de moyenne densité (petits immeubles), implantation parallèle à l'avenue de Condémine		zone verte aménagée en parc
	espace non bâti, jardins en cas de stationnement en rapport avec la rue		aire forestière distance à la limite
	secteur parc, étape 1 résidentiel de faible à moyenne densité (contigu, mitoyen) implantation perpendiculaire à l'avenue de Condémine ou dans la géométrie de la villa		zone agricole
	secteur parc, étape 2 résidentiel villa individuelle et mitoyenne, implantation ponctuelle, selon la géométrie du parcellaire ou de l'avenue de Condémine		liaison piétonne
	secteur Faubourg du village, étape 2 résidentiel villa individuelle et mitoyenne, implantation ponctuelle, possibilité d'implanter des habitations d'ordre contigu		principe d'accès, variantes possibles localisation schématique,
	espace non bâti, aire d'accès aux habitations, de stationnement, espace cour ou jardin		étape 1 / étape 2
	zone d'équipements		sous-secteur A, B
			projet de bâtiment communal
			villa existante à maintenir
			bâtiment à démolir
			bâtiment existant
			limite parcellaire
			secteur archéologique 301





COMMUNE DE DENENS  
**PLAN PARTIEL D'AFFECTATION**

Secteur de Condémine  
 Echelle 1: 1000

Approuvé par la Municipalité  
 le: 08.01.2001

Le Syndic: *[Signature]*

Mis à l'enquête publique  
 du: 20.01.2001 au: 02.02.2001

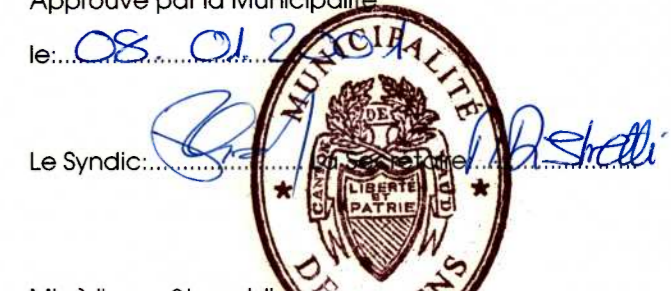
Le Syndic: *[Signature]* La Secrétaire: *[Signature]*

Adopté par le Conseil général dans la séance  
 du: 11.10.2001 au: .....

Le Président: *[Signature]* La Secrétaire: *[Signature]*

Approuvé par le Département des Infrastructures,  
 le: 27. MAI 2002

Le Chef du Département: *[Signature]*





## ANNEXES

---

Schémas illustratifs du règlement

Illustrations des marges de manoeuvre

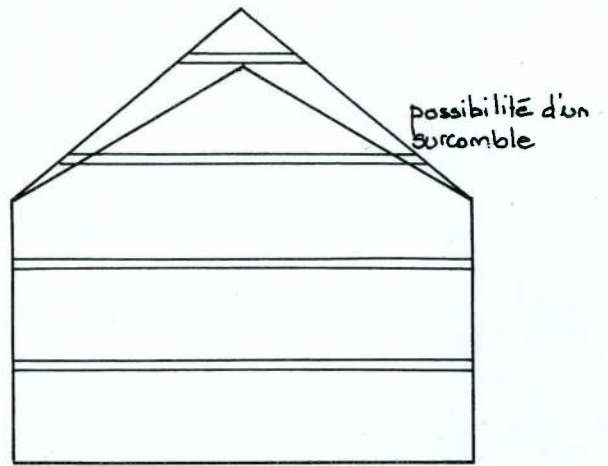
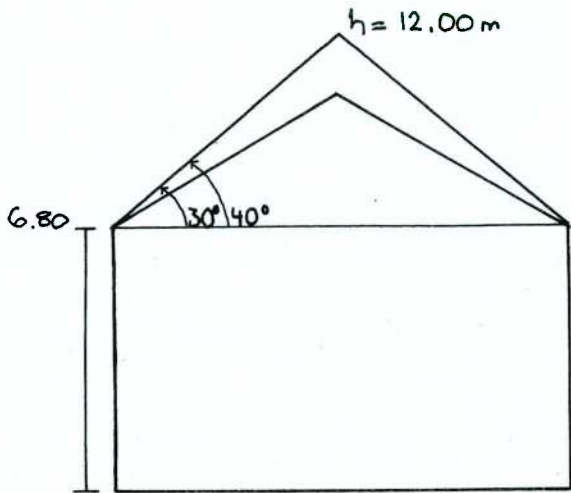
Variantes d'aménagement



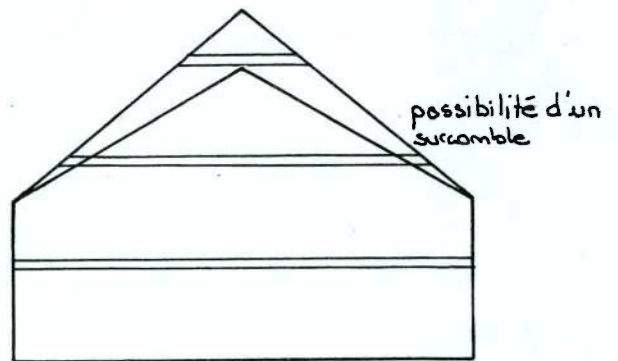
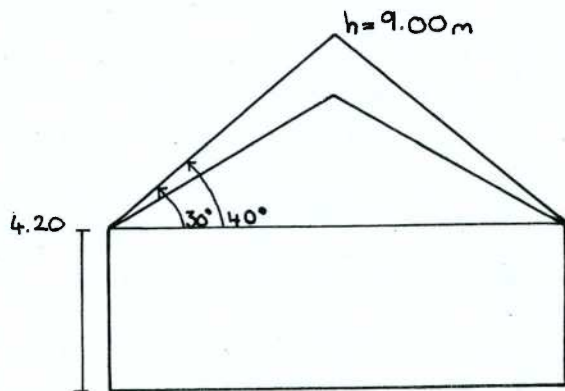
# SCHEMAS ILLUSTRATIFS DU REGLEMENT

## Toiture

Principes de toiture (sablière à 6.80m.)



Principes de toiture (sablière à 4.20m.)



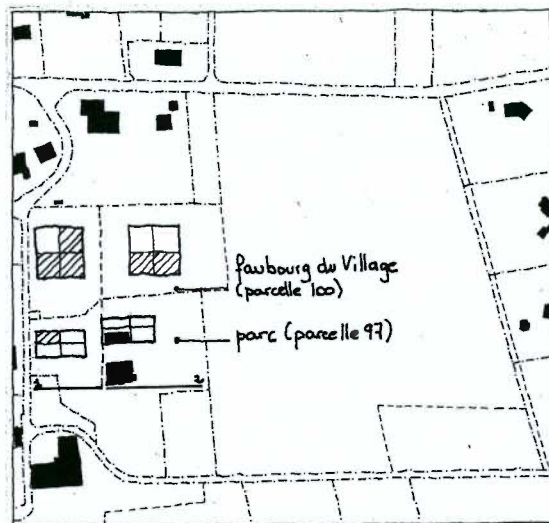
## Principes de développement

### Scénario 1

Le propriétaire du faubourg du village souhaite lancer sa 2<sup>ème</sup> étape :

- 5 ans se sont écoulés,
- il a réalisé plus de 75 % de ses droits,
- le développement total de l'étape 1 des secteurs (parc et faubourg du village) est de moins de 50 %.

L'étape 2 du secteur du faubourg du village peut être réalisée.

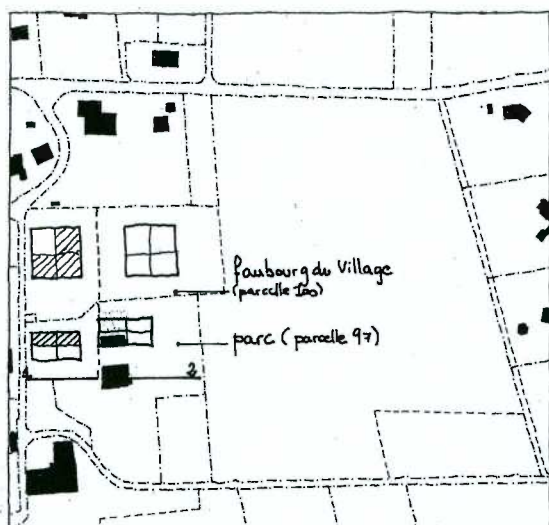


### Scénario 2

Le propriétaire du faubourg du village souhaite lancer sa 2<sup>ème</sup> étape :

- 5 ans se sont écoulés,
- il a réalisé plus de 75 % de ses droits,
- le développement total de l'étape 1 des secteurs (par cet faubourg du village) est de plus de 50 %.

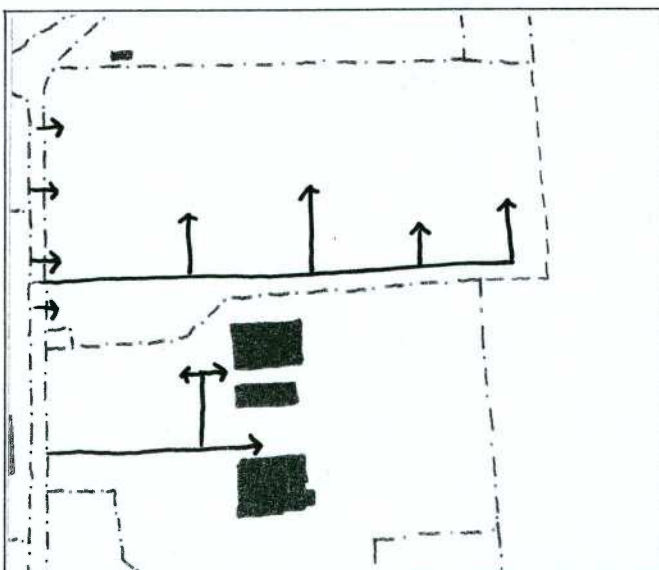
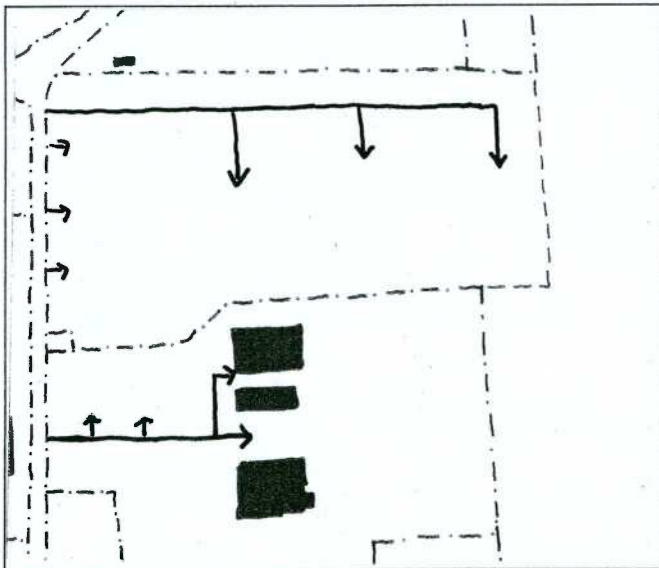
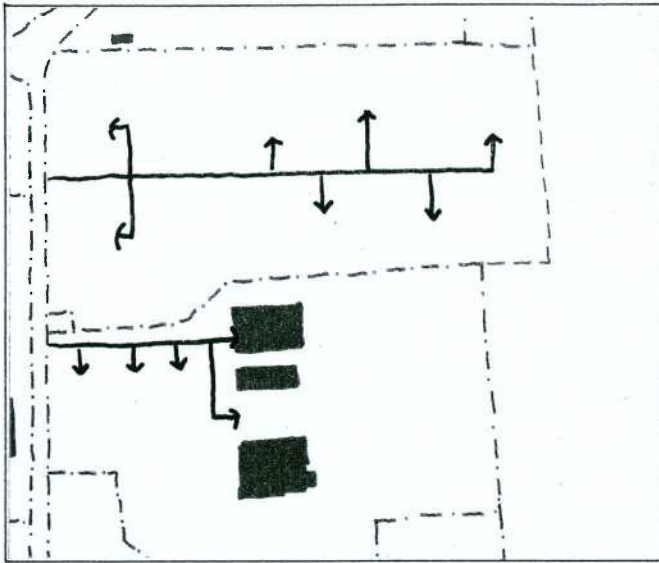
L'étape 2 du secteur faubourg du village ne peut pas être réalisée avant la fin du délai de 10 ans.



ILLUSTRATIONS DES VARIANTES D'AMENAGEMENT

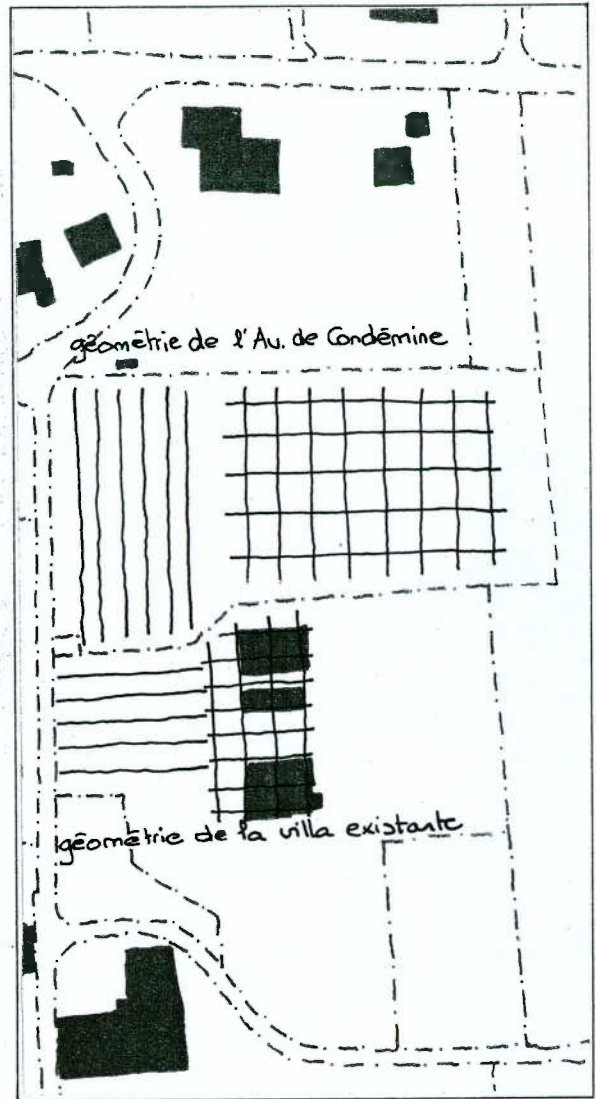
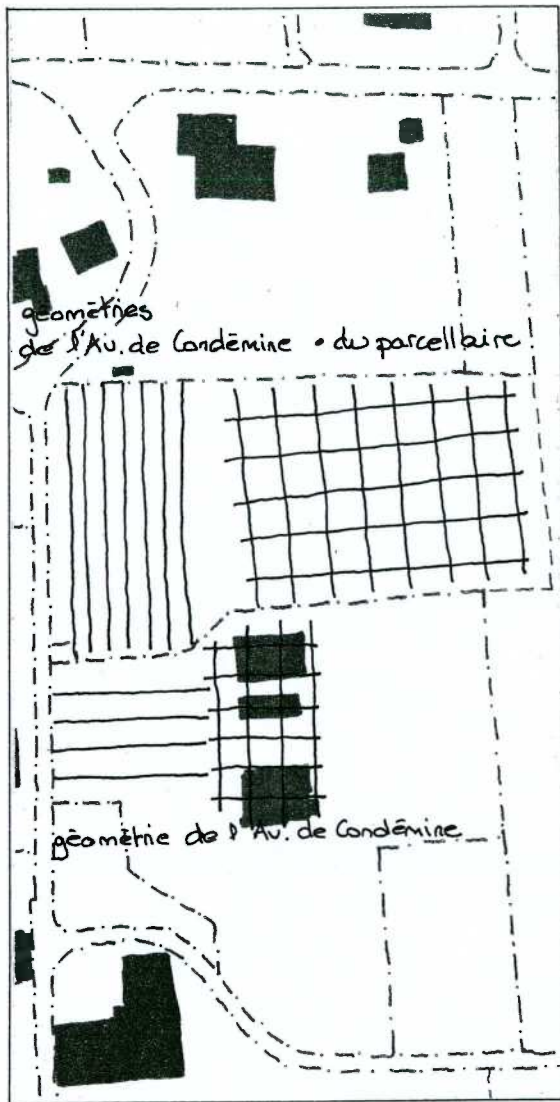
---

Systeme d'accès : variantes













Implantation du bâti



## Structuration paysagère

### LEGENDE

-  espace cour ou jardin le long de l'avenue de Condémine
-  espace non bâti entre les deux étapes de développement
-  traitement de la limite entre la zone à bâtir et la zone agricole
-  traitement de la limite entre la zone d'habitations et la zone d'utilité publique
-  parc autour du bâtiment communal
-  aménagement au droit du bâtiment communal
-  espace non bâti dans le secteur du parc
-  forêt



ILLUSTRATIONS DES VARIANTES D'AMENAGEMENT

---



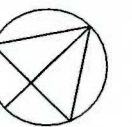
COMMUNE DE DENENS

Secteur de Condémine



Illustration

0 25 50 m



1/1000

NOVEMBRE 1999  
9824/Codém1000/22.10.99/pab

*urba*  
**plan**





COMMUNE DE DENENS

Secteur de Condémine

Illustration

0 25 50 m



1/1000

NOVEMBRE 1999  
9&24/Codém1000/22.10.99.pat

*urba*  
*plan*